

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 20 mai 2022 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a adopté à l'unanimité des 20 votants, les propositions du rapport suivant :

(N° 2 de l'Ordre du Jour)

- CONSEIL D'ADMINISTRATION - MODIFICATION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR.-

Par délibération n°3 du 24 septembre 2021, vous avez adopté le règlement intérieur du Conseil d'Administration. Toutefois, le [décret n°2022-706](#) du 22 avril 2022 intègre la participation des représentants du personnel avec voix délibérative en son sein prévue par la loi ELAN et procède à la réécriture des dispositions réglementaires d'application de l'article L 421-8 CCH relatif à la composition des Conseils d'Administration des Offices Publics de l'Habitat qui trouveront à s'appliquer à compter du prochain renouvellement. Il vient également amender certaines dispositions d'application immédiates relatives à leur gouvernance.

Ainsi, désormais, la **convocation** de droit du Conseil d'Administration quand le tiers au moins de ses membres le souhaite est supprimée et un administrateur peut recevoir deux mandats en **représentation** d'un autre membre empêché.

De plus, le Conseil d'Administration bénéficie d'une nouvelle **compétence en matière financière** en l'émission de titres participatifs, compétence qu'il peut déléguer au Bureau ou au Directeur Général.

De même, le Conseil d'Administration peut autoriser le Directeur Général à tenter des **actions en justice** ou des actions en défense pour la durée de l'exercice de ses fonctions dans les cas qu'il aura définis. Cette autorisation doit intervenir à chaque renouvellement. Le Conseil peut à tout moment mettre fin à cette autorisation. Cette compétence n'est pas déléguable au bureau.

Enfin, le Directeur Général peut avec l'accord du Conseil d'Administration et dans les limites fixées par lui, **déléguer** aux membres du personnel exerçant les fonctions de Directeur ou de Chef de Service une partie de ses **pouvoirs** qu'il détient en matière d'actes et de contrats, ainsi que sa **signature**. Les titulaires des délégations de signature peuvent dorénavant, s'ils y sont autorisés par l'acte de délégation, **subdéléguer la signature** déléguée à d'autres membres du personnel.

En conséquence, il est proposé de valider le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration annexé.

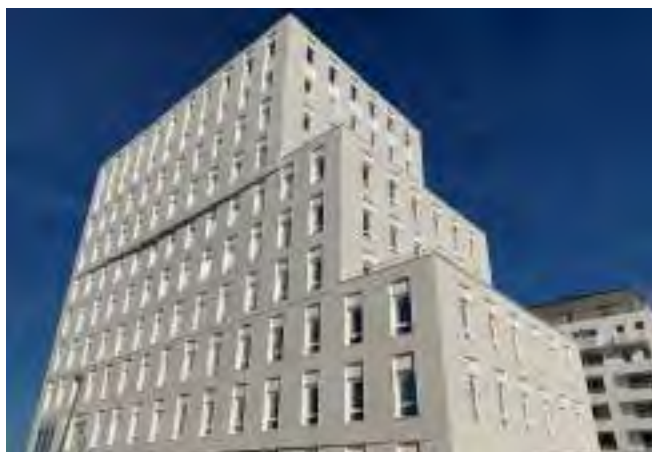
Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Le Président,

André GAUTIER

HABITAT 76
- CONSEIL D'ADMINISTRATION-RÈGLEMENT INTÉRIEUR



Préambule

I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1.1- *siège social*
- 1.2- *objet social*
- 1.3- *compétence territoriale*
- 1.4- *gestion financière et comptable*
- 1.5- *contrôle de l'activité*

II- ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

- 2.1- *composition*
- 2.2- *renouvellement* - [R421-8](#) CCH
- 2.3- *inéligibilité* - [R421-9](#) CCH
- 2.4- *absences répétées* - [L421-13](#) CCH
- 2.5- *irrégularités, fautes graves de gestion ou carence* - [L.342-12](#) à 14 CCH
- 2.6- *planification et convocation*
- 2.7- *déroulement des séances*
- 2.8- *quorum et majorité* - [R421-13](#) CCH
- 2.9- *vote*
- 2.10- *délibérations, et procès-verbal de séance*
- 2.11- *indemnisation des administrateurs* - [R421-10](#) CCH
- 2.12- *commissions* - [R421-14](#) CCH

III- ATTRIBUTIONS RESPECTIVES DES ORGANES DIRIGEANTS

- 3.1- *le Conseil d'Administration* - [R421-16](#) CCH
- 3.2- *le Président* - [L421-11](#) [R421.11/R421-12](#) et [R421-17](#) CCH
- 3.3- *le commissaire du gouvernement* - [R421-21](#) CCH
- 3.4- *le Directeur Général* - [L421-12](#) et [R421-18](#) CCH

IV- RÈGLES DÉONTOLOGIQUES

- 4.1- *éthique*
- 4.2- *une obligation de loyauté*
- 4.3- *une obligation de discrétion*
- 4.4- *une obligation d'impartialité*
- 4.5- *respect des personnes*
- 4.6- *communication*

CONSEIL D'ADMINISTRATION - RÈGLEMENT INTÉRIEUR -

Approuvé par délibération n°3 en date du 24 septembre 2021-

DÉLIBÉRATIONS DE LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL	n°3.22 - 20 septembre 2021 n°0.12 - 16 juillet 2021
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	
- indemnités versées aux Administrateurs (p.8)	n°11- 24 septembre 2021
- Commission d'Attribution et d'Examen des Logements (p.8)	n°09- 24 septembre 2021 (composition et RI)
- Gouvernance des Achats (p.8)	n°10- 24 septembre 2021 (composition et RI)
- délégation au Bureau (p.8)	n°06- 24 septembre 2021
- Bureau (p.9)	n°07- 24 septembre 2021 (RI) n°05- 24 septembre 2021 (vice-président) n°04- 24 septembre (composition)
- délégation au Directeur Général (p.9)	n°08- 24 septembre 2021
- délégation en cas d'empêchement du Directeur Général (p.9)	n°09- 24 septembre 2021
- délégation de signature du Directeur Général (p.9)	n°07- 14 janvier 2022 n°09- 29 octobre 2021 n°12- 24 septembre 2021

Préambule

Par ordonnance en date du 1^{er} février 2007, l'Office Public d'Aménagement et de Construction du département de la Seine-Maritime est devenu l'Office Public de l'Habitat du département de la Seine-Maritime. Il est rattaché au Conseil Départemental de la Seine-Maritime.

Les règles qui lui sont applicables sont précisées dans les articles [L421-1](#) à L421-26, [R421-1](#) à R421-22 et [R423-2](#) à R423-12-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Le présent règlement complète et précise, en tant que de besoin, les dispositions législatives et réglementaires édictées pour fixer l'objet, la compétence et le fonctionnement des Offices Publics de l'Habitat.

I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1- siège social

Le siège social d'habitat 76 (OPH) est situé à ROUEN - 112 boulevard d'Orléans. Il pourra être transféré sur tout autre point du territoire sur lequel il exerce son action, sur simple décision de son Conseil d'Administration.

L'établissement est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN sous l'identifiant 781 107 446.

1.2- objet social

Habitat 76 a pour objet l'ensemble des activités énumérées par les [L421-1](#) à L421-4 et précisées aux articles [R421-2](#) et R421-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Principalement :

- réaliser en vue de la location, des opérations répondant aux conditions de l'objet social et gérer les immeubles,
- réaliser des interventions foncières, des actions ou opérations d'aménagement,
- gérer des immeubles appartenant à d'autres organismes d'HLM, SEM, collectivités, État, organismes sans but lucratif,
- réaliser des prestations sur tout immeuble à usage principal d'habitation,
- assister des personnes physiques, des sociétés de construction et des sociétés d'habitat participatif,
- produire des logements pour l'accession sociale et la location-accession,
- acquérir des hôtels et les louer pour l'hébergement temporaire de personnes en difficulté,
- produire et donner en gestion des résidences hôtelières à vocation sociale,
- acquérir des parts de SCCV qui construit pour de l'accession sociale ou du locatif social,
- acquérir auprès d'autres organismes HLM ou des SEM ou leur vendre des immeubles par contrat de vente d'immeuble à construire (VEFA notamment),
- donner en location des logements conventionnés en vue de proposer des places d'hébergement,
- construire des établissements d'hébergement,
- intervenir pour des copropriétés sous administration provisoire,
- racheter, dans le cadre de la garantie de rachat, des logements en vue de leur revente en accession sociale,
- être syndic de copropriété, administrateur de biens,
- construire, acquérir et gérer des résidences universitaires,
- réaliser, gérer des logements locatifs intermédiaires ou créer des filiales de logements locatifs intermédiaires,
- construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel (le cas échéant par la création d'une filiale).

En complément :

- Prise de participations dans :
 - des sociétés d'HLM, SEM d'aménagement, de construction et de gestion de logements sociaux et sociétés de coordination d'organismes d'HLM,
 - des SACICAP,
 - des SCI d'accession progressive à la propriété,
 - des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure une convention de PUP,
 - des sociétés d'habitat participatif,
 - des sociétés ou des organismes à caractère mutualiste ou coopératif susceptibles de faciliter leur action dans le cadre de la réglementation HLM ,
 - des organismes de foncier solidaire lorsque les activités définies dans les statuts de ces derniers font partie du service d'intérêt général des organismes d'HLM,

- une société civile immobilière (la totalité des parts).

- Prestations de services

- pour le compte de l'État, des collectivités locales ou des établissements publics, réaliser et assurer l'entretien des constructions liées à l'habitat.
- pour le compte d'autres organismes d'HLM prêter des missions entrant dans l'objet social de ces organismes.
- pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements, réaliser des études d'ingénierie urbaine (le cas échéant par la création d'une filiale).
- pour le compte de leur collectivité territoriale de rattachement, réaliser toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de cette collectivité.
- pour le compte d'associations ou organismes œuvrant dans le domaine du logement, fournir des prestations pour favoriser l'insertion sociale des personnes ou la mixité urbaine et sociale des villes.
- être administrateur de biens ou syndic de copropriétés en difficulté, acquérir des lots de ces copropriétés pour les revendre avec possibilité de les louer provisoirement.
- réaliser en maîtrise d'ouvrage déléguée, des hébergements de loisirs à vocation sociale.
- pour les besoins d'un établissement public de santé, réaliser des opérations de conception, réalisation, entretien ou maintenance d'équipements hospitaliers ou médico-sociaux.
- réaliser et gérer des logements destinés aux fonctionnaires de la police, de la gendarmerie, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries.

- Autres compétences

- prendre à bail des logements vacants pour les sous-louer à des personnes en difficulté.
- réaliser les logements pour les vendre à l'association foncière logement ou à ses SCI.
- réaliser des prestations pour cette association ou ses SCI.
- acquérir la nue-propriété ou l'usufruit dans le cadre de l'usufruit locatif social.
- assurer la gérance des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété.
- prendre à bail des logements dont les propriétaires ont été aidés par l'ANAH pour les sous-louer aux personnes en difficulté sociale ou aux personnes nécessitant une solution locative de transition.
- adhérer à tout organisme sans but lucratif, notamment à toute association, fondation ou fonds de dotation dont l'objet ou les activités se rapportent à la réalisation d'actions d'insertion professionnelle et sociale ainsi que d'assistance aux personnes âgées locataires.
- fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement en faveur des personnes âgées, en situation de handicap ou victimes de violences conjugales locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits (le cas échéant par la création d'une filiale).
- être administrateur de biens de logements vacants pour les donner en location à des personnes en difficulté sociale.
- réaliser des prestations de services (d'intérêt général) pour le compte des organismes de foncier solidaire.
- être agréés pour exercer les activités d'organisme de foncier solidaire lorsque les activités définies dans les statuts de l'organisme créé font partie du service d'intérêt général de logement social.
- réaliser les opérations d'intermédiation pour le compte de bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété.
- dans le cadre d'une convention avec l'État, fournir tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché.

1.3- compétence territoriale

Conformément aux dispositions de l'article L421-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'activité d'habitat 76 s'exerce sur le territoire de la Région où se trouve sa Collectivité Territoriale de rattachement, à savoir la Région Normandie.

Il peut également intervenir sur le territoire des départements limitrophes de cette Région, après accord de la commune d'implantation de l'opération.

1.4- gestion financière et comptable

Habitat 76 est soumis aux **règles comptables des entreprises de commerce** (droit commun) : les états financiers certifiés conformes par le ou les commissaires aux comptes, obligatoirement accompagnés d'un rapport du Directeur Général sur l'activité de l'Office pendant l'exercice écoulé, sont présentés au Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration décide de l'affectation du résultat après avoir approuvé ces documents au plus tard le 30 juin de la même année.

Avant le 15 juillet de la même année, copies de ces documents et du rapport du Directeur Général sont adressées au Préfet (article [R423-28](#)).

Les deux Commissaires aux Comptes qui ont fait l'objet d'une mise en concurrence et qui ont été désignés par le Conseil d'Administration assistent à ses séances.

1.5- contrôle de l'activité

En tant qu'Établissement Public à Caractère Industriel et Commercial (EPIC), les offices relèvent du contrôle par le Préfet de la légalité des délibérations du Conseil d'Administration et du Bureau. Il s'agit d'un contrôle a posteriori qui porte sur la conformité des actes administratifs à la loi, et non sur l'opportunité des décisions.

Un contrôle particulier est exercé sur les délibérations portant sur les loyers qui doivent être transmises au Préfet au moins deux mois avant la date d'application prévue des nouveaux loyers. Le Préfet peut demander à l'organisme s'il l'estime nécessaire de prendre une nouvelle délibération.

Par ailleurs, tous les organismes HLM sont soumis aux contrôles inopinés de :

- de l'*Inspection Générale des Finances (IGF)*, justifiés par le fait qu'ils sont destinataires de fonds publics,
- de la *Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi (DIRECCTE)* notamment le respect des délais de paiement (respect de l'ordre public économique) et la surveillance de la commande publique (pour en assurer l'accès équitable et transparent, au bénéfice des entreprises et des acheteurs publics).

Enfin, ils sont également soumis aux contrôles de l'*Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS)*, et en tant qu'établissements publics locaux, du contrôle de la gestion et du contrôle juridictionnel de la *Chambre Régionale et Territoriale des Comptes (CRTC)*.

II- ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

2.1- composition

Les OPH sont administrés par un Conseil d'Administration de 21, 23 ou 27 membres ayant voix délibérative **et à compter de son prochain renouvellement de 35 membres au plus**, composé conformément aux dispositions des articles [R421-4](#) à R421-6.

Lors de sa Commission Permanente du 20 septembre 2021, le nombre des membres du Conseil d'Administration de l'Office ayant voix délibérative a été arrêté à **vingt-trois**, compte tenu notamment de la répartition géographique du patrimoine de l'Office et de l'importance de son parc.

CONSEIL DÉPARTEMENTAL	CONSEIL DÉPARTEMENTAL	14
	<input type="checkbox"/> Membres élus au sein du Conseil Départemental	6
	<input type="checkbox"/> Personnes qualifiées désignées par le Conseil Départemental	5
	<input type="checkbox"/> Personnes qualifiées ayant la qualité d'élu local d'une collectivité ou d'un EPCI autre que celui de rattachement	2
	<input type="checkbox"/> Représentant d'association d'Insertion/ logement personnes défavorisées - désignés par l'EPCI de rattachement	1
LOCATAIRES	Représentants des locataires	4
ORGANISMES SOCIOPROFESSIONNELS	Socioprofessionnels	5
	<input type="checkbox"/> Représentant de l'UDAF	1
	<input type="checkbox"/> Représentant Action Logement	1
	<input type="checkbox"/> Représentant de la CAF	1
	<input type="checkbox"/> Représentants syndicats socio-professionnels	2
TOTAL VOIX DÉLIBÉRATIVES		23

Assistent également aux séances du Conseil d'Administration avec voix consultative :

- le Directeur Général
- le Secrétaire du Comité Social et Économique,
- le Préfet ou son Représentant, en tant que Commissaire du Gouvernement.

2.2- renouvellement : Les membres du Conseil, à l'exception de ceux qui représentent les locataires, font l'objet d'une nouvelle désignation après chaque renouvellement partiel de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public de rattachement de l'Office. En cas de

suspension ou de dissolution de cet organe, leur mandat est prolongé jusqu'à la désignation de leur successeur par les autorités habilitées à procéder à cette désignation.

Si un membre vient à cesser ses fonctions au Conseil d'Administration avant l'expiration de la durée normale de son mandat, il est procédé immédiatement à son remplacement.

Les fonctions du nouveau membre expirent à la date où auraient normalement cessé celles du membre qu'il a remplacé.

Les CAF, l'UDAF, les associés collecteurs et les syndicats peuvent remplacer à tout moment, avant l'expiration de la durée normale de son mandat, le représentant qu'elles ont désigné.

2.3- inéligibilité : Ne sont pas éligibles ou sont déclarés démissionnaires d'office les membres du Conseil d'Administration qui se trouvent dans un cas d'incapacité ou d'indignité prévus par les lois électorales, à l'exception des incapacités relatives à la nationalité, qui tomberaient sous le coup des dispositions de l'article [L423-12](#).

Hormis à titre de représentant du Comité Social et Économique, les membres du personnel de l'Office ne peuvent être désignés au Conseil d'Administration.

2.4- absences répétées : Tout membre du Conseil d'Administration qui, sans motifs reconnus légitimes, ne s'est pas rendu à trois convocations successives peut, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, être déclaré démissionnaire par le Préfet. Il est immédiatement remplacé.

2.5- irrégularités, fautes graves de gestion ou carence - [L.342-12](#) à 14

En cas de manquements aux dispositions législatives et réglementaires, d'irrégularité dans l'emploi des aides consenties par l'État et des collectivités territoriales ou leurs établissements publics, de carence dans la réalisation de l'objet social ou de non-respect des conditions d'agrément, après que l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social ait sollicité les observations de l'organisme contrôlé et, le cas échéant, l'ait mis en demeure de rectifier les irrégularités, des sanctions concernant les administrateurs sont susceptibles d'être prononcées par le ministre chargé du Logement, sur proposition de l'ANCOLS, à savoir :

- la suspension d'un ou plusieurs membres du Conseil d'Administration pour une durée allant jusqu'à la prochaine assemblée générale et au maximum pour un an. Lorsque l'intéressé a été déféré devant un tribunal répressif pour le même motif, la suspension ne prend fin qu'après décision définitive de la juridiction compétente ;

- la suspension du Conseil d'Administration et la nomination d'un administrateur provisoire, auquel est transféré l'ensemble des pouvoirs d'administration, de direction et de représentation du Conseil d'Administration, de son Président et des administrateurs. Il est mis fin dans les mêmes conditions à la mission de l'administrateur provisoire qui ne peut excéder deux ans à compter de la décision ministérielle. Au terme de l'administration provisoire, il est procédé soit à la désignation d'un nouveau Conseil d'Administration, soit à la dissolution de l'organisme ;

- l'interdiction, pour une durée maximum de dix ans, à un ou plusieurs membres ou anciens membres du Conseil d'Administration de participer à cette instance, au Conseil de surveillance ou au directoire notamment d'un organisme d'HLM, d'une SEM ou d'un CIL ;

- la révocation d'un ou plusieurs membres du Conseil d'Administration.

2.6- planification et convocation

Le Conseil d'Administration se réunit au moins trois fois par an, sur convocation de son Président.

La planification prévisionnelle est transmise aux administrateurs. Les séances ont lieu d'une manière générale, le vendredi matin, en janvier (vote du budget et plan de patrimoine), mai (quitus au Directeur Général) et octobre (rapport de politique générale, orientation budgétaire, augmentation des loyers).

La convocation du Conseil d'Administration est de droit lorsqu'elle est demandée par le tiers au moins de ses membres.

Le Président du Conseil d'Administration fixe l'ordre du jour des séances. Il est élaboré en concertation avec le Directeur Général qui reçoit délégation du Président pour adresser les convocations, et le porter à la connaissance des membres du Conseil au moins dix jours calendaires à l'avance, sauf urgence dûment motivée (trois jours calendaires).

Dans le cadre de la Responsabilité Sociale des Entreprises, afin de limiter la consommation de papier, l'ordre du jour et les rapports soumis au vote des séances des instances délibérantes d'habitat 76 sont adressés par voie dématérialisée aux administrateurs.

2.7- déroulement des séances

La police intérieure du Conseil d'Administration est assurée par le Président qui a la maîtrise de l'ordre du jour, et est le garant :

- du respect du délai de convocation (au moins 10 jours calendaires à l'avance sauf urgence dûment motivée),

- du respect du quorum pour tenir les séances (au moins deux tiers des membres présents ou représentés ayant voix délibérative), et de la règle de représentation (~~un seul~~ deux mandats maximum par administrateur),
- de la qualité des informations transmises par l'Office aux administrateurs pour leur permettre de délibérer valablement en toute connaissance de cause,
- de la liberté d'expression dans le respect des règles de prise de parole,
- de la bonne application des règles de majorité selon l'objet de la délibération

Les débats font l'objet d'un enregistrement, conservé pendant la durée utile à en justifier le contenu lors d'un contrôle de l'activité de l'Office par un organisme extérieur.

Avant l'ouverture des séances :

- chaque administrateur doit signer le registre des présences ou se faire enregistrer en cas de participation à distance,
- le cas échéant, il doit faire enregistrer le(s) pouvoir(s) qu'il a pu recevoir d'administrateur(s) absent(s).
- le Président constate si le quorum est atteint.

Lors de la séance, la conduite est assurée par le Président.

Chaque sujet inscrit fait l'objet d'une présentation, d'une éventuelle discussion et d'un vote de délibération. Ne peuvent être soumis à délibération que les points régulièrement inscrits à l'ordre du jour.

Dans le cas où un administrateur souhaite aborder un sujet complémentaire à l'ordre du jour, le Président appréciera l'opportunité de l'inscrire en questions diverses ou de le renvoyer à l'ordre du jour d'une prochaine séance compte tenu de son importance.

A chaque réunion, les membres du Conseil d'Administration :

- sont appelés à approuver le compte-rendu de la séance précédente ;
- reçoivent communication des décisions prises par le bureau, dans le cadre de ses délégations, depuis la précédente réunion du Conseil d'Administration ;
- reçoivent également communication des décisions prises par le Directeur Général, dans le cadre de ses délégations en matière d'emprunt et de trésorerie, depuis la précédente réunion du Conseil d'Administration.

Visioconférence : les administrateurs peuvent participer aux Conseils d'Administration par des moyens de visioconférence ou de télécommunication qui transmettent au moins la voix des participants et satisfont à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Dans ce cas, le procès-verbal de la séance doit faire état de la participation à distance des membres et de la survenance éventuelle d'un incident technique relatif à un moyen de visioconférence ou de télécommunication lorsqu'il a perturbé le déroulement de la séance.

2.8- quorum et majorité

Le Conseil ne peut valablement délibérer que si les deux tiers des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés. Un administrateur ne peut se faire représenter que par un autre administrateur. Chaque administrateur ne peut recevoir ~~qu'un seul~~ que deux mandats au plus.

Ainsi, le quorum pour le Conseil d'Administration est atteint avec 16 présents ou représentés, c'est-à-dire au minimum 8 effectivement présents et 8 représentés ;

Cas particulier :

- lorsque le quorum n'est pas atteint, les décisions sur les questions portées à l'ordre du jour de la séance peuvent être prises, après convocation régulière, à la séance suivante à la majorité des membres ayant voix délibérative, présents ou représentés.
- lorsque le Conseil est provisoirement incomplet (démission ponctuelle, décès, désignation en attente), le même calcul est effectué sur la base du nombre réel d'administrateurs en fonction.

La participation des administrateurs par des moyens de visioconférence ou de télécommunication est prise en compte dans le calcul du quorum et de la majorité, sauf pour ce qui concerne l'approbation des comptes de l'Office.

Les résultats des votes sont acquis, en l'absence de dispositions particulières, à la majorité des **suffrages exprimés**. Pour le calcul de cette majorité, il n'est pas tenu compte des abstentions et des bulletins blancs ou nuls.

L'égalité des voix : c'est le cas où il y a un nombre identique de votes "pour" et de votes "contre". Dans ce cas, celle du Président est prépondérante.

OBJET	QUORUM	MAJORITÉ A ADAPTER AU NOMBRE DE MEMBRES PRÉSENTS OU REPRÉSENTÉS
Délibérations	2/3 : 16	Le plus grand nombre
Élection du Président	2/3 : 16	Absolue : 13 /23
Élection des membres du Bureau	2/3 : 16	Absolue : 13 /23
Directeur Général	2/3 : 16	Qualifiée : 16 /23
Révocation du Bureau, ou de l'un de ses membres	2/3 : 16	Des 3/4 : 17 /23

2.9- vote

Le mode ordinaire de vote a lieu à main levée.

Tout administrateur personnellement intéressé à une affaire en discussion, ne peut prendre part à la décision, mais il compte pour la détermination du quorum.

Le vote par bulletin secret est, dès lors qu'un seul administrateur en fait la demande, applicable à toutes les élections ou à toutes désignations de personnes auxquelles le Conseil d'Administration est appelé à procéder.

Le refus de prendre part au vote s'analyse comme une abstention.

Seuls sont comptabilisés les suffrages exprimés "pour" ou "contre", qui permettent de dégager une majorité.

2.10- délibérations, et procès-verbal de séance

Il est tenu un procès-verbal de toutes les séances du Conseil d'Administration.

Le registre des délibérations est conservé au siège d'habitat 76, sous la responsabilité du Directeur Général qui est habilité à en délivrer des extraits certifiés conformes.

Tout procès-verbal est adressé aux administrateurs avant la séance suivante du Conseil d'Administration, ceux-ci devant présenter leurs observations éventuelles avant cette séance.

Le procès-verbal est adopté par le Conseil d'Administration lors de la réunion qui suit cet envoi.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont disponibles à l'accueil de l'Office et sur son site Internet pendant la période légale de recours, conformément aux articles R 421-1 et suivants du CJA (Code de Justice Administrative).

2.11- indemnisation des administrateurs

Le mandat de tous les administrateurs de l'Office Public de l'Habitat est exercé à titre gratuit. Toutefois, le Conseil d'Administration, dans les limites d'un arrêté du ministre chargé du logement et du ministre chargé du budget :

- alloue aux administrateurs visés à l'article L423-13 une indemnité forfaitaire destinée, selon le cas, à compenser la diminution de leur rémunération ou de leur revenu ou l'augmentation de leurs charges du fait de leur participation aux séances plénières de cette instance.

- peut également allouer une indemnité de même nature à l'occasion de la participation des administrateurs aux réunions du Bureau, des commissions prévues par la loi ou les règlements en vigueur et des commissions formées au sein du Conseil d'Administration en application de l'article R421-14.

- peut également décider le remboursement des frais de déplacement des administrateurs.

- peut en outre décider de la prise en charge des coûts de formation des administrateurs, en vue de l'exercice de leur mission, dans la limite de trois jours de formation par an et par administrateur.

Pour ce faire, les Administrateurs s'engagent à remettre un Relevé d'Identité Bancaire lors de leur prise de fonction. Un relevé annuel des sommes versées leur sera transmis en janvier de l'année suivante.

L'indemnité forfaitaire de déplacement n'est versée que si la participation est effectuée en présentiel. Par ailleurs, les locataires et les architectes qui participent aux séances des Conseils de Concertation Locatives ou de ses Commissions et aux jurys d'attributions des marchés publics, en bénéficient également.

Sans préjudice de l'application des alinéas précédents, les membres du Conseil d'Administration ne peuvent, en aucun cas, prêter leur concours à titre onéreux à l'Établissement ni recevoir de celui-ci des avantages directs ou indirects, sous quelque forme que ce soit, du fait de leurs fonctions.

Les indemnités dont peuvent bénéficier les administrateurs ont fait l'objet d'une délibération en date du 24 septembre 2021.

2.12- commissions

Le Conseil d'Administration peut former en son sein des commissions chargées d'étudier des questions qu'il détermine expressément.

Les présidents de ces commissions sont désignés par le Conseil d'Administration en son sein. Chaque commission est convoquée par son président. Elle peut désigner un vice-président qui assiste le président dans ses fonctions et le supplée en cas d'absence ou d'empêchement.

Toutefois, le Conseil d'Administration d'habitat 76 a créé les commissions suivantes prévues par la loi ou les règlements en vigueur :

- le Bureau : son rôle est d'alléger le fonctionnement du Conseil et d'apporter de la souplesse et de la réactivité aux décisions à prendre dans le cadre des délégations données.
- la CALEOL : chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif, elle est obligatoire et décisionnaire. En l'espèce, il n'y a pas lieu de créer plusieurs CALEOL car le contexte d'implantation du patrimoine de l'Office ne le justifie pas.
- la CAO : examine et classe les offres pour tous les marchés d'un montant supérieur aux seuils réglementaires en fonction des critères retenus pour apprécier le mieux-disant.

La composition et le fonctionnement des Commissions de l'Office ont fait l'objet de délibérations en date du 24 septembre 2021.

III- ATTRIBUTIONS RESPECTIVES DES ORGANES DIRIGEANTS

3.1- le Conseil d'Administration

Il règle par ses délibérations les affaires de l'Office, et notamment :

- 1- Décide de la politique générale de l'Office
- 2- Adopte le règlement intérieur de l'Office
- 3- Vote le budget, approuve les comptes, se prononce sur l'affectation du résultat. Il donne quitus au Directeur Général sur sa gestion (rapport annuel)
- 4- Décide des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation
- 5- Arrête les orientations en matière de politique des loyers et d'évolution du patrimoine
- 6- Décide des actes de disposition (acquisitions / ventes)
- 7- Autorise les emprunts et décide des orientations générales en matière de placement de fonds appartenant à l'Office, des opérations utiles à la gestion de la dette et des opérations de gestion de la trésorerie, **ainsi que des émissions de titres participatifs mentionnés à l'article L. 213-32 du code monétaire et financier.**
- 8- Autorise les souscriptions, acquisitions ou cessions de parts sociales ou d'actions
- 9- Autorise les transactions (un contrat par lequel les parties mettent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître – art. 2044 du code civil)
- 10- Nomme le Directeur Général et autorise le Président du Conseil d'Administration à signer le contrat et ses avenants entre l'Office et le Directeur Général. Il met fin aux fonctions du Directeur Général sur proposition du Président.
- 11- Autorise, selon le cas, le Président ou le Directeur Général à ester en justice. Toutefois, en cas d'urgence, ou lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement d'une créance, le Directeur Général peut intenter une action en justice sans cette autorisation.

Le Directeur Général peut être chargé pour la durée de l'exercice de ses fonctions d'intenter au nom de l'Office les actions en justice ou de le défendre dans les cas définis par le Conseil d'Administration. Cette autorisation du Conseil d'Administration doit intervenir à chaque nouvelle désignation de ses membres intervenant en application du I de l'article R. 421-8. Le Conseil d'Administration peut à tout moment mettre fin à cette autorisation.

3.2- le Président

Le Président du Conseil d'Administration est élu par le Conseil d'Administration parmi les représentants désignés par la collectivité territoriale ou l'établissement public de rattachement au sein de leur organe délibérant.

Le Président du Conseil d'Administration :

- fixe l'ordre du jour du Conseil d'Administration.
- soumet au Conseil d'Administration, à l'occasion de l'examen du budget, un rapport sur la politique de l'Office pendant l'exercice en voie d'achèvement et pour l'exercice à venir.
- propose au Conseil d'Administration la nomination du Directeur Général et signe son contrat. Le cas échéant, il propose au Conseil d'Administration la cessation des fonctions du Directeur Général.
- représente l'Office auprès des pouvoirs publics, des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat.
- représente l'Office en justice pour les contentieux dans lesquels les administrateurs ou le Directeur Général sont mis en cause à titre personnel dans le cadre de leurs fonctions. Il doit rendre compte au Conseil d'Administration des actions en justice qu'il a introduites à la prochaine séance de ce Conseil.

3.3- le commissaire du gouvernement

Le Préfet peut se faire représenter pour l'exercice des fonctions de commissaire du gouvernement. Il assiste, avec voix consultative, aux séances du Conseil d'Administration. Il reçoit dans les mêmes conditions que les membres du Conseil d'Administration les convocations, ordres du jour et tous autres documents qui doivent leur être adressés avant chaque séance.

Pour l'exécution de sa mission, le commissaire du gouvernement a tous pouvoirs d'investigation sur pièces et sur place.

Il peut demander au Conseil d'Administration de délibérer sur toute question qu'il juge utile de lui soumettre et, le cas échéant, demander sa réunion. Il y est alors fait droit dans le mois qui suit la demande.

3.4- le Directeur Général

Le Directeur Général :

- dirige l'activité de l'Office dans le cadre des orientations générales fixées par le Conseil d'Administration. Les fonctions de Directeur Général sont incompatibles avec celles de membre du Conseil d'Administration.
- assiste, avec voix consultative, aux séances du Conseil d'Administration dont il prépare et exécute les décisions.
- passe tous actes et contrats au nom de l'Office et le représente dans tous les actes de la vie civile.
- représente l'Office en justice, sauf dans les cas prévus au cinquième alinéa de l'article R421-17. Il doit rendre compte au Conseil d'Administration des actions en justice qu'il a introduites lors de la plus prochaine séance de ce Conseil.
- préside la commission d'appel d'offres.
- est chargé de l'exécution des budgets.
- a autorité sur les services, recrute, nomme et, le cas échéant, licencie le personnel. Il préside le Comité Social Économique.
- rend compte de sa gestion au Conseil d'Administration et lui présente un rapport annuel en la matière.

Le Conseil d'Administration peut déléguer sa compétence au Directeur Général pour les attributions suivantes :

- souscription des emprunts et réalisation des opérations utiles à leur gestion,
- recours aux crédits de trésorerie,
- réalisation des opérations relatives au placement des fonds de l'Office,
- **émissions de titres participatifs.**

Le Directeur Général délégué de compétence rend compte de son action en la matière, au Conseil d'Administration, à la plus prochaine réunion de ce Conseil.

~~Le Directeur Général peut déléguer sa signature avec l'accord du Conseil d'Administration aux membres du personnel de l'Office.~~

Le Directeur Général peut, avec l'accord du Conseil d'Administration et dans les limites fixées par lui, déléguer à des membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de Directeur ou de Chef de service une partie des pouvoirs qu'il détient en application de textes législatifs ou réglementaires en matière d'actes et de contrats. Il peut, dans les mêmes conditions, déléguer sa signature à ces mêmes personnes.

Le Directeur Général peut, avec l'accord du Conseil d'Administration et dans les limites fixées par lui, déléguer à des membres du personnel de l'office exerçant des fonctions de Directeur ou de Chef de service sa signature pour les compétences qu'il exerce par délégation du Conseil d'Administration.

Les titulaires des délégations de signature peuvent, s'ils y sont autorisés par l'acte de délégation, subdéléguer la signature déléguée à d'autres membres du personnel de l'office.

En cas d'absence ou d'empêchement du Directeur Général, ses pouvoirs sont assumés par l'un de ses directeurs désignés par le Conseil d'Administration. La prolongation de cet intérim pour une durée supérieure à six mois doit être décidée par le Conseil.

Les délégations de pouvoirs du Conseil d'Administration au Bureau et au Directeur Général et celles que ce dernier consent ont fait l'objet de délibérations en date du 24 septembre 2021.

IV- RÈGLES DÉONTOLOGIQUES

Au-delà des dispositions législatives et réglementaires qui président à la gouvernance d'un Office, il convient de préciser les règles déontologiques à respecter pour favoriser le bon fonctionnement du Conseil d'Administration, du Bureau et des commissions.

Les administrateurs participent **à la mission de service public de l'Office et** servent l'intérêt public. Notamment, conformément à la charte de déontologie sociale et professionnelle des Offices publics de l'habitat :

- les Offices interviennent avec les exigences et dans un esprit de service public pour mettre au service du droit au logement les missions et les compétences que la loi leur confère. Ils œuvrent pour le respect des équilibres de l'urbanisation, de la recherche de mixité sociale, de l'aménagement local et du développement des quartiers en donnant priorité aux personnes et familles les plus modestes et démunies,
- les Offices mettent leur disponibilité sociale et professionnelle au service du meilleur accueil des demandeurs de logements. Ils développent avec les locataires des relations de service dans leur gestion et des relations de partenariat dans leurs actions,
- les directions des Offices donnent à leurs décisions un objectif d'efficacité sociale en mettant l'efficacité économique de leur gestion au service de la qualité de l'habitat.

À ce titre les administrateurs concernés :

- dans les attributions de logement, mettent en œuvre les engagements pris par le mouvement HLM,
- s'engagent à organiser la concertation avec les locataires et leurs associations,
- s'engagent à respecter les procédures et règles internes destinés à prévenir les risques,
- s'astreignent aux obligations de confidentialité qui s'appliquent à tous ceux qui collaborent aux décisions prises par l'OPH,
- se conduisent toujours avec intégrité et d'une manière qui puisse résister à l'examen public le plus approfondi ; cette obligation ne se limite pas à la simple observation de la loi,
- n'utilisent jamais leur rôle officiel en vue d'obtenir de façon inappropriée un avantage pour eux-mêmes ou autrui ou en vue de nuire à quelqu'un,
- prennent toutes les mesures possibles pour prévenir et résoudre, dans l'intérêt public, tout conflit d'intérêts réel, apparent ou potentiel entre leurs responsabilités d'administrateur et leurs affaires personnelles.

4.1- éthique

Par délibération n°7 du 27 octobre 2017, le Conseil d'Administration a adopté un code de conduite définissant et illustrant notamment les différents types de comportements à proscrire comme étant susceptibles de caractériser des faits de corruption ou de trafic d'influence qui s'applique aux membres du Conseil d'Administration.

Cette Charte, **actualisée en séance du 29 octobre 2021**, est annexée au présent Règlement.

4.2- une obligation de loyauté

Un administrateur représente les intérêts particuliers de l'instance qui l'a désigné, et il en est légitimement le porte-parole au sein du Conseil d'Administration. Mais il est également partie prenante des décisions qui doivent assurer la pérennité de l'Office. À cet égard, il doit respecter les décisions prises par le Conseil en application des règles de majorité.

4.3- une obligation de discrétion

Les séances du Conseil ne sont pas publiques. Lorsque des informations confidentielles (nominatives, liées à une actualité particulière, etc.) sont portées à la connaissance des administrateurs et présentées comme telles par le Président du Conseil d'Administration, ces derniers sont tenus à une obligation de discrétion.

Les informations transmises lors des convocations au Conseil d'Administration ou à ses commissions sont strictement confidentielles et doivent le demeurer jusqu'à la réunion de l'instance concernée où elles font l'objet d'un examen contradictoire.

Toute diffusion d'information à caractère confidentiel sera considérée comme une faute de l'administrateur pouvant entraîner sa révocation à la prochaine séance du Conseil d'Administration.

4.4- une obligation d'impartialité

Afin de prévenir le risque de conflit d'intérêts, il ne peut exister aucun lien d'ordre personnel, hiérarchique, commercial ou politique entre un demandeur, un candidat ou un soumissionnaire et un membre de la commission appelé à statuer sur la demande, la candidature ou l'offre. Si le lien est supposé ou avéré, le membre de la commission concerné sera tenu de s'abstenir de participer au

vote. Un administrateur doit établir une cloison étanche entre ses intérêts personnels et ceux de l'Office dont il est le garant.

Lorsqu'un administrateur est intéressé directement ou indirectement dans la conclusion d'une convention avec l'Office ([L.423-10](#) et suivants du CCH), il est dans l'obligation de révéler la situation de conflit d'intérêts dans laquelle il se trouve, y compris s'il n'en tire aucun bénéfice matériel.

Lors de son entrée en fonction, l'administrateur doit veiller à révéler le conflit réel ou potentiel au Président du Conseil d'Administration.

Pendant la durée de son mandat, l'administrateur doit mettre en mesure l'Office de veiller à ce qu'il ne soit pas conduit à délibérer sur un sujet à même de le mettre en situation de conflit d'intérêts, en fournissant périodiquement à l'Office tout renseignement utile.

Ainsi, si un administrateur devait se trouver dans une situation de conflit d'intérêt, il est de sa responsabilité de déclarer cette situation au Président du Conseil d'Administration et de ne pas participer aux discussions, ni ne prendre part au vote à l'occasion des délibérations concernant les sujets objets du conflit. Cela est retranscrit dans les comptes rendus afin d'objectiver un comportement de nature prudentiel vis-à-vis du risque de conflit d'intérêts.

Lorsqu'un administrateur est intéressé directement ou indirectement dans la conclusion d'une convention avec l'Office, sa signature est subordonnée, en vertu de l'article L.423-10 du CCH, à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration de l'Office. En vertu de l'article L.423-11-2, il ne peut prendre part au vote sur l'autorisation sollicitée. A défaut, sauf si elle porte sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, ladite convention, sans préjudice de la responsabilité de l'intéressé, peut être annulée si elle emporte des conséquences dommageables pour l'Office.

Les opérations courantes et conclues à des conditions normales ne font pas l'objet d'une autorisation préalable mais d'un rendu compte annuel du Président aux membres du Conseil.

4.5- respect des personnes

Les administrateurs respectent la dignité humaine et reconnaissent la valeur de chaque personne en adoptant notamment les comportements suivants :

- ils traitent chaque personne avec respect et équité,
- ils favorisent l'établissement et le maintien d'un milieu de travail sûr, exempts de harcèlement et de discrimination,
- ils travaillent ensemble dans un esprit d'ouverture, d'honnêteté et de transparence qui favorise l'engagement, la collaboration et la communication respectueuse. Ceci implique notamment, respect et courtoisie dans les relations avec autrui, absence de violences verbales ou physiques et de toute forme de harcèlement. Les conflits doivent être anticipés et, autant que possible, être résolus sans retard et de manière impartiale.

4.6—communication.

Pour toute question concernant l'Office, les administrateurs peuvent s'adresser au Secrétariat de Direction. Ils s'interdisent d'interpeller directement les services de l'Office.

L'Office remet à tout nouvel administrateur qui en exprime la demande, tout document lui permettant de prendre connaissance du fonctionnement de l'Office.

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 20 mai 2022 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a adopté à l'unanimité des 20 votants, les propositions du rapport suivant :

(N° 3 de l'Ordre du Jour)

- CONSEIL D'ADMINISTRATION - DÉLÉGATION DE POUVOIRS AU BUREAU ET MODIFICATION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR - DÉCISION.-

Par délibération n°6 du 24 septembre 2021, le Bureau a reçu du Conseil d'Administration l'ensemble des délégations de pouvoir autorisée par l'article R.421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris celle de la détermination de la part variable de rémunération annuelle du Directeur Général.

L'article 4 du décret n°2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des Offices Publics de l'Habitat modifie l'article R.421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, a modifié les attributions du Conseil d'Administration, en ajoutant au titre de ses compétences financières, l'émission de titres participatifs mentionnés à l'article L. 213-32 du code monétaire et financier, compétence déléguable au Bureau ou au Directeur Général et en précisant que ce dernier peut être chargé pour la durée de l'exercice de ses fonctions d'intenter au nom de l'Office les actions en justice ou de le défendre dans les cas définis par le Conseil d'Administration.

Par conséquent, en conformité avec le fonctionnement actuel des responsabilités au sein d'habitat 76, et afin d'optimiser les processus, il convient d'actualiser cette délégation en autorisant le Bureau à :

- décider des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation.
- décider des actes de disposition ;
- autoriser les souscriptions, acquisitions ou cessions de parts sociales ou d'actions en application des articles L421-2 et R421-3 CCH ;
- autoriser les transactions ;
- approuver, chaque année, le montant de la part variable de la rémunération attribué au Directeur Général,
- autoriser, le cas échéant, le Président ou le Directeur général à ester en justice, **pour les actions ne relevant pas de l'autorisation permanente donnée au Directeur Général, et notamment celles mettant en cause une collectivité territoriale ou dont l'enjeu financier est supérieur à 500 000€ HT.**

Le Règlement Général de l'instance est ainsi ajusté.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Le Président,

André GAUTIER

HABITAT 76 **-BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION-** **RÈGLEMENT INTÉRIEUR**

Approuvé par délibération en date du 24 septembre 2021

I- ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

- 1.1- *composition* - [R421-12](#) du CCH
- 1.2- *absences répétées*
- 1.3- *planification et convocation*
- 1.4- *déroulement des séances*
- 1.5- *quorum et majorité*
- 1.6- *vote*
- 1.7- *délibérations, et procès-verbal de séance*

II- ATTRIBUTIONS

III- DÉONTOLOGIE

Le présent règlement complète et précise, en tant que de besoin, les dispositions législatives et réglementaires édictées pour fixer la compétence et le fonctionnement du Bureau du Conseil d'Administration d'habitat 76.

A défaut, les règles propres au Conseil d'Administration s'appliquent.

I- ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

1.1- composition - [R421-12](#) du CCH

Lorsque l'effectif des membres du Conseil d'Administration ayant voix délibérative est fixé à vingt-trois le bureau comprend sept membres :

- le Président du Conseil d'Administration, Président de droit du Bureau,
- six membres, dont un représentant des locataires.

Le Directeur Général assiste également aux séances du Bureau du Conseil d'Administration avec voix consultative.

1.2- absences répétées : Tout membre du Bureau du Conseil d'Administration qui, sans motifs reconnus légitimes, ne s'est pas rendu à trois convocations successives peut, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, être déclaré démissionnaire par le Conseil d'Administration. Il est immédiatement remplacé.

1.3- planification et convocation

Le Bureau du Conseil d'Administration se réunit mensuellement, sauf décision contraire, sur convocation de son Président qui donne délégation au Directeur Général pour les adresser.

La planification prévisionnelle est transmise aux administrateurs. Les séances ont lieu d'une manière générale, le vendredi matin.

Dans le cadre de la Responsabilité Sociale des Entreprises, afin de limiter la consommation de papier, l'ordre du jour et les rapports soumis au vote des séances des instances délibérantes d'habitat 76 sont adressés par voie dématérialisée aux administrateurs.

1.4- déroulement des séances

La police intérieure du Bureau est assurée par le Président qui a la maîtrise de l'ordre du jour, et est le garant :

- du respect du délai de convocation (au moins 10 jours calendaires à l'avance sauf urgence dûment motivée),
- du respect du quorum pour tenir les séances (au moins deux tiers des membres présents ou représentés ayant voix délibérative), et de la règle de représentation (**un seul deux mandats au plus** par administrateur),
- de la qualité des informations transmises par l'Office aux administrateurs pour leur permettre de délibérer valablement en toute connaissance de cause,
- de la liberté d'expression dans le respect des règles de prise de parole,
- de la bonne application des règles de majorité selon l'objet de la délibération

Les débats font l'objet d'un enregistrement, conservé pendant la durée utile à en justifier le contenu lors d'un contrôle de l'activité de l'Office par un organisme extérieur.

Avant l'ouverture des séances :

- chaque administrateur doit signer le registre des présences ou se faire enregistrer en cas de participation à distance,
- le cas échéant, il doit faire enregistrer le pouvoir qu'il a pu recevoir d'un administrateur absent.
- le Président constate si le quorum est atteint.

Lors de la séance, la conduite est assurée par le Président.

Chaque sujet inscrit fait l'objet d'une présentation, d'une éventuelle discussion et d'un vote de délibération. Ne peuvent être soumis à délibération que les points régulièrement inscrits à l'ordre du jour.

Dans le cas où un administrateur souhaite aborder un sujet complémentaire à l'ordre du jour, le Président appréciera l'opportunité de l'inscrire en questions diverses ou de le renvoyer à l'ordre du jour d'une prochaine séance, compte tenu de son importance.

A chaque réunion, les membres du Bureau sont appelés à approuver le compte-rendu de la séance précédente ;

Visioconférence : les administrateurs peuvent participer aux Bureaux par des moyens de visioconférence ou de télécommunication qui transmettent au moins la voix des participants et satisfont à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Dans ce cas, le procès-verbal de la séance doit faire état de la participation à distance des membres et de la survenance éventuelle d'un incident technique relatif à un moyen de visioconférence ou de télécommunication lorsqu'il a perturbé le déroulement de la séance.

1.5- quorum et majorité

Le Bureau du Conseil ne peut valablement délibérer que si les deux tiers des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés. Un administrateur ne peut se faire représenter que par un autre administrateur. Chaque administrateur ne peut recevoir **que deux mandats au plus qu'un seul mandat**.

Ainsi, le quorum est atteint avec 5 administrateurs présents ou représentés, c'est-à-dire au minimum 3 effectivement présents et 2 représentés.

Cas particulier :

- lorsque le quorum n'est pas atteint, les décisions sur les questions portées à l'ordre du jour de la séance peuvent être prises, après convocation régulière, à la séance suivante à la majorité des membres ayant voix délibérative, présents ou représentés.
- lorsque le Bureau est provisoirement incomplet (démission ponctuelle, décès, désignation en attente), le même calcul est effectué sur la base du nombre réel d'administrateurs en fonction.

Les résultats des votes sont acquis, en l'absence de dispositions particulières, à la majorité des **suffrages exprimés**. Pour le calcul de cette majorité, il n'est pas tenu compte des abstentions et des bulletins blancs ou nuls.

L'égalité des voix : c'est le cas où il y a un nombre identique de votes "pour" et de votes "contre". Dans ce cas, celle du Président est prépondérante.

1.6- vote

Le mode ordinaire de vote a lieu à main levée.

Le refus de prendre part au vote s'analyse comme une abstention.

Seuls sont comptabilisés les suffrages exprimés "pour" ou "contre", qui permettent de dégager une majorité.

1.7- délibérations, et procès-verbal de séance

Il est tenu un procès-verbal de toutes les séances du bureau du Conseil d'Administration.

Le registre des délibérations est conservé au siège d'habitat 76, sous la responsabilité du Directeur Général qui est habilité à en délivrer des extraits certifiés conformes.

Les délibérations du Bureau du Conseil d'Administration sont disponibles à l'accueil de l'Office et sur son site Internet pendant la période légale de recours, conformément aux articles R 421-1 et suivants du CJA (Code de Justice Administrative).

II- ATTRIBUTIONS

En application de l'article R421-16 CCH, **par délibération en date du 24 septembre 2021 modifiée le Conseil d'Administration a délégué** sa compétence au Bureau pour les attributions suivantes :

- décider des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de

réhabilitation.

- décider des actes de disposition ;
- ~~- autoriser les emprunts et décider des orientations générales en matière de placement de fonds appartenant à l'office, des opérations utiles à la gestion de la dette et des opérations de gestion de trésorerie ;~~
- autoriser les souscriptions, acquisitions ou cessions de parts sociales ou d'actions en application des articles [L421-2](#) et [R421-3](#) CCH ;
- autoriser les transactions ;
- approuver, chaque année, le montant de la part variable de la rémunération attribué au Directeur Général ;
- autoriser, le cas échéant, le Président ou le Directeur Général à ester en justice, pour les actions ne relevant pas de l'autorisation permanente donnée au Directeur Général, et notamment celles mettant en cause une collectivité territoriale ou dont l'enjeu financier est supérieur à 500 000€ HT.

III- DÉONTOLOGIE

Les membres du Bureau sont soumis aux mêmes obligations que celles relevant de leur qualité de membres du Conseil d'Administration : obligation de loyauté, de discrétion et d'impartialité.

Pendant la durée de son mandat, l'administrateur doit mettre en mesure l'Office de veiller à ce qu'il ne soit pas conduit à délibérer sur un sujet à même de le mettre en situation de conflit d'intérêts, en fournissant périodiquement à l'Office tout renseignement utile.

En l'espèce, si un administrateur devait se trouver dans une situation de conflit d'intérêt, il est de sa responsabilité de déclarer cette situation au Président et de ne pas participer aux discussions, ni ne prendre part au vote à l'occasion des délibérations concernant les sujets objets du conflit. Cela est retranscrit dans les comptes rendus afin d'objectiver un comportement de nature prudentiel vis-à-vis du risque de conflit d'intérêts. Pour autant, il compte pour la détermination du quorum.

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 20 mai 2022 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a adopté à l'unanimité des 20 votants, les propositions du rapport suivant :

(N° 4 de l'Ordre du Jour)

- CONSEIL D'ADMINISTRATION - DÉLÉGATION DE POUVOIRS AU DIRECTEUR GÉNÉRAL - DÉCISION.-

Par délibération n°8 du 24 septembre 2021, le Directeur Général a reçu du Conseil d'Administration l'ensemble des délégations de pouvoir autorisée par l'article [R.421-18](#) du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que, sous réserve d'en rendre compte au Bureau, à sa plus proche séance, en matière de :

- transaction quel que soit le tiers et le fondement de la réclamation, dans la limite de 5 000 € par dossier
- remise en location un logement vacant n'ayant pas trouvé preneur à l'issue d'un délai de deux mois de commercialisation.

L'article 4 du décret n°2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des Offices Publics de l'Habitat modifie l'article [R.421-16](#) du Code de la Construction et de l'Habitation, a modifié les attributions du Conseil d'Administration, en ajoutant au titre de ses compétences financières, l'émission de titres participatifs mentionnés à l'[article L. 213-32 du code monétaire et financier](#), compétence déléguable au Bureau ou au Directeur Général et en précisant que ce dernier peut être chargé pour la durée de l'exercice de ses fonctions d'intenter au nom de l'Office les actions en justice ou de le défendre dans les cas définis par le Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration peut à tout moment mettre fin à cette autorisation.

Par conséquent, en conformité avec le fonctionnement actuel des responsabilités au sein d'habitat 76, et afin d'optimiser les processus, il convient d'actualiser cette délégation en autorisant le Directeur Général, **sous réserve d'un rendu compte**, à :

- dans les limites fixées par le Conseil d'Administration, souscrire les emprunts et de réaliser les opérations utiles à leur gestion, recourir aux crédits de trésorerie, réaliser les opérations relatives au placement des fonds de l'office [et émettre des titres participatifs mentionnés à l'article L. 213-32 du code monétaire et financier](#),
- [intenter au nom de l'Office les actions en justice ou de le défendre dans les cas définis par le Conseil d'Administration conformément à l'annexe jointe. A ce titre, sont exclues les actions mettant en cause une collectivité territoriale ou dont l'enjeu financier est supérieur à 500 000€ HT dont l'autorisation reste de la compétence du Bureau](#),
- transiger quel que soit le tiers et le fondement de la réclamation, dans la limite de 5 000 € par dossier
- remettre en location les biens immobiliers à l'issue d'une période de commercialisation de deux mois, commençant dès la parution de la première publicité, dans l'hypothèse où aucun acquéreur potentiel ne se serait manifesté, ou dès lors que l'acquéreur validé par le Bureau se désiste ou se voit refuser son financement, sans qu'aucune autre proposition ne soit enregistrée dans le registre des offres.
- [réinitialiser, en secteur à forte demande, la procédure de vente en renouvelant la commercialisation du bien et ne le remettre en location qu'à l'issue d'une nouvelle période de deux mois commençant dès la parution de la nouvelle publicité.](#)

Pour extrait certifié conforme,

Le Président,

Le Directeur Général,

André GAUTIER

AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE PERMANENTE

Vu le Code de la construction et de l'habitation et, notamment, son article R.421-16,

Le Conseil d'Administration d'habitat 76, réuni en séance du 20 mai 2022 charge le Directeur Général en exercice, pour la durée de la mandature courant jusqu'en juin 2028, d'intenter au nom de l'Office les actions en justice ou de le défendre, devant toute juridiction et quelle que soit la procédure, pour ce qui relève de ses activités législatives et réglementaires et notamment dans les cas définis ci-après :

- en tant que bailleur :

- > recouvrement des créances
- > action en résiliation de bail (manquement au Règlement Général des Locations, par l'effet du décès...)
- > contestation des procédures d'expulsion
- > recours contre l'État
- > autorisation de pénétrer dans les logements
- > validation de congé
- > action en reprise de logement (occupation illicite, succession vacante...)
- > contentieux des élections des administrateurs - locataires

- en tant que maître d'ouvrage :

- > responsabilité du constructeur
- > responsabilité de l'aménageur
- > responsabilité du donneur d'ordre
- > action relative à la passation ou à l'exécution d'un marché public
- > recouvrement des créances

- en tant que vendeur et syndic de copropriété

- > responsabilité du vendeur
- > responsabilité du syndic
- > recouvrement des créances

- en tant qu'employeur :

- > action relevant du droit social,
- > contentieux des élections professionnelles
- > recouvrement des créances

Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 20 mai 2022 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a adopté à l'unanimité des 20 votants, les propositions du rapport suivant :

(N° 5 de l'Ordre du Jour)

- INDEMNISATION DES ADMINISTRATEURS ET DES TIERS - DÉCISION.-

Par délibération n°11 du 24 septembre 2021, vous avez validé les principes de l'indemnisation des administrateurs et des tiers dans le cadre de leur mandat, à savoir :

- la possibilité d'une indemnité compensatrice de perte de salaire sur justificatif à date de 7.33€ maximum/ heure dans la limite de 8h/jour,
- le versement d'une indemnité de déplacement à l'occasion de la participation en présentiel, aux instances décisionnelles de l'Office fixée à date à 87.50€/session,
- le remboursement des frais de transport engagés par les Administrateurs en représentation de l'Office, notamment dans le cadre des inaugurations patrimoniales ou de leur participation aux événements annuels fédéraux ou HLM.

S'agissant de ces derniers, l'arrêté du 14 mars 2022 fixe les taux pour les déplacements en métropole à :

	JUSQU'À 2 000 KM	DE 2 001 À 10 000 KM	APRÈS 10 000 KM
Véhicule de 5 CV et moins	0.32 (c/ 0.29)	0.40 (c/ 0.36)	0.23 (c/ 0.21)
Véhicule de 6 CV et 7 CV	0.41 (c/ 0.37)	0.51 (c/ 0.46)	0.30 (c/0.27)
Véhicule de 8 CV et plus	0.45 (c/ 0.41)	0.55 (c/ 0.5)	0.32 (c/ 0.29)
Motocyclette (cylindrée > 125 cm ³)		0.15 (c/ 0.14)	
vélomoteur et autres véhicules à moteurs		0.12 (c/ 0.11)	

Dans l'hypothèse de votre accord, ces indemnités seraient versées à la fin de chaque trimestre.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Le Président,

André GAUTIER

* article [L423-13](#) du CCH / [R.421-10](#) du CCH

[Arrêté du 11 octobre 2019](#) modifiant l'arrêté du 3 juillet 2006 fixant les taux des indemnités de mission prévues à l'article 3 du décret n° 2006-781 du 3 juillet 2006 fixant les conditions et les modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements temporaires des personnels civils de l'État

Arrêté du [14 mars 2022](#) modifiant l'arrêté du 3 juillet 2006 fixant les taux des indemnités kilométriques prévues à l'article 10 du décret n° 2006-781 du 3 juillet 2006 fixant les conditions et les modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements temporaires des personnels de l'État.

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 20 mai 2022 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a adopté à l'unanimité des 20 votants, les propositions du rapport suivant :

(N° 6 de l'Ordre du Jour)

- DIRECTEUR GÉNÉRAL - DÉLÉGATION DE SIGNATURE AUX SERVICES - DÉCISION.-

Par délibération n° 12 en date du 24 septembre 2021, et conformément à l'article R [421-18](#) alinéa 9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration a validé le principe de la délégation de signature du Directeur Général, en ses qualités de représentant légal de l'Établissement et de chef d'entreprise, et au titre de l'organisation fonctionnelle des services.

Le présent rapport actualise la liste des délégataires potentiels.

Il est précisé que, le décret n°2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des Offices Publics de l'Habitat est venu compléter l'article R421-18. A cet effet, une délibération sera proposée au Conseil d'Administration à sa séance d'octobre prochain aux fins d'un fonctionnement optimisé de l'Établissement.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Le Directeur Général,

Éric GIMER

AR CONTROLE DE LEGALITE : 076-781107446-20220523-20220520_CA06-DE
en date du 23/05/2022 ; REFERENCE ACTE : 20220520_CA06

GALLOUET	CHARLETTE	C4N2
BANCE	ANTOINE	C4N1
MÉTAYER	SEBASTIEN	C4N1
VARIN	ÉRIC	C4N1
FERAY	NICOLAS	C4N1
HAMEEUW	TANGUY	C4N1
LE MONIER	PAUL HERVE	C4N1
LEGONIN	OLIVIER	C4N1
RENAULT	JEAN MICHEL	C4N1
SEGALEN	GWENAELLE	C4N1
BAUDET	MARIE	C3N2
LEFRANCOIS	JULIEN	C3N2
OUTREBON PELLETIER	STEPHANIE	C3N2
QUIBEL	DORIAN	C3N2
WOZNIAK	MATHIEU	C3N2
AIZE	PIERRE	C3N2
BOURGEOIS	JEROME	C3N2
CANTREL	LAURENCE	C3N2
CATRY	VALERIE	C3N2
DUBUC	FLORENT	C3N2
GYDE	AURELIEN	C3N2
HUET	VALENTINE	C3N2
LECOQ	MICKAEL	C3N2
MAES	ADELINE	C3N2
MAILLY	BENOIT	C3N2
MATÉ	HELENE	C3N2
MORA	ANNE-LAURE	C3N2
PETIT FOURREAU	ISABELLE	C3N2
ROSAS	DULCE	C3N2
ALMOU	FATIMA	C3N1
AMGHAR	MELISSA	C3N1
ARCHERAY	LAURA	C3N1
AUBE	FREDERIC	C3N1
AUSSAGE	ADRIEN	C3N1
BERANGER	CELINE	C3N1
BLANCHARD	LOIC	C3N1
BOITEL	BENJAMIN	C3N1
BONNET	ELISE	C3N1
BROUSSE	MARION	C3N1
BUGAJEWSKI	NICOLAS	C3N1
BUHLER VARENNE	PASCAL	C3N1
BUSSY	KILLIAN	C3N1
CAULIER	FANNY	C3N1
CHARAVEL	NATHALIE	C3N1
CHARBONNIER	CELINE	C3N1
CLOUET	ELODIE	C3N1
COURTIN	AURELIE	C3N1
CRAIGNOU	GABRIELLE	C3N1

DANEL	VINCENT	C3N1
DAWOUD	KAMAL	C3N1
DESMOUCELLES	THOMAS	C3N1
DESOITE	AUORE	C3N1
DJAHARA	MEHDI	C3N1
DUBOC	JEAN MICHEL	C3N1
DUBOIS	NADINE	C3N1
DUCLOS	CELINE	C3N1
ERMERY	CHARLES	C3N1
FELLOUSSI	IMANE	C3N1
FERQUIN	OLIVIER	C3N1
FIDIERE	GWLADYS	C3N1
GARNIER	VALENTINE	C3N1
GERARD	SAMUEL	C3N1
GROUT	JULIE	C3N1
GURWIC	WILFRID	C3N1
HAFSI	RACHID	C3N1
HEUZE	GUILLAUME	C3N1
HORLAVILLE	LAETITIA	C3N1
IZABELLE	PIERRICK	C3N1
JAECKENS	ALEXANDRA	C3N1
LABBE	LAURENCE	C3N1
LAIDET	YANN	C3N1
LANCE	GAELLE	C3N1
LAVANANT	FREDERIC	C3N1
LEFEVRE	GAUTHIER	C3N1
LEGOIS	VALENTIN	C3N1
LEGUILLIER	ARNAUD	C3N1
LENORMAND	CHLOE	C3N1
LEVRARD	CHRISTINE	C3N1
LOUE	CATHERINE	C3N1
MARET	NICOLAS	C3N1
MELIN	MAXENCE	C3N1
NOBLET	ANTOINE	C3N1
NYA NKAMTSE	FRANK EUDELIN	C3N1
OUBRAHAM	NEDJMA	C3N1
PAURICHE	ADRIEN	C3N1
PIERRE	FANNY	C3N1
POPLU	FABIEN	C3N1
RAYMOND	GUILLAUME	C3N1
RENARD LETOURNEAU	VALERIE	C3N1
RENAUX	CAROLE	C3N1
RENIER	CINDY	C3N1
RIGAUX	NICOLAS	C3N1
ROLLAND	JÉRÔME	C3N1
SENARD	ALEXANDRA	C3N1
SENINCK	MARC	C3N1
SIMENEL	CEDRIC	C3N1
SORMANI	MAXIME	C3N1
THOMAS EBINGER	LAETITIA	C3N1

VERDURE	NICOLAS	C3N1
VERVIN	GRÉGORY	C3N1
VILMAIN	MAGGY	C3N1
VITET	JEAN CHARLES	C3N1
WALLON	STEPHANIE	C3N1
ABO GLOD	NAZAR	C2N2
AMLAH OUAZANI	NORA	C2N2
ANFRY	JULIE	C2N2
ANTOINE	LUCILE	C2N2
APAYA	GABRIEL	C2N2
AUBERT	CORALIE	C2N2
AYADI	MATHILDE	C2N2
BAILLET	CORINNE	C2N2
BALANGE	JEANNE	C2N2
BARBIEUX	PHILIPPE	C2N2
BARON	MURIEL	C2N2
BATANTOU	DELPHIN	C2N2
BEAUTE	ROMANE	C2N2
BELAIDI	SALIMA	C2N2
BELHOMME DE FRANQUEVILLE	BERTRAND	C2N2
BELKHEIR	WAHIBA	C2N2
BEN SALAH	SOUMAYA	C2N2
BENARD	AMELIE	C2N2
BENARD	SYLVIE	C2N2
BENOITS	BERENICE	C2N2
BENSIFI	KARINE	C2N2
BERRY	STEPHANIE	C2N2
BILLARD	TEDDY	C2N2
BONNIEC	NICOLAS	C2N2
BOULARD	PEGGY	C2N2
BOUTARD	LUCILLE	C2N2
BRADAI	EMMANUELLE	C2N2
BRIAT	JORDAN	C2N2
BROSOLO	STEPHANE	C2N2
BRUGUET	VIRGINIE	C2N2
BULTEL	AMELIE	C2N2
BURNOUF	FRANCOIS	C2N2
CACAUX	FABIEN	C2N2
CADAU	JEAN JACQUES	C2N2
CALTOT	BENJAMIN	C2N2
CANHAN	MARIE	C2N2
CARDON	Elise	C2N2
CAVILLAC	LINA	C2N2
CHARLES	CHRISTOPHER	C2N2
CHATIGNY	ANGELIQUE	C2N2
CHOET	OPHÉLIE	C2N2
CHOLET	Pauline	C2N2
CHOUCHANE	EBTISSEM	C2N2
CORNILLOT	LUDIVINE	C2N2
CROISSANT	KATIA	C2N2

D HAINAUT	CHRISTINE	C2N2
DA CRUZ OLIVEIRA	FREDERIQUE	C2N2
DABIN D HARDIVILLIERS	CHANTAL	C2N2
DANI	LAETITIA	C2N2
DE BARROS	ANNE MARIE	C2N2
DE BRITO	AXELLE	C2N2
DE MIRANDA	JENNY	C2N2
DEBONNE	MANUEL	C2N2
DECHEN	EDOUARD	C2N2
DECUGIS	JULIEN	C2N2
DELABARRE	ANNE	C2N2
DELAMER LEROY	MARJORIE	C2N2
DELETTRE	NICOLAS	C2N2
DELVINQUIERE	BASTIEN	C2N2
DEMAREST	LAETITIA	C2N2
DERVIEUX	FAUSTINE	C2N2
DESPRETZ	ANNE SOPHIE	C2N2
DESSOLES	JEREMY	C2N2
DIAKHITE	DIENEBA	C2N2
DIALLO	HALIOU	C2N2
DIAS	DYLAN	C2N2
DIONNET	AMANDINE	C2N2
DONO	SARAH	C2N2
DOS	ANTOINE	C2N2
DOS SANTOS	KELLY	C2N2
DOUARD	FANNY	C2N2
DOUCET	LAURENCE	C2N2
DOUTEAU	ETIENNE	C2N2
DUBOIS	JEREMIE	C2N2
DUCHENE	GABRIELLE	C2N2
DUPRE	CHRISTELLE	C2N2
DUPUIS	AMELIE	C2N2
DURIF	JANE	C2N2
DURU	LUCILLE	C2N2
DUVAL	VALERIE	C2N2
DUVIVIER	KELIAN	C2N2
ELDJOUDI	ELODIE	C2N2
ETIENNE-JEANNETTE	ESTELLE	C2N2
FERNANDES	PHILIPPE	C2N2
FERRAND	ELISE	C2N2
FETRE	QUENTIN	C2N2
FINET	MANON	C2N2
FISCHER	ROMAIN	C2N2
FOLLAIN	BENOIT	C2N2
FOLLIOT	DAVID	C2N2
FONDIMARE	MARYSE	C2N2
FONSECA BORGES	MARIA	C2N2
FONTAINE	MELANIE	C2N2
FOULON	CHRISTINE	C2N2
FOURNIER	NICOLE	C2N2

FRANCIS	BONITA	C2N2
GERVAIS	NEDDY	C2N2
GOMIS	RAPHAEL	C2N2
GOUELLAIN	BRUNO	C2N2
GRAFFIN	ASTRID	C2N2
GRYSZATA	DELPHINE	C2N2
GUERIN	SANDRINE	C2N2
GUEUDEVILLE	LUCIE	C2N2
GULLER	CAROLE	C2N2
GUILLOUF	ELISE	C2N2
HALBY	VALERIE	C2N2
HARCOURT PFEIFFER	SABRINA	C2N2
HARDAS	JULIE	C2N2
HECTOR	ANNE-CÉCILE	C2N2
HELLOT	AMANDINE	C2N2
HENIN	ARMEL	C2N2
HERRY	ANNA	C2N2
HIARD	EMELINE	C2N2
HORVENO	MARIE	C2N2
JEANMAIRE	MAIWENN	C2N2
JOSSE	NATHALIE	C2N2
KOPPITZ	WILLY	C2N2
LAFORREST	JOHNATAN	C2N2
LARABI	MELANIE	C2N2
LAROCHE	EMILIE	C2N2
LE CORFEC	CATHERINE	C2N2
LE STUM	VALERIE	C2N2
LEBOUCHER	THIERRY	C2N2
LECANU	AMELIE	C2N2
LECARPENTIER GAONAC H	MURIEL	C2N2
LECAT	ROMAIN	C2N2
LEFEBVRE	ELODIE	C2N2
LEMAIRE	BARBARA	C2N2
LEMIEUX	CLAIRE	C2N2
LEMONNIER	SULIAN	C2N2
LEROI	NADIA	C2N2
LESTIENNE	GERALDINE	C2N2
LEVASSEUR	REGIS	C2N2
LEVASSEUR	EMILIE	C2N2
LEVESQUE	EMMANUELLE	C2N2
LIBERGE	YOHAN	C2N2
LIEURY	VERONIQUE	C2N2
LODDE	SANDRA	C2N2
LOISELLIER	MELANIE	C2N2
LOUVEL	ERIC	C2N2
LUCAS	EDOUARD	C2N2
LUCAS	MELANIE	C2N2
MABILLE	CAROLINE	C2N2
MALANDAIN	MAGUY	C2N2
MANSION	AGNES	C2N2

MARANGON	FANNY	C2N2
MARGUE	NATHALIE	C2N2
MARTIN TRICOT	OLIVIER	C2N2
MASSELINE	ALLAN	C2N2
MASSICOT	VIRGINIE	C2N2
MASSIRE	CINTHIA	C2N2
MAUGER	CINDY	C2N2
MENARD	NORA	C2N2
MERRE	ALEXANDRA	C2N2
MONTAGNE	MAUREEN	C2N2
MORISSE	DAMIEN	C2N2
MOUTIER	CAROLE	C2N2
NANTIER	DOROTHEE	C2N2
NOGIER	AMELIE	C2N2
NORMAND	PAMELA	C2N2
OUDART	NAIS	C2N2
OUIHIL	OUSSAMA	C2N2
PALIER	DAMIEN	C2N2
PASTUREK	DAVID	C2N2
PERMENTIER	ALEXANDRE	C2N2
PHILIPPE	ROMY	C2N2
PICARD	FLORENCE	C2N2
PLOUNEIZ	LOICK	C2N2
PORET	DOLORES	C2N2
PREVOST	CONSTANCE	C2N2
PRONIER	ELISABETH	C2N2
PRUD HOMME	PAULINE	C2N2
PSTUS	FREDERIQUE	C2N2
QUEVILLY	EDITH	C2N2
RASSE	MAEVA	C2N2
RENAULT	MARIANE	C2N2
RIDEL	MELANIE	C2N2
RODRIGUES	ISABELLE	C2N2
ROMAN JIMENEZ	CHRISTELLE	C2N2
ROUET	QUENTIN	C2N2
ROUSSET BARDOUX	OCEANE	C2N2
RUAUDEL	PHILIPPE	C2N2
SAINT LEGER	FRANCOIS	C2N2
SANOU	SAFIATOU	C2N2
SBAA	MEHDI	C2N2
SENECAL	HELENE	C2N2
SIEUX	SANDRINE	C2N2
SILARBI	NACYMA	C2N2
SOULIER	CLARA	C2N2
STALIN	DIANE	C2N2
SUCH	SABINE	C2N2
TEXIER ROGER	STEPHANIE	C2N2
THIBAUT	MÉLANIE	C2N2
THIERRY	SABINE	C2N2
THOMAS	VERONIQUE	C2N2

TOILLIER	ERIC	C2N2
TOUZELET	CANDICE	C2N2
TRUCHON	SYLVIE	C2N2
VIEVILLE	VERONIQUE	C2N2
VILQUE	PASCAL	C2N2
VITTECOQ	ELISE	C2N2
VIVENT	ANNIE	C2N2
ZONON	GISELE	C2N2
AFANGBEDJI	MYLENE	C2N1
ALANG A ZOCK	BRIGITTE	C2N1
ALCINELLA	ANGELIQUE	C2N1
BAHOUNGOULA	LUCIA	C2N1
BAKOUR	HAMIDA	C2N1
BAUDU	FANNY	C2N1
BELGARDE	ANGELIQUE	C2N1
BELLIEN	NATHALIE	C2N1
BENARD	HUGUES	C2N1
BIEWER	JEROME	C2N1
BOURLIER	ANTOINE	C2N1
BUSCHARD	MELISSA	C2N1
CABIN	ISABELLE	C2N1
CARON	SOPHIE	C2N1
CARRENO	MICHEL	C2N1
CAURE	Christelle	C2N1
CHAOUAD	GERALDINE	C2N1
CHEVALIER	LYNDA	C2N1
CLERC	AMANDINE	C2N1
COPPOLA	CHRISTOPHE	C2N1
COUSSIN	RUKSHI	C2N1
DABO	AISSATOU	C2N1
DAVESNES	AURELIE	C2N1
DE SOUSA VIEGAS	YVONNE	C2N1
DEBAILLEUL	NADIA	C2N1
DECAENS	QUENTIN	C2N1
DELABARRE	JULIE	C2N1
DELORME	PASCALINE	C2N1
DELPLANQUE	CAMILLE	C2N1
DIABY	MARIAMA	C2N1
DIABY	DIANKEIN	C2N1
DIAGANA	ISABELLE	C2N1
DUSSAUX	PATRICIA	C2N1
ELIABLE	NOBAH	C2N1
FERME	HELENE	C2N1
FOLLENFAN	FREDERIC	C2N1
GALLIER	ISABELLE	C2N1
GAMOT	ALVELINA	C2N1
GOUIN	HELENE	C2N1
GUERIN	ANNA	C2N1
GUILBERT	STEEVE	C2N1
GUY	CHARLOTTE	C2N1

HADDACH	LOUBNA	C2N1
HAMELIN	MYLENE	C2N1
HEIN	INGRID	C2N1
HERVE	TIPHAINE	C2N1
HINFRAY	FABIENNE	C2N1
HUET	GUILLAUME	C2N1
JOUAN	MARTINE	C2N1
KERGREIS	EVA	C2N1
KURZ VALAEYS	MELANIE	C2N1
LACHEVRE	JACQUES	C2N1
LAMY	MARIE	C2N1
LE BIHAN	CHRISTINE	C2N1
LEBOUCHER	MARYLINE	C2N1
LEDEUX	HELENE	C2N1
LEDOUX	LEONIE	C2N1
LEGRAND	LAURENCE	C2N1
LEMEILLE	PATRICIA	C2N1
LEMERCIER	FLORENTIN	C2N1
LEVASSEUR	PHILIPPE	C2N1
LEVASSEUR	KARINE	C2N1
LIOREL	MARIE CHRISTINE	C2N1
LOISEL	CELINE	C2N1
MAILLOT	CORINNE	C2N1
MANDON	STEPHANIE	C2N1
MAREY	AURELIE	C2N1
MARTEAU	PAULINE	C2N1
MARTIN	MORGANE	C2N1
MAUCLAIR	TATIANA	C2N1
MICHON	Marc	C2N1
NAILI BOURE	SARAH	C2N1
NEZAN	DAVID	C2N1
NICOLLE	ALINE	C2N1
PARMENTIER	JENNYFER	C2N1
PATENOTTE	ISABELLE	C2N1
PEREIRA	ELODIE	C2N1
PERRE	PATRICIA	C2N1
PESCHET	ORLANE	C2N1
PIGNE	STEPHANIE	C2N1
PRUVOST	NATHALIE	C2N1
QUEVA	SYLVIE	C2N1
RAILLOT	SEVERINE	C2N1
RAYE-TOUTAIN	ANNE	C2N1
RIGAUDIERE	FLORENCE	C2N1
RIOULT	ELIANE	C2N1
SAUVAGE	FRANCOISE	C2N1
SAVALLE	BARBARA	C2N1
SY	FATOUMATA	C2N1
TAILLEFER	AGNES	C2N1
TERNATI	NADIA	C2N1
THEYSGEUR	DÉBORAH	C2N1

AR CONTROLE DE LEGALITE : 076-781107446-20220523-20220520_CA06-DE
en date du 23/05/2022 ; REFERENCE ACTE : 20220520_CA06

THOMAS	ROMAIN	C2N1
TOMBETTE	CORINNE	C2N1
VATTEMENT	NATHALIE	C2N1
VIVET	CAROLE	C2N1
YAKHLAF	FATIMA	C2N1

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 20 mai 2022 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a adopté à l'unanimité des 20 votants, les propositions du rapport suivant :

(N° 7 de l'Ordre du Jour)

- DIRECTEUR GÉNÉRAL - DÉLÉGATION EN CAS D'ABSENCE OU D'EMPÊCHEMENT - DÉCISION.-

Conformément aux termes de l'article [R.421-18](#) alinéa 10 du Code de la Construction et de l'Habitation, vous avez par délibération n°13 du 24 septembre 2021 organisé la suppléance du Directeur Général en cas d'absence ou empêchement.

Compte tenu de la nomination d'Antoine BANCE, en tant que Directeur de la Responsabilité Sociétale de l'Entreprise en remplacement de Sébastien LEGOUTEIL depuis le 17 mars dernier, il vous est proposé, pour assumer les pouvoirs du Directeur Général en cas d'absence ou d'empêchement de celui-ci, de désigner :

- Mme Charlette GALLOUET, Directrice Générale Adjointe,
- en cas d'absence simultanée de Mme GALLOUET et M. GIMER, le Directeur le plus ancien, présent à l'Office, soit à date M. MÉTAYER, M. VARIN, puis M. BANCE.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Le Directeur Général,

Éric GIMER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 20 mai 2022 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de Mme Dominique TESSIER, Vice-Présidente, et a adopté à l'unanimité des 18 votants, les propositions du rapport suivant :

(N°8 de l'Ordre du Jour)

- RAPPORT SUR L'ACTIVITÉ DE L'OFFICE EN 2021 – QUITUS AU DIRECTEUR GÉNÉRAL.-

Aux termes de l'article [R.421-18](#) du Code de la Construction et de l'Habitation, le Directeur Général doit présenter annuellement au Conseil d'Administration un rapport sur sa gestion, et l'article [R.423-28](#) -alinéa 2- précise que les états financiers certifiés conformes par les Commissaires aux Comptes, lorsqu'ils sont soumis au Conseil d'Administration, doivent obligatoirement être accompagnés d'un rapport du Directeur Général sur l'activité de l'Office pendant l'exercice écoulé.

Ainsi, pour une meilleure lecture d'ensemble, le Rapport d'Activité Responsable, établi conformément au référentiel EURHO-GR®*, réunit les états financiers et le compte rendu de gestion au titre de l'exercice passé.

Il est accompagné d'un format digital, accessible dans l'attente de son approbation par le Conseil d'Administration, de façon privée (*identifiant* : habitat76 /*mot de passe* : habitat76) à l'adresse :

<http://rapportactivite.habitat76.fr/>

Sur la base de ces éléments, je vous remercie de bien vouloir procéder à l'évaluation du rapport de gestion de l'année écoulée au regard des engagements fixés dans le rapport budgétaire et me donner quitus de la gestion de l'Établissement pour l'année 2021.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Le Directeur Général,

Éric GIMER

* référentiel européen propre au logement social qui permet de rendre compte des enjeux-clés pour le secteur, des modalités de pilotage et des performances globales à l'ensemble de ses parties prenantes. Il favorise l'appropriation et la comparaison des résultats dans le cadre d'une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise reconnue et vérifiée par un tiers.

ÉDITION

2022

RAPPORT D'ACTIVITÉ RESPONSABLE 2021

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



RETROUVEZ
NOUS







P.04 - Éditos

P.06 - Organisation



P.08 - Temps forts

P.10 - Chiffres clés

SOM MAI RE



P.13 - Gouverner avec l'ensemble
des parties prenantes

P.23 - Faire de l'équilibre social
des territoires un enjeu
d'équité et de solidarité

P.31 - Responsabilité économique
et sociale : prévenir les
difficultés et s'engager sur
des solutions nouvelles

P.37 - Associer exigences
environnementales
et accompagnement
des usages

P.41 - S'appuyer sur la richesse
humaine pour relever
les défis



ANDRÉ GAUTIER

Président d'habitat 76
Vice-Président du Département
de la Seine-Maritime en charge
de l'habitat, du logement et
de la politique de la ville

L'année 2021 a de nouveau été marquée par les effets de la crise sanitaire liés à la COVID. Malgré tout, l'économie s'est redressée mieux que prévu, avec un taux de croissance de 7% et près de 650 000 emplois créés. Cette tendance se retrouve en Seine-Maritime où le nombre de demandeurs d'emploi a baissé de 6,6%. Toutefois, 2,2 millions de personnes sont encore au chômage et de nombreuses entreprises peinent à recruter.

Face à cette situation contrastée, habitat 76 fait preuve de réactivité et d'efficacité, à l'écoute de ses résidents. Près de 9 000 seinomarins ont été logés et la qualité de service a été maintenue à un haut niveau avec 84,1% de locataires satisfaits.

Durant cette période, les entreprises du bâtiment ont pu compter sur l'un des principaux acteurs économiques du Département. En effet, habitat 76 a poursuivi les mises en chantier, permettant la livraison de 142 logements neufs et de 1856 logements réhabilités, représentant 91 M€ d'investissement au service des besoins des locataires.

Par ailleurs, l'Office a notifié 122 marchés publics pour 103,5 M€.

Alors que le pouvoir d'achat est malmené, entre hausse des prix de l'énergie et inflation, l'Office entend poursuivre son engagement dans la maîtrise des consommations d'énergie. En 2021, 1200 locataires ont bénéficié d'une réhabilitation énergétique. 208,7 M€ y seront consacrés dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine 2024 - 2033 (PSP).

En outre, les prix du gaz et de l'électricité négociés par habitat 76 au bénéfice d'une grande majorité de locataires en 2020 sont fixes pour les années 2021 et 2022, en dehors des taxes, ayant eu pour effet de limiter jusqu'à présent les impacts liés aux augmentations successives.

Dans ce contexte difficile, la gouvernance a été renouvelée à la suite des élections départementales, et m'a accordé une nouvelle fois sa confiance pour la mandature 2022-2028 en me reconduisant à la Présidence du Conseil d'Administration.

Dans la continuité des orientations de la mandature précédente, le locataire reste bien entendu au cœur des actions, au travers des valeurs d'habitat 76 : **proximité, solidarité et innovation.**

C'est sur cette ligne que les orientations de la politique générale 2022-2028 ont été adoptées en séance du Conseil d'Administration le 29 octobre 2021, avec un leitmotiv : "aller vers"...

Aller vers toutes les parties prenantes, qu'il s'agisse des élus, des locataires, des acteurs associatifs, des entreprises ou encore des autres bailleurs... Ensemble, notre vocation est de réussir à préserver le modèle unique du logement social si souvent remis en cause sur des considérations uniquement budgétaires alors qu'il contribue largement à la cohésion sociale indispensable à la réussite d'une Nation.

Face aux défis qui se dressent, dans un climat où le conflit Russo-Ukrainien ramène sur le devant de la scène internationale un risque de paupérisation, habitat 76 bénéficie d'un ancrage solide lui permettant de rester un acteur solidaire durable aux côtés des collectivités et de l'État.

ÉRIC GIMER

Directeur général d'habitat 76



Les collaborateurs d'habitat 76 ont une nouvelle fois dû conjuguer avec les incertitudes d'une crise sanitaire durable et les évolutions successives de protocoles, faisant preuve d'une adaptation sans faille afin de maintenir un haut niveau de qualité de service.

C'est dans ce contexte contraint que les équipes ont pris possession de leurs nouveaux espaces de travail, dans le Spatium, siège social de l'Office depuis le mois de mai 2021. Ouverts et éco-performants, ces espaces modernes dessinent le travail de demain : collaboratif et transversal. Entre télétravail obligatoire et restrictions sanitaires, les premiers mois d'occupation n'ont cependant pas été propices à en explorer toutes les potentialités.

Malgré l'engagement constant des équipes commerciales, force est de constater que la vacance reste difficile à contenir en raison d'une multitude de facteurs : volatilité de la demande, secteur détendu, succession de réformes en matière d'attribution, rééquilibrage de peuplement dans les quartiers...

Côté recouvrement et dette locative, même si la situation est globalement maîtrisée, la précarisation de certaines familles s'accroît. Les locataires les plus fragiles restent ainsi au cœur des préoccupations avec la volonté d'agir au plus tôt, avant même la naissance de la dette. Ainsi, l'intensification de l'accompagnement des nouveaux entrants s'est traduite par 2 973 visites à domicile.

En lien avec les valeurs d'éthique et de responsabilité qui ont toujours guidé l'action de l'Office, une attention particulière a été portée sur la prévention de la corruption et ce à tous les niveaux de l'Établissement.

Parallèlement, des réflexions se sont poursuivies notamment autour du numérique responsable, véritable accélérateur de transformation pour répondre aux attentes des locataires, comme en témoigne la robotisation des procédures permettant d'exécuter des tâches répétitives et de dégager plus de temps aux collaborateurs sur leur cœur de métier au service des résidents.

Plusieurs défis attendent l'Office pour demain :

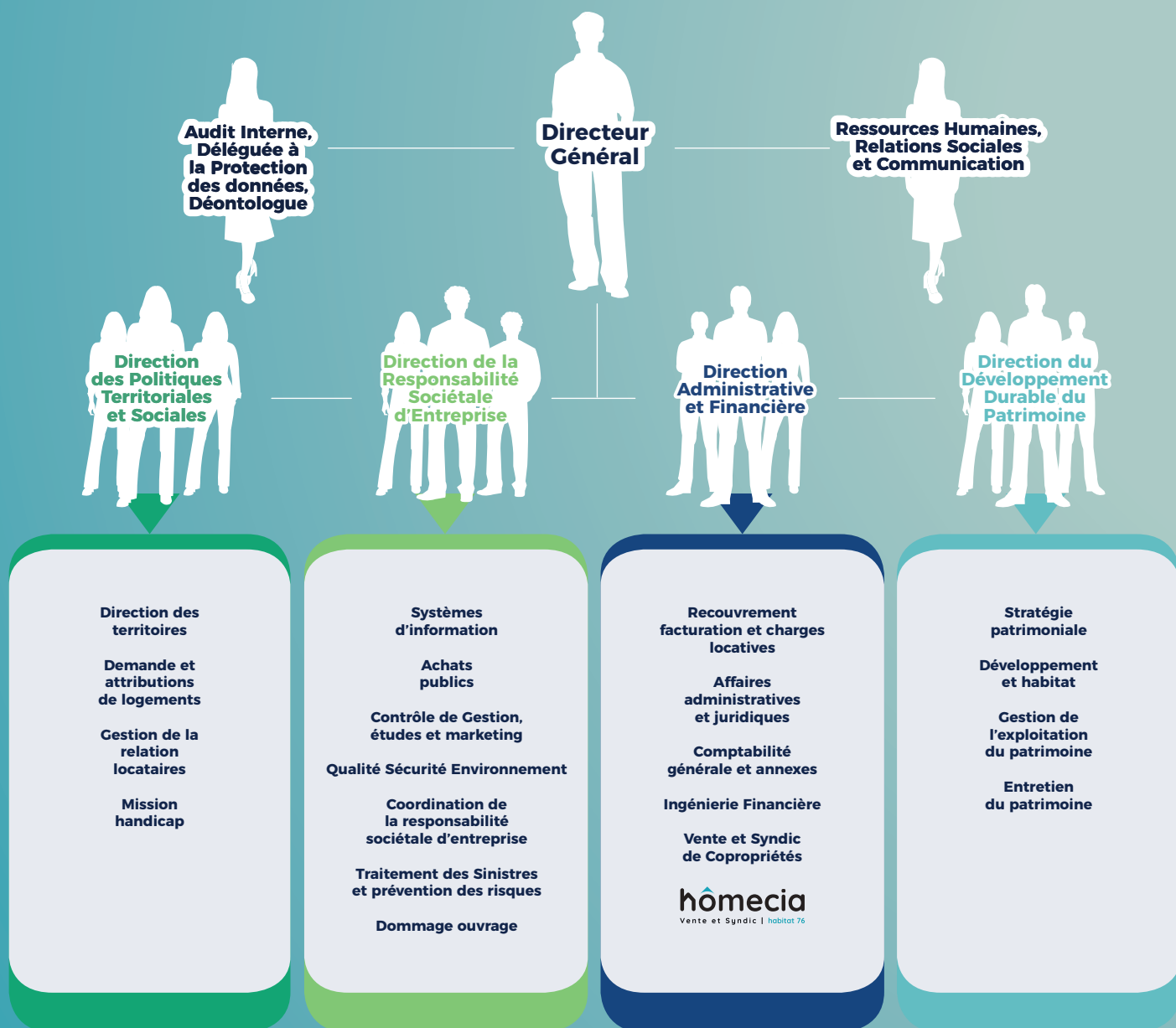
L'allongement de la durée de vie et le maintien à domicile de nos aînés doivent être inscrits dans les priorités, pour faire du logement un déterminant de la santé. A ce titre, le partenariat avec le groupe Arcade VYV est l'opportunité de mutualiser les savoirs-faire dans les futurs programmes.

En lien avec ses engagements solidaires historiques, l'Office poursuivra son action en faveur du logement durable à destination des publics prioritaires, en vue d'une société plus inclusive.

Les prochains mois seront aussi ceux du renouement avec les animations en pied d'immeuble après deux années pendant lesquelles le lien social a malheureusement été mis entre parenthèses. C'est là que réside la force du logement social : œuvrer activement dans les quartiers pour animer le lien social et le bien vivre ensemble.

Enfin, habitat 76 accompagnera l'accueil des réfugiés Ukrainiens, comme il l'a toujours fait pour d'autres réfugiés par le passé, en partenariat avec les collectivités locales et le tissu associatif, dans le respect des règles d'attribution.

Organisation interne



Organes de décision



La démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise



LE RÉFÉRENTIEL EURHO-GR : LA MESURE DE LA PERFORMANCE

EURHO-GR® est le seul référentiel européen de RSE propre au logement social.

Conçu par l'association DELPHIS, il permet aux organismes de logement social de suivre et rendre compte de leur performance sur les cinq dimensions de la RSE.

EURHO-GR* — ISO 26 000

- SOC** — Communautés et développement local
Questions relatives aux consommateurs
- ENV** — Environnement
- ECO** — Loyauté des pratiques
- GOV** — Gouvernance
- HR** — Droits de l'Homme
Relations et conditions de travail

20 TEMPS FORTS 21.

RETOUR SUR LES ÉVÉNEMENTS
QUI ONT MARQUÉ L'ANNÉE



Séminaire à l'attention des élus
du territoire normand avec
Emmanuelle COSSE,
Présidente de l'USH

Lancement de la Foire Aux Questions
dynamique issue du hackathon
du management



Remise des certifications CLEA
à 11 collaborateurs



Vœux 2021
en visio

FÉVRIER

1

2

3

4

5

6

JANVIER

MARS

AVRIL

MAI

JUIN



Conférence en ligne d'Olivier Crosetta
"la relation à soi, à l'autre et le collectif"

Création
hômecia
Vente et Syndic | habitat 76

Signature du bail
par 5 des 7 locataires
bénéficiaires du dispositif
LOÏKOS

Lancement
du dispositif
Nos Quartiers
ont du Talent
(NQT)



Déménagement au Spatium



5 nouveaux
potagers partagés



Renouvellement
de l'ISO 50001
pour 3 ans

Table ronde "le logement comme
déterminant de la santé" avec
le foyer Stéphanaï, Arcade VYV,
invitation des Élus sur le sujet
du Logement et la Santé



Inauguration de la résidence
Salammbô à Rouen : opération
mixte incluant l'agence
Hômecia, et des logements
adaptés à vocation inclusive

7

JUILLET

8

AOÛT

9

SEPTEMBRE

10

OCTOBRE

11

NOVEMBRE

12

DÉCEMBRE

Actualisation du bilan
carbone : - 3 915 tCo₂
en 2020 par rapport à 2017



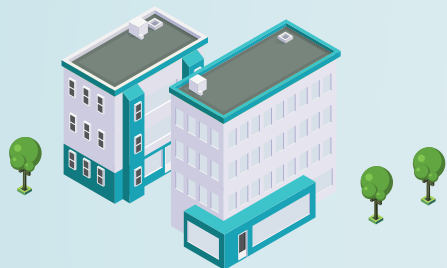
Installation du nouveau
Conseil d'Administration



Inauguration de
la Forêt Urbaine
Dominique LANGLOIS
à Saint-Étienne du Rouvray



Chiffres clés



PATRIMOINE TOTAL

29 891
LOGEMENTS

4 709
STRUCTURES
COLLECTIVES



RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS PAR CATÉGORIE

● 0,07%	EN LOCATION ACCESSION
● 0,91%	INTERMÉDIAIRE
● 1,72%	SOCIAL INTERMÉDIAIRE
● 94,47%	SOCIAL
● 2,82%	TRÈS SOCIAL



RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS PAR TYPE DE LOGEMENT

● TYPE 1	2,48 %
● TYPE 2	13,29 %
● TYPE 3	42,88 %
● TYPE 4	33,56 %
● TYPE 5	6,89 %
● TYPE 6 ET PLUS	0,90 %



RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS PAR PÉRIODE DE CONSTRUCTION

● AVANT 1949	1,14 %
● ENTRE 1949 ET 1974	58,32%
● ENTRE 1975 ET 2004	25,81 %
● APRÈS 2004	14,73 %

**CHIFFRE D'AFFAIRES
TOTAL HORS CHARGES
RÉCUPÉRABLES**
136,9 M€

**CHIFFRE D'AFFAIRES
ISSU DES LOYERS
HORS CHARGES
RÉCUPÉRABLES**
116 M€

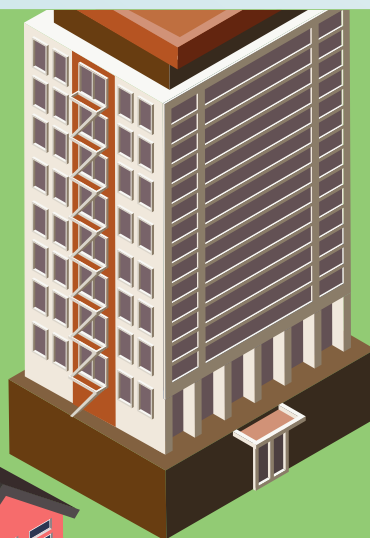
**COMMERCIALISATION
DE LOGEMENTS À
LA VENTE FIN 2021**
4,19 %

*Objectif Convention
d'Utilité Sociale (CUS)
< 6,77%*

4 137
PAVILLONS
EN HABITAT
INDIVIDUEL
(14% DU PARC)



25 754
LOGEMENTS
EN HABITAT
COLLECTIF
(86% DU PARC)



35,81%
 D'ATTRIBUTAIRES*
 < 20% DES PLAFONDS
 DE RESSOURCES

Objectif
 CUS
 > 25%

19,5%
 D'ATTRIBUTAIRES*
 RELEVANT
 DU 1^{ER} QUARTILE
 HORS QPPV**

35%
 D'ATTRIBUTIONS
 À DES PUBLICS
 PRIORITAIRES



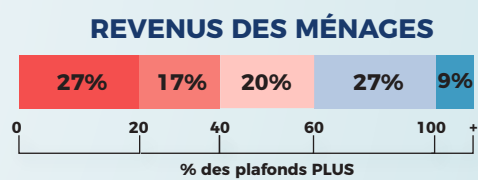
453
 MUTATIONS INTERNES
 EN MOYENNE 2019-2021
 Objectif CUS : 450/AN

24,74%
 DES TITULAIRES
 DE BAIL ONT
 PLUS DE 65 ANS

19,13%
 DE FAMILLES
 MONOPARENTALES

15,33%
 DE MUTATIONS
 INTERNES
 EN 2021

50%
 DES LOCATAIRES
 PERÇOIVENT UNE
 AIDE AU LOGEMENT



* attributions prononcées par la CALEOL
 ** Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville

NOMBRE D'ATTRIBUTIONS
 DANS L'ANNÉE
2 962

NOMBRE DE CONGÉS
 DANS L'ANNÉE
2 884



EFFECTIF
 TOTAL
 MOYEN
794 ETP

COÛT DE
 GESTION
960 €
 PAR LOGEMENT
 Objectif CUS
 < 1060 €/Logement



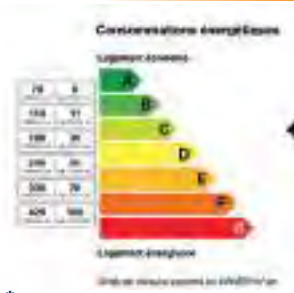
91 M€
 INVESTIS

- dont :
- 42 M€ investis en construction neuve et acquisition de logements
 - 49 M€ investis en réhabilitation du patrimoine



**PATRIMOINE
 LOCATIF TOTAL**

*Source: diagnostics de performance énergétique



Performance énergétique*
 Moyenne : 168 kWh/m²/an
 logements < 5ans : 63 kWh/m²/an

Médiane : 147 kWh/m²/an
 logements < 5ans : 57 kWh/m²/an

Emissions annuelles de gaz à effet de serre*
 Moyenne : 36 kg d'équiv. CO₂/m²
 logements < 5ans : 13 kg d'équiv. CO₂/m²

Médiane : 35 kg d'équiv. CO₂/m²
 logements < 5ans : 13 kg d'équiv. CO₂/m²

Réceptions 2021

- **142 logements locatifs neufs livrés :**

- **126 logements locatifs** dont 97 accessibles aux personnes à mobilité réduite,
 - **16 en location-accession,**
- sur les communes de Fresnoy-Folny (1), Rouen (2),
Caudebec-lès-Elbeuf et Saint-Étienne-du-Rouvray.



- **1 856 logements réhabilités :**

- 418 logements en performance énergétique,
- 1 438 logements en programme confort.



GOUVERNER AVEC L'ENSEMBLE DES PARTIES PRENANTES

Enjeux

- Se différencier des concurrents
- Faire face à la baisse des ressources financières et maîtriser les coûts
- Optimiser le temps de réponse aux clients (réactivité)
- Investir les ressources humaines sur des activités à forte valeur ajoutée

Stratégie

- Développer et diversifier nos activités
- Rendre les clients acteurs de leur projet
- Personnaliser les produits et services

Renouvellement de la gouvernance : une politique générale ajustée qui s'inscrit dans la continuité



Au cours de l'année 2021, la gouvernance d'habitat 76 a été renouvelée à la suite des élections départementales qui se sont tenues au mois de juin. Lors de la séance du Conseil d'Administration du 24 septembre 2021, les 23 administrateurs ont réélu André GAUTIER, Président de l'Office et élu Dominique TESSIER, Vice-Présidente.

Une politique générale ajustée a été validée. Les orientations s'inscrivent dans la continuité de la mandature précédente et des engagements pris dans le cadre de la CUS 2019 - 2025, en se recentrant sur les cœurs de métier de l'Office, que sont la gestion locative, la gestion de patrimoine, et les fonctions supports.

Elle reprend naturellement les principes fondamentaux de la Responsabilité Sociétale d'Entreprise dans lesquels l'Office s'est inscrit depuis 2014.

Les valeurs d'habitat 76, d'innovation, de proximité et de solidarité, continueront à être promues à travers le projet d'entreprise qui en est la déclinaison.

Il s'adapte et répond aux enjeux et attentes de demain, associant l'ensemble des parties prenantes de l'organisme, tout en protégeant les plus démunis.

INSTANCES DÉCISIONNELLES

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION :

- Le Président : André GAUTIER,
- La Vice-Présidente : Dominique TESSIER,
- Représentants de l'organe délibérant du Conseil Départemental : Louisa COUPPEY, Catherine FLAVIGNY, Pascal MARTIN, Dominique MÉTOT,
- Personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales : Marie-Claude DOUDET, François HEIBLÉ, Anne JAMART, Pierre LOUE, Michel PONS, dont 2 élus : Mélanie BOULANGER, Augustin BŒUF,
- Représentant des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées : Christel LEFEVRE,

- Représentant les Conseils d'Administration des Caisses d'Allocations Familiales du département : Frédérique ROBART,
- Représentant l'Union Départementale des Associations Familiales de Seine-Maritime : Yves de FRÉMICOURT,
- Représentant les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction : Patricia PETIT,
- Représentant les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département : Cyril FLAVIER (CGT), Martine LEVASSEUR (CFDT),
- Représentants des Locataires : Michèle BARÉ (CSF), Alain DUPRÉ (CNL), Sylvie LIDOREAU (CLCV), Cindy WICHER (CNL).

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

- Le Président du bureau : André GAUTIER,
- La Vice-Présidente : Dominique TESSIER,
- Pascal MARTIN, Mélanie BOULANGER, Augustin BOEUF, Pierre LOUE, Michèle BARÉ.

LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS :

- La Présidente de la commission : Catherine FLAVIGNY,
- Dominique TESSIER, Louisa COUPPEY, Christel LEFEVRE, Alain DUPRÉ, Frédérique ROBART.

LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES :

- Le Président de la commission : Éric Gimer (Directeur Général),
- Membres à voix délibératives : Dominique TESSIER et Marie-Claude DOUDET,
- Suppléants : Michèle BARÉ et Michel PONS.

Le management de la qualité : la qualité comme atout concurrentiel différenciateur



Poursuivre le plan d'actions d'amélioration de la qualité de service

Bailleur solidaire, l'Office a fait de la qualité de service un enjeu d'attractivité et de fidélisation, mais également un enjeu concurrentiel sur un territoire globalement détendu.

Le plan d'actions d'amélioration a été poursuivi en 2021. Il doit permettre le maintien du label quali'hlM qui fera l'objet d'un nouvel audit en 2022, reconnaissant ainsi l'action quotidienne des quelque 500 collaborateurs de proximité.

Renforcer son expertise pour améliorer sa connaissance "client"

En réponse à ce contexte, la cellule études et marketing a orienté ses travaux vers l'amélioration de la connaissance des besoins du client.

En sus du suivi de la satisfaction des acquéreurs de logement, le spectre des enquêtes s'est élargi aux locataires résidants sur le parc en vente et aux utilisateurs de services en expérimentation.

En 2021, un nouveau domaine a été étudié, centré sur les évolutions sociétales du département seinomarin. Cette étude a notamment servi à connaître le potentiel de développement de l'Office, en terme de prospection foncière.

L'amélioration de la connaissance des attentes des prospects et clients permet de se projeter sur le développement de la vente à l'occupant, des nouvelles formes d'habitat et des nouveaux services.

En 2021 :

- Réouverture de l'accueil au public le 30 juin
- 82,59% de qualité de service (appels pris sur appels présentés)
- 84,10% de locataires satisfaits (enquête annuelle)
- 9 engagements qualité de service pris dans le cadre de la charte actualisée au 1^{er} janvier
- 33 enquêtes de satisfaction locataires

- 90% de satisfaction des accédants



Le management de la qualité : une coconstruction renforcée

Gérer avec et pour le locataire en associant les amicales de locataires aux prises de décision

Depuis de nombreuses années, l'Office poursuit la modernisation et la diversification de l'écoute locataires, tout en cultivant des synergies autour du projet logement.

C'est dans cet esprit de coproduction avec les représentants des locataires, membres du Conseil Central de Concertation Locative (CCCL), que trois groupes de travail ont été menés en 2021 (ainsi que 2 séances dédiées à l'actualisation du Plan Stratégique du Patrimoine 2024-2033) :

- **Un premier visant à améliorer l'information envers les locataires** sur le sujet du chauffage d'une part et sur la communication à réaliser avant, pendant et après les travaux de réhabilitation d'autre part. Enfin, une notice expliquant la régularisation des charges a été élaborée.

- **Un second sur la rédaction des marchés d'espaces verts** avec notamment l'objectif de définir une fréquence de tontes et d'expérimenter le fauchage tardif sur des résidences ciblées. Ces actions seront associées à un plan de communication et d'animation pour les locataires concernés.

- **Un troisième portant sur la rédaction du règlement d'un appel à projets destiné aux locataires et intitulé "les initiatives de nos quartiers"**. Il vise à favoriser l'amélioration de la qualité de vie au sein des résidences par l'émergence de projets en faveur du bien vivre ensemble. Ce dispositif répond à l'avenant n°2 au Plan de Concertation Locative, validé par le Conseil d'Administration du 15 janvier 2021.

Inscrite comme un enjeu majeur des orientations de la nouvelle politique générale, l'implication des amicales de locataires continuera à être un fil conducteur dans les prises de décisions en élargissant davantage les thématiques abordées.



SAINT-ETIENNE DU ROUVRAY - Les Bruyères

Le management de la qualité : rendre le locataire acteur de son projet de vie

Toujours plus de fonctionnalités sur l'agence en ligne pour faciliter le quotidien des locataires

Les utilisateurs de l'espace locataires ont pu profiter de 2 nouvelles fonctionnalités en 2021 :

- D'une part, la possibilité de s'inscrire à une alerte courriel mensuelle afin d'être informés des biens en vente. L'objectif est de favoriser le parcours résidentiel des locataires d'habitat 76.
- D'autre part, les locataires peuvent envoyer et répondre à un message dans leur espace personnel, améliorant ainsi le suivi d'une demande.

En parallèle, une expérimentation a été lancée dont la finalité est la prise de rendez-vous avec le chargé de site de son secteur.



Rester à l'écoute des besoins des utilisateurs

3 ans après la mise en service de l'espace locataire, une étude qualitative a été menée auprès d'un panel de locataires afin de connaître leurs besoins et ainsi orienter les choix de développement.

Parmi les attentes identifiées, la simplification de la création d'un compte locataire a été relevée, tout comme l'accès aux informations liées aux travaux sur leur résidence.

En 2021 :

- 18 200 comptes actifs
- 15 000 sollicitations sur l'agence. (5.5 % des sollicitations totales)
- 939 inscrits à compter du 01/08 à l'alerte emailing d'information des nouveaux biens en vente
- 50 901 paiements par carte bancaire sur l'agence soit 15,53% des paiements
- 648 adhésions au prélèvement automatique à compter de juin
- 12 000 attestations d'assurance locative transmises via l'agence soit 55% des assurances reçues



L'agence en ligne : [habitat76.fr](https://www.habitat76.fr)

Le management de la qualité : fidéliser les locataires

Le succès du bonus fidélité

Afin d'améliorer la qualité de service et fidéliser les locataires, le dispositif du bonus fidélité a été adopté par le Conseil d'Administration après un avis favorable émis par le CCCL, puis appliqué en 2021.

Il permet aux locataires présents depuis au moins 20 ans dans leur logement, de bénéficier de travaux de réfection des embellissements des sols et/ou des murs, pris en charge par l'Office à hauteur de 1 000€ TTC maximum, incluant un reste à charge de 10% pour les locataires, avec une possibilité d'échéancier.



Dès le mois de juin 2021, 4 707 locataires éligibles au dispositif ont été informés de la mise en place du bonus fidélité travaux. 398 demandes ont été reçues, dont 71 traitées dans le respect du budget alloué à cette action (100 000 €). L'instruction des autres demandes se poursuit en 2022.



Le management de la qualité : les prestations des entreprises

Évaluation de la qualité de service des prestataires

En 2021, 132 évaluations ont été réalisées. Tous les marchés d'entretien courant, de maintenance, de travaux et leurs contrats d'ingénierie associés en cours d'exécution ont été évalués au moins une fois. L'Office dispose ainsi d'un retour d'expérience des interventions des entreprises par typologie de contrat.

Cet outil participe à l'amélioration continue de la qualité de service rendu aux locataires. Il permet de qualifier le niveau de satisfaction, d'orienter les axes de progrès le cas échéant et d'assurer un meilleur suivi des partenaires économiques.



De même, l'Office a mis en place début 2021, une plateforme collaborative fournisseurs afin de mieux maîtriser le suivi de l'intervention de la maintenance préventive et la gestion du quitus locataire, sur près de 79 000 équipements sous maintenance (dispositifs de sécurité, thermie individuelle, robinetterie, chasse d'eau...)

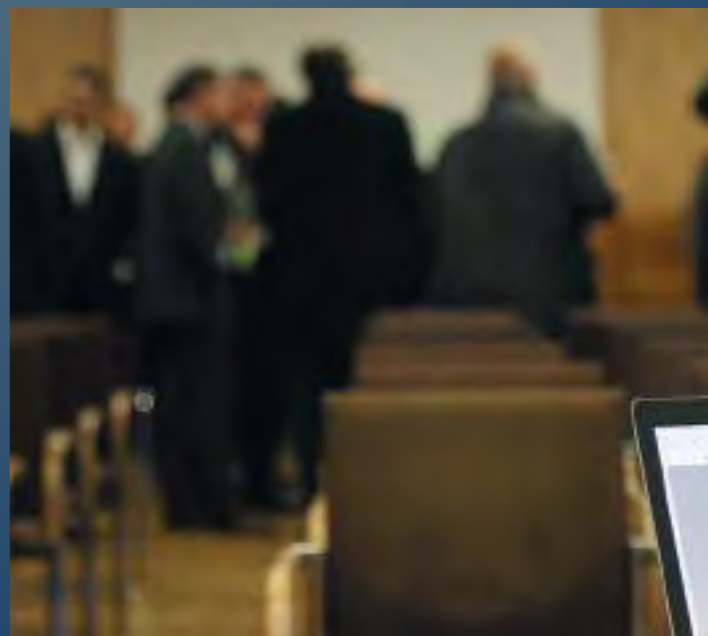
Perspectives :

Développer des outils de gestion des interventions techniques en vue d'améliorer la relation entre les parties prenantes et répondre à leurs attentes.

L'Office a engagé une réflexion sur sa politique d'achat. Elle se traduira en 2022 par la proposition d'un schéma de promotion des achats socialement et écologiquement responsables (SPASER).

Les Objectifs et Enjeux :

- Maîtriser la relation fournisseur, autant sur les interventions préventives que curatives des équipements en maintenance ;
- Arrêter les bons d'interventions "papier" pour l'ensemble des prestataires ;
- Favoriser les échanges et la coopération entre l'Office et ses prestataires ;
- Partager en temps réel les informations utiles à la bonne exécution du contrat ;
- Fiabiliser et historiser le suivi des interventions (taux de pénétration, dépannages...).



Améliorer le fonctionnement interne

La cartographie des risques intègre la formalisation du contrôle interne selon 3 niveaux

L'élaboration de la cartographie des risques a permis de renforcer et de mieux cibler les dispositifs de contrôle interne réalisés par les services. La formalisation des contrôles a ainsi pu être déployée en 2021 selon les niveaux suivants :

- Niveau 1, opérationnel : division des tâches, autocontrôle, contrôle hiérarchique ;
- Niveau 2, contrôle interne : périodique, sur échantillon, par le référent déontologue et par le contrôle de gestion ;
- Niveau 3, audit interne.

Dans le cadre du dispositif de lutte contre la corruption en réponse à la Loi Sapin 2, l'accent a été mis sur les processus comptables et les contrôles en place avec l'accompagnement du cabinet Grant Thornton.

Déontologie et éthique, asseoir des repères collectifs.

Dans une volonté croissante d'aller vers l'exemplarité, l'Office a dès 2021, et suite à la mission spécifique d'évaluation du dispositif de détection et de prévention de la corruption réalisé en 2020 par le cabinet Mazars, fixé des orientations figurant dans les objectifs de l'Établissement.

Le dispositif existant depuis 2017, a donc évolué en 2021, afin d'asseoir un peu plus les repères collectifs.

C'est en ce sens que la charte éthique a été mise à jour, portant notamment sur les comportements attendus des collaborateurs. Les contrôles comptables anticorruption ont également été formalisés. Les formations des collaborateurs considérés comme les plus exposés aux risques de corruption ont été poursuivies.



Les résultats sur les objectifs :

- Actualisation de la cartographie des risques et de son système de cotation terminés, identification des risques dans chaque processus de l'Office réalisé ;
- Mise en place d'un dispositif d'évaluation des tiers et de sa gouvernance, avec 156 tiers fournisseurs déjà évalués ;
- Formalisation des contrôles comptables spécifiques à la lutte contre la corruption, avec un dispositif opérationnel, décrivant les niveaux de contrôle, les rôles de chacun et leurs interactions. 71 fiches de contrôles ont notamment été formalisées,
- Complétude du questionnaire de l'Agence Française de l'Anticorruption (AFA) : l'ensemble des réponses au questionnaire a été renseigné mettant en évidence des axes de progrès sur 18% des questions.



Sécuriser l'organisme, améliorer la protection des données

En 2021, la déléguée à la protection des données a accompagné les collaborateurs sur l'appropriation de la protection des données dans leurs activités quotidiennes.

La finalité est de garantir une veille attentive de leur part sur ce sujet et de les rendre autonomes sur les données :

- Des partenaires contractuels ;
- Des locataires ;
- Des collaborateurs ;
- Des autres partenaires.

De même, un travail a été réalisé afin de simplifier les clauses sur la protection des données intégrées aux marchés, et sur les données concernant le handicap.

De nouveaux objectifs à l'échelle de l'Office ont également été fixés en 2022 afin de poursuivre la quête d'exemplarité :

- Développer le contrôle interne de niveau 2 ;
- Déployer le dispositif de gestion des conflits d'intérêt sur la base du guide récent de l'Agence Française de l'Anticorruption (AFA) ;
- Poursuivre l'évaluation des tiers et la sensibilisation des collaborateurs.



Améliorer le fonctionnement interne



Sécurité informatique

Le déménagement vers le SPATIUM et le déploiement à large échelle du télétravail lié à la crise sanitaire ont nécessité une adaptation de la stratégie globale de sécurité informatique.

Le panorama des menaces informatiques indique une recrudescence des mails frauduleux ainsi que des piratages de comptes Microsoft Office 365. Le respect d'un niveau de sécurité élevé relève en priorité des bons gestes au quotidien de chaque utilisateur. Les axes clés de la démarche s'appuient donc sur un meilleur accompagnement des collaborateurs.

Le service informatique a poursuivi le déploiement de la sensibilisation et de la formation des collaborateurs, passant notamment par des campagnes de faux phishings, qui ont pour objectif de continuer à alerter face aux risques d'un mauvais usage des mails.

Perspectives 2022 :

- Afin d'élargir le champ de sensibilisation, les techniques de phishing existant également sur smartphone sous forme notamment de SMS frauduleux, des campagnes de simulation de SMS frauduleux seront lancées ponctuellement.
- De même, le dispositif de sensibilisation des collaborateurs sera renforcé avec un parcours d'autoformation en ligne sur les nouveaux risques cyber. Ce parcours sera réalisé systématiquement pour les nouveaux entrants, et fera ensuite l'objet de campagnes mensuelles.



FAIRE DE L'ÉQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES UN ENJEU D'ÉQUITÉ ET DE SOLIDARITÉ

Enjeux

- Maintenir l'équilibre social et développer l'attractivité territoriale
- S'adapter à la diversité des secteurs géographiques

Stratégie

- Équilibrer son action pour assurer l'équité territoriale
- Garantir une cohésion sociale durable des territoires
- Exercer une veille pro active, prévenir le risque environnemental, sanitaire et sécuritaire

Porter les politiques locales sur l'ensemble du département



Dans la continuité de sa politique de développement basée sur le principe de l'équité territoriale et en lien avec les politiques locales d'aménagement du territoire (Plan Local de l'Habitat / Plan Départemental de l'Habitat...), habitat 76 a développé un accord cadre en conception réalisation pour la construction de logements individuels.

Cet outil est adapté pour répondre aux demandes des communes périurbaines et rurales sur des opérations de moindre taille, tant locatives qu'en accession sociale.

La livraison de 49 logements dans le cadre de ce contrat, dont 10 en 2021, montre tout l'intérêt de la démarche, qui sera poursuivie en 2022 par la réflexion autour d'un nouvel accord cadre en partenariat avec deux autres bailleurs normands. En parallèle, l'Office relance une démarche de prospection active, pour satisfaire les besoins locaux et les objectifs de développement liés à la Convention d'Utilité Sociale, dans une volonté de préservation des espaces naturels et agricoles (Zéro Artificialisation Nette).

Dans le contexte d'un marché seinomarin détendu, les délégataires des Aides à la Pierre font de la réhabilitation énergétique du parc un axe stratégique prioritaire.



FRESNOY FOLNY

Diversifier l'offre et développer les partenariats innovants pour répondre aux enjeux de la société

Après avoir connu une importante croissance de son parc immobilier durant la décennie précédente avec plusieurs expériences réussies de produits diversifiés (gendarmeries, crèches, pharmacies, médicopôle), la stratégie de développement d'habitat 76 combine 2 axes :

- d'une part la poursuite de son activité de construction de logements locatifs, de manière plus modérée à hauteur de 200 unités par an, en adéquation avec les objectifs des Plans Locaux de l'Habitat et du Plan Départemental de l'Habitat,
- d'autre part, la réalisation d'opérations immobilières en diversification de produits, conformément à son rôle de partenaire des collectivités territoriales pour répondre aux multiples besoins des territoires.

À ce titre, l'Office a acquis 6 casernes de gendarmerie existantes auprès du Département, tout en menant le montage d'un projet de construction d'une nouvelle unité à DUCLAIR (photo ci-dessous) et en étudiant la restructuration et la réhabilitation énergétique de la caserne Crosnier à ROUEN.

2021 a vu la livraison de la 1^{ère} opération collective de logements financés en PSLA (location accession) sur la résidence Salammbô à ROUEN, afin d'accompagner le parcours résidentiel de la population.

Enfin, considérant que le logement joue un rôle déterminant dans la santé de ses résidents, habitat 76 s'est associé au Foyer Stéphanaï, filiale du Groupe Arcade VYV, en vue du déploiement du label « Logement & Santé ». À ce titre, La résidence Simone Veil à AMFREVILLE LA MI-VOIE permet à habitat 76 d'apporter ses compétences sur le Building Information Modeling (BIM).



En 2021:

- Acquisition de 6 gendarmeries représentant 103 logements
- Agrément d'une nouvelle résidence autonomie de 41 logements à PAVILLY, gérée par le CCAS de la commune
- Chantier en cours du Foyer Association des Paralysés de France (APF) pour 14 logements à CANTELEU

Logements solidaires à l'attention de tous les publics

Habitat Inclusif

La nécessité d'offrir un environnement adapté et sécurisé, garantissant conjointement inclusion sociale et vie autonome à domicile, devient stratégique face à une demande en constante progression pour l'accès au logement autonome, notamment issue des personnes en situation de handicap.

L'habitat inclusif est une réponse, en offrant une alternative aux personnes ne souhaitant pas être hébergées en établissement et aspirant à conserver un logement en autonomie, tout en maintenant le lien social d'une résidence collective.

Le dispositif Association Rouennaise de Réadaptation de l'Enfance Déficiente (ARRED)

Après 3 ans d'expérimentation du dispositif "logement apprenant" situé en centre-ville de ROUEN dans une résidence neuve "La Madeleine", et fort de son succès, l'Office, par son ambition d'inclure socialement vers et par le logement, apporte naturellement son concours au groupement d'associations ARRED et Unions pour la Gestion des Établissements des Caisses de l'Assurance Maladie (UGECAM), dans la réponse à l'appel à candidature pour l'attribution de forfait "habitat inclusif" porté par le Département de Seine-Maritime et l'Agence Régionale de Santé (ARS), et la création d'une nouvelle prestation individuelle, l'Aide à la Vie Partagée (AVP).

À ce titre, deux logements ont intégré le dispositif. Les bénéficiaires ont accès à un accompagnement mettant en œuvre un projet de vie sociale et partagée.





Focus sur les logements adaptés de la résidence Salammbô

Grâce au partenariat mené avec les associations Assephane, Ti'Hameau, Association des Paralysés de France, France Handicap, un dispositif de 10 logements entièrement adaptés et domotisés a été conçu au sein de la résidence Salammbô, située Boulevard d'Orléans à ROUEN, et livrée en 2021.

Ces personnes porteuses d'un handicap moteur et dépendantes peuvent désormais vivre chez elles en toute sécurité grâce à l'animation portée par l'association Assephane.

Perspectives :

Face aux défis du vieillissement et du handicap, l'Office devra apporter une réponse globale et multidimensionnelle, alliant des objectifs liés au cadre bâti, à la cohésion sociale, à la lutte contre l'isolement, à la prévention des risques, et à l'accompagnement de la perte d'autonomie.

Cette approche demande à la fois une gestion adaptée, et la mobilisation de l'ensemble des parties prenantes autour de partenariats de projets et d'actions.

C'est dans ce cadre qu'habitat 76 étudie de nouvelles collaborations avec des associations dans le cadre de l'agrément Adaptation des Sociétés au Vieillissement (L2015 - 1776 du 28/12/2015) pour aller vers l'habitat inclusif au sein des résidences.

En parallèle, le développement de foyers-logements permet également d'accompagner les publics vieillissants ou handicapés dans leur projet logement en fonction de leur degré d'autonomie (exemples : foyer APF CANTELEU, et IMS BOLBEC).



Résidence Salammbô - ROUEN

Logements solidaires à l'attention de tous les publics

Œuvrer pour l'accueil des plus précaires

Habitat 76 remplit son rôle social avec constance en logeant de façon prioritaire les ménages aux ressources modestes avec toutefois une difficulté pour atteindre l'objectif de 25% des attributions aux ménages du 1^{er} quartile hors QPPV. Le taux avoisine les 20% en moyenne sur la période 2019-2021 (respectivement 19,3%, 20,7%, 19,5%). Ces résultats s'expliquent essentiellement par la structure du patrimoine et notamment la faible part de petits logements, typologie très recherchée compte tenu du nombre élevé de demandeurs isolés (43.66%).

Face aux précarités montantes et à la volonté de l'État de développer les dispositifs d'accueil des publics prioritaires (réfugiés, sortants d'hébergements généralistes, jeunes majeurs sortant de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE)...) en milieu diffus, l'Office a répondu à plusieurs sollicitations de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS) en mettant à disposition 2 nouveaux logements dans le cadre d'un Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA) diffus et 16 appartements dans le cadre du projet Dispositif de Préparation Au Retour des personnes notamment déboutées du droit d'asile (DPAR).

L'accompagnement social des publics les plus fragiles

Le logement véritable levier de stabilisation de la vie familiale, de la santé et de l'insertion professionnelle, devient aujourd'hui le premier élément indispensable avant toute autre démarche d'inclusion sociale.

Malgré la pression s'exerçant de toute part sur l'accueil des publics prioritaires et les difficultés d'y apporter des réponses immédiates, habitat 76 a décidé de poursuivre son engagement aux côtés des services de l'État, dans la mise en œuvre de sa politique du logement d'abord.

À ce titre, en 2021, après l'intégration durable dans leur logement de 5 des 7 personnes ayant bénéficié du dispositif Loïkos, l'Office reconduit ce projet en partenariat avec l'association CAPS pour mettre à disposition 7 nouveaux logements à destination de personnes sans domicile fixe.

Enfin, l'Office contribuera avec les collectivités et les associations à la réforme de l'hébergement et du déploiement du dispositif de CHRS HLM (centre d'hébergement et de réinsertion sociale hors les murs).





Accompagner les parcours

Face aux difficultés sociales grandissantes des publics, la mobilisation de l'ensemble des parties prenantes (associations, institutions privées) est nécessaire pour apporter des réponses adaptées à travers des partenariats d'accompagnement spécifique.

À ce titre, une journée dédiée à la lutte contre **les violences intrafamiliales**, s'est tenue en octobre 2021 sur le territoire havrais. L'évènement était ouvert aux partenaires intervenants et aux locataires. L'engagement de l'Office sur cette question se poursuivra activement en 2022.

Un travail est également en cours afin de mettre en place un dispositif d'accompagnement des locataires en grandes **difficultés psycho-sociales** en partenariat avec des associations spécialisées sur le territoire du HAVRE, à savoir : TERRAPSY pour les troubles présentant un risque pour les personnes elles-mêmes et leurs voisinages, VIVRE ET DEVENIR pour les situations d'incurie (absence d'entretien).

L'Office souhaite continuer à renforcer son utilité sociale, en élargissant son réseau de partenaires et en mettant en place des actions ciblées auprès des publics spécifiques (séniors, jeunes, handicapés).

Dynamiser la vie dans et autour des résidences



Malgré le contexte sanitaire, de nombreuses initiatives, destinées à favoriser le lien social, autour de la notion du “bien vivre ensemble”, ont été menées, avec les partenaires locaux et les structures associatives, en particulier dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville. Cela s’est notamment traduit sur le terrain, par plus de 50 animations en tous genres, au bénéfice de plusieurs centaines de résidents :

- Des actions visant à faire se rencontrer des locataires par l’entremise de la biodiversité .
- Des évènements conviviaux, culturels, ou manuels : concert de musique, goûters festifs, ateliers manuels... ;
- Des animations “sportives” autour de l’athlétisme sur SAINT-ÉTIENNE DU ROUVRAY en partenariat avec le Stade Sottevillais ou le handball avec Bouygues Bâtiment Grand Ouest et Rouen Handball.

Perspectives 2022 :

- Création d’un atelier vélo à SAINT-ÉTIENNE DU ROUVRAY, dans le cadre d’une démarche de prévention spécialisée à destination des jeunes par les activités éducatives ;
- Aménagement et mise à disposition d’un local à l’ALM Judo de MAROMME pour faire découvrir cette activité ;
- Aménagement et mise à disposition d’un local pour la mairie de GRAND-COURONNE afin d’y créer un lieu d’échanges et de rencontres pour les locataires du quartier (aide aux devoirs, médiation...);
- Mise à disposition de parcelles foncières pour permettre de développer de nouveaux jardins partagés ou participatifs avec la mairie de PETIT-COURONNE ou encore les Incroyables Comestibles à MAROMME.



Atelier rénovation - LE HAVRE



REponsabilité Économique et Sociale : Prévenir les difficultés et s'engager sur des solutions nouvelles

Enjeux

- Rester un acteur économique et social fort pour ses partenaires locaux
- Maintenir voire développer le tissu concurrentiel local et participer à son évolution technologique
- Moderniser et dynamiser le patrimoine
- Participer au maintien du pouvoir d'achat des résidents par la maîtrise des charges

Stratégie

- Garantir des capacités de production et d'amélioration pérennes
- Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique
- Développer de nouveaux modes d'accompagnement social et de prévention des impayés pour les populations les plus fragiles
- Partager une stratégie d'achat équitable et responsable

Garantir des capacités de production et d'amélioration **pérennes**

Sécuriser l'équilibre financier par des activités génératrices de recettes

Au titre de l'exercice 2021, le résultat brut de l'Office s'élève à 16 M€ contre 24 M€ en 2020. Ce résultat est inférieur aux prévisions budgétaires (18 M€), en tenant compte d'une RLS de 8,4 M€ (9 M€ au budget), en raison principalement des ventes de logements qui ont été moindres compte-tenu de la crise sanitaire.

Au-delà de l'excédent d'exploitation qui a bien résisté durant cette période, ce résultat s'appuie essentiellement sur les éléments suivants :

- La valorisation des certificats d'économies d'énergies (CEE) pour 3,6 M€ ;
- L'obtention de dégrèvements de TFPB en matière de performance énergétique et d'accessibilité pour 5,7 M€ ;
- Les plus-values de vente de logements à hauteur de 7,7 M€.

L'Office maintient ainsi un taux d'autofinancement net à 13,10%* du produit des activités contre 18,05% en 2020, lui permettant de poursuivre le développement de sa stratégie patrimoniale. Par ailleurs, l'important programme de réhabilitation, d'amélioration de la performance énergétique ainsi que de l'accessibilité du patrimoine engagé ces dernières années permet de maintenir un bon niveau de dégrèvements de TFPB et de vente de certificats d'économie d'énergie, soit près de 51 M€ de recettes pour les 5 prochaines années.

* soit 13,70% rapportés aux loyers



SAINT AUBIN SUR SCIE - Résidence Emilie Hauduc

La vente de logements

La vente de logements, un levier pour dégager des recettes et dynamiser le parcours résidentiel

Sur l'année 2021, la crise sanitaire a de nouveau perturbé le marché immobilier en France. Les prix des logements ont progressé, soutenus par le niveau bas des taux d'intérêt.

Dans une démarche d'accompagnement des futurs acquéreurs, l'Office a continué à favoriser le parcours résidentiel des accédants en proposant une offre de logements à des prix maîtrisés et de bonne qualité, permettant ainsi d'accéder à la propriété de façon sécurisée.

La crise sanitaire a également amené les équipes à repenser leurs méthodes de travail, notamment avec la mise en œuvre de visio-visites. Malgré cela, seulement 80 logements ont été vendus contre un objectif de 130 à 150 logements pour une plus-value attendue de 12,7 M€.

homécia

Vente et Syndic | habitat 76

Afin de renforcer son action, les services de l'Office développent des analyses sur le marché de la vente, ciblées sur les secteurs les plus attractifs et notamment sur l'adéquation entre l'offre et la demande.

Par ailleurs, les divisions parcellaires des logements prévus dans le plan de vente de la CUS se sont poursuivies en 2021 et le seront en 2022, en vue de permettre à l'Office de proposer plus de logements à la vente répondant ainsi à la demande actuelle et de dégager des plus-values essentielles pour financer ses investissements.

- Patrimoine en vente : 3 311 logements autorisés à la vente (dont 2 048 logements commercialisables)
- Perspective 2022 :
Analyse patrimoniale pour proposer de nouveaux groupes à la vente.



Développer de nouveaux modes d'accompagnement et de prévention des impayés

Prévenir les situations d'impayés

La crise sanitaire inédite, à laquelle s'ajoute depuis plusieurs mois une période de tension sur les prix, impacte directement le pouvoir d'achat des locataires.

En réponse, pour prévenir les situations naissantes d'impayé, l'Office a déployé depuis 2020, un dispositif d'accompagnement à l'entrée dans le logement permettant d'anticiper d'éventuelles difficultés. Ainsi, tous les locataires bénéficient a minima d'un suivi systématique sur les deux premiers mois après leur entrée dans les lieux.

En 2021, l'ensemble des 2 449 nouveaux locataires ont bénéficié d'un dispositif d'accompagnement :

- 19% dans le cadre de l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) accès ou d'un suivi rapproché.
- 81% par le nouveau dispositif dédié aux locataires entrants :
 - Un suivi systématique est effectué à la suite de l'envoi des deux premiers avis d'échéances.
 - Un accompagnement téléphonique dans le cadre du processus IDEAL (ouverture des droits APL) est réalisé à l'entrée dans le logement.
 - En cas de difficultés, un accompagnement téléphonique est déclenché, lequel a permis d'identifier les dettes naissantes pour 770 locataires en 2021, et d'en circonscrire 70%.

La politique d'accompagnement sur-mesure et "d'aller vers" mettant en œuvre des échanges réguliers constitue le socle de la démarche individualisée afin d'appréhender dans son ensemble la situation des locataires.

À noter que l'expertise d'habitat 76 a fait l'objet d'un reportage dans l'émission "Sept à Huit", témoignant de la démarche exemplaire des équipes.

La réflexion et le développement de solutions doivent s'orienter vers de l'accompagnement budgétaire, l'insertion professionnelle et la réduction des charges ayant un impact pour les locataires.

3 144 plans d'apurement signés avec 231 mesures d'accompagnements (ASLL ou l'Accompagnement Vers et Dans le Logement AVDL).

2 973 visites à domiciles ont été réalisées pour accompagner les locataires.



Vacance logements, vers une approche multi-dimensionnelle

La perte financière est en progression sur l'année 2021, malgré une baisse du nombre de logements vacants.

Les difficultés de relocation ont été plus marquées encore sur les secteurs en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPPV) où la pression de la demande est faible. De plus, ces secteurs composés majoritairement de logements familiaux (T3, T4), correspondent de moins en moins à la demande de logement qui s'expriment en Seine-Maritime (42% de la demande concerne des T1 et T2).

Par ailleurs, une augmentation des congés dont la durée de préavis dérogatoire est inférieure ou égale à 1 mois perdue (+ 8,9% depuis 2019, soit 54,65% en 2021). Ce phénomène impacte de manière significative les délais de relocation. D'autant plus que les réservataires peinent à proposer des candidats (+4,47% des logements proposés directement par les services de l'Office), en adéquation avec la réglementation ou la politique d'attribution de l'Office.

En 2021, la perte financière "hors démolition et vente" augmente, s'élevant à 7,1 M€ contre 6,7 M€ en 2020. La vacance en nombre de logements représente 46% du patrimoine, en QPPV.

La réforme des politiques d'attribution instaurée depuis 2014 par des lois successives : ALUR, LEC et ELAN, a complexifié le processus de relocation, rendant difficile la réponse à l'ensemble des objectifs, les textes étant parfois même contradictoires. L'oscillation nationale permanente entre enjeux de mixité et droit au logement, ne peut qu'allonger les délais de relocation nécessaires à la recherche du "bon profil". Une situation rendue particulièrement délicate dans un secteur où la demande est extrêmement volatile (69,40% des demandes en attente ont moins d'un an d'ancienneté).

Perspectives :

Face à ces constats et pour obtenir des résultats dans la lutte contre la vacance, une approche multidimensionnelle devient indispensable.

Il s'agit à la fois d'agir sur les caractéristiques de l'offre en l'adaptant à la demande. À ce titre, une expérimentation de baisse de loyers est menée sur CANTELEU pour proposer des loyers T3 sur des logements présentant des fausses typologies T4 (pas de séparation entre le séjour et la chambre), permettant ainsi de proposer ce type de bien à des couples sans enfants, initialement écartés en raison du prix du loyer.

L'Office se doit également d'être pro-actif dans sa commercialisation. Ainsi, une stratégie d'augmentation de la visibilité de son offre a été lancée. Des campagnes de e-mailing ciblés ont été testées sur les quartiers prioritaires, notamment afin de faire connaître le patrimoine et ses avantages, mais laissant également le demandeur acteur de son positionnement ; celui-ci étant recontacté uniquement s'il décide de postuler sur le logement.

Enfin, une adaptation continue de l'organisation afin de gagner en réactivité est au cœur des actions de la gestion locative, tant pour faciliter le travail des métiers que pour alléger le demandeur dans ses démarches. Aussi, la signature du bail en version dématérialisée, pour les locataires qui le désirent, démarrera dès 2022.



S'adapter et réagir pour continuer à proposer des offres de logements de qualité et abordables

Les dépenses d'investissement en 2021 ont atteint 91 M€ sur les 106 M€ prévus initialement. En cause, un contexte marqué par des difficultés d'approvisionnement, une tension sur la main d'oeuvre et une inflation importante sur les coûts des travaux, ayant fortement contraint les calendriers d'exécution des chantiers.

Parmi les programmes livrés sur l'année, près de 420 logements ont été rénovés énergétiquement, soit près de 1200 locataires dont le pouvoir d'achat a été préservé par la maîtrise des charges de chauffage. Plus de 1400 ménages ont bénéficié d'un programme confort ayant permis l'amélioration de la qualité intérieure de leur logement.

2021 marque le lancement de la massification de la rénovation énergétique des pavillons, à travers la consultation des marchés de conception réalisation destinés à la réhabilitation des logements énergivores (étiquette F et G), et le renouvellement du nouvel accord cadre de construction de maisons individuelles.

Ces deux projets s'inscrivent dans une volonté de développement de procédés techniques et logistiques innovants et reproductibles. Cela passe par la préfabrication des panneaux bois 2D pour la construction ou l'isolation thermique par l'extérieur, des équipements de production énergétique compatibles avec l'objectif de décarbonation du patrimoine. L'ensemble est destiné à garantir la qualité et les délais de réalisation, avec des coûts optimisés.

Résolument orienté vers l'avenir, les enjeux sont de répondre simultanément aux défis de la transition énergétique et de la lutte contre le réchauffement climatique.

La construction neuve n'est pas en reste avec la livraison de 142 logements, dont 16 appartements en location-accession, qui ont accueilli des ménages dans le cadre de leurs parcours résidentiels.

Habitat 76 entend maintenir ses efforts pour que ses stratégies de construction et de rénovation contribuent à la maîtrise des charges au bénéfice de ses locataires, face à un prix des énergies en constante hausse.

En 2021 :

122

marchés notifiés pour 103,5M€

49

marchés allotis représentant 35,7 M€

78%

de marchés attribués à des entreprises de moins de 250 salariés

86%

de marchés notifiés attribués à des entreprises normandes, soit 89,4 M€

271

actes de sous-traitance pour un montant de 19,8 M€

33 520

heures d'insertion soit 21 ETP



ASSOCIER EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES ET ACCOMPAGNEMENT DES USAGES

Enjeux

- Agir pour la transition écologique en utilisant des ressources renouvelables
- Promouvoir l'environnement et la santé dans toutes les actions de construction et de réhabilitation
- Faire évoluer les comportements vers davantage d'éco responsabilité
- Accélérer la décarbonation du patrimoine immobilier

Stratégie

- Placer la transition énergétique au cœur du management des activités
- Intégrer la dimension sociale et humaine au projet technique afin de favoriser l'appropriation des potentialités du logement
- Sensibiliser à l'usage des supports virtuels, faire évoluer les pratiques

Placer la transition énergétique au cœur du management des activités

Accélérer l'exigence énergétique

Depuis de nombreuses années l'Office a inscrit l'excellence énergétique au centre de ses investissements.

Dans une approche vertueuse d'amélioration du cadre de vie des locataires et de réduction des charges de chauffage, ce sont plus de 7 600 logements qui ont fait l'objet d'une réhabilitation énergétique sur la période 2015-2021 pour un montant de 203 M€. L'ensemble du patrimoine collectif à chauffage collectif, a ainsi bénéficié des contrats de performance énergétique.

Avec le renouvellement de la certification ISO 50 001 en 2021, habitat 76 affiche une diminution de près de 19% des consommations énergétiques sur la période 2016 (année de référence) à 2020, attestant ainsi de l'efficacité des travaux réalisés. Cela s'accompagne d'une réduction de l'émission des gaz à effets de serre, marqueur de la lutte contre le réchauffement climatique de 14 %, à l'occasion de la troisième mise à jour du bilan carbone de l'Office pour la période 2017 à 2020.

L'année 2021 a été marquée par la réception, des travaux de rénovation des résidences collectives à chauffage individuel, 418 logements sur près de 700 logements mis en chantier. La livraison d'environ 3 000 logements supplémentaires est prévue d'ici fin 2024.

Parallèlement, le premier programme de rénovation de 120 maisons individuelles, avec le recours à des isolants biosourcés, a été lancé. Il préfigure la campagne de réhabilitation des pavillons énergivores (1 000 logements en étiquette F et G) qui s'échelonnent de fin 2023 à début 2026, par anticipation des obligations de la Loi Climat et Résilience.

L'ensemble de ces actions permettra ainsi au patrimoine d'habitat 76 le maintien d'une étiquette énergétique moyenne égale à C à horizon 2033.



LE HAVRE - Résidence Winston Churchill

Plan Stratégique Patrimonial : Poursuivre la stratégie de maîtrise des ressources environnementales et de la facture énergétique

2^{ème} phase du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) actuel - Réhabilitation du patrimoine collectif en chauffage individuel (réceptionné ou en cours) :

Le Système de Management de l'Énergie (SMÉ) démontre l'engagement à maîtriser les consommations énergétiques des résidents et par la même leur pouvoir d'achat dans un logement de qualité.

Les travaux réceptionnés ou engagés en 2021 à hauteur de 24,4 M€ sur le patrimoine collectif en chauffage individuel permettront aux locataires de 581 logements d'obtenir un gain moyen d'énergie pour le chauffage de 26%.

Perspectives sur la programmation :

Le Plan Stratégique de Patrimoine, avec son actualisation, planifie des programmes à hauteur de 288 M€ sur la période 2024-2033. Concernant la performance énergétique, 1 884 appartements et 2 353 pavillons (plus de la moitié du patrimoine individuel) seront réhabilités représentant un investissement de près de 208,7 M€. Parmi les 2 353 pavillons, 1 000 seront rénovés entre 2024 et 2026 pour un budget de 57,8 M€ afin d'éradiquer les passoires énergétiques F et G conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience. L'ensemble de ces travaux fera bénéficier au parc d'un gain moyen de 15 Kwh/m²/an et de 4 kgCO₂/m²/an sur la période entre fin 2023 et 2033.

Focus sur le coût des énergies :

Depuis avril 2020, date de lancement des marchés d'achats d'énergies (électricité et gaz naturel), le prix du gaz historiquement bas à cette date n'a fait qu'augmenter.

Ces hausses successives sont dues à une augmentation de la demande de gaz, elle-même due à différents facteurs, notamment :

- La reprise économique mondiale survenue après la crise sanitaire a augmenté la demande en ressources énergétiques dont le gaz.
- Une consommation de gaz sur le 1^{er} semestre 2021, nettement supérieure par rapport à la même période en 2020 (+15%) en raison d'un hiver plus rigoureux et particulièrement long.
- Les stocks européens de gaz n'ont depuis pas pu être totalement reconstitués en raison de la forte demande mondiale.
- Et tout récemment le conflit russo-ukrainien qui a aggravé cette tendance impactant l'ensemble des prix des énergies.

Le contrat actuel de gaz dont le prix de la molécule est fixe sur 2 ans (2021 - 2022), s'est trouvé malgré tout impacté sur 2021 suite aux évolutions réglementaires, notamment avec les frais de stockage, d'acheminement et de CEE dont l'augmentation moyenne est de l'ordre de 7 %. Cette hausse devrait encore s'accroître sur 2022, en raison du conflit Russo-Ukrainien.

Habitat 76 comme les autres bailleurs sociaux bénéficiera de la mesure gouvernementale concernant le bouclier tarifaire, couvrant à ce jour la période du 1^{er} novembre 2021 au 30 juin 2022. L'impact sera d'autant plus bénéfique pour les locataires habitant dans un quartier desservi par un réseau de chaleur urbain 100% gaz.

Force est de constater l'évidence de réduire les consommations comme levier prioritaire, habitat 76 continue de poursuivre les travaux d'efficacité énergétique de son parc immobilier au travers du plan stratégique du patrimoine mis en œuvre, tout en réduisant l'empreinte carbone des bâtiments.

Préserver l'environnement, la biodiversité et les écosystèmes

Habitat 76 encourage depuis plusieurs années la gestion durable de son patrimoine végétal et la préservation de la biodiversité, tout en maîtrisant l'impact des charges locatives qui y sont liées.

En 2021, l'Office a poursuivi ses actions dans ce domaine :

- 6 sites d'éco pâturage pour l'entretien des espaces verts avec des béliers de Ouessant pour 28 000 m² sur 6 communes en partenariat avec Okotop, dont 5 sites créés en 2021 (ELBEUF SUR-SEINE, GRAND-COURONNE, CANY-BARVILLE, DARNETAL) ;
- Création de la forêt urbaine Dominique LANGLOIS à SAINT-ÉTIENNE DU ROUVRAY selon la technique de Miyawaki en faveur du verdissement des quartiers ;

- Concertation avec les représentants des locataires sur le retour d'expérience de la gestion différenciée des espaces verts : 23 sites mettant en place le fauchage tardif dès 2021, et 5 sites reconvertis en prairies fleuries ;
- Avec l'association le Chêne & Biodiversitup, mise en place d'abris pour les hérissons et de nichoirs pour les oiseaux au sein de 8 résidences, dont 4 en 2021 (DOUDEVILLE, YERVILLE, SAINT-ARNOULT, FONTAINE-LA-MALLET, SASSETOT-LE-MAUCONDUIT, OISSEL, CANY-BARVILLE, MONTIVILLIERS) ;
- Mise en place de 8 ruchers à DÉVILLE-LES-ROUEN et à NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE qui seront l'occasion de mener des actions de sensibilisation et de pédagogie auprès des locataires à l'occasion de la récolte de miel.

En 2021 :

- 12 nouveaux nichoirs et gîtes installés sur 4 résidences
- 8 000 arbustes plantés sur 1 500 m² à SAINT-ETIENNE DU ROUVRAY Bic Auber
- 5 nouveaux potagers installés
- Plus de 28 000 m² entretenus par éco pâturage



TÔTES - Résidence du Stade



S'APPUYER SUR LA RICHESSE HUMAINE POUR RELEVER LES DÉFIS

Enjeux

- Concilier vie privée et vie professionnelle
- Avoir une politique sociale attractive au service des objectifs de l'entreprise
- S'adapter aux attentes des nouvelles générations pour attirer et garder les talents
- Favoriser l'adaptation aux évolutions technologiques

Stratégie

- Adapter les missions aux enjeux de demain
- Stimuler les initiatives individuelles et collectives
- Demeurer un acteur solidaire de l'emploi

Adapter les missions aux enjeux de demain



Faire évoluer les métiers en réponse aux attentes clients.

Dans un contexte en mutation permanente, habitat 76 reste en veille sur les évolutions sociétales et technologiques afin d'avoir une vision précise sur les nouveaux enjeux et ainsi anticiper les évolutions des métiers.

L'un de ces enjeux est de faire évoluer les compétences de nos collaborateurs au même rythme que les exigences des locataires.

Afin de répondre à ces nouvelles exigences, des métiers de gardien et de responsable de secteurs, complétant les emplois de chargé de sites et de concierge, sont actuellement en expérimentation sur des zones des territoires du HAVRE et de ROUEN.

Compte tenu du contexte lié à la crise sanitaire et à des difficultés de recrutement, ces expérimentations n'ont pu être menées dans leur intégralité et seront poursuivies sur 2022.



Mettre le numérique au service de la performance.

Habitat 76 déploie des applications numériques (le nouvel observatoire des incivilités ORFI, et l'application interne de réalisation des visites de courtoisie) disponibles sur tablette ou smartphone permettant d'optimiser le traitement des dossiers locataires et ainsi améliorer leur satisfaction.

Elles permettent, par ailleurs, de fournir aux équipes de terrains des outils de travail adaptés à leurs besoins et à leurs contraintes métier.

Habitat 76 a également intégré dans ses processus métiers la Robotic Process Automation (RPA).

L'objectif de la RPA est de pouvoir soulager les collaborateurs des tâches à faible valeur ajoutée, en les automatisant via un robot, afin qu'ils puissent se concentrer sur leurs cœurs de métier et les développer.

Pour exemple, la RPA découpe et isole des fichiers PDF afin de faciliter la recherche documentaire. Les collaborateurs peuvent ainsi se consacrer davantage à l'accompagnement locataire.

Jusqu'à présent réalisé manuellement par les collaborateurs, le versement des pièces réglementaires nécessaires à l'examen d'une demande de logement s'effectue désormais automatiquement par un robot sur le Serveur National d'Enregistrement (SNE).

À terme, la mise en place des robots permettra de développer des missions stratégiques :

- Le développement de la relation locataire ;
- Le traitement de situations complexes ;
- L'analyse de données.

L'ensemble de ces avancées sociétales et technologiques guide tous les collaborateurs d'Habitat 76 vers l'atteinte d'un objectif commun : garantir la compétitivité de l'Office en restant innovant et en améliorant de manière continue les services ainsi que la satisfaction des locataires.



En 2021 :

- Poursuite de l'expérimentation sur des nouveaux métiers de la proximité sur 2 secteurs : BOLBEC et GRAND-COURONNE,
- Nouveau projet d'application destiné aux chargés de site,
- Premier robot mis en place.

S'appuyer sur l'outil numérique pour rendre les collaborateurs **acteurs de leurs parcours professionnels**

Des applications au service de la performance sociale

Les Systèmes d'Informations des Ressources Humaines déployés au sein de l'Office ces dernières années ne sont plus uniquement mis au service des ressources humaines. En effet, des nouveaux modules offrent plus de fonctionnalités permettant désormais aux collaborateurs d'être acteurs de leur parcours professionnel, en gagnant en autonomie et sont davantage responsables dans leurs démarches. Ces outils sont également une aide précieuse aux managers dans la gestion de leur équipe.

Ces modules impulsent et accompagnent les nouvelles méthodologies de travail et optimisent les processus de gestion des ressources humaines.

Par exemple, grâce à l'outil de gestion de candidature innovant proposé par la startup Talentview, spécialisée dans le marketing RH, les managers ne recrutent plus sur simple CV. Les candidats peuvent formuler leurs motivations via une vidéo de présentation. Cela permet aux recruteurs de mieux appréhender leurs qualités et leur savoir-être.

L'intégration se fera très prochainement de manière digitalisée sous forme de serious game ! Cet outil ludique, permettra aux collaborateurs de faire connaissance avec les valeurs de l'Office, d'identifier leur propre rôle et aussi de mettre le locataire au cœur d'un objectif commun : sa satisfaction !



Adapter l'environnement de travail pour stimuler l'efficacité et favoriser le bien-être

Emménagement des équipes dans le nouveau siège

En mai 2021, les équipes d'habitat 76 ont investi les locaux du SPATIUM. Les espaces ouverts et les configurations à géométrie variable des salles de réunion favorisent le travail collaboratif et la communication entre les services. Le contexte sanitaire a pu contrarier l'appropriation des lieux. De nouvelles habitudes de travail s'installent progressivement néanmoins. Le dernier trimestre a été l'opportunité d'un premier bilan à chaud avec une enquête de perception, puis des ateliers, durant lesquels les collaborateurs se sont librement exprimés sur les améliorations souhaitées.

Prévenir les risques psychosociaux (RPS)

En parallèle, une enquête a été menée sur les risques psychosociaux. Les premiers résultats montrent une situation saine, en dehors de métiers par nature plus exposés. Les salariés n'ont pas exprimé de difficulté majeure. Pour affiner le diagnostic, des entretiens et des études ergonomiques sur le terrain ont toutefois été réalisés. Un plan d'actions sera lancé en 2022 afin de mieux prévenir les risques identifiés.



En 2021 :
43 collaborateurs ont participé à des ateliers
sur les nouveaux espaces de travail

Enquête sur les Risques psychosociaux :

- 501 collaborateurs ont participé à l'enquête RPS
- 34 entretiens menés auprès de 71 collaborateurs

Sécuriser les conditions d'emploi : mise en place d'un 13^{ème} mois

Sécuriser la rémunération

L'Office poursuit sa démarche de sécurisation de la rémunération des collaborateurs, initiée par l'intégration de parts fixes dans les versements de prime annuelle, prolongée avec la prime d'assiduité et parachevée avec la mise en place du 13^{ème} mois, tout en stabilisant la masse salariale conformément aux engagements de la CUS.

Ce dispositif avait été promu par des groupes de travail collaboratifs qui, une journée durant, avaient proposé des évolutions de la politique sociale de l'Office et livré leurs conclusions aux membres des délégations employeur et syndicales.

Ainsi, les collaborateurs ont pu voir leur prime de fin d'année évoluer significativement en 2021. Les gains sont multiples et ne se limitent pas au simple versement de la prime. Le compte épargne temps et les cotisations retraite s'en trouvent également automatiquement bonifiés.

En 2022, l'Office a sollicité un audit de ses dispositifs de rémunération auprès du cabinet de consultants extérieurs MCR. La volonté des partenaires sociaux est de rester à l'écoute du marché de l'emploi, de la conjoncture, d'identifier d'autres dispositifs innovants ou de dynamiser certains existants (exemple : l'intéressement).



Souplesse organisationnelle, intégration de nouvelles modalités d'organisation

Fort de ses valeurs d'autonomie, d'initiative, de responsabilité et de confiance, l'Office a fait bénéficier ces dernières années à ses collaborateurs de deux changements d'importance dans leur quotidien professionnel, apportant souplesse et flexibilité : de nouveaux espaces de travail avec la construction du nouveau siège et la mise en œuvre du télétravail comme alternative au mode d'organisation usuel.

Ceux-ci viennent compléter les évolutions proposées aux salariés d'organisation du travail soit en forfait jour, soit en cycles hebdomadaires sur la base d'un choix partagé avec le responsable hiérarchique, ouvrant droit à Récupération de Temps de Travail (RTT), dans le respect des nécessités de service et du temps de travail légal (1607 heures).

La conjugaison de ces nouveautés et du contexte sanitaire ont rendu plus ardu l'appropriation de ces nouvelles modalités et ont conduit l'Office à favoriser un déploiement progressif notamment en ce qui concerne le télétravail.

Il s'agit de préserver les collectifs de travail et les liens collaboratifs tout en promouvant cette alternative organisationnelle.

Ainsi, le télétravail, dont le cadre a été posé par un accord en date du 8 octobre 2020, fera l'objet d'un suivi particulier afin de s'assurer qu'il demeure un levier au service de la performance et de la cohésion d'équipes.



Demeurer un acteur solidaire de l'emploi

Habitat 76 poursuit ses actions auprès des publics éloignés de l'emploi ou dont l'accès au marché du travail peut être fragilisé.

Accompagner les jeunes vers l'emploi

C'est notamment le cas des jeunes qui, dans le contexte de crise sanitaire et économique, ont pu rencontrer des difficultés pour trouver un employeur. Ainsi, en 2021, habitat 76 a signé 15 nouveaux contrats en alternance, ce qui porte à 35 le nombre d'alternants. Par ailleurs, 46 stagiaires ont été accueillis au sein des équipes, dont 8 étaient en situation de handicap.

L'Office s'est également engagé en signant une convention de mécénat avec l'association Nos Quartiers ont du Talent (NQT). Cette dernière a pour but d'accompagner vers l'emploi ou l'alternance les jeunes diplômés de bac+3 minimum et issus des quartiers prioritaires ou de milieux sociaux modestes. Dans ce cadre, 16 collaborateurs se sont portés volontaires pour devenir parrains/marraines, afin de guider des jeunes dans leur démarche d'insertion professionnelle.

Par ailleurs, habitat 76 participe depuis plusieurs années aux ateliers organisés par l'association "100 Chances 100 Emplois", dont l'objectif est d'accompagner des jeunes adultes vers l'emploi durable. Ces rencontres ont pour but d'aider les bénéficiaires à définir leur projet professionnel, les conseiller dans la rédaction de leur CV, ou encore les entraîner à l'exercice parfois redouté de l'entretien d'embauche.

Les jeunes ne constituent pas le seul public auprès duquel habitat 76 a tenu à s'engager. A titre d'exemple, des collaboratrices de l'Office ont à nouveau répondu présentes pour participer à l'action "Femmes, Sports et Emplois" organisée par le Club Régional d'Entreprises Partenaires de l'Insertion de Normandie (CREPI). Au travers d'activités sportives collectives, suivies de temps d'échanges plus formels sur les recherches d'emploi des participantes, l'objectif est de sensibiliser à la non-discrimination à l'embauche des femmes et de les aider à reprendre confiance en elles.

Habitat 76 a renouvelé son engagement auprès d'Interm'Aide Emploi, qui est spécialisé dans l'insertion et la mise à disposition de personnel auprès des bailleurs sociaux, des collectivités et des entreprises. Un salarié de l'association, en contrat de professionnalisation pour l'obtention du CAP gardien d'immeuble, effectue ainsi sa période de mise en pratique au sein des équipes de proximité de l'Office.

Enfin, au-delà des clauses d'heures d'insertion dans ses marchés publics, habitat 76 réserve certaines prestations qui peuvent l'être à des entreprises ou associations agréées AGEFIPH* ainsi qu'à des Etablissements et Services d'Aide par le Travail (ESAT).

* Association de GEstion du Fonds pour l'Insertion Professionnelle des Personnes Handicapées



En 2021 :

- 15 recrutements d'alternants
- 35 alternants au total sur l'année
- 46 stagiaires, dont 8 en Reconnaissance de la Qualité de Travailleur Handicapé (RQTH)
- 1 convention signée avec NQT et 16 collaborateurs parrains
- 1 contrat professionnel signé avec Interm'aide Emploi
- Marchés confiés à 8 prestataires (agréés AGEFIPH ou ESAT) pour un montant de 108 K€

Remarques

Remarques

Remarques



quali' hlm
La qualité de service
en actions et en preuves

afaq
ISO 50001
Énergie
AFNOR CERTIFICATION

ÉDITION

2022

RAPPORT D'ACTIVITÉ RESPONSABLE 2021

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



RETROUVEZ
NOUS





ETATS FINANCIERS DE L'EXERCICE 2021

AR CONTROLE DE LEGALITE : 076-781107446-20220523-20220520_CA08-DE
en date du 23/05/2022 ; REFERENCE ACTE : 20220520_CA08

SOMMAIRE ETATS FINANCIERS 2021

Annexe III	Bilan	P.2
Annexe IV	Compte de résultat	P.5
Annexe littéraire	Principes, règles et méthodes comptables	P.8
Annexe V	Informations complémentaires	
Tableau n°1	ENGAGEMENTS HORS BILAN	P.27
Tableau n°2	AFFECTATIONS DE RESULTAT - Année N-1	P.28
	COMMENTAIRES SUR L'AFFECTATION DE RESULTAT Année N-1	P.28
	AFFECTATIONS DE RESULTAT Année N	P.29
Tableau n°3A	RESULTATS DE L'OFFICE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	P.30
Tableau n°3B	RATIOS D'AUTO-FINANCEMENTS NET HLM	P.31
Tableau n°4	MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE	P.32
Tableau n°5	AMORTISSEMENTS (I - situation et mouvements de l'exercice)	P.33
Tableau n°6	AMORTISSEMENTS (II - ventilation des diminutions de l'exercice)	P.34
Tableau n°7	PROVISIONS ET DEPRECIATIONS	P.35
	COMMENTAIRES SUR LES PROVISIONS ET DEPRECIATIONS	P.36
Tableau n°8	ETAT DES DETTES	P.39
Tableau n°9	ETAT DES CREANCES	P.40
Tableau n°10	ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN	P.41
Tableau n°11	FILIALES ET PARTICIPATIONS	P.41
Tableau n°12	EVALUATION DES ELEMENTS FONGIBLES DE L'ACTIF CIRCULANT	P.41
Tableau n°13	VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES AU COURS DE L'EXERCICE	P.42
Tableau n°14	INCORPORATION DES COUTS INTERNES ET DES FRAIS FINANCIERS DE L'EXERCICE - PRODUCTION IMMOBILISEE	P.43
Tableau n°15	INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COUTS INTERNES DE L'EXERCICE - COUTS DE PRODUCTION DES STOCKS	P.49
Tableau n°16	RATTACHEMENT DES CHARGES ET PRODUITS DE L'EXERCICE	P.50
Tableau n°17	PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES A UN AUTRE EXERCICE	P.51
Tableau n°18	TRANSFERT DE CHARGES	P.52
Tableau n°19	RECAPITULATIF PAR NATURE DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS	P.53
Tableau n°20	RECAPITULATIF PAR NATURE DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS	P.54
Tableau n°21	REMUNERATION ET FRAIS DES DIRIGEANTS	P.55
Tableau n°22	EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE	P.55
Annexe VI	Informations générales sur l'Office	
Fiche n°1a	INFORMATIONS GENERALES	P.56
Fiche n°1b	CONSEIL D'ADMINISTRATION	P.57
Fiche n°1c-1d	RESERVES FONCIERES ET PROSPECTION FONCIERE	P.58
Fiche n°2-3	PARC LOCATIF - RESERVES FONCIERES	P.60
Fiche n°2-4	EVOLUTION DU PARC	P.60
Fiche n°2-5	ACTIVITE DE CONSTRUCTION ET DE REHABILITATION	P.60
Fiche n°2-6	VACANCE	P.60
Fiche n°3-7	AGE DU PATRIMOINE	P.61
Fiche n°3-8	FINANCEMENT PRINCIPAL	P.61
Fiche n°3-9	ACCESSION A LA PROPRIETE	P.61
Fiche n°3-10	AUTRES ACTIVITES	P.61
Annexe VII	Etat de développement de l'actif	
Fiche n°15	PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS - COMPTES 27	P.62
Fiche n°16	AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES - PRETS ET CREANCES IMMOBILISES	P.63
Fiche n°17	AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES - DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES	P.64
Annexe VIIbis	Etat des stocks et opérations d'accession	
Fiche n°2	IMMEUBLES EN COURS	P.65
Fiche n°3	IMMEUBLES ACHEVES	P.67
Fiche n°5	MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS D'IMMEUBLES	P.69
Annexe VIII	Etat de développement du passif	
Fiche n°1	ETAT RECAPITULATIF DES EMPRUNTS	P.70
Fiche n°2	ETAT DETAILLE DES EMPRUNTS	P.71
Fiche n°3	DETAIL DES EMPRUNTS COMPLEXES ET FINANCEMENTS STRUCTURES	P.72
Fiche n°4	DETAIL DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE	P.73

Annexe IX	Etat de ventilation des comptes locataires, acquéreurs et autres	
Tableau n°1	VENTILATION DES COMPTES DE LOCATAIRES ACQUEREURS ET AUTRES	P.74
Tableau n°2	CLIENTS DOUTEUX OU LITIGIEUX	P.75
Tableau n°3	VENTILATION DES COMPTES LOCATAIRES - PRODUITS NON ENCORE FACTURES ET COMPTES CREDITEURS	P.76
Annexe X	Maintenance du patrimoine	
	MAINTENANCE DU PATRIMOINE LOCATIF	P.77
Annexe XI	Tableau de ventilation des charges et produits par activité	
Tableau n°1	TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES	P.78
Tableau n°2	TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS	P.79
Tableau n°3	TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES : ACTIVITES SIEG-HORS SIEG	P.80
Tableau n°4	TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS : ACTIVITES SIEG-HORS SIEG	P.81
Annexe XII	Soldes intermédiaires de gestion	P.82
Annexe XIII	Capacité d'autofinancement	P.84
Annexe XIV	Tableau de financement	
Fiche n°1	VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL	P.85
Fiche n°2	VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE	P.86
Annexe XV	Comptabilité de programme	
Fiche n°1	FICHE DE SITUATION FINANCIERE ET COMPTABLE	P.87
Fiche n°2	ETAT DE RAPPROCHEMENT DES FICHES DE SITUATIONS FINANCIERES DEPENSES	P.88
Fiche n°3	ETAT DE RAPPROCHEMENT DES FICHES DE SITUATIONS FINANCIERES RECETTES	P.89
Annexe XVI	Taxes, cotisations et autres	
Fiche n°1	TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES	P.90
Fiche n°2	ABATEMENT ET DEGREVEMENT DE TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES	P.90
Fiche n°3	CESSION DE CERTIFICAT D'ECONOMIE D'ENERGIE	P.90
Fiche n°4	CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (CGLLS)	P.90
Fiche n°5	REDUCTION DE LOYERS DE SOLIDARITE (RLS)	P.90
Fiche n°6	CESSIONS DE PATRIMOINE IMMOBILISE	P.91
Annexe XVII	Autres	
	ETAT DETAILLE DES SUBVENTIONS A RECEVOIR	P.92
	CONTRATS D'EMPRUNTS LOCATIFS ET AUTRES SIGNES ET NON PORTES A L'ENCAISSEMENT	P.96
	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	P.98

BILAN

BILAN - ACTIF

AR CONTROLE DE LEGALITE : 076-781107446-20220523-20220520 CA08-DF

N° de compte	en date du 23/05/2022 ; REFERENCE ACTE : 20220520 CA08	Exercice 2021			Exercice 2020	
		Brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	Totaux partiels 6	Net 7
ACTIF						
ACTIF IMMOBILISE						
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	10 730 046,31	9 490 868,31	1 239 178,00	1 239 178,00	1 674 127,87
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00		0,00
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	10 700 001,96	9 490 868,31	1 209 133,65		1 445 106,52
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes	30 044,35	0,00	30 044,35		229 021,35
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 153 023 100,87	926 114 170,28	1 226 908 930,59	1 226 908 930,59	1 201 815 941,35
2111	Terrains nus	27 205,04	0,00	27 205,04		27 243,88
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	82 308 367,23	0,00	82 308 367,23		79 798 982,31
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	1 803 069 044,68	811 227 664,93	991 841 379,75		989 369 703,09
214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	104 114 848,83	62 266 657,22	41 848 191,61		46 132 129,20
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	17 608 053,72	1 253 374,00	16 354 679,72		1 036 720,12
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	139 834 542,78	46 709 599,53	93 124 943,25		84 536 310,06
215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	6 061 038,59	4 656 874,60	1 404 163,99		914 852,69
22	Immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	82 881 027,85	0,00	82 881 027,85	82 881 027,85	80 063 145,54
2312	Terrains	1 746 156,53	0,00	1 746 156,53		3 747 610,90
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	81 134 871,32	0,00	81 134 871,32		76 315 534,64
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00		0,00
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	38 534,24	0,00	38 534,24	38 534,24	10 167 640,91
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		10 000 000,00
2781-2782	Prêts pour accession	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	38 534,24	0,00	38 534,24		85 054,24
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		82 586,67
	TOTAL (I) :	2 246 672 709,27	935 605 038,59	1 311 067 670,68	1 311 067 670,68	1 293 720 855,67
ACTIF CIRCULANT						
31 (net 319)	STOCKS ET EN-COURS	6 797 116,02	0,00	6 797 116,02	6 797 116,02	7 672 155,96
33	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles en cours	2 739 758,97	0,00	2 739 758,97		3 857 549,12
35 sauf 358 (net 359)	Immeubles achevés :	4 057 357,05	0,00	4 057 357,05		3 814 606,84
358	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	FOURNISSEURS DEBITEURS	942 245,91	0,00	942 245,91	942 245,91	3 142 515,76
411 (sauf 4113)	CREANCES D'EXPLOITATION	36 691 193,05	10 179 595,90	26 511 597,15	26 511 597,15	25 356 069,87
412-4113	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	11 642 798,74	10 179 595,90	1 463 202,84		1 293 552,67
413-414-417	Créances sur acquéreurs	41 001,99	0,00	41 001,99		6 600,00
415	Clients - autres activités et autres	173 308,44	0,00	173 308,44		0,00
416	Emprunteurs et locataires-acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
418	Clients douteux ou litigieux	10 179 595,90	0,00	10 179 595,90		9 943 133,52
42-43-44 sauf 441	Produits non encore facturés	366 396,97	0,00	366 396,97		419 637,84
441	Autres	6 311 862,61	0,00	6 311 862,61		4 361 772,18
	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	7 976 228,40	0,00	7 976 228,40		9 331 373,46
454	CREANCES DIVERSES (3)	4 514 406,87	289 770,09	4 224 636,78	4 224 636,78	6 377 976,89
451-458	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 461)	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Débiteurs divers	2 775 087,56	289 770,09	2 485 317,47		4 978 219,43
4615	Opérations pour le compte de tiers	1 536 621,42	0,00	1 536 621,42		1 193 098,48
478	Opérations d'aménagement	202 697,89	0,00	202 697,89		206 658,98
	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
511	DISPONIBILITES	84 688 634,56	0,00	84 688 634,56	84 688 634,56	75 950 066,32
515	Valeurs à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00
516	Compte au Trésor	0,00	0,00	0,00		0,00
5188	Comptes de placement court terme	62 099 029,88	0,00	62 099 029,88		59 768 785,00
Autres 51	Intérêts courus à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
53-54	Comptes courant - Autres que le Trésor	22 587 797,10	0,00	22 587 797,10		16 177 944,08
	Caisse, régies d'avances et accréditifs	1 807,58	0,00	1 807,58		3 337,24
486	Charges constatées d'avance	1 324 852,27	0,00	1 324 852,27	1 324 852,27	1 044 199,62
	TOTAL (II) :	134 958 448,68	10 469 365,99	124 489 082,69	124 489 082,69	119 542 984,42
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00	19 007,74
169	Primes de remboursement des obligations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion - Actif (V)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL (V) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V) :	2 381 631 157,95	946 074 404,58	1 435 556 753,37	1 435 556 753,37	1 413 282 847,83

(1) Dont droit
au bail(2) Dont à moins
d'un an
0,00(3) Dont à plus
d'un an
0,00

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

AR CONTROLE DE LEGALITE : 076-781107446-20220523-20220520_CA08-DE

N° de compte 1	en date du 23/05/2022 ; REFERENCE ACTE : 20220520_CA08 PASSIF	Exercice 2021		Exercice 2020
		Détail 3	Totaux partiels 4	5
10	DOTATIONS ET RESERVES		368 083 171,41	344 044 998,86
102	Dotations	0,00		0,00
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	440,98		440,98
106	Réserves :			
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	263 217 019,11		251 231 836,56
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
10685	Réserves sur cessions immobilières	61 741 388,30		52 392 086,30
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
10688	Réserves diverses	43 124 323,02		40 420 635,02
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
11	Report à nouveau (a)	2 808 066,56	2 808 066,56	2 808 066,56
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021			
12	Résultat de l'exercice (a)	15 852 036,27	15 852 036,27	24 038 172,55
	dont activités relevant du SIEG	14 736 484,74	14 736 484,74	
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT			
		Montant brut	Inscrit au résultat	
		264 319 387,07	(146 160 702,44)	
		118 158 684,63	118 158 684,63	126 415 175,67
14	PROVISIONS REGLEMENTEES			
145	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	TOTAL (I) :	504 901 958,87	504 901 958,87	497 306 413,64
PROV. R&C	PROVISIONS		35 200 681,40	34 153 193,77
15	Provisions pour risques	19 563 254,91		18 846 694,88
151 -152	Provisions pour gros entretien	9 721 284,44		9 485 871,92
1572	Autres provisions pour charges	5 916 142,05		5 820 626,97
153-158				
	TOTAL (II) :	35 200 681,40	35 200 681,40	34 153 193,77
DETTES	DETTES FINANCIERES (1) (2)		860 653 545,99	848 597 656,47
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	13 275 608,36		13 488 229,67
163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	649 306 808,41		669 993 026,11
1642	C.G.L.L.S	65 465,94		118 892,28
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	183 084 369,48		149 649 688,79
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	9 367 806,07		9 257 585,06
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
1658	Autres dépôts	801,12		801,12
1672-1673-1674-1678	Emprunts et dettes financières diverses :			
1675	Emprunts assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1676	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1677	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
1678	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00
168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées	2 036 560,15		1 987 345,15
16881	Intérêts courus non échus	3 516 126,46		4 083 080,55
16882	Intérêts courus capitalisables	0,00		0,00
16883	Intérêts compensateurs	0,00		19 007,74
17 sauf intérêts courus -18	Dettes rattachées à des participations			
5181-519	Crédits et lignes de trésorerie	0,00	0,00	0,00
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,00	0,00	0,00
419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		1 911 379,39	3 869 444,92
4191- 4197-4198	Autres comptes créditeurs	543 264,41		453 412,36
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	1 368 114,98		3 416 032,56
	DETTES D'EXPLOITATION		14 074 018,96	13 671 662,10
401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs	8 326 664,11		7 320 553,21
402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	78 940,33		464 247,47
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	5 668 414,52		5 886 861,42
	DETTES DIVERSES		18 755 574,36	15 678 591,14
404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
269	Fournisseurs d'immobilisations	14 435 577,55		12 247 168,68
454	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés	0,00		0,00
451 - 458	Autres dettes :			
4088-46 (sauf 461)	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00
4615	Créanciers divers	3 815 310,14		2 899 407,18
478	Opérations pour le compte de tiers	504 686,67		532 015,28
487	Opérations d'aménagement	0,00		0,00
4871-4878	Autres comptes transitoires	0,00		0,00
4872	Produits constatés d'avance :		59 594,40	5 885,79
4873	Au titre de l'exploitation et autres	59 594,40		5 885,79
	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	Rémunérations des frais de gestion PAP	0,00		0,00
	TOTAL (III) :	895 454 113,10	895 454 113,10	881 823 240,42
Cptes de REGUL.	Différences de conversion - Passif		0,00	0,00
	TOTAL (IV) :	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) :	1 435 556 753,37	1 435 556 753,37	1 413 282 847,83

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de pertes.

(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur.

(1) Dont à plus d'un an

811 668 717,93

(2) Dont à moins d'un an

48 984 828,06

COMPTE DE RÉSULTAT

ANNEXE LITTÉRAIRE

I. PRINCIPES, REGLES & METHODES

A. PRINCIPES

Les comptes de l'exercice, arrêtés au 31 décembre 2021, ont été élaborés et présentés conformément :

- aux règles générales applicables en la matière,
- aux décisions prises par le Conseil d'Administration de l'Office,

dans le respect du principe de prudence, en satisfaisant aux obligations de régularité et de sincérité, afin de présenter des états reflétant une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'Office à la date de clôture de l'exercice comptable.

Les conditions suivantes ont été respectées :

- Continuité de l'exploitation ;
- Indépendance des exercices ;
- Permanence des méthodes.

Le plan comptable de l'Etablissement a été établi conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2014-03 du 5 Juin 2014, homologué par arrêté du 8 Septembre 2014 et publié au Journal Officiel du 15 Octobre 2014, et au Recueil des Normes Comptables qui apportent quelques modifications aux comptes. Celles-ci ont été appliquées dès l'arrêté des comptes 2015.

L'ANC a également publié le 4 juin 2015 le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social dont les principales dispositions s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016.

L'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint du Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, du Ministère des Finances et Comptes Publics et du Ministère de l'Intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité de commerce, a, d'une part, abrogé les précédentes instructions comptables et leurs avenants applicables aux Offices Publics de l'Habitat soumis aux règles des entreprises de commerce et aux sociétés d'HLM, et a, d'autre part, arrêté le plan de comptes et les documents annuels des organismes de logement social à comptabilité de commerce.

Les commentaires de comptes des instructions comptables applicables aux organismes d'HLM soumis à la comptabilité de commerce ont été publiés dans un avis du Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité en date du 4 novembre 2015 qui précise que :

« (...) Afin d'être cohérent avec la date d'application prévue par le Règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015, les organismes de logement social à comptabilité de commerce appliquent les nouveaux commentaires à compter de l'exercice 2016 avec possibilité d'anticiper ces changements aux comptes de l'exercice 2015. »

Habitat 76 a choisi d'appliquer le Règlement ANC 2021-08 du 8 octobre 2021 modifiant le Règlement ANC n° 2015-04 à compter de l'exercice 2021.

Les comptes financiers d'habitat 76 sont donc présentés conformément à l'annexe 2 du chapitre I du titre IV – Documents annuels – de l'arrêté du 7 octobre 2015, complété par l'arrêté du 24 mars 2022 qui précise le plan de compte applicable au 1^{er} janvier 2021 et qui modifie certains états réglementaires des organismes d'HLM.

Les règles d'affectation du résultat de l'exercice sont précisées dans le Code de la Construction et de l'Habitation et à compter de l'année 2021, les organes délibérants devront affecter le résultat comptable issu de l'activité relevant du service d'Intérêt Economique Général (SIEG).

B. REGLES ET METHODES COMPTABLES

1. SUBVENTIONS AFFECTEES AU FINANCEMENT DES TERRAINS

Conformément à la réglementation précitée, les subventions affectées au financement des terrains sont amorties linéairement sur 10 ans s'il n'existe pas de clause d'inaliénabilité dans le contrat, sinon sur le nombre d'années durant lesquelles ces terrains sont inaliénables selon les termes du contrat.

2. SUBVENTIONS AFFECTEES AU FINANCEMENT DES CONSTRUCTIONS

En raison de la comptabilisation des investissements par composants des immeubles (voir paragraphe 3 ci-dessous), les subventions affectées aux constructions peuvent être ventilées proportionnellement entre les différents composants, si leur montant est significatif.

Toutefois, comme le permet la réglementation comptable, l'Office a choisi d'affecter prioritairement les subventions au composant principal « structure », lorsqu'elles financent les travaux de construction. Les reprises de subventions se font donc au rythme d'amortissement de ce composant sur 45 ans (constructions neuves) ou 32 ans (acquisitions avec / sans amélioration).

3. DECOMPOSITION DES IMMEUBLES PAR COMPOSANTS AVEC AMORTISSEMENTS SUR LA DUREE REELLE D'UTILISATION DESDITS COMPOSANTS

Un immeuble n'est plus défini comme un ensemble homogène avec une durée d'amortissement identique mais comme une association de plusieurs corps d'état dits « composants ». En accord avec les textes, des durées d'amortissement propres à chaque composant retenu par l'Office ont été définies de la façon suivante :

COMPOSANT	DUREE D'AMORTISSEMENT
STRUCTURE	45 ans ou 32 ans
TOITURE LEGERE	30 ans
OSSATURE BOIS	30 ans
MENUISERIES EXTERIEURES	25 ans
CHAUFFAGE COLLECTIF	25 ans
ELECTRICITE	25 ans
PLOMBERIE SANITAIRE	25 ans
PHOTOVOLTAIQUE	20 ans
CHAUFFAGE INDIVIDUEL	15 ans
ETANCHEITE	15 ans
RAVALEMENT AVEC AMELIORATION	15 ans
ASCENSEURS	15 ans
EQUIPEMENT DE SECURITE	15 ans
AMENAGEMENTS EXTERIEURS	15 ans
AMENAGEMENTS INTERIEURS	15 ans
EQUIPEMENTS TELEVISUELS	10 ans
AIRES DE JEUX	5 ans
VIDEO SURVEILLANCE	5 ans

4. DEPRECIATION DU PARC IMMOBILIER

Habitat 76 établit chaque année un état des dépréciations à constater sur son parc immobilier. Celles-ci visent à s'assurer que la Valeur Nette Comptable de chaque actif reflète à minima sa valeur actuelle. Les actifs à déprécier sont identifiés par des décisions du Conseil d'Administration de démolir des immeubles ou de procéder à des rétrocessions foncières.

5. PLAN DE PATRIMOINE – PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Lors de sa séance du 14 janvier 2022, le Conseil d'Administration a arrêté le Plan de Patrimoine 2022-2024, déclinaison du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) 2024-2033, actualisé pour la période 2022-2033, voté en décembre 2021.

Ce programme, d'un montant de 209.4 M€ pour la période 2022-2024, dont 198.8 M€ au titre de l'investissement et 10.6 M€ pour le gros entretien, est structuré autour d'une des orientations majeures du PSP évoqué ci-dessus qu'est la réhabilitation énergétique du patrimoine de l'Office (soit 85% des investissements).

Par ailleurs, quatre grands axes d'intervention sont plus particulièrement impactés en matière d'entretien et d'amélioration du patrimoine, à savoir la maintenance et la sécurité, l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, la résidentialisation et la mise en accessibilité du parc aux personnes en situation de handicap, vieillissantes ou rencontrant des difficultés de mobilité.

Ces actions contribuent à renforcer l'attractivité du patrimoine, à améliorer le cadre et le confort de vie des locataires et la qualité du service rendu.

Ces investissements peuvent être financés, en partie, par la Provision pour Gros Entretien (PGE) pour ce qui concerne les seuls travaux suivants :

- entretien des couvertures et traitement des charpentes,
- travaux de peintures des façades, traitement, nettoyage (ravalement sans amélioration),
- peinture des parties communes et des menuiseries et réfection des sols,
- travaux de gros entretien et de remplacement de petits équipements non identifiés comme composants (portes palières, interphonie, portails, clôtures,...).

La PGE est constituée sur la base des travaux prévus pour les 3 exercices suivants et elle est ajustée chaque année en fonction du plan de patrimoine actualisé et validé par le Conseil d'Administration :

- en cas de travaux supplémentaires ou reportés, une dotation est effectuée (débit du compte 68157),
- si les travaux sont réalisés dans la limite de la provision antérieurement constituée ou s'ils sont annulés ou reportés, une reprise est comptabilisée (crédit du compte 78157).

Ainsi il a été doté en 2021, 3.926 M€ et 3.690 M€ ont fait l'objet d'une reprise de provisions

Les dépenses qui ne font pas l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien, en application des lois et règlements, sont comptabilisées en charges au fur et à mesure de leur réalisation.

6. COMPTES DE REGULARISATION

Depuis l'exercice 2005, les dépenses qui pouvaient antérieurement être comptabilisées sous les rubriques de charges différées et de charges à étaler sont :

- soit comptabilisées à l'actif si elles répondent aux conditions de définition et de comptabilisation des actifs,
- soit constatées immédiatement en charges dans le cas contraire.

Seule la comptabilisation des intérêts compensateurs courus (compte 481300) n'a pas été modifiée (voir point II paragraphe I des notes sur le bilan).

II. NOTES SUR LE BILAN

A. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Conformément aux textes en vigueur, rappelés au paragraphe « A – Principes » du point I, les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition (prix d'achat incluant tous les coûts directement imputables, net des remises, escomptes, rabais commerciaux et escomptes de règlement) ou à leur coût de production.

1. FRAIS DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Les dépenses de recherche qui ne satisfont pas au critère général de probabilité d'obtention d'avantages économiques futurs doivent être comptabilisées en charges.

Pour les frais de développement répondant aux critères de comptabilisation des actifs (méthode dite préférentielle), ce poste regroupe des projets immobiliers individualisés n'ayant pu être concrétisés à ce jour mais ayant de sérieuses chances d'amener des avantages économiques futurs.

Ces biens sont amortis sur 5 ans, mais peuvent l'être, exceptionnellement, en un an. Les sommes inscrites dans ce compte sont compensées par le débit du compte d'amortissement dès que les frais sont entièrement amortis.

Lorsqu'un amortissement a été pratiqué au cours du dernier exercice, les frais ne sont pas maintenus au bilan de fin d'exercice. Le compte 203 est crédité par le débit du compte 2803 pour solde.

2. CONCESSIONS, DROITS ET BREVETS

Les amortissements sont calculés en fonction de la date à partir de laquelle, selon toute probabilité, le logiciel, tel qu'il est conçu, cessera de répondre aux besoins, compte tenu de l'évolution prévisible des connaissances techniques en matière de conception et de production de logiciels.

- pour les logiciels acquis, l'amortissement commence le premier jour du mois qui suit leur acquisition, même si leur mise en service n'est pas immédiate ;
- pour les logiciels créés, l'amortissement débute le premier jour du mois de leur achèvement.

En fonction de ces principes, les logiciels acquis pourront être amortis, selon leurs caractéristiques, sur des durées de 1 à 8 ans, et les logiciels créés sur une période maximum de 5 années.

3. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES EN COURS

Ce poste regroupe des logiciels produits par l'Etablissement dont la mise en exploitation n'est pas complètement terminée, compte tenu, soit de fonctionnalités restant à mettre en œuvre, soit de travaux de programmation demeurant à accomplir.

Cependant, pour être inscrit à l'actif de ce compte, le processus de production doit avoir démarré avec de sérieuses chances de réussite en vue d'une utilisation durable.

Si le processus de production n'a pas démarré, les charges engagées sont comptabilisées par nature dans les comptes de la classe 6.

B. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

1. CONSTRUCTIONS et TRAVAUX D'AMELIORATION

❖ Conformément à la réglementation comptable en vigueur, les travaux de constructions et d'amélioration (comptes 2131) répondant aux critères de comptabilisation des actifs, doivent être « décomposés ». Ces composants ont des durées d'utilisation propres générant des durées d'amortissements différentes.

La liste des composants est indiquée ci-dessus au « I - B - Règles et méthodes comptables - point n° 3 ».

❖ Les comptes de travaux d'amélioration (2134) ne sont plus mouvementés depuis le 1^{er} janvier 2005 à la suite de la mise en application de la méthode des actifs par composants. Par principe, les coûts de réhabilitation inscrits antérieurement à la réforme comptable à ce compte doivent être virés aux comptes de composants correspondant aux travaux effectués.

Cependant, dans le cas où ces coûts ne peuvent pas être rattachés à des composants pré-identifiés, ils sont maintenus dans ce compte et amortis sur la durée restant à courir. A l'expiration de la durée d'utilisation, la valeur nette comptable de la réhabilitation est sortie.

❖ Depuis 1993, les fonds propres d'Habitat 76 qui financent une partie du coût de revient des opérations d'investissement font l'objet d'un amortissement linéaire sur 10 ans et porté à 15 ans pour toutes les opérations clôturées à partir de 1995.

En 2002, le Conseil d'Administration a décidé, afin d'améliorer l'équilibre d'exploitation des opérations de constructions neuves, de comptabiliser jusqu'à 25% de fonds propres pour chaque opération. Ainsi, pour la part comprise entre 0% et 9% du prix de revient de l'opération, la reconstitution (amortissement) se fait sur 15 ans, et sur 45 ans pour la part supérieure à 9%.

En janvier 2020, de nouveaux ajustements ont été décidés et validés par le Conseil d'Administration pour prendre en compte les résultats de l'analyse prévisionnelle 2018-2027, partagée avec les services de la Banque des Territoires.

Ainsi, pour les constructions neuves, les fonds propres affectés aux opérations sont à présent de :

- 9%, reconstitués sur 15 ans ;
- 0 à 16% de mobilisation complémentaire, reconstitués sur 45 ans, en fonction des équilibres d'opérations sur décision du Bureau.

S'agissant du financement des opérations de réhabilitation, les fonds propres s'échelonnent de 0 à 30% en fonction de la situation financière de l'Office, leur affectation faisant l'objet d'un compte rendu annuel auprès du Conseil d'Administration.

❖ L'application de la méthode des composants conduit à sortir de l'actif les composants remplacés par le débit du compte 67521 « Valeur nette comptable des composants remplacés ». Par ailleurs, l'instruction comptable prévoit un compte 67523 qui est alimenté par la valeur nette comptable des immobilisations corporelles démolies ou mises au rebut.

2. INSTALLATIONS TECHNIQUES, MATERIEL ET OUTILLAGE

Amortis linéairement sur 5 ans.

3. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

- matériel de transport : amorti linéairement sur 4 ans, limité à 3 ans pour les vélos électriques,
- matériel de bureau et immobilisations corporelles diverses : amortis linéairement sur 5 ans,
- matériel informatique : amorti linéairement, sur une durée allant de 2 à 5 ans, selon l'obsolescence des matériels et en fonction de l'évolution technologique,
- mobilier administratif : amorti linéairement sur 10 ans.

Tous ces biens sont amortis le 1^{er} jour du mois qui suit la date de réception.

- logements modulaires : amortis linéairement sur 10 ans à compter du 1^{er} jour du mois qui suit la date de livraison des derniers modules acquis et financés dans le cadre d'un même plan de financement.

4. IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

Pour les opérations de constructions et d'amélioration, ce compte est débité par le crédit d'un compte de tiers ou de trésorerie. Lors de l'achèvement des travaux, il est crédité par le débit du compte d'immobilisations correspondant.

Pour les affaires contentieuses, les dépenses sont comptabilisées par nature et les indemnités valorisées lorsque cela est possible par un compte de produits à recevoir.

Lorsqu'elles sont soldées, la différence entre les travaux engagés et le remboursement reçu de l'assurance est comptabilisée en charge exceptionnelle ou en produit exceptionnel.

C. IMMOBILISATIONS FINANCIERES

S'agissant d'obligations ou de dépôts à terme représentatifs de placements à long terme, ces titres sont comptabilisés au compte 272, l'Office ayant l'intention de les conserver durablement. Leur conservation jusqu'à leur échéance conduit l'Office à constituer une provision calculée en fonction de la différence entre la valeur de remboursement ou valeur nominale et le coût d'acquisition ou valeur d'achat.

Ces titres n'étant pas fongibles entre eux, les moins-values latentes font l'objet de provisions, sans compensation avec les plus-values latentes.

Les dépôts à terme d'un montant total de 10.000.000 € sont arrivés à échéance en octobre 2021 et cette somme a été placée sur un compte Livret A.

D. STOCKS DE LOGEMENTS EN ACCESSION ET LOCATION-ACCESSION

Principe de valorisation :

Le coût de production est constitué par :

- les coûts du terrain et de son aménagement,
- les coûts de VRD et de construction, honoraires compris,
- la totalité des dépenses courantes de commercialisation,
- les frais annexes constitutifs du prix de revient correspondant aux coûts internes liés à la rémunération du chargé d'opération, du conducteur d'opération ...

Enregistrement :

Les dépenses sont comptabilisées dans les subdivisions appropriées de la classe 3 au fur et à mesure de l'avancement de l'opération.

La sortie des lots vendus est comptabilisée au crédit du compte 359 – Coûts des lots achevés, de manière à conserver aux comptes de la classe 3 le coût de production de la totalité du programme, tant que celui-ci n'est pas entièrement commercialisé.

E. STOCKS DE TERRAINS A AMENAGER

Principe de valorisation :

Le coût de production est constitué par :

- les coûts du terrain,
- les coûts de l'aménagement du terrain, honoraires compris,
- la totalité des dépenses courantes de commercialisation,
- les frais annexes constitutifs du prix de revient correspondant aux coûts internes liés à la rémunération du chargé d'opération, du conducteur d'opération, ...

La méthode comptable d'entrée et de sortie de stock est identique à celle de l'accession et de la location accession (voir paragraphe D ci-dessus).

A l'achèvement des travaux d'aménagement, un bilan de l'opération est établi intégrant l'ensemble des coûts associés ainsi que les produits de la vente des parcelles. Le prix de revient des terrains d'assiette des logements locatifs sociaux est transféré pour sa valeur comptable à l'actif immobilisé. La plus-value dégagée sur les lots vendus permet la constitution de fonds propres, affectés à l'opération d'accession sociale.

F. FOURNISSEURS DEBITEURS

La comptabilisation des sommes versées d'avance aux fournisseurs est enregistrée au débit du compte 409, conformément à la réglementation comptable applicable.

G. GESTION DE LA DETTE

1. LES EMPRUNTS MOBILISES ET ENCAISSES AU 31 DECEMBRE 2021

66.230 M€ de prêts ont été mobilisés en 2021.

57.896 M€ ont été encaissés, dont 44.789 M€ à taux fixe, 10.730 M€ indexés sur le taux du Livret A, 2.173 M€ indexés sur l'EURIBOR 3 mois et 0,204 M€ à taux 0, selon le détail ci-dessous :

- **12.300 M€** à taux fixe (4.8 M€ à 0,57% sur 20 ans et 7.5 M€ à 0,43% sur 15 ans) auprès du Crédit Agricole pour le financement du rachat de 6 gendarmeries auprès du Département.
- **6.211 M€** à taux fixe de 1,24% sur 25 ans (appel d'offres 2021) et **1.089 M€** à taux fixe de 1,30 % sur 15 ans (appel d'offres 2020), auprès du Crédit Agricole pour le financement des opérations d'amélioration sur divers groupes du patrimoine.
- **12.500 M€** à taux fixe à 0,96% sur 25 ans auprès de La Banque Postale pour le financement du nouveau Siège Social (le Spatium).
- **7.732 M€** (appel d'offres de 2020) à taux fixe (3.808 M€ à 1,19% sur 15 ans et 3.924 M€ à 1,34% sur 20 ans) auprès de la Caisse d'Epargne pour le financement des travaux d'amélioration sur divers groupes du patrimoine.

- **3.802 M€** (appel d'offres de 2021) à taux fixe (3.414 M€ à 0,75% sur 15 ans et 0.388 M€ à 0,92% sur 20 ans) auprès du Crédit du Nord pour le financement des travaux d'amélioration sur divers groupes du patrimoine.
- **1.155 M€** à taux fixe (0.120 M€ à 0,90% et 1.035 M€ à 1,06%) sur 30 ans auprès de la Banque des Territoires pour le financement des opérations de constructions neuves de Boos et Saint-Etienne-du-Rouvray.
- **10.386 M€** à taux indexé sur le Livret A auprès de la Banque des Territoires, au titre du financement des opérations de constructions neuves de Boos, Saint-Etienne-du-Rouvray et du foyer APF à Canteleu.
- **0.344 M€**, au taux indexé sur le Livret A, minoré d'une marge de 2,25% avec un taux "plancher" de 0,25% sur 40 ans, auprès d'Action Logement dans le cadre du financement des opérations de Caudebec-lès-Elbeuf, Tancarville, Offranville, Fécamp, Saint-Etienne-du-Rouvray et Boos.
- **2.173 M€** sur 5 ans, indexés sur l'EURIBOR 3 mois avec une marge de 0,79%, auprès de la Banque Postale pour le financement des 16 logements PSLA Boulevard d'Orléans.
- **0,204 M€** auprès de la CARSAT à taux 0 sur 20 ans

Après intégration des opérations de couverture en cours à fin 2021, 59,70% de la dette de l'Office sont indexés sur le taux du Livret A, contre 29,02% à taux fixe et 11,29% indexés sur l'EURIBOR et l'inflation.

2. STRATEGIE DE COUVERTURE

Le taux du Livret A, sur lequel sont indexés tous les prêts banalisés du logement social, est devenu révisable chaque semestre depuis le 1^{er} juillet 2004 (règlement du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière n° 2003-03 du 24 juillet 2003) ou chaque trimestre selon la décision prise par le Gouverneur de la Banque de France depuis le 15 avril 2009 (décret n° 2008-1263 du 4 décembre 2008 publié au Journal Officiel du 30 janvier 2009). La formule de calcul a été ajustée en novembre 2016, pour prendre en compte les taux monétaires et l'inflation lissés sur 6 mois (en lieu et place des mêmes indicateurs des mois de juin et décembre) et prévenir ainsi toute variation brutale, à la hausse comme à la baisse, de ce taux. En outre, la majoration de 0,25% par rapport à l'inflation est suspendue dans certaines circonstances exceptionnelles, notamment lorsque l'écart entre l'inflation et les taux monétaires est supérieur ou égal à 0,25%.

Cependant, un arrêté du 27 novembre 2017 a maintenu son taux à 0,75% jusqu'au 31 janvier 2019. Le taux du Livret A a été abaissé à 0,50% à partir du 1^{er} février 2020. Ce niveau a été reconduit au 1^{er} février 2021. Le taux du livret A a été porté à 1% au 1^{er} février 2022.

Afin de se prémunir des risques de remontée des taux courts (Livret A et EURIBOR 3 mois, notamment), Habitat 76 a mis en place une stratégie de couverture, aucune opération nouvelle n'ayant toutefois été conclue en 2021.

Ainsi au 31 décembre 2021, 45 630 339 € font l'objet d'une couverture, soit 5,38 % de l'encours total, dont 34 437 723 € avec CA-CIB, couvrant 6,81 % des prêts indexés sur le Livret A, et 11 192 616 € avec ARKEA, couvrant 34,09 % des contrats indexés sur l'EURIBOR 3 mois. Ces contrats ont été conclus selon les modalités suivantes :

- CA-CIB – échéance 1^{er} février « taux fixe » : encours de 7.602.463 € amortissable annuellement, d'une durée de 30 ans, point de départ au 1^{er} février 2011. SWAP taux Livret A formule actuelle ($\frac{1}{4}$ EONIA + $\frac{1}{4}$ EURIBOR 3M + $\frac{1}{2}$ Inflation) sans floor contre taux fixe de 2,92%. Valorisation au 31 décembre 2021 : - 1 694 843€.

- CA-CIB – échéance 1^{er} août « taux fixe » : encours de 26.835.260 €, réparti en 4 opérations de 6.708.815 € chacune, amortissable annuellement, d'une durée de 30 ans, point de départ au 1^{er} août 2011. SWAP taux Livret A formule actuelle ($\frac{1}{4}$ EONIA + $\frac{1}{4}$ EURIBOR 3M + $\frac{1}{2}$ Inflation) sans floor contre taux fixe de 2,97%. Valorisation de chaque opération au 31 décembre 2021 : - 1 463 874 €.

- ARKEA – échéance 1^{er} juin « taux fixe » : terminé en juin 2021, amortissable trimestriellement, d'une durée de 10 ans, point de départ au 1^{er} juin 2011. SWAP EURIBOR 3 mois + marge bancaire de 0,45% contre taux fixe de 3,2475%.

- ARKEA – échéance 1^{er} juin « taux fixe » : encours de 4.192.645 €, amortissable trimestriellement, d'une durée de 15 ans, point de départ au 1^{er} juin 2011. SWAP EURIBOR 3 mois + marge bancaire de 0,45% contre taux fixe de 3,395%. Valorisation au 31 décembre 2021 : - 327 256 €.

- ARKEA – échéance 1^{er} juin « taux fixe » : encours de 6.999.971 €, amortissable trimestriellement, d'une durée de 20 ans, point de départ au 1^{er} juin 2011. SWAP EURIBOR 3 mois + marge bancaire de 0,45% contre taux fixe de 3,60%. Valorisation au 31 décembre 2021 : - 1 128 971 €.

Habitat 76 a comptabilisé 1.633.816 € de charges financières au titre de ces couvertures en 2021.

H. SUBVENTIONS

Les subventions allouées par l'Etat, le Département, la Région, les Collectivités Locales, sont comptabilisées dès leur notification (débit du compte 441 par le crédit des comptes 13) et reprises selon la durée d'amortissement du bien associé.

L'attention portée au suivi de ces subventions et aux appels de fonds réguliers a permis d'encaisser 2,297M€ sur 2021. Sur la même période, les notifications obtenues se sont élevées à 962 K€ tandis que des subventions ont été ajustées à la baisse de 19,3 K€, portant les sommes restantes à percevoir à 7,976 M€ contre 9,331 M€ à fin 2020.

Le détail, par année d'obtention, est repris ci-dessous :

- 2021 : 962 K€
- 2020 : 2,812 M€
- 2019 : 1,876 M€
- 2018 : 3,069 M€
- 2017 : 0,657 M€
- 2016 : 0,486 M€
- Avant 2016 : 0,431 M€

Par ailleurs, 0,960 M€, sollicités au 4^{ème} trimestre 2021, restent en attente de versement.

I. INTERETS COMPENSATEURS

Les intérêts compensateurs sont comptabilisés en charges financières de l'exercice et font l'objet d'un transfert de charge dans un compte de charges différées conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Lorsque les intérêts compensateurs diminuent, le compte de charges différées est amorti du montant annuel de la réduction. Tant que les intérêts compensateurs augmentent, la comptabilisation est identique à ci-dessus pour le différentiel annuel.

Le compte 4813 « Charges différées – Intérêts compensateurs » est soldé au 31/12/2021.

J. PRODUCTION IMMOBILISEE - CONDUITE D'OPERATION

La réglementation prévoit que l'enregistrement des honoraires de conduite d'opération se fasse sur la base des coûts internes affectés directement aux tâches engagées pendant la période de construction ou de réhabilitation, comme l'a rappelé l'ANCOLS dans son rapport définitif remis à l'Office le 21 mars 2018.

A compter de l'exercice 2018, et pour toutes les opérations dont l'ordre de service a été délivré à partir de 2017, la conduite d'opération fait l'objet d'une comptabilisation selon les montants réels reconstitués pour 2017 et 2018, déduction faite des montants déjà comptabilisés en 2017. Pour 2021, comme pour 2020, la conduite d'opération a été comptabilisée sur la base des montants réels engagés au cours de l'exercice. Seule la conduite d'opération relative aux RPA, Foyers et logements étudiants qui sera ajustée en 2022, continue à être calculée au forfait selon le taux de la convention.

K. CHARGES A PAYER

Les charges à payer sont comptabilisées selon leur nature.

L. PRODUITS A RECEVOIR

Les produits à recevoir sont comptabilisés selon leur nature.

M. CREANCES IRRECOUVRABLES

Conformément aux dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables, les pertes sur créances irrécouvrables et les décisions d'effacement de dettes à la suite d'un jugement pour procédure de rétablissement personnel (PRP) sont comptabilisées au compte 654.

Ainsi, l'Office a comptabilisé, ces trois dernières années, les sommes de 1.523.352 € (2019), de 1.292.851 € (2020) et 1.080.523 € (2021) au titre de ces créances irrécouvrables. Cette baisse résulte, notamment, d'une diminution du volume des Procédures de Rétablissement Personnel constatées sur l'année 2021.

Dans le cadre de la gestion de la dette des locataires partis, plusieurs dossiers ont été confiés à des huissiers de justice et cabinets de recouvrement pour optimiser le processus de recouvrement.

N. PROVISIONS

- **Créances douteuses** : Conformément à l'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité, relatif à l'instruction comptable des organismes HLM, une nouvelle méthodologie de détermination de la provision pour créances douteuses est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Celle-ci a supprimé les taux de provision forfaitaires (0% pour les créances de moins de 3 mois, 25% pour celles de 3 à 6 mois, 50% pour celles de 6 à 12 mois, et 100% pour les autres), auxquels l'Office dérogeait en appliquant un taux prudentiel de 100% aux créances dont l'antériorité était supérieure à 3 mois, pour les remplacer par des taux issus de l'analyse statistique du portefeuille de créances de l'organisme et de son évolution dans le temps.

L'analyse est désormais établie en fonction du nombre de mois de loyer (loyer principal + charges – APL, hors éléments exceptionnels tels que les rappels d'APL, régularisation des charges, ...) qu'il représente. Sur ces bases, l'Office a déterminé et actualisé les taux de provision suivants :

- entre 0 et 3 mois	5 %
- entre 3 et 6 mois	25 %
- entre 6 et 12 mois	43 %
- supérieures à 12 mois	100 %

Les dettes des locataires partis ainsi que les dettes faisant l'objet de moratoires restent provisionnées en totalité (100%) quelle que soit leur ancienneté. En revanche, les autres dettes locatives (foyers, résidences pour personnes âgées, résidences étudiantes, ...) font l'objet d'un traitement différencié en fonction du risque, aucune provision n'étant constatée à la clôture de l'exercice.

- **Congés capitalisés et CET** : à compter du 1er janvier 2019, l'article 22 du nouvel accord sur l'organisation du temps de travail du 24 septembre 2018 prévoit le report en CET de l'intégralité des jours de congés ou heures de récupération qui restent en solde reportable au 31 décembre de chaque année.

• **Médaille du travail** : conformément à la recommandation n° 03-R-01 du Conseil National de la Comptabilité du 1^{er} avril 2003, les entreprises doivent constater une provision pour médaille du travail, indépendamment des provisions pour retraite. Cette recommandation, entrant en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2004, est suivie par l'Office depuis l'exercice 2003. L'Office comptabilise donc une provision annuelle tenant compte de la probabilité qu'un salarié atteigne l'ancienneté requise pour l'octroi de cette médaille.

• **Indemnités de fin de carrière** : cette même recommandation, ainsi que la norme IAS 19 relative aux engagements de retraite et avantages similaires, ouvre la faculté aux entreprises de comptabiliser sous forme de provision tout ou partie de ces engagements qui auront été évalués conformément aux dispositions de cette réglementation. Le principe général de comptabilisation fixé par l'IAS 19 est d'affecter les charges aux exercices durant lesquels le salarié exerce l'activité qui génère la prestation différée.

Il en découle que le coût d'une prestation payée au salarié en contrepartie de l'ensemble de sa carrière, doit être réparti sur sa période d'activité. L'IAS 19 autorise des méthodes de lissage de la charge de retraite en vue d'optimiser la gestion financière à long terme des engagements sociaux.

Le régime retenu est celui de la comptabilisation des avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies selon la méthode préconisée dite « Méthode des Unités de Crédits Projetés ».

Cette méthode consiste à affecter, à chaque année d'activité du salarié, une charge correspondant aux droits acquis au cours de cet exercice. Le calcul de cette charge est réalisé sur la base de la prestation future actualisée qui intègre notamment la projection du salaire et la prise en compte de la probabilité de recevoir la prestation.

Pour 2021, l'Office a calculé ses engagements sur la base des hypothèses suivantes :

- Taux d'actualisation : 0.98% (taux d'actualisation IAS 19),
- Augmentation de la masse salariale : 1,5% par an,
- Renouvellement du personnel selon table INSEE et fonction de l'âge du salarié,
- La loi n° 2010-1330 du 9 novembre 2010 portant réforme des retraites reporte progressivement, depuis le 1^{er} juillet 2011, l'âge légal de départ à la retraite. Celui-ci est désormais fixé entre 65 et 67 ans, selon la date de naissance du salarié. Ces seuils ont été retenus pour le calcul des engagements de l'Office, bien que l'âge moyen constaté lors des départs en retraite ces dernières années soit inférieur (61 ans et 7 mois)
- L'indemnité maximum à verser au salarié lors de son départ à la retraite est plafonnée à 3 mois de salaire, correspondant à une cessation d'activité à l'initiative du salarié qui est aujourd'hui la règle à l'Office.

Ainsi, les droits provisionnés au 31 décembre 2021 sont de 2.292.462 € contre 2.274.725 € au 31 décembre 2020.

• **Provision pour Renouvellement des Composants** : des immeubles sont construits et exploités dans le cadre de conventions conclues avec des collectivités ou organismes publics ou privés (immeubles type foyer, résidences pour personnes âgées). Ces immeubles sont régis par une convention prévoyant que la participation pour couverture du renouvellement des composants et des dépenses de gros entretien matérialisant l'obligation d'investissement de l'organisme est reversée à la collectivité ou au co-contractant pour le solde non utilisé au terme de la convention. Habitat 76 a donc constitué au 31 décembre 2021 une provision pour risques « Foyers et RPA » de 16.309.845 € pour formaliser cet engagement (15.811.849 € au 31 décembre 2020).

Par ailleurs, la provision, antérieurement constituée à hauteur de 1.826.490 €, destinée à couvrir la valeur nette comptable des foyers et RPA susceptibles d'être cédés aux gestionnaires dans les 3 prochaines années avant le terme des amortissements techniques, a été portée à 2.034.507 €.

• **Autres provisions** : elles ont été calculées conformément à la réglementation applicable sur les provisions pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2005.

O. COUTS DE DEMOLITION - COUTS SOCIAUX DE RELOGEMENT

Conformément à la réglementation, les coûts de démolition et les coûts sociaux directement liés (relogement, accompagnement social...) sont enregistrés en compte 6788 « Charges exceptionnelles diverses ».

Au titre de l'exercice 2021, 5 démolitions sans reconstruction ont été réalisées. Les coûts des démolitions se sont élevés à 376.791 €, dont une partie a été incorporée dans la valeur du terrain à hauteur de la valeur la plus élevée entre sa valeur vénale ou sa valeur d'usage. Ainsi, 55.709 € ont été réinjectés, 261.077 € ont été comptabilisés en charges exceptionnelles et 60.005 € restent en attente pour des démolitions non terminées.

En contrepartie, le cas échéant, les subventions perçues par l'organisme sont comptabilisées en compte 7788 « Produits exceptionnels divers ».

P. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément à l'article R.123-198 du Code de Commerce, modifié par le Décret n° 2008-1487 du 30 décembre 2008, les honoraires des Commissaires aux Comptes, au titre de leur contrôle légal des comptes et au titre de leurs conseil et prestations de services, doivent figurer dans l'annexe.

Au titre de l'exercice 2021, ces honoraires s'élèvent à :

- 22 800 € pour le cabinet MAZARS ;
- 30 370 € pour le cabinet FIDORG.

Q. CERTIFICAT D'ECONOMIE D'ENERGIE

Le dispositif des Certificats d'Economie d'Énergie (CEE) a été introduit par la loi sur l'énergie du 13 juillet 2005, modifiée par la loi « Grenelle II » du 13 juillet 2010, avec un objectif national d'économie d'énergie. Ce dispositif, précisé pour la période 2011-2013 par le décret n° 2010-1663 du 29 décembre 2010, a été renouvelé pour la période 2018-2021. Ce dispositif distingue :

- Les obligés, c'est-à-dire les grandes entreprises distributrices d'électricité, de gaz, de fioul domestique, de chaleur et de froid, auxquelles ont été ajoutés les distributeurs de GPL et de carburants pour automobiles, qui sont soumis à des obligations d'économie d'énergie. Ces entreprises n'ayant pas la capacité de réaliser seules ces économies d'énergie doivent inciter des opérateurs à en réaliser.

- Les éligibles, à savoir des opérateurs, tel Habitat 76, qui réalisent des travaux d'économie d'énergie qu'ils peuvent valoriser sous forme de CEE. L'unité de valorisation définie par le dispositif est le « kwh cumac ».

De cette situation, entre une offre de CEE détenus par des opérateurs comme Habitat 76 et une demande de CEE émanant d'entreprises devant obligatoirement attester d'un volume d'économie d'énergie, résulte un marché, géré par le Registre National des Certificats d'Economie d'Énergie, qui fixe le prix de cession des certificats, étant précisé que la pénalité que devra payer toute entreprise « obligée » n'ayant pas atteint son objectif d'économie d'énergie est de 2 centimes/kwh cumac. En complément des certificats qui peuvent être sur ce registre, l'Union pour l'Habitat Social de Normandie a signé, pour le compte de l'inter-bailleurs de Normandie, en partenariat avec les associations régionales de Bretagne et des Pays de la Loire, une convention de rachat avec EDF en mars 2018.

Celle-ci s'est engagée, sur la base d'opérations de rénovation du patrimoine et de constructions neuves réalisées par Habitat 76, à acheter les certificats qui en découleront, à un prix de 7 € MWh cumacs depuis fin 2020.

En 2021, les cessions à EDF se sont élevées à 3.607.314 €. Conformément à la réglementation mise en œuvre pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016, cette somme a été comptabilisée en « autres produits de gestion courante » (comptes 758).

Ces produits ayant été obtenus à la suite des travaux réalisés sur du patrimoine conventionné, exonéré d'impôt sur les sociétés, l'Office les fait figurer avec les produits non taxables, choix validé par la loi de finances pour 2017 qui exonère définitivement ces produits d'impôt sur les sociétés.

R. VENTE D'ELECTRICITE PHOTOVOLTAÏQUE

226 centrales photovoltaïques étaient raccordées au réseau électrique à fin 2021, dont 220 dans le cadre de l'opération lancée par l'Office et faisant l'objet d'un engagement de production pris par EDF-OS et DALKIA et d'un contrat d'entretien maintenance. La production totale d'électricité s'est élevée à 3.820 MWh, soit un produit de 1.568.104 €, comptabilisé au compte 708 - « Produits des activités annexes », et intégré au chiffre d'affaires de l'Office.

S. DIVERS

Le « Compte Personnel de Formation » (CPF) a été instauré par la loi n° 2014-288 du 5 Mars 2014 relative à la formation professionnelle, à l'emploi et à la démocratie sociale et du décret n° 2014-1120 du 2 Octobre 2014 relatif aux modalités d'alimentation et de mobilisation du CPF.

Les droits correspondants, limités à 5000 € (les droits CPF en heures et les heures du DIF ont été convertis en € en 2021), sont suivis par les services de l'Etat, accessibles par chaque salarié sur un site internet dédié « moncompteformation.gouv.fr » et financés dans le cadre de la contribution obligatoire versée par les employeurs au titre de la formation professionnelle continue. Aucun autre engagement n'est constitué à ce titre.

T. LA VENTE HLM

Depuis 2018, Habitat 76 a mis en œuvre une nouvelle politique et stratégie en matière de vente HLM et a choisi de conserver cette activité en interne en renforçant ses équipes en conséquence afin de remplir les objectifs fixés à minima à 130 ventes par an, à compter de 2020 afin de constituer les fonds propres nécessaires pour poursuivre la production de nouveaux logements et la réhabilitation du parc existant.

Au titre de l'année 2021, 80 logements ont été vendus pour un montant de plus-value nette globale de 7.668 M€. Depuis 2018, 323 logements ont été vendus pour un montant cumulé de plus-value nette de 28 854 K€.

III. FISCALITE

Depuis 2006, Habitat 76 est entré dans le périmètre de la fiscalité pour ses seules activités taxables précisées par l'instruction fiscale 4H.1.06 du 25 janvier 2006.

Le déficit fiscal au 31 décembre 2020 s'élevait à 3.804.250 €. Après ajout du résultat fiscal négatif de l'exercice 2021 pour 203 298€, il s'élève au 31 décembre 2021 à 4 007 548 €.

Habitat 76 est exonéré de la contribution économique territoriale (CET) et de la contribution sociale de solidarité des sociétés (C3S) compte tenu de son statut d'OPH.

Concernant la taxe d'apprentissage, conformément à l'article 224 du code général des impôts, l'Office est assujéti à celle-ci au prorata de son activité soumise à l'impôt sur les sociétés.

Toutefois, en raison de l'embauche de dix-neuf apprentis, toujours présents en fin d'année, et d'une masse salariale imposable inférieure à 6 fois le SMIC annuel, il est resté exonéré de cette taxe pour l'exercice 2021.

IV. LES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2021

A. COTISATION ANCOLS ET COTISATIONS « DE BASE » ET « ADDITIONNELLE » CGLLS

L'article L.342-21 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) a instauré une cotisation destinée à financer l'accomplissement des missions des services de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS). Assise sur le montant des loyers de l'exercice précédent, son taux a été fixé à 0,050%, soit 62 997 € en 2021.

Par ailleurs, l'article L.452-4 du CCH met à la charge des organismes HLM une cotisation « de base », assise, sur la même assiette que la cotisation ANCOLS, de laquelle sont retranchées des réductions calculées selon le nombre de bénéficiaires d'aides au logement présents dans le patrimoine, le nombre de logements situés dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville et les mises en location effectuées au cours de l'année écoulée. Le taux de cotisation a été porté à 3,026% des loyers (avant réductions) en 2021 et le prélèvement sur le Supplément de Loyer de Solidarité a été maintenu à hauteur de 85%. La cotisation, avant application du dispositif de « lissage » présenté ci-dessous, s'établit à 3.009.337 €.

A compter de 2018, à la suite de la mise en place de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), un dispositif de lissage a été créé. Il permet de moduler l'impact de la RLS pour les organismes, afin, notamment, de ne pas pénaliser ceux qui auraient la plus forte proportion de bénéficiaires APL au sein de leur patrimoine.

Son calcul est effectué en prenant pour base le total des loyers des logements conventionnés de l'année 2020 (109,75 M€ pour Habitat 76), auquel est appliqué un taux fixé pour 2020 à 5,0829%, définissant ainsi une « majoration », soit 5,579 M€ pour l'Office. Une « réduction » égale au montant (non majoré) des RLS est appliquée à ce résultat, soit 8,442 M€ pour 2020. La « modulation exceptionnelle » est ainsi favorable à l'Office pour 2,863 M€.

Après application de ce dispositif, la cotisation versée par l'Office a été ramenée à 146.322 € en 2021 contre 361.693 € en 2020.

Enfin, l'article L.452-4-1 du CCH prévoit une cotisation CGLLS dite « additionnelle » basée, d'une part sur le nombre de logements et logements-foyer détenus par l'organisme (part forfaitaire), et, d'autre part, sur son autofinancement net (part variable).

Les paramètres de cotisation sont les suivants pour 2021 :

- une part forfaitaire fixée à 3,50 € par logement ;
- une part variable fixée à 3,7% de l'autofinancement net après réfaction de celui-ci de 7,50% des produits locatifs.

La cotisation additionnelle s'est élevée à 516 450 € en 2021 contre 359 159 € en 2020, compte tenu de l'évolution des paramètres de calcul rappelés ci-dessus.

B. REDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITE (RLS)

La loi de finances pour 2018 a introduit l'application de la RLS à compter du 1^{er} février 2018 et a prévu, en parallèle, une baisse de l'APL équivalente pour les bénéficiaires concernés. Cette mesure permet de diminuer les dépenses d'APL pour l'Etat et se traduit par une perte de recettes locatives pour les organismes HLM.

Sont concernés les locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond, fixé par arrêté, en fonction de la composition du foyer et de la zone géographique dans laquelle se situe le logement.

L'arrêté du 17 décembre 2020 a fixé pour 2021 les plafonds de ressources et les montants de RLS.

Les plafonds de ressources s'échelonnent de 1.251 € en zone II (1.212 € en zone III) pour un bénéficiaire isolé à 4.049 € (3.913 € en zone III) pour un couple avec 6 personnes à charge, avec une majoration de 389 € (362 € en zone III) par personne à charge supplémentaire.

Le montant de la RLS s'établit à :

- 46,21 € en zone II (43,20 € en zone III) pour un bénéficiaire isolé ;
- 56,26 € (52,24 € en zone III) pour un couple sans personne à charge ;
- 62,29 € (58,27 € en zone III) pour une personne seule ou couple avec une personne à charge ;
- Une majoration de 9,04 € (8,04 € en zone III) par personne à charge.

Pour l'Office, ce sont 11.961 locataires (situation au 31 décembre 2021) qui ont bénéficié de ces dispositions pour un coût global de 8,370 M€.

C. DISPOSITIF DE GESTION PRUDENTIELLE

Ce dispositif a remplacé, depuis 2014, l'amortissement dérogatoire, lui-même créé en son temps pour pallier les risques d'insuffisance de résultats et de ressources à long terme des organismes pour faire face aux remboursements de leurs emprunts.

Impliquant la gouvernance des entreprises, il consiste à calculer un ratio d'autofinancement net HLM (capacité d'autofinancement brute de laquelle est retranchée la totalité des remboursements d'emprunts liée à l'activité locative, y compris les opérations cédées, démolies, ou correspondant à des composants sortis de l'actif) et à le rapporter au total des produits d'activité (comptes 70, hors récupération de charges locatives) majoré des produits financiers (comptes 76), puis à le comparer à un seuil de « fragilité » fixé par arrêté.

Ce ratio ne doit pas être inférieur, pour l'exercice en cours, à **0%**, et rester supérieur ou égal à **3%** en moyenne sur les trois derniers exercices (dont l'année en cours).

Dans l'hypothèse où l'un de ces seuils n'est pas atteint, le Directeur Général doit présenter au Conseil d'Administration une analyse des causes et, le cas échéant, proposer des axes d'amélioration de la situation financière de l'organisme.

L'ensemble de ces éléments figure dans le rapport de gestion sur lequel le Conseil d'Administration délibère annuellement, les Commissaires aux Comptes devant également se prononcer au titre de leurs vérifications légales.

Pour l'Office, ce ratio s'établit à **13,10%** en 2021 et à **17,21%** en moyenne sur la période 2019-2021. L'activité de l'Office a ainsi dégagé un autofinancement net HLM en 2021 de 18 M€, soit 13,68% des loyers (contre 24,08M€, soit 18,54% des loyers en 2020).

D. EXONERATION ET ABATTEMENTS DE TAXE FONCIERE

La durée d'exonération de taxe foncière dont bénéficient les organismes HLM au titre des logements sociaux construits ou acquis a été maintenue, par la loi de finances pour 2020 n° 2018-1317 du 28 Décembre 2018, à 25 ans, voire 30 ans sous réserve de satisfaire à certains critères environnementaux, pour toutes les opérations de construction et d'acquisition – amélioration bénéficiant d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé jusqu'au 31 Décembre 2022.

Cette même loi a prorogé jusqu'en 2022 l'abattement de 30% de taxe foncière dont bénéficient les logements situés dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (environ 10.000), après signature entre l'Etat, les EPCI, les communes et l'Office, de « conventions d'utilisation de l'abattement TFPB », elles-mêmes annexées aux contrats de ville signés précédemment. Cet abattement, soumis à contreparties mentionnées dans lesdites conventions, a représenté 2,614 M€ en 2021 (contre 2,625 M€ en 2020).

E. MISE EN PLACE DE DEUX NOUVELLES FICHES DES ETATS REGLEMENTAIRES

A compter de l'exercice 2018, l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) impose aux organismes HLM de tenir une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) de celui des autres activités (hors SIEG).

Le SIEG est défini par l'article précité du CCH, conformément à la décision n° 2012/21/UE de la Commission Européenne du 20 décembre 2011, et assuré par les organismes HLM bénéficiant, sous forme de compensations de service public, d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'Etat.

Le résultat hors SIEG pour l'Office est issu des activités suivantes :

- La location de gendarmeries,
- La production d'électricité photovoltaïque : un rééquilibrage des charges relevant de l'activité SIEG par application d'une quote-part de 45% sur les charges d'amortissement et d'intérêts y afférentes a été réalisé sur 2020, correspondant aux coûts de la couverture et de l'isolation, indépendamment de la production d'électricité,
- La location de locaux commerciaux et professionnels,
- La location d'emplacement pour panneaux publicitaires, antennes de téléphonie mobile...,
- Les loyers des garages et parkings vacants sous-loués à Jestocke et Zenpark,
- Les loyers des logements non conventionnés,
- La gestion de syndic.

L'affectation des charges directes aux activités SIEG et hors SIEG est privilégiée.

Cependant, certaines charges ne pouvant être affectées directement à l'un des deux secteurs d'activité, elles sont ventilées à partir du ratio suivant :

$$\text{Ratio d'affectation aux activités SIEG} = \frac{\text{Comptes 70 (produits des activités SIEG sauf compte 703) + part du compte 7752 afférente à la « vente HLM » entrant dans le SIEG}}{\text{comptes 70 sauf compte 703 + part du compte 7752 afférente à la « vente HLM »}}$$

L'article 74 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, a prévu que, à compter du 1er janvier 2020, l'activité de location de "logements intermédiaires" ne fait plus partie du champ du service d'intérêt économique général des organismes Hlm - cette situation entraînant la perte du bénéfice de l'exonération d'impôt sur les sociétés au titre de cette activité (avant 2020, les logements locatifs intermédiaires faisaient partie du SIEG à condition de représenter moins de 10 % des logements locatifs sociaux détenus par l'organisme).

Les organismes Hlm peuvent « réévaluer en franchise d'impôt à la date d'ouverture du premier exercice clos à compter de la date d'entrée en vigueur de l'article 74 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 (date du 1er janvier 2020) tous les éléments de l'actif et du passif afférents au secteur du logement intermédiaire exclus du service d'intérêt économique général ». Cette réévaluation se fait de manière extra-comptable et elle permet :

- Pendant la période de détention des logements en question, de déduire du résultat imposable de l'organisme un amortissement fiscal complémentaire à l'amortissement comptable, au titre de l'écart de réévaluation.
- En cas de vente des logements en question, de calculer la plus-value imposable par rapport à la valeur réévaluée au 1er janvier 2020 et non par rapport à la valeur comptable des logements.

L'Office a fait réévaluer les logements non conventionnés par son notaire - les modalités de réévaluation sont libres mais il est conseillé d'avoir recours à des experts extérieurs (une évaluation interne étant davantage susceptible d'être contestée par l'administration fiscale en cas de contrôle). Il s'agit de définir la valeur vénale qu'avaient les logements au 1er janvier 2020.

L'arrêté du 24 mars 2022 modifie certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée. L'affectation du résultat doit notamment préciser la part relevant du SIEG à compter de 2021.

Précisons que le compte de Report à nouveau, présentant au 31 décembre 2020 un solde créditeur de 2 808 066,56 €, ne doit pas faire l'objet d'affectation SIEG/Hors SIEG. Celui-ci restera inchangé après affectation du résultat 2021.

F. MODIFICATIONS APORTEES PAR LA LOI DE FINANCES POUR 2021

La loi de finances n° 2017-1837 du 30 décembre 2017, a conduit à un certain nombre de mesures impactant l'Office depuis 2018 : mise en place de la RLS, allongement de dette conclu avec la Banque des Territoires, gel des loyers (non reconduit en 2020) et augmentation à 10 % du taux de TVA applicable aux opérations locatives sociales achevées à compter du 1^{er} janvier 2018 et à la plupart des travaux réalisés dans les logements existants.

La loi de finances pour 2020 n° 2020-1479 du 28 décembre 2019 apporte des modifications aux dispositifs en place, notamment pour ce qui concerne le taux de TVA applicable avec le rétablissement du taux de 5.5 %.

En effet, à compter du 1^{er} décembre 2020, les constructions neuves de logements locatifs sociaux financées en PLAI, ainsi que les travaux réalisés dans le cadre d'acquisitions-améliorations financées en PLAI et en PLUS bénéficie d'une TVA à 5.5 % quelle que soit leur localisation.

Le taux réduit de 5.5 % est également appliqué, dans le cadre du NPNRU, aux travaux de constructions neuves financés en PLUS, aux travaux d'amélioration de transformation et d'entretien des logements conventionnés situés en QPV (hors PLS)

Les acquisitions de logements locatifs sociaux financées en PLS sont soumises au taux intermédiaire de 10 % (sans changement).

La loi de finances pour 2021 n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 rallonge le délai imparti aux bailleurs sociaux pour liquider la TVA exigible au titre des livraisons à soi-même d'immeubles de logements locatifs sociaux conventionnées à l'APL. Celui-ci expire désormais au dernier jour du sixième mois (au lieu du troisième mois) suivant celui au cours duquel interviendra l'achèvement de l'immeuble. Ce nouveau délai concerne les constructions achevées à compter du 1^{er} janvier 2021.

La loi de finances pour 2021 suspend l'indexation au 1^{er} janvier des plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la réduction de loyer de solidarité (RLS), sur l'évolution de l'indice des prix à la consommation des ménages hors tabac constatée pour l'année précédant cette revalorisation.

Pour rappel, l'abattement de 30% de TFPB, prévu à l'article 1388 bis du CGI, pour les logements sociaux situés dans les QPV est conditionné à la signature d'une « convention d'utilisation » avec la commune, l'EPCI et le représentant de l'État. En principe, cette convention doit être signée avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède l'application de l'abattement. En raison de difficultés liées notamment au report des élections municipales, la date limite de signature a été reportée au 28 février 2021 pour l'application de l'abattement au titre de 2021.

G. MODIFICATION DU PLAN DE COMPTES ET INSTRUCTION COMPTABLE HLM

L'arrêté du 24 mars 2022 modifie certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

Les modifications apportées sont les suivantes :

- L'affectation du résultat 2021 avec l'ajout des comptes SIEG pour :
 - o Les réserves : 10671, 106851, 106881
 - o Le report à nouveau : 11011, 11911
 - o Le résultat de l'exercice : 12011, 12911
- Modification des états financiers en conséquence pour l'affectation au résultat
- La ventilation des emprunts : la destination « 3 – Emprunts GR antérieurs à 2005 » seront affectées à la destination « 8 - Autres destinations »
- Modifications de certaines explications de comptes et de certains intitulés de comptes

H. IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE EN 2021

L'apparition en fin d'année 2019 du Coronavirus (COVID 19) a été le déclencheur d'une crise sanitaire d'un type nouveau, dont on constate l'importance, mais dont il est difficile de chiffrer l'ensemble des conséquences sur l'activité et les comptes depuis 2020. L'Office est resté néanmoins très attentif depuis le début de cette crise sanitaire et a mis en œuvre toutes les mesures adaptées pour en limiter les impacts négatifs touchant notamment la protection des salariés, l'accompagnement des locataires et des entreprises du bâtiment.

Ainsi, des dépenses ont dû être prises en charge pour l'achat d'équipements de protection individuelle des salariés (masques, gel hydroalcoolique) pour garantir la sécurité des collaborateurs. En moyenne, les marchés de travaux ont été revalorisés de 1,2% pour tenir compte des mesures de protection des salariés des entreprises du bâtiment.

Néanmoins, les restrictions sanitaires imposées aux acteurs économiques ont eu pour effet de retarder certains travaux et appels d'offre.

I. NOUVELLE GOUVERNANCE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'installation du nouveau conseil d'administration a eu lieu le 24 septembre 2021. Au nombre de 23, le nouveau conseil a élu son nouveau président, M. André GAUTIER, à l'unanimité, et confié la vice-présidence à Mme Dominique TESSIER.

J. INTEGRATION DU NOUVEAU SIEGE SOCIAL : LE SPATIUM

Habitat 76 a pris possession des nouveaux locaux de son siège social en mars 2021. Ce nouvel espace, baptisé le « Spatium », rime avec bâtiment connecté, espaces collaboratifs et flex-office.

Les collaborateurs ainsi que le Conseil d'Administration ont pu intégrer le Spatium lors du mois de mai. L'ouverture officielle a été réalisée à l'issue du Conseil d'Administration du 28 mai 2021 en présence du Président du Département de Seine-Maritime, Bertrand Bellanger, des administrateurs et du président d'Habitat 76, André Gautier ainsi que des élus locaux.

K. CREATION DE LA MARQUE « HOMECIA »



La marque « Homecia » a été créée pour mettre en avant l'activité de vente de logements et de syndic de copropriétés. Le Conseil d'Administration du 28 mai 2021, a validé le nom de la marque parmi une sélection et à la suite d'un vote de l'ensemble des collaborateurs et d'un panel de prospects et co-proprétaires.

La marque répond à un objectif de lisibilité de l'activité auprès des futurs acquéreurs (locataires ou non) mais aussi auprès des co-proprétaires. Elle est associée au logo d'Habitat 76 afin de tirer profit de la notoriété de l'Office.

ANNEXES

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	764 577 740,29
80221 80222	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023 8026 8028	Emprunts locatifs et autres Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail Autres engagements reçus	28 900 394,00 46 005 840,24
TOTAL		839 483 974,53

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8011 8012	Avals, cautions, garanties donnés Octroi de prêts :	0,00
80121 80122 80128	- Contrats de prêts principaux - Contrats de prêts complémentaires - Autres contrats	
8016 8018	Redevances crédit-bail restant à courir Autres engagements donnés	78 007 424,24
80181	Dont : Restes à payer sur : - Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements et terrains-accession)	
80183 80184 80188	- Compromis de vente - Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives) - Engagements divers	78 007 424,24
	- dont SWAPS pour : 46 005 840,24 € - dont garantie de rachat sur ventes de logements pour : 32 001 584 €	
TOTAL		78 007 424,24

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80621 80622 80623	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

2 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT N-1

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :		Totaux		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021	
11	- Report à nouveau avant affectation du résultat			2 808 066,56	
12	- Résultat de l'exercice N - 1			24 038 172,55	
	dont résultat courant (1)	6 841 094,56			
	- Prélèvement sur les réserves (2)			0,00	
AFFECTATIONS :					
- Affectations aux réserves					
	1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		11 985 182,55		
	1068 Autres réserves		12 052 990,00		
	10685 Plus-values nettes sur cessions immobilières	9 349 302,00			
	10687 Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables	0,00			
	10688 Réserves diverses	2 703 688,00			
11	- Report à nouveau après affectation du résultat		2 808 066,56		
TOTAL			26 846 239,11	26 846 239,11	

(1) Il s'agit du résultat de l'exercice n-1

(2) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

AFFECTATION DU RESULTAT N-1 SELON DECISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 28 MAI 2021

COMPTE 106700 : EXCEDENTS D'EXPLOITATION AFFECTES A L'INVESTISSEMENT

Affectation de 11.985.182,55 € :

- 3.894.214,55 € au titre du financement des travaux du plan de patrimoine,
- 53.948,00 € au titre de l'affectation du Supplément de Loyer de Solidarité,
- 8.037.020,00 € relatif aux autres excédents d'exploitation affectés à l'investissement

COMPTE 106850 : PLUS-VALUE NETTE SUR CESSIONS IMMOBILIERES

Affectation de 9.349.302,00 € :

- 8.328.829,00 € correspondant à la plus-value nette dégagée sur la vente de logements.
- 1.020.473,00 € correspondant à la plus-value nette dégagée à la vente du siège social.

COMPTE 106880 : RESERVES DIVERSES

Affectation de 2.703.688,00 € au titre des subventions et emprunts couvrant les terrains (couverture du financement des immobilisations non amortissables).

TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT N

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	Totaux		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021	
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		2 808 066,56		0,00
12 - Résultat de l'exercice N		15 852 036,27		14 736 484,74
dont résultat courant (1)	3 271 478,67			
- Prélèvement sur les réserves (2)		0,00		0,00
AFFECTATIONS :				
- Affectation aux réserves :				
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	2 080 911,43		965 359,90	
1068 Autres réserves :	13 771 124,84		13 771 124,84	
10685 Réserves sur cessions immobilières	7 351 776,00		7 351 776,00	
10688 Réserves diverses	6 419 348,84		6 419 348,84	
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		2 808 066,56		
TOTAUX		18 660 102,83	18 660 102,83	14 736 484,74

(1) Résultat avant produits et charges exceptionnels.

(2) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements :

**3A - RESULTAT DE L'OFFICE
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

ANNEXE V
Tableau n° 3

	2017	2018	2019	2020	2021
Opérations & résultats de l'exercice					
- Chiffre d'affaires	133 051 592,71	130 620 470,83	131 664 759,42	132 414 827,45	136 870 082,84
- Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	70 304 025,44	69 979 575,46	87 149 540,34	85 802 171,75	79 468 380,46
- Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	18 307 957,61	15 326 478,83	26 973 999,79	24 038 172,55	15 852 036,27
Personnel					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	752,67	757,86	753,97	762,45	767,37
- Montant de la masse salariale de l'exercice	22 667 482,27	22 416 277,04	22 858 346,46	22 962 738,32	23 754 887,82
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	8 704 290,77	8 039 693,20	7 543 058,07	7 575 389,34	7 791 430,62

3B- RATIOS D'AUTO-FINANCEMENTS NET HLM (R423-9 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	27 283 277,17	24 075 853,40	18 008 682,92	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	1 510 211,87	970 920,53	648 737,90	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	163 003 528,49	162 834 147,91	169 808 042,22	
d) Charges récupérées (comptes 703)	31 338 769,07	30 419 320,46	32 937 959,38	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ration d'auto-financement net HLM	133 174 971,29	133 385 747,98	137 518 820,74	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	20,49%	18,05%	13,10%	17,21%

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.

Afin de d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2.22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actifs) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.

**TABLEAU DES MOUVEMENTS
 DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports	Virements de poste à poste (3)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remboursement courant des prêts (1)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	11 012 617,24	183 577,29	39 227,02	39 227,02	466 148,22	10 730 046,31
TOTAL I	11 012 617,24	183 577,29	39 227,02	39 227,02	466 148,22	10 730 046,31
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	27 243,88	0,00	(38,84)	0,00	0,00	27 205,04
Terrains aménagés, loués, bâtis	79 798 982,31	0,00	2 594 300,18	0,00	84 915,26	82 308 367,23
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	79 826 226,19	0,00	2 594 261,34	0,00	84 915,26	82 335 572,27
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants	1 075 555 208,69	0,00	33 239 758,79	0,00	5 447 230,07	1 103 347 737,41
Additions et remplacements de composants (1)	805 483 889,22	0,00	36 036 295,09	0,00	1 964 334,26	839 555 850,05
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) [A]	1 881 039 097,91	0,00	69 276 053,88	0,00	7 411 564,33	1 942 903 587,46
Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants	84 192 745,63	0,00	0,00	0,00	4 478 432,42	79 714 313,21
Additions et remplacements de composants (1)	24 681 717,07	0,00	606 376,87	0,00	887 558,32	24 400 535,62
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) [B]	108 874 462,70	0,00	606 376,87	0,00	5 365 990,74	104 114 848,83
Bâtiments administratifs (21315-2135-21415-2145) [C]	1 921 817,17	0,00	15 702 675,51	0,00	16 438,96	17 608 053,72
[A+B+C] TOTAL III	1 991 835 377,78	0,00	85 585 106,26	0,00	12 793 994,03	2 064 626 490,01
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	237 912,57	12 077,10	0,00	0,00	0,00	249 989,67
DIVERS						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	75 201,05	150 129,01	0,00	0,00	1 213,18	224 116,88
Matériel de transport	0,00	4 813,40	0,00	0,00	0,00	4 813,40
Matériel de bureau et matériel informatique	3 463 916,08	233 887,91	0,00	0,00	382 263,31	3 315 540,68
Mobilier	1 149 889,61	420 971,21	0,00	0,00	414 467,44	1 156 393,38
Diverses	1 110 184,58	0,00	0,00	0,00	0,00	1 110 184,58
TOTAL V	5 799 191,32	809 801,53	0,00	0,00	797 943,93	5 811 048,92
Immeubles en location - vente et affectation TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains et aménagements terrains	3 747 610,90	592 806,97	0,00	2 594 261,34	0,00	1 746 156,53
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
. Construction et acquisition-amélioration	31 013 058,11	41 800 453,07	0,00	48 942 434,30	0,00	23 871 076,88
. Additions et remplacements de composants (1)	45 302 476,53	48 636 583,03	0,00	36 642 671,96	32 593,16	57 263 794,44
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL VII	80 063 145,54	91 029 843,07	0,00	88 179 367,60	32 593,16	82 881 027,85
(II + III + IV + V + VI + VII) TOTAL VIII	2 157 761 853,40	91 851 721,70	88 179 367,60	88 179 367,60	13 709 446,38	2 235 904 128,72
FINANCIERES						
Participations et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres immobilisés	10 015 440,00	0,00	0,00	0,00	10 000 000,00	15 440,00
Prêts principaux pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres prêts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépôts et cautionnements versés - Créances divers	69 614,24	10 000,00	0,00	0,00	56 520,00	23 094,24
Intérêts courus	82 586,67	(82 586,67)	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IX	10 167 640,91	(72 586,67)	0,00	0,00	10 056 520,00	38 534,24
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	2 178 942 111,55	91 962 712,32	88 218 594,62	88 218 594,62	24 232 114,60	2 246 672 709,27

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions réhabilitation.

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232)

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut

**TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (I)
 SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE**

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : amortissements des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS A LA FIN DE L'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	9 338 489,37	618 527,16	0,00	466 148,22	9 490 868,31
TOTAL I	9 338 489,37	618 527,16	0,00	466 148,22	9 490 868,31
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives sur sol propre (4)	806 056 756,22	56 573 308,70	0,00	5 928 981,56	856 701 083,36
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	62 742 333,50	4 264 287,83	0,00	4 739 964,11	62 266 657,22
Bâtiments administratifs	885 097,05	384 715,91	0,00	16 438,96	1 253 374,00
TOTAL III	869 684 186,77	61 222 312,44	0,00	10 685 384,63	920 221 114,58
Installations techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	202 775,08	13 648,69	0,00	0,00	216 423,77
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales, agencements et aménagements divers	55 353,03	11 982,45	0,00	647,15	66 688,33
Matériel de transport	0,00	160,89	0,00	0,00	160,89
Matériel de bureau et matériel informatique	2 736 219,68	260 503,76	0,00	381 445,71	2 615 277,73
Mobilier	1 040 307,22	42 052,83	0,00	414 142,18	668 217,87
Diverses	1 087 596,19	2 509,82	0,00	0,00	1 090 106,01
TOTAL V	4 919 476,12	317 209,75	0,00	796 235,04	4 440 450,83
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	884 144 927,34	62 171 698,04	0,00	11 947 767,89	934 368 857,49

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives.

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 6.

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

(4) cf. tableau n°4 pour le détail des comptes.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:	32 ou 45	ans
--	----------	-----

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (II)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	466 148,22	0,00	466 148,22
TOTAL I	0,00	0,00	466 148,22	0,00	466 148,22
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives sur sol propre (4)	0,00	2 085 338,28	3 843 643,28	0,00	5 928 981,56
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	0,00	4 709 815,58	30 148,53	0,00	4 739 964,11
Bâtiments administratifs	0,00	0,00	16 438,96	0,00	16 438,96
TOTAL III	0,00	6 795 153,86	3 890 230,77	0,00	10 685 384,63
Installations techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales, agencements et aménagements divers (c/2181)	0,00	0,00	647,15	0,00	647,15
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	381 445,71	0,00	381 445,71
Mobilier	0,00	0,00	414 142,18	0,00	414 142,18
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	0,00	0,00	796 235,04	0,00	796 235,04
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	0,00	6 795 153,86	5 152 614,03	0,00	11 947 767,89

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 5.

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

(4) cf.tableau n°4 pour le détail des comptes.

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

AR CONTROLE DE LEGALITE : 076-781107446-20220523-20220520_CA08-DE

en date du 23/05/2022 ; REFERENCE ACTE : 20220520_CA08

NATURE DES PROVISIONS 1	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE 3	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE 4	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Provisions pour litiges	946 783,00	183 075,00	172 528,00	957 330,00
Provisions pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3) 0,00
Provisions pour gros entretien	9 485 871,92	3 925 509,12	3 690 096,60	9 721 284,44
Provisions pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	23 720 538,85	3 071 449,72	2 269 921,61	24 522 066,96
TOTAL II	34 153 193,77	7 180 033,84	(2) 6 132 546,21	35 200 681,40
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	1 076 328,54	375 842,67	215 990,11	1 236 181,10
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	1 076 328,54	375 842,67	215 990,11	1 236 181,10
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	9 943 133,52	1 312 767,15	1 076 304,77	10 179 595,90
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Clients-autres activités	0,00	0,00	0,00	0,00
Débiteurs divers	307 934,25	59 102,28	77 266,44	289 770,09
Autres actifs à court terme	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	10 251 067,77	1 371 869,43	1 153 571,21	10 469 365,99
TOTAL VI	11 327 396,31	1 747 712,10	1 369 561,32	11 705 547,09
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	45 480 590,08	8 927 745,94	7 502 107,53	46 906 228,49

RENVIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	8 927 745,94	7 213 751,61
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	288 355,92
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		7 330 345,53
	de provisions non utilisées (*)		172 528,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			2 403 858,00

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe).

COMMENTAIRES SUR LES PROVISIONS ET DEPRECIATIONS

PROVISION POUR RISQUES

AUGMENTATION : 2.870.653,72 €

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES : 183 075,00 €

- provision constituée à hauteur de 183 072,00 € afin de couvrir à terme les risques encourus par Habitat 76 dans le cadre de procédures concernant la gestion des ressources humaines.

PROVISION POUR RISQUES (foyers et RPA) : 2 687 578,72 €

- En application de la recommandation du Conseil National de la Comptabilité (avis n° 2004-11 du 23 juin 2004) relative aux modalités de comptabilisation des provisions pour renouvellement des composants et de gros entretien, effectuées dans le cadre de conventions de gestion, l'Office a comptabilisé une provision pour risques destinée à couvrir l'engagement de remboursement aux gestionnaires, des travaux non effectués au terme des conventions, à hauteur de 2.479.561,74 €. Par ailleurs, la provision constituée pour couvrir la valeur nette comptable des foyers et RPA susceptibles d'être cédés aux gestionnaires avant le terme des amortissements techniques, est ajustée par la constatation d'une dotation complémentaire de 208.016,98€, qui porte la provision constituée à 2.034.506,58 €.

DIMINUTION : 2.154.093,69 €

PROVISION POUR RISQUES - CONTENTIEUX 172 528,00 €

- ajustement de la provision constituée dans le cadre de dossiers contentieux soldés.

PROVISION POUR RISQUES (foyers et RPA) : 1 981 565,69 €

- reprise de la provision pour renouvellement des composants et de gros entretien suite aux travaux réalisés en 2021 pour 1.981.565,69 €.

PROVISION POUR RISQUES DISPONIBLE AU 31.12.2021 : 19.563.254,91 €

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Habitat 76 a opté pour la méthode de comptabilisation des dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien sur 3 ans sous forme de provisions. Celles-ci ne doivent plus être constituées de manière forfaitaire, mais doivent être déterminées sur la base des coûts estimés de ces programmes. Le besoin identifié dans le cadre du Plan de Patrimoine 2022-2024 est de 9.721 M€ et a nécessité un ajustement de cette provision par une dotation de 3.925 M€ pour l'année 2021.

Les dépenses qui ne font pas l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien sont comptabilisées en charges au fur et à mesure de leur réalisation.

AUGMENTATION : 3.925.509,12 €

- Patrimoine d'habitat 76 3 925 509,12 €

DIMINUTION : 3.690.096,60 €

- Patrimoine d'habitat 76 3 690 096,60 €

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN DISPONIBLE AU 31.12.2021 : 9.721.284,44 €

PROVISION POUR CHARGES D'EXPLOITATION

RETRAITE

AUGMENTATION : 17.737,00 €

- En application de la recommandation 2003-R-01 du Comité National de la Comptabilité qui reprend pour l'essentiel la norme IAS 19, l'Office a calculé la provision en faisant le choix de la méthode de comptabilisation "des avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies".

PROVISION POUR RETRAITE DISPONIBLE AU 31.12.2021 : 2.292.462,00 €

CONGES PAYES CAPITALISES ET CET

AUGMENTATION : 363.913,00 €

- Les dispositifs d'aménagement du temps de travail permettent au personnel de se constituer une capitalisation de congés en vue d'un congé d'aménagement de fin de carrière (accord d'entreprise signé le 7 avril 1997).
- A compter du 1er janvier 2019, l'article 22 du nouvel accord sur l'organisation du temps de travail du 24 septembre 2018 prévoit le report en CET de l'intégralité des jours de congés ou heures de récupération qui restent en solde reportable au 31 décembre de chaque année.

PROVISION POUR CONGES CAPITALISES DISPONIBLE AU 31.12.2021 : 2.684.503,00 €

MEDAILLE DU TRAVAIL

AUGMENTATION : 2.221,00 €

- provision destinée à couvrir le coût de versement aux salariés présents dans l'entreprise en fonction de la probabilité qu'ils atteignent l'ancienneté requise pour l'octroi de la médaille (recommandation 03-R-01 du CNC du 1er avril 2003).

PROVISION POUR MEDAILLES DU TRAVAIL DISPONIBLE AU 31.12.2021 : 111.396,00 €

· Retraite	2 292 462,00 €
· Provision pour congés payés capitalisés et CET	2 684 503,00 €
· Provision pour médaille du travail	111 396,00 €

PROVISION POUR CHARGES D'EXPLOITATION DISPONIBLE AU 31.12.2021 : 5.088.361,00 €

PROVISION POUR CHARGES EXCEPTIONNELLES

DIMINUTION 288.355,92 €

- provision destinée à couvrir le coût de démolition prévisionnel des logements destinés à destruction.

PROVISION POUR CHARGES EXCEPTIONNELLES DISPONIBLE AU 31.12.2021 : 827.781,05 €

PROVISION POUR DEPRECIATIONS

PROVISION POUR DEPRECIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

montant provisionné au 01.01.2021	:	1 076 328,54 €
(1) dotation 2021 suite à la validation de nouveaux dossiers d'intention de démolir	:	375 842,67 €
reprise 2021 destinée à actualiser les valeurs nettes comptables des immeubles à démolir sur des opérations déjà provisionnées au 31/12/2020	:	215 990,11 €

Total provision au 31/12/2021 **1 236 181,10 €**

(1) Détail de la dotation 2021 :

1 ensemble de logements à ST NICOLAS D'ALIERMONT Rue des Pommiers	20 116,50 €	complément
1 ensemble de logements à GAILLEFONTAINE - Route d'Aumale	95 232,12 €	complément
1 ensemble de logements à LILLEBONNE - Rue du Havre	205 915,36 €	nouvelle opération
1 ensemble de logements à GONFREVILLE MAYVILLE LOPOFA	11 378,96 €	complément
1 logement à BOLBEC 33 R Mal FOCH	43 199,73 €	nouvelle opération
Total dotation	375 842,67 €	

PROVISION POUR DEPRECIATION DES COMPTES DE DEBITEURS DIVERS

montant provisionné au 01.01.2021	:	307 934,25 €
dotation 2021	:	59 102,28 €
reprise 2021	:	77 266,44 €

Total provision au 31/12/2021 **289 770,09 €**

PROVISION POUR DEPRECIATION DES COMPTES LOCATAIRES ET CLIENTS DIVERS

montant provisionné au 01.01.2021	:	9 943 133,52 €
dotation 2021	:	1 312 767,15 €
reprise 2021	:	1 076 304,77 €

Total provision au 31/12/2021 **10 179 595,90 €**

Conformément à l'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, relatif à l'instruction comptable des organismes HLM, la valeur de la créance des locataires présents a été appréciée selon une méthode statistique issue des données tirées de l'exploitation propre de l'office.

Il en résulte les taux suivants :

entre 0 et 3 mois	5%
entre 3 et 6 mois	25%
entre 6 et 12 mois	43%
supérieures à 12 mois	100%

Les dettes des locataires partis ainsi que celle des locataires présents dont la dette est supérieure à un an restent provisionnées en totalité quelle que soit leur ancienneté. Les dettes des foyers et résidences pour personnes âgées font l'objet d'un traitement différencié en fonction du risque.

PROVISION POUR DEPRECIATION DISPONIBLE AU 31.12.2021 : 11.705.547,09 €

TABLEAU N°8
ETAT DES DETTES

N° DE COMPTE	ETAT DES DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET 5 ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	13 275 608,36	564 337,56	2 243 440,12	10 467 830,68	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	832 456 643,83	44 715 929,04	166 609 822,54	621 130 892,25	
165	Dépôts et cautionnement reçus	9 368 607,19	Non ventilable (3)		9 368 607,19	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)	0,00			0,00	
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	2 036 560,15	188 435,00	753 740,00	1 094 385,15	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	0,00			0,00	
16881	Intérêts courus non échus	3 516 126,46	3 516 126,46		0,00	
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables	0,00			0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
	TOTAL I Dettes financières	860 653 545,99	48 984 828,06	169 607 002,66	642 061 715,27	0,00
	dont emprunts remboursables in fine				0,00	
229	Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	22 841 181,99	22 841 181,99		0,00	
419	Clients créditeurs	1 911 379,39	1 911 379,39		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	1 609 453,47	1 609 453,47		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 355 457,24	1 355 457,24		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques	2 703 503,81	2 703 503,81		0,00	
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00			0,00	
46	Créditeurs divers	4 319 996,81	4 319 996,81		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente	0,00			0,00	
	TOTAL II	34 740 972,71	34 740 972,71	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :					
	4871 - Sur exploitation	59 594,40	59 594,40		0,00	
	4872 - Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
		57895705,4			0,00	
		57			0,00	
	TOTAL III	59 594,40	59 594,40	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	895 454 113,10	83 785 395,17	169 607 002,66	642 061 715,27	0,00
RENOIS	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	57 895 705,40				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	45 364 073,55				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine					

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

Tableau n°9

AR CONTROLE DE LEGALITE : 076-781107446-20220523-20220520_CA08-DE
 en date du 23/05/2022 ; REFERENCE ACTE : 20220520_CA08

N° de compte	ETAT DES CREANCES	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
EN ACTIF IMMOBILISE				
26	Titres de participation et créances rattachées	0,00		0,00
271/272	Titres immobilisés	15 440,00		15 440,00
274/275/276	Immobilisations financières diverses	23 094,24		23 094,24
278	Prêts pour accession	0,00		0,00
TOTAL I		38 534,24	0,00	38 534,24
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	942 245,91	942 245,91	
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	11 653 800,73	11 653 800,73	
416	Locataires douteux ou litigieux	10 179 595,90	10 179 595,90	
412 / 413 / 414 / 415 / 418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	569 705,41	569 705,41	
42	Personnel et comptes rattachés	60 490,28	60 490,28	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	51 498,19	51 498,19	
44	État et collectivités publiques (1)	14 176 102,54	10 010 524,55	4 165 577,99
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	
46	Débiteurs divers (1) (2)	4 514 406,87	4 514 406,87	
47	Comptes transitoires ou d'attente	0,00	0,00	
TOTAL II		42 147 845,83	37 982 267,84	4 165 577,99
486	Charges constatées d'avance	1 324 852,27	1 324 852,27	
TOTAL III		1 324 852,27	1 324 852,27	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III)		43 511 232,34	39 307 120,11	4 204 112,23

(1) RENVOIS	
Dont : subventions d'investissement à recevoir	7 976 228,39
subventions d'exploitation à recevoir	6 034,60
TVA	2 152 813,31

(2) Détail Débiteurs divers **1 299 399,19**

Opérations d'aménagement pour compte de tiers

Fresnoy Folny 34 655,89
 Saint Ouen du Breuil 6 967,57
 Incheville 4 603,05
 Saint Aubin Les Elbeuf 156 471,38
202 697,89

Gestion des copropriétés et des ASL : **1 536 621,42**

Vente d'électricité (panneaux photovoltaïques) : **275 526,44**

Produits à recevoir : **1 109 866,93**

Créances sur Cessions d'Immobilisation - Amiable **90 295,00**

**Tableau N°10
ELEMENTS RELEVANT
DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN**

- NEANT -

**Tableau n° 11
TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS**

- NEANT -

**Tableau n°12
12 - EVALUATION DES ELEMENTS FONGIBLES
DE L'ACTIF CIRCULANT**

- NEANT -

13 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

FRAIS D'ACQUISITION PAR NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
211/2312 - TERRAINS		18 882,71
260301 ARQUES LA BATAILLE Le Cauf	350,00	
2220401 DUCLAIR Gendarmerie	5 000,00	
3510201 LE HAVRE Churchill	-38,84 *	
3513404 LE HAVRE Rue Boieldieu	3 954,85	
4820601 OFFRANVILLE Rue Henri Matisse	717,66	
4970901 PETIT COURONNE Sente Pommeret	2 210,00	
5751304 ST ETIENNE DU ROUVRAY Les Bruyères 4	5 152,54	
6630101 SASSETOT MAUCONDUIT Paquerette	841,50	
7550102 YPREVILLE BIVILLE Reconstruction	695,00	
231 - IMMOBIL.CORPORELLES EN COURS		313 477,45
260301 ARQUES LA BATAILLE Le Cauf	5 648,50	
1142501 BOLBEC Anciens Combattants	1 320,00	
1160301 BOOS Rue de la Porte des Champs	2 785,00	
1250203 BOSC LE HARD Allée des Fleurs 2	3 459,50	
1460201 BUCHY Gendarmerie	10 900,00	
1570702 CANTELEU Foyer APF	7 560,01	
1650201 CAUDEBEC EN CAUX Ilot Jules Ferry	4 164,26	
2171402 DIEPPE Rés Jacques Prévert	22 838,00	
2220401 DUCLAIR Gendarmerie	750,00	
2591001 FECAMP Cavée Verte	1 320,00	
2860101 FRESNOY FOLNY Centre Bourg	10 000,00	
2960301 GAINNEVILLE Jonquilles	2 400,00	
3050103 GONFREVILLE Mayville 2	2 640,00	
3513404 LE HAVRE Rue Boieldieu	1 299,69	
3515201 LE HAVRE Jules Siegfried	60,00	
3550101 HERICOURT Gendarmerie	6 100,00	
4140102 MARTIN EGLISE Rue du Port 2	2 640,00	
4820601 OFFRANVILLE Rue Henri Matisse	7 079,42	
4950301 PAVILLY Gendarmerie	34 000,00	
5170201 QUINCAMPOIX Gendarmerie	14 000,00	
5400303 ROUEN Rés Salammbô	27 331,25	
5400305 ROUEN Bld d'Orléans Siège	43 269,18	
5403901 ROUEN Gendarmerie	46 500,00	
5404001 ROUEN 63 Avenue de Caen	1 320,00	
5751304 ST ETIENNE DU ROUVRAY Rue Stockholm	24 088,10	
5870101 ST HELENE DE BONDEVILLE	1 320,00	
6812201 SOTTEVILLE Charlotte Perriand	2 566,54	
6840301 TANCARVILLE Route St Romain	6 424,00	
6850101 THEROULDEVILLE Champ la Porte	7 194,00	
7000701 TOTES Gendarmerie	12 500,00	
31 - TERRAINS A AMENAGER		0,00
33 - IMMEUBLES EN COURS		24 010,71
5400304 ROUEN Bld d'Orléans	18 639,21	
5751306 ST ETIENNE DU ROUVRAY Les Bruyères	5 371,50	

AR CONTROLE DE LEGALITE - 076 - 78110746 - 20220523 - 20220520 CAUX - DE
**INCORPORATION DES COÛTS INTERNES ET DES FRAIS FINANCIERS
 DE L'EXERCICE DANS LE COÛT DE PRODUCTION DES IMMOBILISATIONS**
 en date du 23/05/2022 (Immeubles de Rapport, Travaux d'amélioration, Logiciels)

Tableau n° 14

O P É R A T I O N S	C O U T S I N T E R N E S Conduite d'opération
IMMEUBLES DE RAPPORT	415 213,15 €
ARQUES LA BATAILLE	5 083,26 €
BOIS GUILLAUME Rue Herbeuse	3 374,48 €
BOLBEC Beau Soleil 2	3 781,36 €
BOLBEC Institution Médico-Social RPA	684,51 €
BOOS Rue de la Porte des Champs	26 468,25 €
BOSC LE HARD A. des Fleurs 2	4 485,05 €
CAUDEBEC LES ELBEUF Îlot Jules Ferry	40 760,44 €
DIEPPE Jules Ferry 2	5 594,52 €
DIEPPE NEUVILLE Rue M. Seguin	14 951,24 €
DUCLAIR	19 435,94 €
FECAMP Rue Saint Nicolas	16 082,16 €
FRESNOY FOLNY Centre Bourg	19 210,09 €
GAINNEVILLE Libération 2	770,30 €
GONFREVILLE Rue des Erables	6 177,28 €
LE HAVRE Rue Boieldieu	15 024,43 €
LE HAVRE RUE Malherbe	7 176,36 €
LE HAVRE Rue Pierre Sépard	6 855,77 €
MESNIL ESNARD 43 Route de Paris	1 251,06 €
MEULERS Route de Dieppe	7 549,22 €
MONTVILLE Le Mont Réal 3	2 718,80 €
MONTVILLE Mont Réal 3 Crèche	333,74 €
OFFRANVILLE Rue Henri Matisse	19 364,50 €
PETIT COURONNE Sente Pommeret	9 301,25 €
ROUEN Résidence Salammbo	58 182,75 €
SASSETOT MAUCONDUIT Paquerettes	6 883,88 €
SOTTEVILLE Madrillet (ex CIO)	14 577,06 €
SOTTEVILLE Rue raspail	8 762,57 €
ST ETIENNE DU ROUVRAY Rue Pierre Sépard	4 937,47 €
ST ETIENNE DU ROUVRAY Rue Stockholm	18 286,68 €
ST NICOLAS D'ALIERMONT 2	13 258,59 €
ST OUEN DU BREUIL Rue Claude Monet	6 823,33 €
ST VAAST EQUIQUEVILLE Route de Dieppe	1 752,50 €
ST VALERY EN CAUX Rue du Noirot	13 745,56 €
TANCARVILLE Route St Romain	21 893,23 €
THEROULDEVILLE Champ la Porte	1 199,56 €
YPREVILLE BIVILLE La Hétraie	8 475,96 €
TRAVAUX D'AMELIORATION	563 422,45 €
ALLOUVILLE-BELLEFOSSE	502,90 €
ALLOUVILLE-BELLEFOSSE 2	202,57 €
AMBRUMESNIL	55,54 €
ANGERVILLE L'ORCHER	92,79 €
ANGIENS	67,34 €
ANNEVILLE SUR SCIE	59,76 €
ANNOUVILLE VILMESNIL	30,86 €
ARQUES LA BATAILLE	111,01 €
AUFFAY Rue de Romainville	7 659,31 €
AUZEBOSC Rés. les Coquelicots	92,06 €
AVREMESNIL	124,33 €
BACQUEVILLE EN CAUX	6,17 €
BENARVILLE Lot. de la Hétraie	442,96 €
BERNIERES Le Clos des Portes	10,46 €
BERVILLE EN CAUX	41,93 €
BERVILLE/SEINE Lot. Les Champs	34,89 €
BERVILLE/SEINE Porte des Champs 2	36,74 €
BEUZEVILLE LA GRENIER Village	44,04 €
BLANGY/BRESLE Rue Caillouins 1	80,85 €
BLANGY/BRESLE Rue Caillouins 2	57,75 €
BLANGY/BRESLE Rue Curie PSR	142,73 €
BLOSSEVILLE SUR MER	13,53 €
BOIS ROBERT Rue des Fleurs	59,40 €

AR CONTROLE DE LEGALITE - 076 - 781107446 - 2017-2018 - CAIR - DE
 INCORPORATION DES COÛTS INTERNES ET DES FRAIS FINANCIERS
 DE L'EXERCICE DANS LE COÛT DE PRODUCTION DES IMMOBILISATIONS
 en date du 23/05/2022 (Immeubles du Rapport, Travaux d'amélioration, Logiciels)

Tableau n° 14

OPERATIONS	COÛTS INTERNES Conduite d'opération
TRAVAUX D'AMELIORATION (suite)	
BOISGUILLAUME L'Aubelière	3 166,99 €
BOISGUILLAUME Table de Pierre 2	747,59 €
BOISGUILLAUME Table de Pierre PLR	1 371,49 €
BOLBEC Paquin	469,17 €
BOLBEC Igts adaptés	13,10 €
BOLBEC 70 Rue Guillet	5,49 €
BOLBEC Fontaine Martel 1	1 803,28 €
BOLBEC Institut Médico-Social	476,37 €
BOLBEC Le Beau Soleil	2 084,44 €
BOLBEC Rue du 19 Mars 1962	1 341,72 €
BOSC LE HARD C.A + Reconstruit	151,07 €
BOSC LE HARD Rue du Bel Event	10,52 €
BOSC-GUERARD St Adrien La Forge	1 874,72 €
BOURDAINVILLE	16,29 €
BOURDAINVILLE Les Charmilles	29,65 €
BOURVILLE La Hétraie	1 339,07 €
BRAMETOT Lotissement les Joncs Marins	25,72 €
BREAUTE Rue du Prieure	58,86 €
BRETTEVILLE DU GRAND CAUX HLM	662,35 €
BRETTEVILLE DU GRAND CAUX PLA	85,67 €
BUCHY	27,95 €
BURES EN BRAY	640,28 €
CANTELEU Pierre Corneille	209,85 €
CANTELEU Quartier Molière	49,97 €
CANTELEU Centre Ville	161,58 €
CANTELEU Q.Sud 4ème Tr.bis	2 501,20 €
CANTELEU Samuel Lecoeur	363,45 €
CANY BARVILLE Cour Souveriane	5 235,29 €
CANY BARVILLE Le Bois Leroy	1 803,51 €
CANY BARVILLE Les Cotes	387,28 €
CANY BARVILLE Résidence du Pré	920,58 €
CANY BARVILLE Rue Verte	2 061,37 €
CAUDEBEC EN CAUX Le Marais	3 489,92 €
CERLANGUE (LA)	46,44 €
CHAPELLE SUR DUN (LA)	39,99 €
CRUEL SUR MER	71,54 €
CRUQUIERS PLA	67,87 €
CROIXMARE	51,83 €
DAMPIERRE EN BRAY P.L.A.T.S.	55,81 €
DARNETAL Centre 1 LNS	2 173,90 €
DARNETAL Rue de Verdun 1	1 585,51 €
DEVILLE L/ROUEN Le Tronquay 1	1 689,83 €
DEVILLE L/ROUEN Le Tronquay 2	1 168,09 €
DEVILLE L/ROUEN Le Tronquay 3	2 551,49 €
DEVILLE L/ROUEN Le Tronquay 4	4 005,10 €
DEVILLE L/ROUEN Quartier Fresnel 3	655,79 €
DIEPPE Rue du Haut Pas	61,33 €
DIEPPE 2 Rue Grachus Babeuf	46,58 €
DIEPPE 20 Rue de L'Escarpe	46,58 €
DIEPPE 7 Rue de L'Escarpe	46,58 €
DIEPPE 87 Armonville - Escarpe	58,86 €
DIEPPE Ilôt St Jacques HLM PLR	5 813,08 €
DIEPPE Le Mont Robin RPA	36 594,99 €
DIEPPE Le Val Druel 2	85,16 €
DIEPPE Le Val Druel 3	380,70 €
DIEPPE Les Albatros	3 871,91 €
DIEPPE NEUVILLE 1ère tr	3 331,91 €
DIEPPE NEUVILLE 2ème tr	6 487,20 €
DIEPPE NEUVILLE 3ème tr	2 617,18 €
DIEPPE Rue de Bethencourt	12,28 €
DIEPPE Rue Gabrielle Renou	252,44 €
DOUDEVILLE Le Stade	10,89 €
ELBEUF Blin & Blin 1	82,18 €
ELBEUF Grandin Noury	3 115,18 €

INCORPORATION DES COÛTS INTERNES ET DES FRAIS FINANCIERS
 DE L'EXERCICE DANS LE COÛT DE PRODUCTION DES IMMOBILISATIONS DE
 en date du 23/05/2022 (Immobiliers de Rapport Travaux d'amélioration Legiciels)

Tableau n° 14

OPERATIONS	COÛTS INTERNES Conduite d'opération
TRAVAUX D'AMELIORATION (suite)	
ELBEUF Les Mesliers PSR	7 908,61 €
ELBEUF Rue Victor Grandin	2 694,67 €
EPINAY SUR DUCLAIR	52,41 €
ETALLEVILLE Les Hortensias 1	28,22 €
ETALLEVILLE Les Hortensias 2	55,05 €
ETOUTTEVILLE	55,54 €
EU Quartier Jacques Anquetil 1	5 643,28 €
EU Quartier Jacques Anquetil 2	2 821,65 €
EU Quartier Jacques Anquetil 3	1 410,83 €
FECAMP 28/30 Rue Verte Orée	5,07 €
FECAMP Boulevard de la République CA	163,59 €
FECAMP Boulevard Albert 1er	410,69 €
FECAMP Le Ramponneau 1 LOPOFA	134,74 €
FECAMP Rue de la Fontaine	314,85 €
FECAMP Verte Orée (Phase 1) PLA	2 955,71 €
FONGUEUSEMARE l'Orée du Bois	657,55 €
FONTAINE LE DUN	100,46 €
FORGES LES EAUX	4,51 €
FORGES LES EAUX Le Torquesne	311,94 €
FORGES LES EAUX Route Serqueux	6,17 €
FRANQUEV. ST PIERRE M.Ragot	2 063,67 €
FRANQUEV. ST PIERRE Vallée de Seine	1 499,81 €
FRESQUIENNES	10,41 €
FROBERVILLE	94,15 €
GAILLARDE (LA) Rés.Levailant	341,16 €
GAILLEFONTAINE Groupe Scolaire	356,13 €
GAILLEFONTAINE Route d'Aumale 1	366,25 €
GAILLEFONTAINE Route d'Aumale 2	18 955,41 €
GRAND COURONNE Cavée d'Oissel	2 902,35 €
GRAND COURONNE Cavée d'Oissel ILN	2 019,84 €
GRAND COURONNE La Gare	5 315,58 €
GRAND COURONNE La Londe	120,25 €
GRAND COURONNE Les Bouttières 1	127,86 €
GRAND COURONNE Les Bouttières 2	153,47 €
GRAND COURONNE Les Bouttières 4	2 896,56 €
GRAND COURONNE Les Bouttières 5	2 712,17 €
GRAND COURONNE Reine Mathilde PLC	21,00 €
GRAND QUEVILLY (LE) Les Bruyères	9 989,48 €
GRAND QUEVILLY (LE) PLC	307,51 €
GODERVILLE "passage à niveau"	6,17 €
GODERVILLE Hameau Martin 1	9,22 €
GONFREVILLE L'ORCHER Arthur Fleury 2 PLR	12 601,38 €
GONFREVILLE L'ORCHER Avenue Lénine 2	72,81 €
GONFREVILLE L'ORCHER Ferme Leblond	6,18 €
GONFREVILLE L'ORCHER Ferme Leblond 2	124,36 €
GONFREVILLE L'ORCHER Gournay HLM	2 072,06 €
GONFREVILLE L'ORCHER Rue J. Duclos 1	7 293,67 €
GONFREVILLE L'ORCHER Rue J. Duclos 2	3 846,39 €
GONFREVILLE L'ORCHER Rue M.Gondouin	4 410,68 €
GONFREVILLE L'ORCHER Rue Michelet CPF	9 146,24 €
GOUPILLIERES	44,05 €
GRDES VENTES(LES) Rue Hotelets	38,12 €
GRUGNY LA CHAPELLE	920,15 €
GRUGNY Maisons Fleuries Verts Logis	136,08 €
HANOUCARD (LE) Route d'Ouville	6,17 €
HARFLEUR BEAULIEU 1	3 830,51 €
HARFLEUR BEAULIEU 3 4	1 096,35 €
HARFLEUR BEAULIEU 6 BIS	107,82 €
HARFLEUR BEAULIEU 8	60,69 €
HARFLEUR Le Couvent	49,67 €
HARFLEUR Le Couvent 2 PLA	183,51 €
HARFLEUR Le Couvent 2 PLC	82,40 €
HARFLEUR Maréchal de Lattre de Tassigny	128,49 €
HOUPEVILLE La Voie Maline	1 114,86 €
HOUPEVILLE Le Plein Bosc 1	28,25 €
HOUPEVILLE Le Plein Bosc 2	49,37 €

AR CONTROLE DE LEGALITE DE L'EXERCICE DANS LE COUT DE PRODUCTION DES IMMOBILISATIONS DE
en date du 23/05/2022 (Immobiliers de Rapport Travaux d'amélioration Legiciels)

Tableau n° 14

OPERATIONS	COUTS INTERNES Conduite d'opération
TRAVAUX D'AMELIORATION (suite)	
INCHEVILLE	37,62 €
JUMIEGES PLC	29,54 €
LE HAVRE 38 Rue P. Guignard	15,37 €
LE HAVRE Bocage Bléville	11,97 €
LE HAVRE Boulevard François 1er	878,13 €
LE HAVRE Caucriauville Ilôt 1	2 859,48 €
LE HAVRE Caucriauville Ilôt 3 et 4	7 401,56 €
LE HAVRE Caucriauville Ilôt Nord 3	15 974,50 €
LE HAVRE Caucriauville Oméga	12 240,19 €
LE HAVRE Champs Barets Nord	255,58 €
LE HAVRE Docks du Pont Rouge	1 491,80 €
LE HAVRE La Bigne à Fosse	141,93 €
LE HAVRE Mont Gaillard Ste Catherine 2	9,92 €
Le Havre Mt Gaillard reconstruction	23,54 €
LE HAVRE Rue des Arquis	74,05 €
LE HAVRE Sanvic PLA	6,17 €
LE HAVRE Sous Brotonne	2 166,90 €
LE HOULME Victor Hugo 1	1 859,89 €
LE HOULME Victor Hugo 2	7 102,76 €
LE HOULME Victor Hugo 2 (garages)	128,69 €
LE HOULME Victor Hugo 3	5 820,87 €
LA LONDE	30,53 €
LONDINIÈRES	286,89 €
LONGUEIL	980,72 €
LONGUEVILLE/SCIE M.Lefebvre	5 185,94 €
LONGUEVILLE/SCIE P.Duchesse	169,16 €
LUNERAY CA	6,17 €
MANNEVILLE LA GOUPIL	63,97 €
MAROMME La Clérette	6 674,47 €
MAROMME Les Portes de la Ville	186,06 €
MAROMME Rue des Belges 1	1 971,86 €
MAROMME Stade 1	9 571,81 €
MAROMME Stade 2	6 621,82 €
MENTHEVILLE Lotissement de l'Ecole	39,17 €
MESNIL ESNARD Pierre Corneille	289,80 €
MESNIL ESNARD PLI Val Hubert	156,66 €
MESNIL ESNARD Qu.Semilly	1 729,56 €
MESNIL SOUS JUMIEGES PLR	1 916,47 €
MEULERS	9,60 €
MEULERS les Prés	6,17 €
MONCHAUX SORENG	6,17 €
MONT ST AIGNAN 5 CROUS	264,33 €
MONT ST AIGNAN Ch. Lenepveu 1	1 034,64 €
MONT ST AIGNAN Ch. Lenepveu 2	1 331,04 €
MONT ST AIGNAN CITE UNIV1CROUS	282,74 €
MONT ST AIGNAN CITE UNIV1INSA	269,79 €
MONT ST AIGNAN CITE UNIVERSIT3	882,15 €
MONT ST AIGNAN l'Aubette	3 537,87 €
MONT ST AIGNAN Parc de l'Epte	3 520,05 €
MONTIGNY	691,79 €
MONTIVILLIERS Belle Etoile 1	1 271,76 €
MONTIVILLIERS Belle Etoile 2	952,26 €
MONTIVILLIERS Georges Clémenceau 1	353,72 €
MONTIVILLIERS Georges Clémenceau 2	803,83 €
MONTIVILLIERS Instituteurs	385,56 €
MONTIVILLIERS Le Raimbourg	8 956,78 €
MONTIVILLIERS Président Wilson 2	48,77 €
MONTIVILLIERS Rue Chef de Caux	1 062,15 €
MONTIVILLIERS Rue Lesueur PLA	424,68 €
MONTIVILLIERS Rue Lesueur PLC	279,44 €
MONTMAIN	958,12 €
MONTVILLE Le Mont Réal 1	12,35 €
MONTVILLE Piquenot	27,27 €
MONTVILLE Vallée de Cardonville 4	45,70 €
MOTTEVILLE Roseaux St Michel	34,40 €
MOTTEVILLE Cité J. Deneuve 1	35,61 €
MOTTEVILLE Cité J. Deneuve 2	1 379,71 €

**INCORPORATION DES COÛTS INTERNES ET DES FRAIS FINANCIERS
DE L'EXERCICE DANS LE COÛT DE PRODUCTION DES IMMOBILISATIONS**

AR CONTROLE DE LEGALITE N° 076 7911 07446 200201523 202201529 2188 DE
en date du 23/05/2022 (Immobiliers de Rapport Travaux d'amélioration Legiciels)

Tableau n° 14

OPERATIONS	COÛTS INTERNES Conduite d'opération
TRAVAUX D'AMELIORATION (suite)	
MOTTEVILLE Cité J. Deneuve 3	1 380,07 €
ND BONDEVILLE 1	124,17 €
ND BONDEVILLE 17 Rue F. Cartier	14,65 €
ND BONDEVILLE 2	677,59 €
ND BONDEVILLE 3	519,36 €
ND BONDEVILLE 5 Route d'Houpeville	6,39 €
LA NEUVILLE CHANT D'OISEL	15,05 €
OCTEVILLE-SUR-MER	830,80 €
OFFFRANVILLE Genneville Bout de la Ville	116,34 €
OFFFRANVILLE Rue de la Forge	23,44 €
OISSEIL Cité Kirschner	110,64 €
OISSEIL CA	12,35 €
OISSEIL Cité Bel Air	5 535,15 €
OISSEIL Rue de la Paix	17 969,10 €
OISSEIL Rue des Violettes 1 PLR	1 185,02 €
OISSEIL Rue des Violettes 2 PLR	1 002,00 €
PETIT QUEVILLY Rue Thomas	18,21 €
PIERREFIQUES Le Grand Vauchel	12,76 €
PETIT COURONNE Cité Bel Air 1	326,33 €
PETIT COURONNE Cité Bel Air 2	297,49 €
PT COURONNE Rue Pommeret PLA	49,36 €
PT COURONNE Rue Pommeret PLC	55,54 €
PT QUEVILLY P.Langevin	2 012,70 €
PT QUEVILLY Salvadore Allende	357,42 €
ROUEN Maurice Leblanc	237,85 €
ROUEN Jeanne d'Arc	148,25 €
ROUEN Rés. André Martin	253,69 €
ROUEN Rue Demarest	563,44 €
ROUEN Rue des 3 Journées PLC	39,39 €
ROYVILLE CA	6,17 €
RY La Gloriette	1 194,54 €
SAINTE MARIE AU BOSC Le Glape	279,32 €
SOTTEVILLE 26 Rue Dr Lesueur	13,98 €
SOTTEVILLE LES ROUEN Hôtel de Ville 2	7 356,97 €
SOTTEVILLE LES ROUEN Léon Salva	7 563,44 €
SOTTEVILLE LES ROUEN La Garenne ILN	4 450,38 €
SOTTEVILLE LES ROUEN Madrillet 1ère tr	7 808,92 €
SOTTEVILLE LES ROUEN Madrillet 2ème tr	6 318,59 €
SOTTEVILLE LES ROUEN Rue Cité Grenet	290,89 €
SOTTEVILLE LES ROUEN Rue Claude Bourdet PLC	6,17 €
SOTTEVILLE LES ROUEN Rue G.Méret LOGEN	7 854,25 €
SOTTEVILLE LES ROUEN Rue P.Sémard LOPOFA	11 966,38 €
ST ARNOULT 2ème tr	8 946,15 €
ST AUBIN CELLOVILLE	298,76 €
ST AUBIN CELLOVILLE lgt adapté	12,52 €
ST AUBIN L/ELBEUF Foyer Handicapés	6 556,57 €
ST AUBIN L/ELBEUF Les Novales 1	1 869,75 €
ST AUBIN L/ELBEUF Les Novales 2	131,98 €
ST AUBIN L/ELBEUF Les Novales 3	1 754,32 €
ST AUBIN L/ELBEUF Rue P. Bert	158,91 €
ST AUBIN SUR MER	415,41 €
ST AUBIN SUR MER Reconstruit	41,00 €
ST AUBIN/SCIE E. Hauduc	9 388,25 €
ST AUBIN/SCIE E. Hauduc Surélévation	3 569,35 €
ST ETIENNE DU ROUVRAY Avenue Felling	104,64 €
ST ETIENNE DU ROUVRAY Bic Auber 1	18 978,74 €
ST ETIENNE DU ROUVRAY Bic Auber 2	6 516,00 €
ST ETIENNE DU ROUVRAY Cateliers 2	104,33 €
ST ETIENNE DU ROUVRAY Cateliers logts étudiants	650,84 €
ST ETIENNE DU ROUVRAY Dr.Gallouen	2 575,29 €
ST ETIENNE DU ROUVRAY INSA 3	257,63 €
ST ETIENNE DU ROUVRAY Madrillet CROUS	24,29 €
ST ETIENNE DU ROUVRAY Madrillet INSA 2	66,29 €
ST ETIENNE DU ROUVRAY Résidence Les Vanneaux	556,15 €
ST JEAN DE FOLLEVILLE Radicatel	24,73 €
ST JEAN DU CARDONNAY	0,71 €
ST LAURENT EN CAUX	60,61 €

AR CONTROLE DE LEGALITE DE L'EXERCICE DANS LE COUT DE PRODUCTION DES IMMOBILISATIONS DE
en date du 23/05/2022 (Immobiliers de Rapport Travaux d'amélioration Legiciels)

Tableau n° 14

OPERATIONS	COUTS INTERNES Conduite d'opération
TRAVAUX D'AMELIORATION (suite)	
ST LAURENT EN CAUX PLA fiscal	60,73 €
ST LEGER BG DENIS	226,96 €
ST LEGER BG DENIS R. Aubette	24,61 €
ST LEGER BG DENIS RPA	5 214,94 €
ST MARTIN BOSCHERVILLE	75,46 €
ST MARTIN BOSCHERVILLE P.Bauch	165,86 €
ST NICOLAS D'ALIERMONT 2	108,75 €
ST P.DE VARENGEVILLE La Hétraie	88,07 €
ST PIERRE LE VIGER	43,19 €
ST PIERRE LE VIGER Magdeleine	55,03 €
ST PIERRE VARENGEVILLE Bourg Sud 1	188,78 €
ST PIERRE VARENGEVILLE Bourg Sud 2	2 132,97 €
ST VAAST EQUIQUEVILLE Passage à Niveau	103,20 €
ST VAAST EQUIQUEVILLE Bourg	6,03 €
ST VALERY CAUX Les Goélands 1	911,29 €
ST VALERY CAUX Les Goélands 2	499,01 €
ST VALERY CAUX Raoul Lesens LOPOFA	589,98 €
ST VALERY CAUX Résidence du Bois	2 613,23 €
ST VALERY CAUX Rue Hochet	184,29 €
ST VALERY CAUX Rue M.Leclerc	567,23 €
ST WANDRILLE RANCON	54,18 €
Ste Marie des Champs Méniltat	37,03 €
TANCARVILLE LE HAUT 1ère tr	340,59 €
TANCARVILLE LE HAUT 2ème tr	257,61 €
THIETREVILLE	43,23 €
TOCQUEVILLE LES MURS	37,03 €
TOTES Cité des Champs 1	967,45 €
TOTES Cité des Champs 2	662,34 €
TOTES Le Stade	206,07 €
TOTES Route de Dieppe	679,28 €
TOURVILLE LA RIVIERE Garages	306,62 €
TOURVILLE LA RIVIERE RPA	1 738,72 €
LE TRAIT La Maison Blanche	338,28 €
LE TRAIT Mairie 1	146,54 €
LE TRAIT Mairie 2	165,36 €
LE TREPORT C. St Saens LOPOFA	6 686,13 €
LE TREPORT G.Carpentier PSR	281,99 €
TURRETOT 1	109,60 €
TURRETOT 2	110,00 €
TURRETOT 3	222,06 €
TURRETOT 4 PLI	82,86 €
TURRETOT 5 Rue G Pompidou	6,13 €
VARENGEVILLE SUR MER	115,76 €
VITTEFLEUR	66,16 €
YAINVILLE	6 676,37 €
YAINVILLE PLI	25,83 €
YEBLERON	7 482,92 €
YERVILLE Résidence des Thuyas	1 168,97 €
YERVILLE Résidence Moulin à Vent	934,84 €
YERVILLE Résidence Athlétys	20,13 €
YPREVILLE-BIVILLE	13,54 €
YVETOT PLC	55,06 €
YVETOT Quartier Vieux Moulin	55,05 €
YVETOT Rue Niatel	33,19 €
MIGRATION SIG - TERRITOIRES 3D - AGENCE EN LIGNE - DONNEES MARKETING - TERRITOIRES 3D - DONNEES ESPACES VERTS - REFONTE SAISIE PSP - INTEGRATION LOGEMENTS ETUDIANTS - EVOLUTION QUITTANCE RLS - UNIVERS REPARATION LOCATIVE - POINT ENTREE PATRIMOINE - EVALUATION FOURNISSEURS - ALERTE SUR LES DIAG - MOBILITE VISITE COURTOISIE - DEMAT IMMO MEP DE LA CALEOL - EVOLUTION DONNEES DU DECISIONNEL - ROBOTIC PROCESS AUTOMATION SELL AND SIGN	88 837,07 €
TOTAL GENERAL	1 067 472,67 €

**15 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES
DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS**

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	AUTRES COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement				0,00	0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves				8 406,92	8 406,92
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	8 406,92	8 406,92

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).

- * Préciser la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.
- * Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.

Frais de personnel du service Développement - Production affecté aux programmes de location-accession et de terrains à aménager : répartition en fonction du nombre réel

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

Tableau n°16

AR CONTROLE DE LEGALITE : 076-781107446-20220523-20220520_CA08-DE
en date du 23/05/2022 ; REFERENCE ACTE : 20220520_CA08
16- COMPTES RATTACHES
CHARGES A PAYER (sauf intérêts courus)

N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3	OBSERVATIONS (a) 4
408	Fournisseurs d'Exploitation	9 071 572,56	
4282-4284-4286	Personnel	1 576 733,26	
4382-4386	Organismes sociaux	425 779,67	
4482-4486	État	74 259,39	Taxe Foncière NR
4686	Divers	0,00	
TOTAL		11 148 344,88	

PRODUITS A RECEVOIR

N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3	OBSERVATIONS (a) 4
418	Locataires	366 396,97	
4287	Personnel	32 181,94	
4387	Organismes sociaux	51 498,19	
4487	État	1 155 694,83	Dont 1 137 849.91 € de dégrèvement d'impôts ; 17 784.75 € de recours contre l'Etat affaires contentieuses ; 60.17 € de cotisation de garantie d'accession à la propriété.
4687	Divers	1 109 866,93	Dont 650 295.55 € vente d'électricité photovoltaïque ; 341 863.89 € indemnités d'assurance ; 110 334.71 € vente de logement ; 6 034.60 € subvention d'exploitation ; 1 240 € frais judiciaires ; 98.18 € remboursement de téléphonie
TOTAL		2 715 638,86	

(a) Préciser la nature des charges et produits concernés et justifier leur imputation en comptes rattachés.

OBSERVATIONS : détailler, préciser et justifier les postes qui appellent des observations particulières quant à leur nature, leur montant ou leur traitement comptable.

Tableau n° 17

AR CONTROLE DE LECAPIROU
 en date du 23/05/2022 ; REFERENCE ACTE : 20220520_CA08
 COMPTES DE REGULARISATION PASSIF

481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices

NATURE 1	Solde au 1er janvier de l'exercice 2	Additions de l'exercice 3	Amortissements de l'exercice 4	Solde au 31 décembre de l'exercice (2+3-4) 5 = 2 + 3 - 4	Durée d'amortissement (a) 6
Grosses réparations à étaler (b)	0,00			0,00	
Intérêts compensateurs (comptabilisés conformément aux nouvelles dispositions)	19 007,74		19 007,74	0,00	
Autres (détailler si significatif) :				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
TOTAL	19 007,74	0,00	19 007,74	0,00	

(a) Dans le cas de durées différentes pour une même rubrique donnée, préciser les valeurs extrêmes.

(b) GR à étaler antérieures au 1er janvier 2005. Compte réservé aux organismes relevant de l'instruction comptable M31

Observations sur les méthodes d'amortissement :

Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites au bilan ont été soldées. Elles comprenaient les intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés au compte 4813 "charges différées - Intérêts compensateurs". En effet, l'article 38 de la loi n°94-624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L.411-2 du C.C.H à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° de l'article 351-2 du C.C.H.

Conformément aux dispositions de l'article 38, l'office a soldé le compte 4813 "charges différées - Intérêts compensateurs" d'un montant de 19 007,74 € par le débit du compte 6863 "Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir" pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans le montant de l'annuité.

486 - Charges constatées d'avance

NATURE 1	MONTANT 2	OBSERVATIONS 3
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés (b)	0,00	
Autres (détailler si significatif) :		
Assurance Obligatoire Dommages Construction	1 027 862,01	Construction neuve et réhabilitation
Achats comptes 60	219 890,52	Charges eau et gaz récupérables
Maintenance	71 128,07	Moyens généraux et Informatiques
Locations immobilières	1 815,00	Baux emphyteotiques
Divers	4 156,67	Divers services
TOTAL	1 324 852,27	

COMPTES DE REGULARISATION PASSIF

487 - Produits constatés d'avance

NATURE 1	MONTANT 2	OBSERVATIONS 3
Produits des ventes sur lots en cours (b)	0,00	
Autres (détailler si significatif) :		
Produits des activités annexes	5 933,70	Location terrasses
Subventions d'exploitations diverses	53 660,70	
TOTAL	59 594,40	

(1) RENVOIS	ADDITIONS DE L'EXERCICE	REDUCTIONS DE L'EXERCICE
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés		
Produits des ventes sur lots en cours		

Tableau n°18
18 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

Destinations des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (c/791)	Transfert de charges financières (c/796)	Transfert de charges exceptionnelles (c/797)
<u>En charges à répartir (c/481)</u>	0,00	(1) 0,00	
<u>En comptes de tiers</u>			
<u>En charges d'exploitation</u>	773 852,02		
<u>En charges financières</u>			
<u>En charges exceptionnelles</u>			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	0,00		
TOTAL	773 852,02	0,00	0,00

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés, ...) :

Charges du Personnel : 216 752,72 (dont - 8 123,03 € liés au chômage partiel)

Location Accession : 9 730,39

Location Véhicule : 238 492,88

Habitat Formation : 17 170,43

Frais Poursuites / Déménagement : 291 705,60

Tableau n°19

19 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE

DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

672 - Charges sur exercices antérieurs

772 - Produits sur exercices antérieurs

NATURE 1	MONTANT		N° DE COMPTE DE VIREMENT 4	NATURE 1	MONTANT 2	N° DE COMPTE DE VIREMENT 3
	Récupérable 2	Non récupérable 3				
Détail des charges :				Détail des produits :		
Electricité		5 901,96	606111	Electricité	16 817,15	606111
Divers		1 341,01	611810	Frais Postaux & Télécommunication	1 200,00	626000
Publicités, Publication, Relation Publique		1 396,70	623000			
Autres Honoraires		903,62	622600			
Divers (total des montants non significatifs)				Divers (total des montants non significatifs)		
TOTAL	0,00	9 543,29		TOTAL	18 017,15	

Tableau n°20

AR CONTROLE DE LEQUALITE 076-791107446-20220520-20220520_CA08 DE
 en date du 23/05/2022 ; REFERENCE ACTE : 20220520_CA08
 I. CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		579 279,97
Subventions accordées (Action d'intérêt général ADIL, Coordination amicale CNL, confédération syndicale des familles, Terroir de Caux)	46 935,15	
Frais d'étude & honoraires pour vente de logements	161 213,80	
Intéressement sur panneaux photovoltaïques	55 792,40	
Autres dont loyers, régu de charges, réparations locatives et divers	315 338,62	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (1)		2 227 826,71
Cessions (2) :		1 896 838,81
Immobilisations incorporelles cédées		
Immobilisations corporelles cédées	1 896 838,81	
Immobilisations financières cédées		
Divers : montants non significatifs		
Démolitions, sortie de composants, mises au rebut :		330 987,90
Immobilisations corporelles : renouvellement de composants	208 152,58	
Immobilisation corporelles : mise au rebut	122 835,32	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		1 494 507,83
Sinistres	1 222 227,84	
Démolition BOLBEC Grévy, CANTELEU Dieppedalle, ELBEUF Courbier, LE HAVRE Agasse, ST NICOLAS D'Aliermont	272 104,60	
Régularisation prorata de TVA	175,39	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	4 301 614,51	4 301 614,51

II. PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		6 515 761,38
Pénalités sur marchés	239 287,59	
Recouvrement créances irrécouvrables	16 968,89	
Dégrèvements d'impôts TFPB, liés aux travaux d'économie d'énergie, d'accessibilité ...	5 780 183,00	
Apurement des comptes Fournisseurs	309 203,06	
Déchéance quadriennale & autres opérations de gestion	139 467,08	
Pénalités sur suppléments loyers de solidarité	10 078,69	
Honoraires Géomètre lors des ventes	18 796,00	
Quote part Frais de copropriété	1 777,07	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		8 980 884,99
Immobilisations corporelles	8 980 884,99	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		10 316 759,37
Etat	1 764 336,17	
Collectivités et établissements publics locaux	3 036 308,03	
Autres	5 516 115,17	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 097 169,82
Indemnités d'assurance	1 061 299,08	
Régularisation prorata de TVA	35 870,74	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions (1)		288 355,92
Démolition BOLBEC Grévy, CANTELEU Dieppedalle, ELBEUF Courbier, LEHAVRE Agasse, PETIVILLE, ANGERVILLE BAILLEUL, ELBEUF Hulme, GAILLEFONTAINE Route d'Aumale	288 355,92	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	27 198 931,48	27 198 931,48

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

Tableau 21

AR CONTROLE DE LEGALITE 2022 70110546-20220520-20220520_CA08-DE
21 - REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS
 en date du 23/05/2022 ; REFERENCE ACTE : 20220520_CA08

CATEGORIES	MONTANT GLOBAL DES REMUNERATIONS	MONTANT GLOBAL DES FRAIS REMBOURSES
1	2	3
Organes d'administration		16 100,00
Organes de direction	1 050 322,00	373,00

Tableau 22

22 - EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE

CATEGORIES	EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	DONT REGIE	EQUIVALENT D'EFFECTIFS REFACTURES A D'AUTRES ORGANISMES	EFFECTIF MOYEN
1	2	3	4	5
Cadres	106,50	0,00	0,00	104,75
Direction et chargés de mission	12,00			12,00
Administratifs	69,80			66,55
Techniques	24,70			26,20
Sociaux				
Employés	311,65	0,00	0,00	311,30
Administratifs	216,85			215,50
Techniques	94,80			95,80
Sociaux				
Ouvriers	186,17			188,16
Gardiens d'immeubles	164,28			163,16
EFFECTIF TOTAL	768,60	0,00	0,00	767,37

INFORMATIONS GENERALES

1. IDENTITE (au 31 décembre)

- Nom de l'organisme (le cas échéant, nom précédent) (1)	OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT - Habitat 76		
- Statut juridique (le cas échéant)	Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial (EPIC)		N° Siret : 781 107 446 00069
Siège social : 1ère ligne d'adresse 2ème ligne d'adresse 3ème ligne d'adresse 4ème ligne d'adresse Code postal Commune Cedex Téléphone E-mail	112 Boulevard d'Orléans CS 72042		Comptabilité de l'OPH : Publique : NON Privée : OUI
	76040 ROUEN		Avez-vous des emprunts complexes ou des instruments de couverture ? OUI
	Cedex 1 0 970 828 076		
	Président (Titre, Nom, Prénom) : André GAUTIER Date de prise de fonction : 24/09/2021		
	Directeur général (Titre, Nom, Prénom) : M. Eric GIMER Date de prise de fonction : 19/06/2015		
	- Commissaires aux comptes (noms et adresses) 1) FIDORG AUDIT - LE TRIFIDE 18 RUE CLAUDE BLOCH - 14000 CAEN 2) MAZARS 20 BLD FERDINAND DE LESSEPS - CS 21076 - 76173 ROUEN CEDEX Année de 1er mandat : 2019 2019		
- Date de constitution de l'office :	04/01/1920		
- Transformation et extensions de compétences (à préciser) - date et objet :	24-fév-1977 : transformation de l'OPHLM de la Seine-Maritime en OPAC 01-fév-2007 : transformation de l'OPAC en OPH (ordonnance n° 2007-137) - réalisation, directement ou à titre de prestataire de services, en vue de la location ou de l'accession à la propriété, des opérations prévues à l'article L 411.1 du Code de la Construction et de l'Habitation - gestion des immeubles acquis, construits ou aménagés - réalisation d'opérations de restauration immobilière - réalisation, directement ou à titre de prestataire de services, des opérations d'aménagement prévues aux articles L 300-1 et suivants du code de l'urbanisme - réalisation, à titre de prestataire de services, de tout programme de construction de logements neufs ou de remise en état et d'amélioration de logements anciens - réalisation d'hébergements de loisirs à vocation sociale - acquisition des lots dans les copropriétés mentionnées au cinquième alinéa de l'article L 421-3 du Code de la Construction et de l'Habitation		
Collectivité de rattachement	Commune	Département	
Conseil Départemental de Seine-Maritime	NON	OUI	
	EPCI	Région	
	NON	NON	
		Métropole	NON
- Convention d'utilité sociale : date de signature	25/02/2020		
- Autres conventions avec l'Etat :	Date de signature :	Date de fin :	
- Appartenance à un groupement de fait ou de droit (à préciser)-nom, forme :	GIE Sociétés de coordination Autre groupe de moyens Groupe vertical	NOM	SIREN

1 BIS. IDENTITE (au 31 décembre) - Evolution juridique

Au cours de l'exercice, votre organisme a effectué une :				
	Date effet	Raison sociale de l'entité absorbée/"tupée"	SIREN	Nombre de logements
Fusion - absorption				
Transmission Universelle de Patrimoine (TUP)				
Liquidation				
Dissolution				
Autres (précisez)		Précision		

2. CONSEIL D'ADMINISTRATION

NOM	ADRESSE	ACTIVITE OU PROFESSION	DATE DE NAISSANCE	DATE D'ENTREE AU CONSEIL	DATE D'EXPIRATION DU MANDAT ACTUEL	NOM DU REPRESENTANT (3)
GAUTIER André - Président	32 avenue Jean Jaurès 76200 DIEPPE	Collaborateur d'élu Conseiller en gestion des affaires Conseiller Départemental du canton de Dieppe 1, 2e vice-président en charge de l'habitat, du logement et de la politique de la ville Conseiller Communautaire Dieppe Maritime Conseiller municipal Dieppe	16/06/1965	24/09/2021	mars-28	Conseil Départemental
TESSIER Dominique - Vice-Présidente	36B Quai Guy de Maupassant 76400 FÉCAMP	Conseillère Départementale canton de Fécamp Déléguée communautaire Fécamp Caux Littoral Adjointe au Maire de Fécamp	26/03/1955	24/09/2021	mars-28	Conseil Départemental
MARTIN Pascal	5 Clos Guillaume de la Mothe 76710 BOSC GUERARD SAINT ADRIEN	Retraité Officier supérieur des sapeurs pompiers Sénateur Conseiller départemental canton de Bois-Guillaume	07/03/1960	24/09/2021	mars-28	Conseil Départemental
BOULANGER Mélanie	6 Côte de Croisset 76380 CANTELEU	Chargée de mission Maire de Canteleu 14ème Vice-présidente de la MRN en charge de la jeunesse, de la vie étudiante, de l'enseignement supérieur et de la recherche	13/10/1976	24/09/2021	mars-28	personnalité qualifiée élue MRN
BŒUF Augustin	89 rue Joseph Moilent 76600 LE HAVRE	Entrepreneur individuel Conseiller Communautaire Adjoint au maire du Havre, chargé de la propreté et du stationnement	23/07/1989	24/09/2021	mars-28	personnalité qualifiée élu LHSM
LOUE Pierre	693 rue des Audières - Hameau Saint Maurice 76770 MALAUNAY	Retraité FFB	05/02/1955	24/09/2021	mars-28	personnalité qualifiée
BARÉ Michèle	5 allée Thierry Lizer - 76380 CANTELEU	médiatrice sociale	17/03/1955	05/12/2018	déc.-22	locataire élue CSF
COUPPEY Louisa	1 rue Joseph de Querhoënt 76310 SAINTE ADRESSE	Consultante Conseillère Départementale Le Havre Seine métropole Adjointe au maire du Havre Conseillère Communautaire	08/06/1969	24/09/2021	mars-28	Conseil Départemental
MÉTOT Dominique	4 rue de la Corderie 76210 BOLBEC	Retraité - Conseiller départemental conseiller municipal Vice Président Agglomération	02/04/1957	24/09/2021	mars-28	Conseil Départemental
FLAVIGNY Catherine	74 chemin des Cottes - 76130 MONT SAINT AIGNAN	Maire de Mont Saint Aignan Conseillère Départementale Conseillère Métropolitaine	01/05/1950	24/09/2021	mars-28	Conseil départemental
DOUDET Marie-Claude	6 rue de l'Église 76150 SAINT JEAN DU CARDONNAY	retraîtée DDTM	15/08/1953	24/09/2021	mars-28	personnalité qualifiée
JAMART Anne	12 rue du Docteur Rémi Cochemé 51100 REIMS	Directeur Finances et Risques du pôle social de CPH Arcade-VVY	07/04/1973	24/09/2021	mars-28	personnalité qualifiée
HEIBLÉ François	6 rue Jacques Lanoë 14480 LE FRESNE CAMILLY	Responsable du centre de relation clients CDC-BDT Vice-president	14/04/1979	24/09/2021	mars-28	personnalité qualifiée
PONS Michel	157 rue Victor Hugo 76480 YAINVILLE	Coordination Handicap Normandie	27/03/1947	24/09/2021	mars-28	personnalité qualifiée
LEFEVRE Christel	11 rue Jean Mermoz 76800 SAINT ETIENNE DU ROUVRAY	Directrice d'association	27/05/1964	24/09/2021	mars-28	association d'insertion - CAPS
ROBART Frédérique	16 rue Jean Doublet 76200 DIEPPE	Infirmière	09/02/1965	24/09/2021	mars-28	CAF
de FRÉMICOURT Yves	502 chemin des Calluets 76270 SAINT SAIRE	Gérant SARL Fremicourt & A	22/11/1956	24/09/2021	mars-28	UDAF
PETIT Patricia	17 rue des Vergers 50690 HARDINVAST	Directrice régionale Action Logement	04/08/1971	24/09/2021	mars-28	Action logement Service
WICHER Cindy	18 rue Michelet 76700 GONFREVILLE L'ORCHER	Conseillère municipale Gonfreville L'Orcher	07/01/1982	05/12/2018	déc.-22	locataire élue CNL
DUPRÉ Alain	6 rue Jules Guesde 76300 SOTTEVILLE LES ROUEN	retraité	10/12/1956	05/12/2018	déc.-22	locataire élu CNL
LIDOREAU Sylvie	42 rue Henri Wallon 76600 LE HAVRE	sans profession	04/08/1960	05/12/2018	déc.-22	locataire élue CLCV
LEVASSEUR Martine	5 place des Martyrs de la Résistance - 76300 SOTTEVILLE LES ROUEN	retraîtée préfecture	02/05/1958	24/09/2021	mars-28	syndicat CFDT
FLAVIER Cyril	39 C rue du Docteur Paul Helot - 76000 ROUEN	gardien gérant Rouen habitat	09/05/1973	29/10/2021	mars-28	syndicat CGT

(1) Le changement d'appellation doit obligatoirement être signalé au Ministère chargé du logement (DGAL/DHUP)
(2) A l'exception des OPH soumis aux règles de la comptabilité publique.
(3) Pour les administrateurs personnes morales.

RESERVES FONCIERES

Réserves foncières au 31.12.2021			
réserves pour locatif (compte 21)	9 889,00	(1)	dont <input type="text" value="m²"/> acquis
stocks non affectés (compte 31)	<input type="text"/>		<input type="text" value="m²"/> pendant
Total	9 889,00		<input type="text" value="m²"/> l'exercice
Valeur comptable	27 205,04 €		
Utilisation pendant l'exercice			
pour opérations locatives	<input type="text"/>		
pour opérations d'accession (location-accession)	<input type="text"/>		
vente à des tiers	<input type="text"/>		TOTAL <input type="text"/>

	Quantité		m²
Terrains acquis en 2021 (inscrits au compte 2312)	4	(2)	56 120
Terrains en cours d'acquisition	8	(3)	70 400
Terrains acquis avec le concours de l'EPFN	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Prospection foncière en cours	24	(4)	180 949

(1) ; (2) ; (3) ; (4) Voir tableau "Prospection Foncière" page suivante

AR CONTROLE DE LEGALITE : 076-781107446-20220523-20220520 CA08-DE

en date du 23/05/2022 ; REFERENCE ACTE : 20220520_CA08

LA PROSPECTION FONCIERE

1) Réserves foncières propriétés de HABITAT 76 au 31/12/2021 : 9 889 m2

BOSC LE HARD Allée des fleurs	5 000	m2
LE HAVRE BD W. CHURCHILL	4 889	m2
	9 889	m2

2) Terrain acquis en 2021 : 56 120 m2

6 Casernes de Gendarmerie	32 538	m2	construction de 103 logements
DUCLAIR Gendarmerie	7 818	m2	construction de 34 logements
LE HAVRE Boieldieu	224	m2	construction de 18 logements
SAINT ETIENNE DU ROUVRAY Stockholm	15 540	m2	construction de 80 logements
	56 120	m2	

3) Terrains en cours d'acquisition : 70 400 m2

DAMPIERRE SAINT NICOLAS	3 478	m2	construction de 12 logements
PAVILLON RPA VEFA	1 602	m2	construction de 43 logements
STE HELENE DE BONDEVILLE	17 000	m2	construction de 17 logements
SAINT NICOLAS D'ALIERMONT Reconstruction	12 293	m2	construction de 16 logements
SAINT NICOLAS D'ALIERMONT Rue de Milan	24 323	m2	construction de 38 logements
SAINT PIERRE LE VIGER	3 600	m2	construction de 6 logements
THEROULDEVILLE	2 657	m2	construction de 6 logements
VALMONT Gendarmerie	5 447	m2	construction de 16 logements
	70 400	m2	

4) Prospection avancée sur des opérations foncières représentant 24 opérations potentielles pour environ 393 logements livrables fin 2021-2024 : 180 949 m2

Accord de Principe/Passage en Phase Montage	Logements	Superficie
ARQUES LA BATAILLE	10	2 793 m2
BOSC LE HARD	6	
GAINNEVILLE Rue de la Libération 2	24	2 020 m2
SOTTEVILLE LES ROUEN "Rue du Madrillet"	25	1 961 m2
SOTTEVILLE LES ROUEN "Rue Bertel"	4	1 544 m2
ST NICOLAS D'ALIERMONT Rue des Pommiers	16	
ST NICOLAS D'ALIERMONT Rue de Milan	38	24 323 m2
SAINT VALERY EN CAUX "Rue du Noroit"	12	
THEROULDEVILLE Rue de la Corderie	6	2 160 m2
VEULES LES ROSES	12	
	153	34 801 m2

Négociation en Cours

BOIS GUILLAUME Aubelière	4	1 600 m2
DAMPIERRE SAINT NICOLAS	12	3 478 m2
DIEPPE Avenue de la République	41	4 101 m2
FLAMANVILLE	8	2 300 m2
FECAMP Chemin Cavée Blanche	28	32 058 m2
HODENG AU BOSQ GUIMERVILLE	10	11 153 m2
INCHEVILLE "Rue Edouard Branly"	11	19 220 m2
MARTIN EGLISE	24	13 278 m2
MESNIL ESNARD Chemin des Ondes	40	9 068 m2
MONCHAUX SORENG	10	19 500 m2
ST HELENE DE BONDEVILLE	17	17 000 m2
ST JEAN DE FOLLEVILLE "Rue du bas ruel"	7	3 760 m2
ST NICOLAS D'ALIERMONT Ex Lycée Pons	22	6 032 m2
ST PIERRE LE VIGER	6	3 600 m2
	240	146 148 m2

TOTAL 393 180 949 m2**Affaires étudiées puis abandonnées**

AUPPEGARD	6
BELBEUF Rue des Canadiens	30
CAUDEBEC VEFA	9
MAROMME VEFA	18
PAVILLY VEFA	36
SAHURS	6
	105

5) Réserves foncières identifiées sur le Patrimoine existant

	Logements	Superficie
BOIS GUILLAUME L'aubelière	10	1 769 m2
BOLBEC Champs des Oiseaux		355 m2
BOLBEC Rue Jacques Brel		3 400 m2
CANY BARVILLE Rue de Greenock		1 000 m2
LE GRAND QUEVILLY Rue Rousseau/Voltaire		1 646 m2
LE HAVRE Rue Laplace		2 500 m2
LE HAVRE Rue Gérard Lautier		3 000 m2
LE PETIT QUEVILLY Rue Paul Langevin	2	2 725 m2
SAINT VALERY EN CAUX Résidence du Bois		2 600 m2
TANCARVILLE Place des Bruyères		1 600 m2
	12	20 595 m2

INFORMATIONS GENERALES

Tableau 2

3. Parc locatif

3.0 Plan stratégique de patrimoine :	Date d'approbation par le CA (ou CS) :	<input type="text"/>	Date de dernière actualisation :	<input type="text" value="31/12/2021"/>
--------------------------------------	--	----------------------	----------------------------------	---

PARC AU 31 DECEMBRE	LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES en équivalents logements (a)
3.1 Nombre de logements pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel au 31/12 : dont conventionnés	29 871 29 595	4 709 3 506
3.2 Ventilation du nombre de logements :		
• en fonction de la nature juridique :	- en pleine propriété : 29 799 - en bail emphytéotique ou à construction : 72 - en affectation - en usufruit - en bail à réhabilitation	2 503 2 206
• en fonction du type de logement	- individuel : 4 133 - collectif : 25 738	4 709
• en fonction du type de gestion :	- gérés en direct : 29 871 - gérés par des tiers - gestion globale au profit de personnels particuliers	160 4 549
(L422-2 code constr. et de l'habitation : gendarmerie, police nationale, S. Incendie et secours, ... (c))		
3.3 Surface totale des logements (en m²) :		
• Surface habitable :	2 000 854	
3.4 Nombre de logements gérés pour le compte de tiers (hors syndic) au 31/12 :		
3.5 Nombre de ménages bénéficiaires de l'APL ou de l'AL (parc de la rubrique 3.1) au 31/12 :	14 885	2 153
3.6 Patrimoine locatif divers au 31/12 :		
Garages et stationnement (nombres de places) :	7 708	
Locaux commerciaux (bureaux, surfaces commerciales) (m²) :	6 905	
Autres locaux (m²) :		
3.7 Pour mémoire - Pour les foyers et résidences de la rubrique 3.1 : nombre total d'unités ouvrant droit à la redevance au 31/12		5 511

- (a) Résidences pour étudiants, foyers, et résidences sociales. Sur le calcul d'équivalence, Cf. L 302-5 al. 6 - 4° du code de la construction et de l'habitation.
 (b) Uniquement les logements achevés, et hors logements gérés pour compte de tiers.
 (c) Hypothèse de gestion passant par l'intermédiaire des autorités de tutelle des personnels concernés (ministère de l'intérieur, de la défense..).

4. Evolution du parc locatif au cours de l'exercice

EVOLUTIONS DE LA RUBRIQUE 3.1		LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES en équivalents logements
4.1 Logements neufs achevés dans l'année	+	126	0
4.2 Acquisitions - améliorations mises en service dans l'année	+		103
4.3 Acquisitions effectuées dans l'année (sauf acquisition - amélioration)	+		
4.4 Ventes	-	80	27
dont - ventes HLM à personnes physiques		80	
- ventes à organismes HLM			
- autres ventes			27
4.5 Démolitions	-	6	
4.6 Transformations	+/-	0	0
dont - stocks accession transférés en immobilisations achevées			
- autres transformations			
4.7 (= 4.1 à 4.6) Variation de l'exercice		40	76

5. Activité de construction et de réhabilitation

	LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES en équivalents logements
5.1 Constructions		
5.11 - Logements neufs mis en chantier (ordre de service donné au cours de l'année)	71	
5.12 - Acquisition - amélioration (acte notarié d'acquisition signé au cours de l'année)	0	103
5.13 - Constructions en cours au 31/12 (y compris acquisition - amélioration en cours de travaux)	162	14
5.2 Réhabilitations		
5.21 - Parc réhabilité (nombre de logements ayant été réhabilités au moins une fois depuis l'origine)	11 440	
5.22 - Réhabilitations mises en chantier (ordre de service donné dans l'année)	575	

6. Vacance

PARMI LES LOGEMENTS DE LA RUBRIQUE 3.1	LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES en équivalents logements
6.1 Nombre de logements vacants au 31/12 (a) (c)	1 353	0
dont - vacants techniques (b)	449	
- vacants depuis + de 3 mois (hors vacants techniques)	667	
- vacants depuis - de 3 mois (hors vacants techniques)	237	
6.2 Nombre de logements achevés non quittancés au 31/12 (en attente de 1ère location) (c)	17	0
Coût de la vacance (€)		
6.3 Total des loyers ou redevances non quittancés sur l'exercice en raison de vacance (d)	6 736 464	0
dont - vacance techniques	2 176 412	0

- (a) Logements vacants = logements non quittancés au 31 décembre (à l'exception des logements n'ayant jamais été quittancés - cf. 6.2.)
 (b) Vacance pour cause de réhabilitation en cours, de démolition projetée,....
 (c) Hors vacance supportée par les associations gestionnaires.
 (d) Estimation - La vacance considérée est la vacance globale (y compris technique), à l'exclusion toutefois de la vacance de la rubrique 7.2

INFORMATIONS GENERALES

ANNEXE VI

Tableau 3

7. Age du patrimoine

EN FONCTION DE LA DATE REELLE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES (a)		LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES	TOTAL
Nombre de logements terminés :	- jusqu'en 1948	342	0	342
	- entre 1949 et 1960	7 452	0	7 452
	- entre 1961 et 1970	6 518	53	6 571
	- entre 1971 et 1980	7 195	556	7 751
	- entre 1981 et 1990	1 872	1 045	2 917
	- entre 1991 et 2000	1 418	421	1 839
	- entre 2001 et 2010	1 761	1 182	2 943
	- entre 2011 et 2015	1 584	1 126	2 710
	- entre 2016 et 2020	1 603	223	1 826
	- entre 2021 et 2025	126	103	229
TOTAL (= Tableau 3 rubrique 3.1)		29 871	4 709	34 580
Age moyen du parc (en années)		45	22	

(a) Indépendamment - s'agissant des logements acquis - de la date d'entrée dans le patrimoine de la société.

8. Financement principal (parc locatif + constructions en cours)

FINANCEMENT PRINCIPAL D'ORIGINE	PATRIMOINE LOCATIF (a)			CONSTRUCTIONS EN COURS AU 31/12 (d)	TOTAL	
	LOGEMENTS		FOYERS ET RESIDENCES		NOMBRE	%
	NEUFS réalisés par l'Office (b)	ACQUIS (c)				
Financements "ancien régime" (HLM, ILM, ILN, PSR, PLR,...)	20 161	219	1 971		22 351	64%
PLA CDC, RAPAPLA, et LLS (DOM)					0	0%
PLUS	7 311	532	174	133	8 150	23%
PLA "Très social" (PLAI, PLALM, PLAHA, PLU,...et LLSS / LLTS (DOM))	609	249	38	24	920	03%
PLS, et PLA CFF	488	11	1 393	19	1 911	05%
PLI	263	10			273	01%
PCL et PAP locatif	2	16			18	00%
Autres (fonds propres, emprunts obligataires, baux à réhabilitation, en affectation, ...)			1 133		1 133	03%
TOTAL	28 834	1 037	4 709	176	34 756	100%

(a) Parc de la rubrique 3.1 Tableau 3.

(b) Y compris logements neufs acquis en VEFA ou en usufruit

(c) Acquis avec ou sans amélioration.

(d) Egal rubrique 5.13 Tableau 5.

9. Accession à la propriété

NOMBRE DE LOGEMENTS	LOGEMENTS EN GROUPE, REALISES EN DIRECT (a)				LOGEMENTS EN DIFFUS		LOGEMENTS EN LOC.- ACCESSION (d)	LOGEMENTS EN SCI, SCCV, SCCC (b)
	INDIVIDUEL NEUF	ACQ.-REHAB.-REVENTE	COLLECTIF	TOTAL	CCMI	PRESTATIONS DE SERVICE		
PRODUCTION								
9.1 Terminés depuis l'origine	166		32	198				
9.2 Terminés pendant l'exercice (DAT)				0			16	
9.3 Mis en chantier pendant l'exercice (OS)				0				
9.4 Acquis dans l'année (résolut., adjudicat., g. rachat)				0				
9.5 Vendus pendant l'exercice (actes notariés)				0			5	
9.6 Mis en location dans l'année (e)				0			14	
STOCKS AU 31 DECEMBRE								
9.6 Stocks vendus (actes notariés) non livrés				0				
Stocks non vendus								
9.7 En cours de réalisation				0			11	
9.8 Terminés depuis moins d'un an				0			16	
9.9 Terminés depuis plus d'un an				0			4	
9.10 Total non vendu (9.7 à 9.9) (c)	0	0	0	0			31	0
dont :								
9.11 contrats préliminaires de réservation				0			15	
9.12 temporairement loués (sauf loc.-acc.)				0				
9.13 en phase locative (loc.-acc.)	0		0	0			18	

(a) Vente en l'état futur d'achèvement ou vente à terme (et acquisitions (9.4)).

(b) Nombres au prorata des participations au capital des SCI et des SCCC.

(c) 9.10 > ou = 9.11 + 9.12 + 9.13

(d) Pour la ligne 9.5 : levées d'option d'achat intervenues dans l'année

(e) Transferts en immobilisation, et location-accession entrées en phase locative

10. Autres activités au 31/12

10.1 Activité d'aménageur							
- Nombre d'opérations en cours au 31/12							
* Dont quartiers anciens (OPAH)							
- Nombre d'opérations mises en chantier au cours de l'exercice							
- Nombre de logements à réaliser							
10.2 Lotissements							
- Nombre d'opérations en stock (terminés/en cours)			1				
- Nombre de lots correspondant			42				
* Dont lots terminés depuis plus d'un an			20				
10.3 Hébergement de loisir à vocation sociale							
- Nombre d'opérations achevées depuis l'origine							
* Soit en nombre de lits correspondants							
- Nombre d'opérations en chantier (o.s. donné)							
* Soit en nombre de lits correspondants							
10.4 Activité de prêteur							
- Nombre de prêts en gestion							3
* Dont principaux (accession et vente HLM)							3
* Dont complémentaires (accession et vente HLM)							
* Dont autres prêts							
10.5 Maîtrise d'ouvrage déléguée (hors accession)							
- Nombre de contrats en cours							2
- Nombre de contrats signés pendant l'exercice							0
- Montant de la rémunération (T.T.C.) facturée pendant l'exercice							4 340,20
10.6 Prestations de services diverses							
- Nombre de contrats en cours							
- Nombre de contrats signés pendant l'exercice							
- Montant de la rémunération (T.T.C.) facturé							
10.7 Syndic de copropriété							
- Nombre de copropriétés gérées au 31-12 à l'Office							10
- Nombre de lots (toute nature)							911
* Dont appartenant à l'Office						690	à des tiers
							221

PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS

271 - TITRES IMMOBILISES (Droit de propriété)

272 - TITRES IMMOBILISES (Droit de créance)

N° DE COMPTE 1	N° D'INVENTAIRE 2	NATURE DES VALEURS OU CREANCES 3	NOMBRE DE TITRES 4	VALEUR INITIALE		VALEUR DU MARCHÉ		CUMUL DES DEPRECIATIONS 7	OBSERVATIONS 8
				VALEUR UNITAIRE 5A	TOTAL 5B	VALEUR UNITAIRE 6A	TOTAL 6B		
271100		CAISSE D'EPARGNE	772	20,00	15 440,00				
272200		DAT ARKEA échéance au 3 octobre 2021 Année 1 à 4 : 4,31% Année 5 à 8 : 4,61% Année 9 et 10 : Euribor 3 mois + 2,01%							Arrivé à échéance en 2021
272200		DAT ARKEA échéance au 3 octobre 2021 Année 1 à 10 : 4,65%							Arrivé à échéance en 2021
TOTAL				20,00	15 440,00	0,00	0,00	0,00	

16 - AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

ANNEXE VII

274 - PRÊTS
276 - AUTRES CREANCES IMMOBILISEES (a)
278 - PRÊTS POUR ACCESSION

Fiche n°16

N° DE COMPTE	N° D'INVENTAIRE	NATURE DES PRETS	MONTANT EN DEBUT D'EXERCICE	MOUVEMENT DE L'EXERCICE		MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE	CUMUL DES DEPRECIATIONS	VALEUR NETTE COMPTABLE (7-8)	OBSERVATIONS
				REALISATION	REMBOURSEMENT				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2741	Prêts participatifs :							
2			0,00					0,00	
3			0,00					0,00	
4			0,00					0,00	
5			0,00					0,00	
6			0,00					0,00	
7		SOUS TOTAL :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
8									
9	2743	Prêts au personnel :							
10			0,00					0,00	
11			0,00					0,00	
12			0,00					0,00	
13			0,00					0,00	
14			0,00					0,00	
15		SOUS TOTAL :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
16									
17									
18	274	TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
19									
20	2761	Autres créances immobilisées - créances diverses	0,00					0,00	
21									
22	276	TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
23									
24	2781	Prêts principaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
25		- PAP	0,00					0,00	
26		- HLM - A	0,00					0,00	
27		- Ventés HLM	0,00					0,00	
28		- Autres	0,00					0,00	
29									
30	2782	Prêts complémentaires	0,00					0,00	
31									
32	278	TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
33									
34									
35		TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

(a) Hors intérêts courus (comptes 2768)

Observations (notamment sur les prêts qui font l'objet de dépréciations) :

33 - IMMEUBLES EN COURS

(en euros hors taxes)

331 - LOTISSEMENTS ET TERRAINS EN COURS D'AMENAGEMENT
 332 - OPERATIONS GROUPEES, CONSTRUCTIONS NEUVES
 333 - OPERATIONS D'ACQUISITION, DE REHABILITATION, DE REVENTE
 334 - CONSTRUCTIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES (CCMI) (a)
 337 - DIVERS

ANNEXE VII Bis

Fiche n°2
Page 1/2

N° d'inventaire	N° de compte	Localisation - Désignation	Opérations		Lots		Prix de revient		Prévisions		
			Dates		Nature (b)	Nombre	Initial	Actualisé	Prix de vente		
			Ouverture chantier (OS)	Achèvement des travaux					Initial	Actualisé	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1											
2		331 VEULES LES ROSES			LT						
3		331 BOIS GUILLAUME HERBEUSE			LT						
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12		332 SOTTEVILLE RUE VICTOR BERTEL TTC 5,5%		mars 2022	LA	4	710 000,23	710 000,23	727 999,59	776 000,00	
13		332 SAINT ETIENNE RUE STOCKHOLM TTC5,5%		mars 2022	LA	11	1 802 000,14	1 802 000,14	1 877 000,09	1 877 000,09	
14											
15											
16											
17											
18											
19											
20											
21											
22											
23											
24											
25											
26											
27											
28											
29											
30											
TOTAL								2 512 000,37	2 512 000,37	2 604 999,67	2 653 000,09

- (a) Ces opérations peuvent être regroupées sur une ligne dans le tableau.
- (b) L (logement individuel), LC (logement collectif), LA (location-accession), LT (lotissement), C (locaux commerciaux).
- (c) Total colonne 12 = compte 33 brut au bilan.
- (d) Uniquement les frais financiers sur financements externes qui n'auront pu être imputés au compte 33.
- (e) Contrats préliminaires de réservation, non encore concrétisés en contrat notarié.
- (f) Les colonnes 17 et 20 concernent les seules opérations en méthode "marge à l'avancement"

33 - IMMEUBLES EN COURS

(en euros hors taxes)

331 - LOTISSEMENTS ET TERRAINS EN COURS D'AMENAGEMENT
 332 - OPERATIONS GROUPEES, CONSTRUCTIONS NEUVES
 333 - OPERATIONS D'ACQUISITION, DE REHABILITATION, DE REVENTE
 334 - CONSTRUCTIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES (a)
 337 - DIVERS

ANNEXE VII Bis

Fiche n°2

Page 2/2

	Réalizations en fin d'exercice											Reste à vendre		Dépréciations (c/393)
	Prix de revient en fin d'exercice				Commercialisation									
	Imputé (c/33)	Coûts non imputés			Total (12 à 15)	Montant sorti des stocks (cpte 339) (f)	Actes notariés			Réservation €		Nombre	Montant	
Frais financiers (d)		Frais de commercialisation	Autres frais	Nombre			Montant	Dont montant chiffres d'affaires constaté (f)	Nombre	Montant				
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23 (7-18-21)	24 (11-19-22)	25	
1				0,00							0	0,00		
2	462 707,51			462 707,51							0	0,00		
3	1 052 333,15			1 052 333,15							0	0,00		
4				0,00							0	0,00		
5				0,00							0	0,00		
6				0,00							0	0,00		
7				0,00							0	0,00		
8				0,00							0	0,00		
9				0,00							0	0,00		
10														
11														
12	21 170,32			21 170,32							4	776 000,00		
13	1 203 547,99			1 203 547,99							11	1 877 000,09		
14				0,00							0	0,00		
15				0,00							0	0,00		
16				0,00							0	0,00		
17				0,00							0	0,00		
18				0,00							0	0,00		
19				0,00							0	0,00		
20				0,00							0	0,00		
21				0,00							0	0,00		
22														
23														
24														
25														
26				0,00							0	0,00		
27				0,00							0	0,00		
28				0,00							0	0,00		
29				0,00							0	0,00		
30				0,00							0	0,00		
	2 739 758,97	0,00	0,00	0,00	2 739 758,97	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00	15	2 653 000,09	0,00

- (a) Ces opérations peuvent être regroupées sur une ligne dans le tableau.
- (b) L (logement individuel), LC (logement collectif), LA (location-accession), LT (lotissement), C (locaux commerciaux).
- (c) Total colonne 12 = compte 33 brut au bilan.
- (d) Uniquement les frais financiers sur financements externes qui n'auront pu être imputés au compte 33.
- (e) Contrats préliminaires de réservation, non encore concrétisés en contrat notarié.
- (f) Les colonnes 17 et 20 concernent les seules opérations en méthode "marge à l'avancement"

35 - IMMEUBLES ACHEVES
en euros hors taxes

ANNEXE VII Bis
Fiche n°3
Page 1/2

351 - LOTISSEMENTS ET TERRAINS AMENAGES
352 - OPERATIONS GROUPEES, CONSTRUCTIONS NEUVES
353 - OPERATIONS D'ACQUISITION, DE REHABILITATION, DE REVENTE

354 - CONSTRUCTIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES (CCMI) (a)
357 - DIVERS
358 - LOGEMENTS TEMPORAIREMENT LOUES

Opérations							Prévisions			
N° d'inventaire	N° de compte	Localisation - Désignation	Dates		Lots		Prix de revient		Prix de vente	
			Ouverture du chantier(OS)	Achèvement des travaux	Nature (b)	Nombre	Initial	Actualisé	Initial	Actualisé
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	351	SAINTE ARNOULT	mars 2010	décembre 2014	LT	78	2 160 535,12	2 390 442	2 272 575,25	2 457 681
2	351	ROUEN ORLEANS			LT					
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11	352	SOTTEVILLE RASPAIL TTC 5,5%	mars 2018	mars 2020	LA	5	808 502,42	810 000,52	823 853,72	825 999,59
12	352	ST ETIENNE DU ROUVRAY SEMARD TTC 5,5%	juin 2018	juin 2020	LA	4	639 301,52	640 000,98	651 415,03	651 999,50
13	352	ROUEN BOULEVARD ORLEANS TTC 5.5%	août 2019	mars 2021	LA	16	2 173 000,38	2 173 000,38	2 267 000,88	2 272 275,88
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										
TOTAL						103	5 781 339,43	6 013 443,88	6 014 844,88	6 207 955,80

- (a) Ces opérations peuvent être regroupées sur une ligne dans le tableau.
 (b) L (logement individuel), LC (logement collectif), LA (location-accession), LT (lotissement), C (locaux commerciaux).
 (c) Total colonne 12 - Total colonne 17 = comptes 351 à 358.
 (d) Frais financiers sur financements externes, qui n'ont pas été imputés en compte 35 (notamment intérêts post
 (e) La différence entre ce prix de revient total en fin d'exercice et le prix de revient prévisionnel actualisé (col.9) correspond à des charges supplémentaires prévisibles non imputables en compte 35.
 (f) Contrats préliminaires de réservation, non encore concrétisés en contrat notarié.
 (g) Parmi les contrats de loc.-acc. en vigueur (en phase locative) des col. 20 et 21, indiquer en col. 22 et 23 ceux pour lesquels au 31/12 une demande de levée d'option a été demandée par l'accédant mais n'a pas encore donné lieu au transfert de propriété.

35 - IMMEUBLES ACHEVES
en euros hors taxes

ANNEXE VII Bis
Fiche n°3
Page 2/2

351 - LOTISSEMENTS ET TERRAINS AMENAGES
352 - OPERATIONS GROUPEES, CONSTRUCTIONS NEUVES
353 - OPERATIONS D'ACQUISITION, DE REHABILITATION, DE REVENTE

354 - CONSTRUCTIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES (CCMI) (a)
357 - DIVERS
358 - LOGEMENTS TEMPORAIREMENT LOUES

	Réalizations en fin d'exercice												Dépréciations (c/395) 26		
	Prix de revient				Coûts des lots vendus sortis des stocks C/359 17	Commercialisation						Reste à commercialiser			
	Coût de production (c/35) (C) 12	Coûts non imputés				Actes notariés de vente		Actes notariés de location- accession et réservations (e)		Dont levées d'options en cours (location-accession) (g)		Reste à commercialiser			
		Frais financiers (d) 13	Frais de commercialisation 14	Autres frais généraux 15		Total (e) 16	Nombre 18	Montant 19	Nombre 20	Montant 21	Nombre 22	Montant 23		Nombre 24 (7-18-22)	Montant 25 (11-19-23)
1	2 343 820,59			2 343 820,59	1 512 680,84	58	1 512 680,84					20	944 999,99		
2	3 008 112,95			3 008 112,95	2 361 803,28							0	0,00		
3				0,00								0	0,00		
4				0,00								0	0,00		
5				0,00								0	0,00		
6				0,00								0	0,00		
7				0,00								0	0,00		
8				0,00								0	0,00		
9				0,00								0	0,00		
10				0,00								0	0,00		
11	773 382,52			773 382,52	301 852,62	2	301 852,62			3		0	524 146,97		
12	593 554,19			593 554,19	459 102,90	3	459 120,90			1		0	192 878,60		
13	1 973 926,44			1 973 926,44						14		2	2 272 275,88		
14				0,00								0	0,00		
15				0,00								0	0,00		
16				0,00								0	0,00		
17				0,00								0	0,00		
18				0,00								0	0,00		
19				0,00								0	0,00		
20															
21															
22															
23															
24				0,00								0	0,00		
25				0,00								0	0,00		
26				0,00								0	0,00		
27				0,00								0	0,00		
28				0,00								0	0,00		
29				0,00								0	0,00		
30				0,00								0	0,00		
	8 692 796,69	0,00	0,00	0,00	8 692 796,69	4 635 439,64	63	2 273 654,36	0,00	0,00	18	0,00	22	3 934 301,44	0,00

- (a) Ces opérations peuvent être regroupées sur une ligne dans le tableau.
(b) L (logement individuel), LC (logement collectif), LA (location-accession), LT (lotissement), C (locaux cor
(c) Total colonne 12 - Total colonne 17 = comptes 351 à 358.
(d) Frais financiers sur financements externes, qui n'ont pas été imputés en compte 35 (notamment intérêts postérieurs à l'achèvement
(e) La différence entre ce prix de revient total en fin d'exercice et le prix de revient prévisionnel actualisé (col.9) correspond à des cha
non imputables en compte 35.
(f) Contrats préliminaires de réservation, non encore concrétisés en contrat notarié.
(g) Parmi les contrats de loc.-acc. en vigueur (en phase locative) des col. 20 et 21, indiquer en col. 22 et 23 ceux pour lesquels au 31
par l'accédant mais n'a pas encore donné lieu au transfert de propriété.

MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS D'IMMEUBLES DURANT L'EXERCICE

ANNEXE VII Bis

Fiche n°5

Comptes de stocks (en valeur brute)	Stocks en début d'exercice	Augmentations de l'exercice				Diminution de l'exercice		Stocks en fin d'exercice	Variations de stock
		Achats et coûts externes	Frais financiers	Coûts internes	Virement de poste à poste (a)	Virement de poste à poste (a)	Sorties des stocks (b)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (9-2)
31 - TERRAINS A AMENAGER								0,00	0,00
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	1 513 759,31	19 213,57				17 932,22		1 515 040,66	1 281,35
332 - Opérations groupées, constructions neuves	2 343 789,81	787 555,28					1 906 626,78	1 224 718,31	(1 119 071,50)
333 - Opérations d'acquisition-réhabilitation-revente								0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)								0,00	0,00
337 - Autres travaux en cours								0,00	0,00
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)	3 857 549,12	806 768,85	0,00	0,00	0,00	17 932,22	1 906 626,78	2 739 758,97	(1 117 790,15)
351 - Lotissements et terrains aménagés	2 380 370,47	17 932,22					920 853,27	1 477 449,42	(902 921,05)
352 - Opérations groupées, constructions neuves	1 434 236,37	1 906 626,78					760 955,52	2 579 907,63	1 145 671,26
353 - Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente								0,00	0,00
354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)								0,00	0,00
357 - Autres travaux achevés								0,00	0,00
358 - Logements temporairement loués	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3581 - Location - accession								0,00	0,00
3582 et 3587 - Autres								0,00	0,00
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)	3 814 606,84	1 924 559,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 681 808,79	4 057 357,05	242 750,21
37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE OU ADJUDICATION								0,00	0,00
TOTAL	7 672 155,96	2 731 327,85	0,00	0,00	0,00	17 932,22	3 588 435,57	6 797 116,02	(875 039,94)

(a) Y compris les virements en classe 2.

(b) Sorties de stocks lors de livraisons à l'acquéreur.

ETAT DETAILLE DES EMPRUNTS

Annexe VIII

Liste de toutes les ouvertures de crédits, classées par comptes et sous-comptes (colonne 1) et par affectation (colonne 27)
(N° de comptes et codes d'affectation : cf fiche n°1- colonne 1)

(état du passif) Fiche n°2

N° de cpte	NATURE DES OUVERTURES DE CREDIT OU DESIGNATION DES EMPRUNTS (a)	DEVISES	TAUX D'INTERET	NATURE DU TAUX	TAUX ACTUARIEL AU 31/12/N	DUREE DE L'EMPRUNT		MONTANT DES OUVERTURES DE CREDIT	MONTANT REALISES			REMBOURSEMENTS OPERES						MODALITES RBTS (d)	PERIODICITE DES RBTS (e)	CONDITIONS DE RBTS ANTICIPE (f)	COUVERTURE (O / N)	NIVEAU DE RISQUE (g)	MONTANT DE LA DETTE	ACNE	AFFECTATION DE L'EMPRUNT		
						DEBUT (mm/aaaa)	FIN (mm/aaaa)		AU COURS DES EXERCICES ANTERIEURS	AU COURS DE L'EXERCICE		AU COURS DES EXERCICES ANTERIEURS		AU COURS DE L'EXERCICE		TOTAL											
										REALISATION	DIMINUTION (c)	TOTAL	ECHEANCES	RBTS ANTICIPES	ECHEANCES	RBTS ANTICIPES	ECHEANCES									RBTS ANTICIPES	
						11	12		13 (10+11-12)	14	15	16	17	18 (14+16)	19 (15+17)	20	21									22	23
1	16 Prêts à taux fixe (310 contrats)	EUR		fixe	1,60%			762 908 177,40	696 263 461,00	44 992 416,40	0,00	741 255 677,40	368 708 354,36	110 508 938,47	16 043 875,13	0,00	384 752 229,49	110 508 938,47	P ou X	A / T	B / C	Non	1A	245 994 709,44	2 846 855,18		
2	16 Prêts taux EURIBOR (8 contrats)	EUR		variable	1,61%			141 916 022,56	140 562 902,28	2 173 000,00	0,00	142 735 902,28	64 348 917,26	40 448 849,97	4 507 243,37	318 704,52	68 856 160,63	40 767 554,49	P ou X	A / T	A	Oui partiel	1A	33 112 187,16	527 526,90		
3	16 Prêts taux INF FR XT (12 contrats)	EUR		variable	1,12%			85 828 503,07	85 828 503,07	0,00	0,00	85 828 503,07	19 789 140,28	0,00	3 194 658,23	0,00	22 983 798,51	0,00	P ou X	X	C	Non	2A	62 844 704,56	445 108,38		
4	16 Prêts taux LIVRET A (461 contrats)	EUR		variable	1,26%			1 320 850 207,75	1 299 737 607,71	10 730 289,00	0,00	1 310 467 896,71	324 748 723,49	458 602 368,23	21 299 592,30	0,00	346 048 315,79	458 602 368,23	P ou X	A / T	C	Oui partiel	1A	505 817 212,69	11 112 590,91		
5	16 Prêts taux structurés (0 contrat)	EUR		variable	0,00%			66 339 237,27	66 339 237,27	0,00	0,00	66 339 237,27	21 914 643,14	44 424 594,13	0,00	0,00	21 914 643,14	44 424 594,13	P	A	C	Non	F6	0,00	0,00		
6								0,00									0,00										
7								0,00									0,00										
8								0,00									0,00										
9								TOTAUX	2 377 842 148,05	2 288 731 711,33	57 895 705,40	0,00	2 346 627 416,73	799 509 778,53	653 984 750,80	45 045 369,03	318 704,52	844 555 147,56	654 303 455,32						847 768 813,85	14 932 081,37	

(a) Exemples : HLMA-HLMO-ILM-ILN-PLR-PLS-PAP-PAJ-PLA-PLAI-PLUS-PLS-PEX...

(b) Nature des taux : A=taux indexé sur le livret A - F=taux fixe - V=taux variable - C=autre.

(c) Emprunts sortis de l'état des dettes au cours de l'exercice.

(d) Modalité de remboursement du capital : C=amortissement annuel constant - P=amortissement annuel progressif - F=amortissement en fine - X=autre.

(e) Périodicité des remboursements du capital : A=annuelle - T=trimestrielle - M=mensuelle - X=autre.

(f) Conditions de remboursement anticipé : A=sans pénalité - B=pénalité assise sur le capital restant dû - C=pénalité actuarielle - D=autre - N=remboursement anticipé non possible.

(g) Niveau de risque : se reporter à la "Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales" dite Gisler (1A, 1B, 1C, 1D, 1E, autres...). Les produits non énumérés dans cette charte sont classés en F6.

DETAIL DES EMPRUNTS COMPLEXES ET FINANCEMENTS STRUCTURES

Annexe VIII

Fiche n° 3

Niveau de risque	Caractéristiques de l'emprunt											au 31/12/N				au 31/12/N-1				
	Nominal de l'emprunt	Nom du prêteur	Date d'émission	Date d'échéance	Dates des périodes bonifiées	Formule de calcul du taux	Devise	Taux minimum	Taux maximum	Périodicité remboursement	Conditions de rbt anticipé	Taux nominal	Taux actuariel	Charge d'intérêt	CRD	Coût de sortie (y compris soulte)	Taux actuariel	Charge d'intérêt	CRD	Coût de sortie (y compris soulte)
(a) 1	2	(b) 3	4	5	6	(c) 7	8	9	(d) 10	(e) 11	(f) 12	(g) 13	(h) 14	15	16	(i) 17	(h) 18	19	20	(i) 21
2																				
3																				
4																				
5																				
6																				
7																				
8																				
9																				
10																				
11																				
12																				
																0,00				0,00
																0,00				0,00

NEANT

(a) Niveau de risque : se reporter au classement de la "Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales" dite Gissler (1B, 1C, 1D, 1E, Autres...). Les produits non énumérés dans cette charte sont classés en F6.

(b) En précisant l'identification interne si emprunts multiples sur le même établissement.

(c) En cas de formule combinant un nombre élevé de variables, indiquer la ou les référence(s) clef(s) de la formule de calcul.

(d) Taux maximum pouvant être observé sur la durée totale de l'emprunt. Si aucun plafond de rémunération n'est prévu, ne compléter que si une autre formule que celle de la colonne 7 est prévue au contrat.

(e) Modalité de remboursement du capital : C=amortissement annuel constant - P=amortissement annuel progressif - F=in fine - S=semestriel - M=mensuel - X=autres.

(f) Indiquer la possibilité ou non d'un remboursement anticipé partiel.

(g) Taux servant de base pour le calcul des intérêts de l'emprunt.

(h) Taux effectif de l'emprunt d'une durée d'un an dont les intérêts sont payés à l'échéance d'un an, tous frais compris.

(i) Indiquer le montant à acquitter pour le remboursement définitif de l'emprunt au 31/12/N incluant les pénalités éventuelles de remboursement anticipé.

DETAIL DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE

Annexe VIII

Tableau 4

Niveau de risque	Caractéristiques de la dette couverte				Caractéristiques de l'instrument dérivé										31/12/N					31/12/N-1							
	Montant initial	CRD au 31/12/N	Formule de calcul taux	Type d'instrument financier	Nom de la contrepartie	Notionnel initial	Formule de calcul du taux	Coût des produits optionnels	Taux minimum	Taux maximum	Date de début du contrat	Date d'échéance du contrat	Périodicité paiements	Produits amortissables	Charge d'intérêt d'emprunt avant couverture	Résultat de l'instrument financier		Charge nette après couverture	Taux d'intérêt net après couverture	Provision comptable	Coût de sortie de l'instrument	Charge nette après couverture	Taux d'intérêt net après couverture	Provision comptable	Coût de sortie de l'instrument		
																Charges	Produits										
																17	18										
(a)	3	(b)	4	5	(c)	7	(d)	(e)	10	11	12	13	(f)	(g)	16	19 (16+17-18)	20	21	(h)	23	24	25	(h)				
1																	0,00										
2																	0,00										
3	1A	10 218 370,00	7 886 154,00	A	SWAP	CA-CIB	10 218 370,00				février-11	février-41	A	7 602 463,00		232 834,31	30 234,63	202 599,68							200 610,95		
4	1A	9 005 677,00	6 957 808,00	A	SWAP	CA-CIB	9 005 677,00				août-11	août-41	A	6 708 815,00		208 942,96	(17 256,57)	226 199,53							194 291,19		
5	1A	9 005 677,00	6 957 808,00	A	SWAP	CA-CIB	9 005 677,00				août-11	août-41	A	6 708 815,00		208 942,96	(17 256,57)	226 199,53							194 291,19		
6	1A	9 005 677,00	6 957 808,00	A	SWAP	CA-CIB	9 005 677,00				août-11	août-41	A	6 708 815,00		208 942,96	(17 256,57)	226 199,53							194 291,19		
7	1A	9 005 677,00	6 957 808,00	A	SWAP	CA-CIB	9 005 677,00				août-11	août-41	A	6 708 815,00		208 942,96	(17 256,57)	226 199,53							194 291,19		
9	1A	12 037 170,00	5 050 213,00	V	SWAP	ARKEA	12 037 170,00				juin-11	juin-21	T	0,00		81 154,60	(1 948,69)	83 103,29							181 232,89		
10	1A	12 037 170,00	5 050 213,00	V	SWAP	ARKEA	12 037 170,00				juin-11	juin-26	T	4 192 845,00		182 805,45	(4 151,95)	186 957,40								189 589,06	
11	1A	12 742 227,00	7 627 718,00	V	SWAP	ARKEA	12 742 227,00				juin-11	juin-31	T	6 999 971,00		269 849,68	(6 507,86)	276 357,52								289 237,47	
12																	0,00										
13																	0,00										
14																	0,00										
		95 094 815,00	53 445 530,00				95 094 815,00							45 630 339,00		1 582 415,86	111 869,41	1 633 816,01							1 637 835,09		

(a) Niveau de risque : se reporter au classement de la "Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales" dite Gissler (1A, 1B, 1C, 1D, 1E, Autres...). Les produits non énumérés dans cette charte sont classés en F6.

(b) Nature des taux : A=taux indexés sur le Livret A - F=taux fixes ; V=taux variables à référence simple (euribor 3M, 6M...); C=autres.

(c) En précisant l'identification interne si produits multiples.

(d) En cas de formule combinant un nombre élevé de variables, indiquer la ou les référence(s) clef(s) de la formule de calcul. Il devra être notamment précisé la devise de l'instrument si elle est différente de l'euro et la présence de produits optionnels (à l'achat et à la vente).

(e) Inscrive un montant positif pour une prime versée et un montant négatif pour une prime encaissée.

(f) Périodicité des paiements : A=annuelle - T=trimestrielle - M=mensuelle - X=autre.

(g) Produits amortissables : notionnel au 31/12/N si produit amortissable ou "non" si produit non amortissable.

(h) Inscrive un montant positif pour une soule à verser et un montant négatif pour une soule à encaisser.

1 - VENTILATION DES COMPTES DE LOCATAIRES, ACQUEREURS ET AUTRES

AR CONTROLE DE LEGALITE : 076-781107446-20220523-20220520_CA08-DE
en date du 23/05/2022 ; REFERENCE ACTE : 20220520_CA08

ANNEXE IX

Tableau 1

411 - LOCATAIRES & ORGANISMES PAYEURS D'A.P.L.

N° DE COMPTE 1	LIBELLE 2	MONTANT 3
4111	Locataires (a)	11 642 798,74
	Locataires, créances appelées non exigibles (b)	10 361 427,71
4113	Locataires (location - accession)	11 001,99
4116 - 4117	Organismes payeurs d' AL et d'A.P.L.	0,00
TOTAL		11 653 800,73

(a) Hors locataires douteux et litigieux suivis au cpte 416 - voir fiche n°2

(b) Terme échu de décembre non encaissé.

412 - CREANCES SUR ACQUEREURS

N° DE COMPTE 1	LIBELLE 2	MONTANT 3
4121	Fraction non exigible	0,00
4122	Fraction appelée	30 000,00
TOTAL		30 000,00

413 - CLIENTS - EFFETS A RECEVOIR 414 - CLIENTS - AUTRES ACTIVITES

N° DE COMPTE 1	LIBELLE 2	MONTANT 3
413	Clients - Effets à recevoir	0,00
414	Clients - Autres activités (détailler si montant significatif)	173 308,44
	Free Mobile :	174 516,79
TOTAL		173 308,44

415 - CREANCES SUR EMPRUNTEURS & LOCATAIRES-ACQUEREURS

N° DE COMPTE 1	LIBELLE 2	MONTANT 3
4151	Emprunteurs	0,00
4152	Locataires-acquéreurs	0,00
4157	Organismes payeurs d'A.P.L.	0,00
TOTAL		0,00

2 - CLIENTS DOUTEUX OU LITIGIEUX ET DEPRECIATIONS

ANNEXE IX
Tableau 2

AR CONTROLE DE LEGALITE : 076-781107446-20220523-20220520_CA08-DE
en date du 23/05/2022 4161 - LOCATAIRES DOUTEUX OU LITIGIEUX

CRITERES D'INSCRIPTION EN "DOUTEUX"	MONTANT DES IMPAYES (a)	TAUX OU METHODE DE CALCUL DE LA DEPRECIATION (b)	MONTANT DES DEPRECIATIONS
1	2	3	4
41611 - Locataires partis	6 190 424,56	100 %	6 190 424,56
41612 - Locataires présents dont la dette est supérieure à un an de loyers et charges	2 443 292,22	100%	2 443 292,22
41612 - Locataires présents - Autres critères (c)	12 268 457,54		1 545 879,12
<i>Dettes de 0 à 3 mois</i>	9 324 234,10	5%	466 218,95
<i>Dettes de 3 à 6 mois</i>	1 333 422,47	25%	333 356,87
<i>Dettes de 6 à 12 mois</i>	1 516 662,63	43%	652 164,96
<i>Locataires en redressement judiciaire civil (moratoires)</i>	94 138,34	100%	94 138,34
41613 - Locataires (location- accession)			0,00
TOTAL	20 902 174,32		10 179 595,90

- (a) Totalité de la dette des locataires concernés à inscrire.
 (b) Sont exclus les frais de poursuite engagés par le Trésor public.
 (c) Préciser les différents critères de classement en douteux et le taux ou la méthode de calcul de la dépréciation.

4162 - ACQUEREURS DOUTEUX OU LITIGIEUX
4164 - AUTRES ACTIVITES- CLIENTS DOUTEUX OU LITIGIEUX
4165 - EMPRUNTEURS, LOCATAIRES-ACQUEREURS /ATTRIBUTAIRES DOUTEUX OU LITIGIEUX

CRITERES D'INSCRIPTION EN "DOUTEUX"	MONTANT DES IMPAYES	TAUX OU METHODE DE CALCUL DE LA DEPRECIATION	MONTANT DES DEPRECIATIONS EN COMPTE 491	CAPITAL RESTANT DÛ (c/278) (a)	MONTANT DES DEPRECIATIONS EN COMPTE 2978
1	2	3	4	5	6
Critères (1) :					
TOTAL	0,00		0,00	0,00	0,00

(1) Préciser les différents critères de classement en douteux et le taux ou la méthode de calcul de la dépréciation.

Commenter :

--

4168 - CREANCES IRRECOUVRABLES ADMISES EN NON-VALEUR PAR LE JUGE DES COMPTES
 - 41681 LOCATAIRES
 - 41682 ACQUEREURS
 - 41683 LOCATAIRES - ACQUEREURS
 - 41684 AUTRES CLIENTS
 - 41685 EMPRUNTEURS

NATURE DES CREANCES	MONTANT DES IMPAYES (a)	MONTANT DES DEPRECIATIONS	CAPITAL RESTANT DU ECHU (C/27)
1	2	3	4
TOTAL	0,00	0,00	0,00

3 - VENTILATION DES COMPTES DE LOCATAIRES, ACQUEREURS ET AUTRES

ANNEXE IX

Tableau 3

AR CONTROLE DE LEGALITE : 076-781107446-20220523-20220520_CA08-DE
 en date du 23/05/2022 : REFERENCE ACTE : 20220520_CA08

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3	ANNEE DE COMPTABILISATION 4
- Charges récupérables à régulariser (Détailler par nature si montants significatifs)		0,00	
Divers : montants non significatifs			
- Autres produits non facturés (Détailler par nature si montants significatifs)		366 396,97	
Foyers / CROUS / INSA	308 190,96		
RPA	27 483,25		
Activités annexes (antennes)	13 779,41		
Régularisation de loyers	4 820,39		
Frais De Poursuites/Déménagements	8 609,20		
Divers : Montants non significatifs	3 513,76		
TOTAL	366 396,97	366 396,97	

419 - LOCATAIRES, ACQUEREURS CLIENTS ET COMPTES RATTACHES CREDITEURS

N° DE COMPTE 1	LIBELLE 2	MONTANT 3
41911	Versements d'avance / locataires	543 264,41
41912	Versements d'avance / acquéreurs	0,00
41913	Versements d'avance / locataires (location- accession)	0,00
41914	Versements d'avance / clients- autres activités	0,00
41915	Versements d'avance / emprunteurs	0,00
41917	Versements d'avance / organismes payeurs d'A.P.L.	0,00
4195	Locataires / excédents d'acomptes sur provisions de charges	1 368 114,98
4197	Clients- autres avoirs	0,00
4198	Rabais, remises ristournes à accorder et autres avoirs à établir	0,00
TOTAL		1 911 379,39

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LES CREANCES IRRECOUVRABLES :

654 - PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES

N° DE COMPTE	LIBELLE	MONTANT
6541	Pertes sur créances irrécouvrables par décision de l'organisme :	729 155,55
65411	Locataires	703 415,10
65412	Acquéreurs	0,00
65415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires	0,00
65418	Autres clients	25 740,45
6542	Pertes sur créances irrécouvrable par décision du juge :	351 367,66
65421	Locataires	351 367,66
65422	Acquéreurs	0,00
65425	Emprunteurs et locataires-acquéreurs /attributaires	0,00
65428	Autres clients	0,00
TOTAL		1 080 523,21

671 - CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DES GESTION

N° DE COMPTE	LIBELLE	MONTANT
6714	Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice	0,00
TOTAL		0,00

7714 - RECOUVREMENT SUR CREANCES ADMISES EN NON VALEUR

N° DE COMPTE	LIBELLE	MONTANT
7714	Recouvrement sur créances admises en non valeur	16 968,89
TOTAL		16 968,89

MAINTENANCE DU PATRIMOINE LOCATIF

1 - TRAVAUX EN REGIE (a)

Nature des coûts	TOTAL DES CHARGES 1 à 6	AFFECTATIONS					
		MAINTENANCE LOCATIVE EN REGIE				TRAVAUX IMMOBILISES (b) 5	DIVERS (c) 6
		Entretien courant		Gros entretien			
		Montant récupéré 1	Montant non récupéré 2	Montant récupéré 3	Montant non récupéré 4		
Consommations	0,00						
Rémunération et charges sociales et fiscales	0,00						
Amortissements et frais généraux	0,00						
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(a) Régie, service d'entretien, personnel d'entretien et charges connexes...

Inclure les dépenses d'hygiène, espaces verts, nettoyage,...éventuellement effectuées en régie.

(b) Réhabilitation, remplacements de composants, ...menés sur le parc locatif.

(c) Par exemple, maintenance des bâtiments administratifs réalisée en interne.

2 - TOTAL DES CHARGES DE MAINTENANCE NON RECUPERABLES DU PATRIMOINE LOCATIF

COMPTE	NATURE	MONTANT
C/6151 NR	Entretien et réparation courants sur biens immobiliers locatifs	12 551 841,51
C/611 Partiel NR	Charges relatives à l'exploitation : part assimilable à de l'entretien courant	978 752,62
Total colonne 2 (*)	Entretien courant réalisé en régie	0,00
	Total entretien courant	TOTAL I
		13 530 594,13
C/6152 NR	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	4 417 247,79
C/611 Partiel NR	Charges relatives à l'exploitation : part assimilable à du gros entretien	
Total colonne 4 (*)	Gros entretien réalisé en régie	0,00
	Total gros entretien	TOTAL II
		4 417 247,79
	TOTAL maintenance non récupérable du patrimoine locatif	TOTAL III (I+II)
		17 947 841,92

* Montants issus du tableau 1.

3 - IMPACT GLOBAL DE LA MAINTENANCE SUR LE RESULTAT D'EXPLOITATION

Entretien courant de l'exercice (1)	Total A	13 530 594,13
Gros entretien de l'exercice		
Gros entretien (2)		4 417 247,79
- Subventions pour travaux d'entretien (c/ 744)		0,00
- Reprises sur provisions pour gros entretien (c/ 78157)		(3 690 096,60)
	Total B	727 151,19
Dotations aux provisions pour gros entretien (P.G.E) (c/ 68157)	Total C	3 925 509,12
	Total D (A+B+C)	18 183 254,44

(1) Report du Total I du tableau 2.

(2) Report du Total II du tableau 2.

4 - DESCRIPTION SYNTHETIQUE DE LA METHODE DE CHIFFRAGE DE LA P.G.E EN COMPTE 1572

(Extrait de la partie littéraire de l'annexe)

La PGE est constituée sur la base des travaux prévus pour les 3 exercices suivants et est ajustée chaque année en fonction du plan de patrimoine actualisé et validé par le Conseil d'Administration :

- en cas de travaux supplémentaires ou reportés, une dotation est effectuée (débit du compte 68157),
- si les travaux sont réalisés dans la limite de la provision antérieurement constituée ou s'ils sont annulés ou reportés, une reprise est constituée (crédit du compte 78157).

Les dépenses qui ne font pas l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien, en application des lois et règlements, sont comptabilisées en charges au fur et à mesure de leur réalisation.

TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES

N° DE COMPTE	CHARGES	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (A VENTILER)	VENTILATION					
			GESTION LOCATIVE	ACCESSION & LOTISSEMENT (5)		GESTION DES PRETS ACCESSION	AUTRES ACTIVITES (4)	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILABLES (7)
				Avec garantie SGA (6)	Sans garantie SGA			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
	CHARGES D'EXPLOITATION	144 345 009,63	126 450 637,24	840 802,83	25 477,99	0,00	409 585,79	16 618 505,78
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers							
60 (net de 609)	Achats stockés :							
601	Terrains	(43 751,71)	0,00	(57 243,53)	13 491,82		0,00	
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	
603	Variation des stocks :							
6031	Terrains	0,00	0,00	0,00	0,00			
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	850 520,56	0,00	844 798,81	5 721,75		0,00	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	823 291,53	282 945,14	0,00	0,00	0,00	0,00	540 346,39
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs	25 816 192,64	20 951 188,10	0,00	0,00	0,00	0,00	4 865 004,54
63	Impôts, taxes et versements assimilés	21 205 431,91	21 050 571,28	0,00	0,00	0,00	0,00	154 860,63
64	Charges de personnel	21 779 881,82	13 876 065,33	53 247,55	6 264,42	0,00	409 585,79	7 434 718,73
6811-6812	Dotations aux amortissements	62 171 698,04	60 840 106,35	0,00	0,00	0,00	0,00	1 331 591,69
	Dotations aux dépréciations et provisions	0,00						
6816	Dépréciations d'immobilisations	375 842,67	375 842,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6817	Dépréciation des actifs circulants	1 371 869,43	1 371 869,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68157	Provisions pour gros entretien	3 925 509,12	3 925 509,12				0,00	
Autres 681	Autres	3 254 524,72	2 687 578,72	0,00	0,00	0,00	0,00	566 946,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 080 523,21	1 080 523,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	1 733 475,69	8 437,89	0,00	0,00	0,00	0,00	1 725 037,80
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00				0,00	0,00
	CHARGES FINANCIERES	10 966 701,77	10 837 697,02	23 480,38	0,00	0,00	0,00	105 524,37
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	19 007,74	19 007,74			0,00	0,00	0,00
661	Charges d'intérêts	9 313 878,02	9 184 873,27	23 480,38	0,00	0,00	0,00	105 524,37
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00				0,00	0,00
664-666-668	Autres charges financières	1 633 816,01	1 633 816,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	4 301 614,51	1 721 539,01	0,00	0,00	0,00	2 295 378,73	284 696,77
671	Sur opérations de gestion	579 279,97	528 510,38	0,00	0,00	0,00	3 600,00	47 169,59
675	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, rempl	2 227 826,71	0,00				2 019 674,13	208 152,58
678	Autres	1 494 507,83	1 193 028,63	0,00	0,00	0,00	272 104,60	29 374,60
6871	Dotations aux amortissements	0,00	0,00				0,00	0,00
6872-6875-6876	Dotations aux dépréciations et aux provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	SOUS-TOTAL (1)	159 613 325,91	139 009 873,27	864 283,21	25 477,99	0,00	2 704 964,52	17 008 726,92
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	1 444 761,54	1 444 761,54				0,00	
	TOTAL DES CHARGES	161 058 087,45	140 454 634,81	864 283,21	25 477,99	0,00	2 704 964,52	17 008 726,92
	Dont charges sur exercices antérieurs (c/672)(3)	9 543,29	9 543,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Egal à la colonne 4 du compte de résultat.

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en localif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession).

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de Garantie de l'Accession des organismes HLM.

(7) Y compris charges de gestion de trésorerie.

TABEAU DE VENTILATION DES PRODUITS

N° DE COMPTE	PRODUITS	TOTAL DES PRODUITS (A VENTILER)	VENTILATION					
			GESTION LOCATIVE	ACCESSION & LOTISSEMENT (5)		GESTION DES PRETS ACCESSION	AUTRES ACTIVITES (4)	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILABLES (7)
				Avec garantie SGA (6)	Sans garantie SGA			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locatives) :	149 062 454,34	139 663 936,47	917 276,13	837 526,97	0,00	7 428 737,69	214 977,08
70 (net du 709)	Produits des activités :							
701	Ventes d'immeubles	2 516 152,46	0,00	776 985,79	1 739 166,67			0,00
704	Loyers	131 597 640,12	131 497 093,47	100 546,65	0,00		0,00	
706	Prestations de services	144 664,59	0,00	3 413,54	0,00	0,00	141 251,05	0,00
708	Produits des activités annexes	2 611 625,67	0,00				2 611 625,67	0,00
71	Production stockée (déstockage)	(875 039,94)	0,00	26 599,76	(901 639,70)		0,00	
72	Production immobilisée	1 067 472,67	0,00	0,00	0,00		1 067 472,67	0,00
74	Subventions d'exploitation	366 296,39	325 915,75	0,00	0,00	0,00	0,00	40 380,64
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	3 690 096,60	3 690 096,60				0,00	0,00
Autres 781	Autres reprises	3 523 655,01	3 351 127,01	0,00	0,00	0,00	0,00	172 528,00
791	Transferts de charges d'exploitation	773 852,02	764 121,63	9 730,39	0,00	0,00	0,00	0,00
751-754 -758 (sauf 755)	Autres produits de gestion courante	3 646 038,75	35 582,01	0,00	0,00	0,00	3 608 388,30	2 068,44
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00				0,00	0,00
	PRODUITS FINANCIERS :	648 737,90	1 268,97	0,00	0,00	0,00	0,00	647 468,93
761	Des participations	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
762	Des autres immobilisations financières	256 646,43	0,00			0,00	0,00	256 646,43
763-764	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	390 822,50	0,00				0,00	390 822,50
765-766-768	Autres produits financiers	1 268,97	1 268,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00				0,00	0,00
	PRODUITS EXCEPTIONNELS :	27 198 931,48	17 892 817,25	0,00	0,00	0,00	9 284 729,24	21 384,99
771	Sur opérations de gestion	6 515 761,38	6 486 796,61	0,00	0,00	0,00	28 964,77	0,00
	Sur opérations en capital :							
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	8 980 884,99	0,00				8 959 500,00	21 384,99
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	10 316 759,37	10 308 850,82				7 908,55	0,00
778	Autres	1 097 169,82	1 097 169,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	288 355,92	0,00	0,00	0,00	0,00	288 355,92	0,00
797	Transfert de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	SOUS-TOTAL (1)	176 910 123,72	157 558 022,69	917 276,13	837 526,97	0,00	16 713 466,93	883 831,00
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	0,00	0,00				0,00	
	TOTAL DES PRODUITS (A)	176 910 123,72	157 558 022,69	917 276,13	837 526,97	0,00	16 713 466,93	883 831,00
	Dont produits sur exercices antérieurs (c/772)(3)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES (Report de la fiche n°1) (B)	161 058 087,45	140 454 634,81	864 283,21	25 477,99	0,00	2 704 964,52	17 008 726,92
	RESULTAT (A-B)	15 852 036,27	17 103 387,88	52 992,92	812 048,98	0,00	14 008 502,41	(16 124 895,92)
[OPTIONNEL]	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)		(14 433 109,27)	(84 027,12)	(76 721,69)		(1 531 037,84)	16 124 895,92
	Résultat après ventilation "Structure et divers ..." (A-B+C)	15 852 036,27	2 670 278,61	(31 034,20)	735 327,29	0,00	12 477 464,57	

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement pour compte de tiers, maîtrise d'ouvrage locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession), ...

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de Garantie de l'Accession des organismes HLM.

(7) Y compris les produits de gestion de trésorerie.

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES :
ACTIVITES SIEG / ACTIVITES HORS SIEG
 AR CONTROLE DE LEGALITE 20220520_CA08-DE
 en date du 23/05/2022 ; REFERENCE ACTE : 20220520_CA08

N° DE COMPTE	CHARGES	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES N (A VENTILER)	Répartition des charges N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
1	2	3	3A	3B
	CHARGES D'EXPLOITATION	144 345 009,63	137 458 650,57	6 886 359,06
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			
60 (net de 609)	Achats stockés :			
601	Terrains	(43 751,71)	(57 243,53)	13 491,82
602	Approvisionnements	0,00	0,00	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00	
603	Variation des stocks :			
6031	Terrains	0,00	0,00	
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00	
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	850 520,56	844 798,81	5 721,75
606	Achats non stockés de matières et fournitures	823 291,53	760 517,03	62 774,50
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs	25 816 192,64	23 466 607,46	2 349 585,18
63	Impôts, taxes et versements assimilés	21 205 431,91	20 767 765,07	437 666,84
64	Charges de personnel	21 779 881,82	20 276 517,50	1 503 364,32
6811-6812	Dotations aux amortissements	62 171 698,04	59 811 773,32	2 359 924,72
	Dotations aux dépréciations et provisions			
6816	Dépréciations d'immobilisations	375 842,67	375 842,67	0,00
6817	Dépréciation des actifs circulants	1 371 869,43	1 368 044,39	3 825,04
68157	Provisions pour gros entretien	3 925 509,12	3 925 509,12	0,00
Autres 681	Autres	3 254 524,72	3 217 832,52	36 692,20
654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 080 523,21	1 078 857,31	1 665,90
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	1 733 475,69	1 621 828,90	111 646,79
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
	CHARGES FINANCIERES	10 966 701,77	10 240 214,58	726 487,19
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	19 007,74	17 777,58	1 230,16
661	Charges d'intérêts	9 313 878,02	8 588 620,99	725 257,03
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00
664-666-668	Autres charges financières	1 633 816,01	1 633 816,01	0,00
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	4 301 614,51	4 243 676,65	57 937,86
671/673	Sur opérations de gestion	579 279,97	541 789,52	37 490,45
	Sur opérations en capital			
675	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	2 227 826,71	2 227 826,71	0,00
678	Autres	1 494 507,83	1 474 060,42	20 447,41
6871	Dotations aux amortissements	0,00	0,00	0,00
6872-6875-6876	Dotations aux dépréciations et aux provisions	0,00	0,00	0,00
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS	0,00	0,00	
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	0,00	0,00	
	SOUS-TOTAL (1)	159 613 325,91	151 942 541,80	7 670 784,11
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	1 444 761,54	1 444 761,54	0,00
	TOTAL DES CHARGES	161 058 087,45	153 387 303,34	7 670 784,11

(1) Egal à la colonne 4 du compte de résultat.

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

AR CONTROLE DE LEGALITE : 076-78-107446-20221523-20220520_CA08-DE
 en date du 23/05/2022 ; REFERENCE ACTE : 20220520_CA08

**TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS
 ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG**

N° DE COMPTE 1	PRODUITS 2	TOTAL DES PRODUITS (A VENTILER) 3	Répartition des produits N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locatives) :	149 062 454,34	140 349 463,42	8 712 990,92
70 (net du 709)	Produits des activités :			
701	Ventes d'immeubles	2 516 152,46	776 985,79	1 739 166,67
704	Loyers	131 597 640,12	126 649 917,86	4 947 722,26
706	Prestations de services	144 664,59	3 413,54	141 251,05
708	Produits des activités annexes	2 611 625,67	430,01	2 611 195,66
71	Production stockée (déstockage)	(875 039,94)	26 599,76	(901 639,70)
72	Production immobilisée	1 067 472,67	1 067 472,67	0,00
74	Subventions d'exploitation	366 296,39	365 820,87	475,52
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	3 690 096,60	3 690 096,60	0,00
Autres 781	Autres reprises	3 523 655,01	3 379 243,51	144 411,50
791	Transferts de charges d'exploitation	773 852,02	743 444,06	30 407,96
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	3 646 038,75	3 646 038,75	0,00
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
	PRODUITS FINANCIERS :	648 737,90	606 752,20	41 985,70
761	Des participations	0,00	0,00	0,00
762	Des autres immobilisations financières	256 646,43	240 036,52	16 609,91
763-764	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	390 822,50	365 528,84	25 293,66
765-766-768	Autres produits financiers	1 268,97	1 186,84	82,13
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00	0,00
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00
	PRODUITS EXCEPTIONNELS :	27 198 931,48	27 167 572,46	31 359,02
771	Sur opérations de gestion	6 515 761,38	6 486 723,88	29 037,50
	Sur opérations en capital :			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	8 980 884,99	8 980 884,99	0,00
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	10 316 759,37	10 316 759,37	0,00
778	Autres	1 097 169,82	1 094 848,30	2 321,52
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	288 355,92	288 355,92	0,00
797	Transfert de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
	SOUS-TOTAL (1)	176 910 123,72	168 123 788,08	8 786 335,64
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES PRODUITS (A)	176 910 123,72	168 123 788,08	8 786 335,64
	TOTAL DES CHARGES (Report de la fiche n°1) (B)	161 058 087,45	153 387 303,34	7 670 784,11
	RESULTAT (A-B)	15 852 036,27	14 736 484,74	1 115 551,53

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION Partie 1

PRODUITS		CHARGES		SOLDES INTERMEDIAIRES (1 - 2)		
1		2		3	2021	2020
701	Ventes d'immeubles	2 516 152,46	601 Achats de terrains	(43 751,71)		
			6031 Variation des stocks : terrains	0,00		
70471	Loyers des logements en location-accession	100 546,65	604 - 605 - 608 Achats liés à la production de stocks immobilisés	850 520,56		
7063	Autres produits des activités d'accession	3 413,54	607 Immeubles acquis par résolution de vente ou par adjudication	0,00		
72232	Transfert d'éléments de stock en immobilisation	0,00	6037 Variation des stocks - Immeubles acquis par résolution de vente ou par adjudication	0,00		
			66114 Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	0,00		
			Variation des stocks :			
			7133 Immeubles en cours (signe inversé)	1 117 790,15		
			7135 Immeubles achevés (signe inversé)	(242 750,21)		
Total	2 620 112,65	Total	1 681 808,79	Marge sur accession	938 303,86	46 430,38
7061-7062	Rémunération gestion, location-attrib.,	0,00	66115 Intérêts liés à la gestion de prêts accession	23 480,38		
76261 - 76262	Revenus des prêts accession	0,00				
Total	0,00	Total	23 480,38	Marge sur prêts	(23 480,38)	(11 948,00)
7041	Loyers des logements non conventionnés	1 794 006,58	Dotations aux amortissements :			
7043	Loyers des logements conventionnés	111 064 450,61	681112 - 681113 - 681114 - 681115			
			Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation, droit d'usufruit locatif social	0,00		
704	Autres loyers	18 638 636,28	681122 Agencements et aménagements de terrains	0,00		
			681123 et 681124 Constructions locatives	60 837 596,53		
			(sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245) :			
742	Primes à la construction	0,00	6872 Dotation aux provisions réglementaires	0,00		
743	Subventions d'exploitation	366 296,39	6863 Intérêts compensateurs à répartir	19 007,74		
777	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	10 316 759,37	Charges d'intérêts nettes de bonifications (c.669) :			
			661121 Opérations locatives - Crédits relais et avances	0,00		
7963	Intérêts compensateurs	0,00	661122 Opérations locatives - Financements définitifs	9 183 219,64		
7222	Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00	661123 Intérêts compensateurs	(19 007,74)		
7872	Reprises d'amortissements dérogatoires	0,00	661124 Intérêts de préfinancement consolidables	0,00		
703 - 7732	Récupération des charges locatives (et réductions de charges locatives pour les OPH à comptabilité publique)	32 937 959,38	6... et 6732 Charges locatives récupérables (et réduction de récupération de charges locatives pour les OPH à comptabilité publique)	34 382 720,92		
Total	175 118 108,61	Total	104 403 537,09	Marge sur locatifs	70 714 571,52	68 040 152,19
72 sauf 7222 et 72232	Production immobilisée	1 067 472,67				
7064 - 7065 - 7066 - 7068 :						
708	Autres prestations de services	141 251,05				
	Produits des activités annexes	2 611 625,67				
Total	3 820 349,39			Productions diverses	3 820 349,39	3 467 756,54
MARGE BRUTE TOTALE					75 449 744,39	71 542 391,11
744	Subventions pour travaux de gros entretiens	0,00	Consommations de l'exercice en provenance de tiers (1) :			
			602 Achats d'approvisionnements	0,00		
			6032 Variation des stocks des approvisionnements	0,00		
			606 Achats non stockés de matières et fournitures	823 291,53		
			611 Sous-traitance générale	1 129 087,35		
			612 Redevances de crédits-bail et loyers des baux	0,00		
			6151 Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	12 551 841,51		
			6152 Gros entretien sur biens immobiliers	4 417 247,79		
			6156 Maintenance	535 768,53		
			6158 Autres travaux d'entretien	547 473,56		
			628 Divers	1 904 191,59		
			Autres 61 et 62	4 730 582,31		
			635 - 637 Autres impôts, taxes et versements assimilés	19 033 855,63		
Total	0,00	Total	45 673 339,80		(45 673 339,80)	(43 560 855,40)
VALEUR AJOUTEE					29 776 404,59	27 981 535,71

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION Partie 2

					VALEUR AJOUTEE		29 776 404,59	27 981 535,71
		Charges de personnel :						
		631 - 633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations		2 171 576,28			
		641 - 6481	Rémunérations		15 915 060,03			
		645 - 647 et 6485	Charges sociales		5 864 821,79			
				Total	23 951 458,10			
					EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) BRUT(E) D'EXPLOITATION		5 824 946,49	4 634 952,96
Reprises :		Dotations :						
7811	Sur amortissements	0,00	681118	Amortissements des autres immobilisations incorporelles	618 527,16			
78157	Sur provisions pour gros entretien	3 690 096,60	68112315 - 6811235 et 68112415 - 6811245					
Autres 7815	Sur autres provisions d'exploitation	2 154 093,69		Amortissements des autres constructions	384 715,91			
			681125 - 681128	Amortissements des autres immobilisations	330 858,44			
7816	Sur provision pour dépréciation des immobilisations	215 990,11	6812	Amortissements des charges d'exploitation à répartir	0,00			
78173	Sur provision pour dépréciation des stocks et en-cours	0,00	68157	Provisions pour gros entretien	3 925 509,12			
78174	Sur provision pour dépréciation des créances	1 153 571,21	Autres 6815	Autres provisions d'exploitation	3 254 524,72			
			6816	Dotations pour dépréciations des immobilisations	375 842,67			
791	Transferts de charges d'exploitation	773 852,02	68173	Dotations pour dépréciations des stocks et en-cours	0,00			
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	3 646 038,75	68174	Dotations pour dépréciations des créances	1 371 869,43			
			654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 080 523,21			
			651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	1 733 475,69			
Total		11 633 642,38	Total		13 075 846,35			
					RESULTAT D'EXPLOITATION		4 382 742,52	7 667 472,53
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	RESULTAT NET SUR QUOTES-PARTS DE RESULTATS SUR OP. FAITES EN COMMUN		
Total		0,00	Total		0,00		0,00	
761	Produits des participations	0,00	661	Autres charges d'intérêts	126 185,74			
762 sauf 76261 et 76262	Produits des autres immobilisations financières	256 646,43	667	Charges nettes sur cessions de VMP	0,00			
763 - 764	Produits versés par les établissements financiers et revenus des VMP	390 822,50	664 - 666 - 668	Autres charges financières	1 633 816,01			
765 - 766 - 768	Autres produits financiers	1 268,97	686 sauf 6863	Autres dotations aux amortissements et aux provisions financières	0,00			
767	Produits nets sur cessions de VMP	0,00						
786	Reprises sur provisions financières	0,00						
796 sauf 7963	Autres transferts de charges financières	0,00						
Total		648 737,90	Total		1 760 001,75	RESULTAT FINANCIER	(1 111 263,85)	(826 377,97)
					RESULTAT COURANT		3 271 478,67	6 841 094,56
771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	6 515 761,38	671	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	579 279,97			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	8 980 884,99	675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés	2 227 826,71			
778	Autres produits exceptionnels	1 097 169,82	678	Autres charges exceptionnelles	1 494 507,83			
787 sauf 78725	Autres reprises sur provisions exceptionnelles	288 355,92	687 sauf 68725	Autres dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00			
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00						
Total		16 882 172,11	Total		4 301 614,51	RESULTAT EXCEPTIONNEL	12 580 557,60	17 197 077,99
			69	Participation des salariés	0,00			
				Impôts sur les bénéfices et assimilés	0,00			
				Total	0,00			
					RESULTAT DE L'EXERCICE		15 852 036,27	24 038 172,55

(1) part non récupérable

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

AR CONTROLE DE LEGALITE : 076-781107446-20220523-20220520_CA08-DE
en date du 23/05/2022 ; REFERENCE ACTE : 20220520_CA08

		Exercice 2021	Exercice 2020
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION)	*	5 824 946,49	4 634 952,96
+ ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883)(1)	*	0,00	0,00
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives et baux à long terme (c/681112-681113-681114-681115-681122-681123 (sauf 68112315 et 6811235)- 681124 (sauf 68112415 et 6811245))	*	60 837 596,53	58 482 488,77
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	*	(10 316 759,37)	(9 569 588,76)
+ Autres produits d'exploitation			
Autres transferts de charges d'exploitation (c/791)	*	773 852,02	1 078 766,05
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)	*	3 646 038,75	6 833 857,01
- Autres charges d'exploitation			
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654)	*	(1 080 523,21)	(1 292 850,87)
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658)	*	(1 733 475,69)	(629 054,41)
+ ou - Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	*	0,00	0,00
+ Produits financiers			
Sous-total	*	648 737,90	
Sauf reprises sur provisions financières (c/786)	*	0,00	
		648 737,90	970 920,53
- Charges financières			
Sous-total	*	(1 760 001,75)	
Sauf dotations aux amortissements et aux provisions (c/686 sauf c/6863)	*	0,00	
		(1 760 001,75)	(1 797 298,50)
- REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (Etat du passif codes 2-21, 2-22 "financements définitifs") (3)		(44 370 872,15)	(42 660 562,77)
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM		12 469 539,52	16 051 630,01
+ Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)	*	6 515 761,38	9 460 563,07
Mandats annulés (sur exercices antérieurs) (c/7731) (4)	*	0,00	0,00
Autres produits exceptionnels (c/778)	*	1 097 169,82	577 706,55
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)	*	0,00	0,00
- Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)	*	(579 279,97)	(1 052 895,83)
Titres annulés (sur exercices antérieurs) (c/6731) (4)	*	0,00	0,00
Autres charges exceptionnelles (c/678)	*	(1 494 507,83)	(961 150,40)
- Participation des salariés - Impôts sur les bénéficiaires et assimilés (c/69)	*	0,00	0,00
AUTOFINANCEMENT NET HLM		18 008 682,92	24 075 853,40

RESULTAT DE L'EXERCICE		15 852 036,27	24 038 172,55
+ Dotations aux amortissements et aux dépréciations (c/68)		71 118 451,72	68 984 023,14
- Reprises sur amortissements et dépréciations (c/78)		(7 502 107,53)	(7 220 023,94)
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés, mis au rebut (c/675)		2 227 826,71	4 911 361,98
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (c/775)		(8 980 884,99)	(14 344 400,00)
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)		(10 316 759,37)	(9 569 588,76)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG.) (2)		62 398 562,81	66 799 544,97
- Remboursements emprunts locatifs (Etat du passif codes 2.21, 2-22 "financements définitifs") (3)		(44 370 872,15)	(42 660 562,77)
+ ou -Variations intérêts compensateurs ou différés (c/16883) (1)		0,00	0,00
- Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir (c/6863)		(19 007,74)	(63 128,80)
AUTOFINANCEMENT NET HLM		18 008 682,92	24 075 853,40

(*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion.

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs non inscrits au compte 4813.

(2) A reporter au tableau de financement.

(3) Hors remboursements anticipés (codes 2.21 et 2.22 Annexe VIII - Fiche 1 - code 2.21 et 2.22 colonne 10).

(4) Compte spécifique aux offices à comptabilité publique

TABLEAU DE FINANCEMENT - EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE
(en euros)
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

SOURCES D'INFORMATIONS	N° DE COMPTE	EMPLOIS	VARIATION		SOURCES D'INFORMATIONS	N° DE COMPTE	RESSOURCES	VARIATION	
			N	N - 1				N	N - 1
1	2		3	4	5	6	7	8	
TABLEAU 4 (sauf virements de compte à compte)		ACQUISITIONS D'ÉLÉMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	92 045 298,99	73 786 255,88			CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT DE L'EXERCICE	62 379 555,07	66 736 416,17
	20-232-235-237	- IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1)	183 577,29	586 535,56	CAF PCG - ligne 66 - Annexe 13		- CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT PCG	62 398 562,81	66 799 544,97
	211-212 et 2312	- IMMOBILISATIONS CORPORELLES (1)	91 851 721,70	73 198 680,32		6863*	- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS INTERETS COMPENSATEURS	(19 007,74)	(63 128,80)
		Terrains, agencements et aménagements de terrain	592 806,97	2 427 305,26	TABLEAU 4 ET COMPTE 775		CESSION OU REDUCTION D'ÉLÉMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ (2)	19 037 404,99	14 344 400,00
		Constructions locatives	87 460 667,12	70 221 498,81		20-232* -237*	- IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0,00	0,00
		Bâtiments et installations administratifs	2 976 368,98	0,00		21-23* (sauf 232 - 237)	- IMMOBILISATIONS CORPORELLES	8 980 884,99	14 344 400,00
		Installations techniques, matériel et outill, autres immob. corporelles	821 878,63	549 876,25		22	- IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE, EN LOCATION ATTRIBUTION OU RECUS EN AFFECTATION	0,00	0,00
	22	- IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE, LOCATION ATTRIBUTION OU RECUS EN AFFECTATION	0,00	0,00		2781	- IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (1)	10 056 520,00	0,00
	238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	0,00	0,00		2782	Prêts principaux accession	0,00	0,00
		- IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (1)	10 000,00	1 040,00		26 et autres 27	Prêts complémentaires accession	0,00	0,00
	2781	Prêts principaux accession	0,00	0,00			Autres (autres intérêts courus)	10 056 520,00	0,00
	2782	Prêts complémentaires accession	0,00	0,00			CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	(19 007,74)	(63 128,80)
	26 et autres 27	Autres (autres intérêts courus)	10 000,00	1 040,00			- CHARGES DIFFÉREES - INTERETS COMPENSATEURS (variation)	(19 007,74)	(63 128,80)
		CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	(19 007,74)	(63 128,80)			- GROSSES RÉPARATIONS A ÉTALER (transferts de l'exercice)	0,00	0,00
TABLEAU 18	4813	- CHARGES DIFFÉREES - INTERETS COMPENSATEURS (variation)	(19 007,74)	(63 128,80)			- AUTRES CHARGES A REPARTIR (transferts de l'exercice)	0,00	0,00
	4817	- GROSSES RÉPARATIONS A ÉTALER (transferts de l'exercice)	0,00	0,00			- PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS	0,00	0,00
	Autres 481	- AUTRES CHARGES A REPARTIR (transferts de l'exercice)	0,00	0,00			REDUCTION DES CAPITAUX PROPRES (3)	33 379,42	137 904,35
	169	- PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS	0,00	0,00			- SUBVENTIONS	33 379,42	137 904,35
		REDUCTION DES CAPITAUX PROPRES (3)	33 379,42	137 904,35			- DROITS DES LOCATAIRES ACQUÉREURS, DES LOCATAIRES ATTRIBUTAIRES OU DES AFFECTANTS	0,00	0,00
	13 sauf 139	- SUBVENTIONS	33 379,42	137 904,35			- DROITS DES LOCATAIRES ACQUÉREURS ET DROITS DES AFFECTANTS	0,00	0,00
	229	- DROITS DES LOCATAIRES ACQUÉREURS, DES LOCATAIRES ATTRIBUTAIRES OU DES AFFECTANTS	0,00	0,00			REBOURSEMENT DES DETTES FINANCIÈRES (4)	45 383 082,80	43 244 905,53
ETAT DU PASSIF (Annexe 8) (CODES 2 et 3)	16	REBOURSEMENT DES DETTES FINANCIÈRES (4)	45 383 082,80	43 244 905,53	ETAT DU PASSIF (Annexe 8) (CODES 2 et 3)	16	AUGMENTATION DES DETTES FINANCIÈRES (4)	58 005 926,41	51 291 110,37
		- LOCATION, AMÉLIORATION ET GROSSES RÉPARATIONS	44 370 873,66	42 660 562,77			- LOCATION, AMÉLIORATION ET GROSSES RÉPARATIONS	42 938 281,65	49 717 036,60
	16883	- INTERETS COMPENSATEURS COURUS (diminution)	19 007,74	63 128,80		16883	- INTERETS COMPENSATEURS COURUS (augmentation)	0,00	0,00
(Code 5)		- ACCESSION, EMPRUNTS CONSOLIDÉS	318 704,52	0,00	(Code 5) et 4		- ACCESSION, EMPRUNTS CONSOLIDÉS	2 173 000,00	1 450 000,00
(CODES 1, 6, 7 et 8)		- AUTRES (sauf relais)	674 496,88	521 213,96	(Codes 1, 6, 7 et 8)		- AUTRES (sauf relais)	12 784 423,75	0,00
	165	- DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS	0,00	0,00		165	- DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS	110 221,01	124 073,77
	166	- PARTICIPATIONS DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS	0,00	0,00		166	- PARTICIPATIONS DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS	0,00	0,00
		TOTAL DES EMPLOIS	137 442 753,47	117 105 936,96			TOTAL DES RESSOURCES	141 516 534,22	137 242 846,66
		VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (ressource nette)	4 073 780,75	20 136 909,70			VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (emploi net)	0,00	0,00

(1) Y compris avances et acomptes versés.

(2) Pour les éléments cédés, indiquer le prix de cession (ventilation du compte 775). Pour les abandons de projet, et les sorties d'immob. du compte 22 et remboursement des prêts pour les immob. Financières, indiquer la valeur nette comptable.

(3) Hors reprises sur réserves et affectations de résultat (tableau n°2 de l'annexe).

(4) Sauf intérêts courus.

* = moins

TABLEAU DE FINANCEMENT EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE

(en euros)

AR CONTROLE DE LEGALITE : 076-791107446-20220523-20220520_CA08-DE
 VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE
 en date du 23/05/2022 ; REFERENCE ACTE : 20220520_CA08

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

N° DE COMPTE 1	LIBELLE 2	Exercice 2021		Exercice 2020	
		BESOINS 3	DEGAGEMENT 4	SOLDE 5	SOLDE 6
	VARIATIONS EXPLOITATION - CONSTRUCTION / ACCESSION				
	VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION				
31	- Terrains à aménager	0,00	0,00		
33	- Immeubles en cours	0,00	1 117 790,15		
35 net du 359 sauf 358	- Immeubles achevés	242 750,21	0,00		
358	- Logements temporaires loués	0,00	0,00		
37	- Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	0,00	0,00		
454	- Société civiles immobilières (ou SCCC)	0,00	0,00		
40712 - 40722	- Différences de conversion ou d'indexation - Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00	0,00		
40912	- Fournisseurs débiteurs de stocks immobiliers	0,00	0,00		
412	- Créances sur acquéreurs	30 000,00	0,00		
4162 - 41682	- Acquéreurs douteux ou litigieux	0,00	0,00		
4862	- Frais de commercialisation sur lots vendus non livrés	0,00	0,00		
	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION				
16 partiel (1) - 168812	- Emprunts accession relais préfinancement (code 4) (1)	0,00	0,00		
168822	- Intérêts courus capitalisables - Opérations d'accession	0,00	0,00		
402	- Fournisseurs de stocks immobiliers	327 155,48	0,00		
4032	- Effets à payer	0,00	0,00		
40712 - 40722	- Différences de conversion ou d'indexation - Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00	0,00		
4082	- Fournisseurs de stocks immobiliers factures non parvenues	58 151,66	0,00		
41912-41913-454	- Avances - Acquéreurs et location-accession - SCI / SCCC	0,00	0,00		
4872	- Produits des ventes sur lots en cours	0,00	0,00		
	TOTAL	658 057,35	1 117 790,15		
	A - VARIATION NETTE EXPLOITATION - CONSTRUCTION / ACCESSION			(459 732,80)	(984 452,43)
	VARIATIONS "EXPLOITATION - LOCATIF ET GESTION DE PRÊTS "				
	VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION				
32	- Approvisionnements	0,00	0,00		
411	- Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	410 514,34	0,00		
413	- Clients - Effets à recevoir	0,00	0,00		
414	- Clients - Autres activités	173 308,44	0,00		
415	- Emprunteurs, locataires acquéreurs et organismes payeurs d'A.P.L.	0,00	0,00		
416 sauf (4162 et 41682)	- Clients douteux	236 462,38	0,00		
417	- Différences de conversion ou d'indexation - Redevables	0,00	0,00		
418	- Produits non encore facturés	0,00	53 240,87		
40711 - 40721	- Différences de conversion ou d'indexation - Fournisseurs	0,00	0,00		
40911	- Fournisseurs d'exploitation débiteurs	0,00	0,00		
2678-2768	- Intérêts courus	0,00	82 586,67		
42-43-44 ++	- Autres	594 945,37	0,00		
4861	- Charges constatées d'avance (exploitation)	280 652,65	0,00		
	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION				
4195	- Locataires (excédents d'acomptes)	2 047 917,58	0,00		
419 sauf 41912 et 4195	- Autres	0,00	89 852,05		
401	- Fournisseurs (exploitation, gestion)	0,00	382 247,46		
4031	- Effets à payer	0,00	0,00		
40711 - 40721	- Différences de conversion ou d'indexation - Fournisseurs	0,00	0,00		
4081	- Factures non parvenues (exploitation, gestion)	0,00	623 863,44		
168811 et 168813 >= 16881*	- Intérêts courus (sauf accession relais)	566 954,09	0,00		
168821 - 168823	- Intérêts courus capitalisables (hors opérations d'accession)	0,00	0,00		
42-43-44 --	- Autres	218 446,90	0,00		
4871-4873	- Produits constatés d' avance (exploitation et frais de gestion PAP)	0,00	53 708,61		
	TOTAL	4 529 201,75	1 285 499,10		
	B - VARIATION NETTE EXPLOITATION - LOCATIF ET GESTION DE PRÊTS			3 243 702,65	2 419 157,74
	VARIATIONS "HORS EXPLOITATION"				
	VARIATIONS DES AUTRES DEBITEURS				
40714 - 40724	- Différences de conversion ou d'indexation - Fournisseurs d'immobilisations	0,00	0,00		
40914	- Fournisseurs d'immobilisations débiteurs	0,00	2 200 269,85		
4097 - 4098	- Autres fournisseurs - Autres avoirs	0,00	0,00		
45	- Groupes et associés	0,00	0,00		
461 ++	- Opérations pour comptes de tiers	339 561,85	0,00		
46 sauf 461 ++	- Autres	0,00	2 511 066,12		
47	- Comptes transitoires ou d'attente	0,00	0,00		
4868	- Autres charges constatées d'avance	0,00	0,00		
	VARIATIONS DES AUTRES CREDITEURS				
404	- Fournisseurs d'immobilisations	0,00	2 485 257,97		
405	- Effets à payer	0,00	0,00		
40714 - 40724	- Différences de conversion ou d'indexation - Fournisseurs d'immobilisations	0,00	0,00		
4084	- Factures non parvenues	296 849,10	0,00		
4088	Fournisseurs -Intérêts courus	0,00	0,00		
45	Groupes et associés	0,00	0,00		
461 --	- Opérations pour comptes de tiers	27 328,61	0,00		
46 sauf 461 --	- Autres	0,00	915 902,96		
47	- Comptes transitoires ou d'attente	0,00	0,00		
4878	- Autres produits constatés d'avance	0,00	0,00		
	TOTAL	663 739,56	8 112 496,90		
	C - VARIATION NETTE HORS EXPLOITATION			(7 448 757,34)	1 873 884,16
	VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT - TOTAL A + B + C			(4 664 787,49)	3 308 589,47
	VARIATIONS "TRESORERIE"				
50	-Variation des valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		
51-53-54 (sauf 5181 et 519)	- Variations des disponibilités (actif)	8 738 568,24	0,00		
5181 - 519	- Variations des crédits de trésorerie (passif)	0,00	0,00		
	TOTAL	8 738 568,24	0,00		
	D - VARIATION NETTE DE TRESORERIE			8 738 568,24	16 828 320,23
	VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (TOTAL A + B + C + D) :			4 073 780,75	20 136 909,70
	EMPLOI NET (2) ou RESSOURCE NETTE (3)			0,00	0,00

(1) Variation de la dette (emprunts code 4 de l'état du passif), et variation des ICNE correspondants (168812)
 (2) Emploi net égal à la ressource nette dégagée au tableau 1 précédent.
 (3) Ressource nette égale à l'emploi net dégagé au tableau 1 précédent.

FICHE DE SITUATION FINANCIERE ET COMPTABLE
FICHE RECAPITULATIVE (Récapitulatif général)

OPERATIONS	PREVISIONS ACTUALISEES				FINANCEMENTS OBTENUS au 31/12		REALISATIONS au 31/12			RESTES A REALISER				
	Prix de revient total	Emprunts	Subventions	Besoin	Emprunts contractés	Subventions notifiées	Dépenses comptabilisées	Emprunts encaissés	Subventions encaissées	Dépenses à comptabiliser	Emprunts à contracter	Subventions à obtenir	Emprunts contractés à encaisser	Subventions notifiées à encaisser
1	2	3	4	5 (2-3-4)	6	7	8	9	10	11 (2-8)	12 (3-6)	13 (4-7)	14 (6-9)	15 (7-10)
OPERATIONS TERMINEES SOLDEES														
Constructions, acquisition, acquisitions-améliorations	1 010 115 073,48	801 690 514,41	126 869 902,08	81 554 656,99	801 690 514,41	126 869 902,08	1 010 115 073,48	801 690 514,41	126 671 527,08	0,00	0,00	0,00	0,00	198 375,00
Additions et remplacement composants (1)	690 393 897,16	386 078 565,34	100 796 673,11	203 518 658,71	386 078 565,34	100 796 673,11	690 393 897,16	386 078 565,34	100 706 270,11	0,00	0,00	0,00	0,00	90 403,00
Sorties d'actif (cessions, démolitions, composants sortis)				0,00						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	1 700 508 970,64	1 187 769 079,75	227 666 575,19	285 073 315,70	1 187 769 079,75	227 666 575,19	1 700 508 970,64	1 187 769 079,75	227 377 797,19	0,00	0,00	0,00	0,00	288 778,00
OPERATIONS TERMINEES NON-SOLDEES														
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	231 328 290,69	173 402 004,55	14 097 631,36	43 828 654,78	147 666 509,43	13 644 060,37	219 393 143,85	147 666 509,43	11 809 662,53	11 935 146,84	25 735 495,12	453 570,99	0,00	1 834 397,84
Additions et remplacement composants	209 687 609,73	171 941 014,87	13 416 900,46	24 329 694,40	167 839 021,38	13 628 546,24	208 460 315,69	167 582 021,38	11 354 396,10	1 227 294,04	4 101 993,49	(211 645,78)	257 000,00	2 274 150,14
Sorties d'actifs (ventes, démolitions, composants sortis)														
TOTAL	441 015 900,42	345 343 019,42	27 514 531,82	68 158 349,18	315 505 530,81	27 272 606,61	427 853 459,54	315 248 530,81	23 164 058,63	13 162 440,88	29 837 488,61	241 925,21	257 000,00	4 108 547,98
OPERATIONS EN COURS														
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	24 923 695,48	15 247 208,19	1 359 187,08	8 317 300,21	14 597 382,64	1 191 508,58	17 993 395,11	6 059 288,64	523 108,58	6 930 300,37	649 825,55	167 678,50	8 538 094,00	668 400,00
Additions et remplacement composants	83 666 248,06	64 798 052,85	5 970 280,11	12 897 915,10	38 524 659,57	4 321 993,95	52 830 763,65	28 331 359,57	2 543 823,95	30 835 484,41	26 273 393,28	1 648 286,16	10 193 300,00	1 778 170,00
Sorties d'actifs (ventes, démolitions, composants sortis)														
TOTAL	108 589 943,54	80 045 261,04	7 329 467,19	21 215 215,31	53 122 042,21	5 513 502,53	70 824 158,76	34 390 648,21	3 066 932,53	37 765 784,78	26 923 218,83	1 815 964,66	18 731 394,00	2 446 570,00
MODIFICATION DE FINANCEMENT				0,00						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SOUS-TOTAL - LOCATIF TERMINE ET EN COURS	2 250 114 814,60	1 613 157 360,21	262 510 574,20	374 446 880,19	1 556 396 652,77	260 452 684,33	2 199 186 588,94	1 537 408 258,77	253 608 788,35	50 928 225,66	56 760 707,44	2 057 889,87	18 988 394,00	6 843 895,98
OPERATIONS PRELIMINAIRES														
Constructions, acquisition, acquisitions-améliorations	84 053 960,60	63 737 516,91	5 320 445,88	14 995 997,81	5 333 686,91	2 032 381,71	7 281 735,89	5 333 686,91	1 409 981,71	76 772 224,71	58 403 830,00	3 288 064,17	0,00	622 400,00
Additions et remplacement composants	186 356 708,18	150 121 671,33	8 461 915,08	27 773 121,77	462 000,00	93 754,16	5 263 023,90	88 321,76	88 321,76	181 093 684,28	149 659 671,33	8 368 160,92	462 000,00	5 432,40
TOTAL	270 410 668,78	213 859 188,24	13 782 360,96	42 769 119,58	5 795 686,91	2 126 135,87	12 544 759,79	5 333 686,91	1 498 303,47	257 865 908,99	208 063 501,33	11 656 225,09	462 000,00	627 832,40
RESERVES FONCIERES	27 205,04			27 205,04			27 205,04			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BATIMENTS ET INSTALLATIONS ADMINISTRATIFS	18 342 551,83	17 258 306,34		1 084 245,49	17 258 306,34		18 084 536,69	17 258 306,34		258 015,14	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	2 538 895 240,25	1 844 274 854,79	276 292 935,16	418 327 450,30	1 579 450 646,02	262 578 820,20	2 229 843 090,46	1 560 000 252,02	255 107 091,82	309 052 149,79	264 824 208,77	13 714 114,96	19 450 394,00	7 471 728,38

(1) Y compris les améliorations comptabilisées avant la réforme comptable de 2005

Observations :

**ETAT DE RAPPROCHEMENT
DES FICHES DE SITUATION FINANCIERE ET COMPTABLE**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 076-781107446-20220523-20220520_CA08-DE
en date du 23/05/2023 - DEPENSES A CTI - 20220520_CA08
CONTROLE DES DEPENSES COMPTABILISEES
(en euros)

Annexe XV
Fiche n°2

Bilan (montants bruts actif bilan)		
2082 - 2083 - 2084 - 2085 - 2088 232 - 237	Baux emphyt., à construction, à réhabilitation, usufruit locatif social, imm. incorporelles diverses Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes.....	30 044,00
2111	Terrains nus.....	27 205,00
2112 - 2113 - 2115	Terrains bâtis et autres.....	82 308 367,00
212	Agencements et aménagements de terrains.....	
213 sauf 21315 - 2135	Constructions locatives.....	1 942 903 587,00
214 sauf 21414 - 2145	Constructions locatives (sur sol d'autrui).....	104 114 849,00
21315 - 2135 - 21415 - 2145	Bâtiments et installations administratifs.....	17 608 054,00
2312	Terrains en cours.....	1 746 157,00
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours.....	81 134 871,00
238	Avances et acomptes.....	
	TOTAL 1	2 229 873 134,00
F.S.F.C. (Récapitulatif général) - colonne 8		
	Locatif terminé et en cours.....	2 199 186 589,00
	Opérations préliminaires.....	12 544 760,00
	Réserves foncières.....	27 205,00
	Bâtiments et installations administratifs.....	18 084 536,00
	TOTAL 2	2 229 843 090,00
	ECART (1 - 2)	30 044,00

Explication de l'écart :

Non prise en compte des immo. Incorporelles	30 044,00

**ETAT DE RAPPROCHEMENT DES FICHES DE SITUATION FINANCIERE
 ET COMPTABLE**

Annexe XV
 Fiche n° 3

CONTRÔLE DES EMPRUNTS
 (en euros)

	MONTANTS CONTRACTES	MONTANTS REALISES
1 - Etat récapitulatif des emprunts par nature d'affectation (annexe IV-4 fiche n°1 extraits) :	(colonne 3)	(colonne 7)
..1 Réserves foncières		
..2.21 Opérations locatives (financement définitif - y compris composants sortis de l'actif)	2 182 492 878,59	2 159 924 700,73
..7 (partiel) Bâtiments et installations administratifs	17 258 306,34	23 386 342,17
Total 1	2 199 751 184,93	2 183 311 042,90
2 - F.S.F.C. - Récapitulatif général :	(colonnes 6)	(colonne 9)
Locatif terminé et en cours	1 556 396 652,77	1 537 408 258,77
Opérations préliminaires	5 795 686,91	5 333 686,91
Réserves foncières		
Bâtiments et installations administratifs	17 258 306,34	17 258 306,34
Total 2	1 579 450 646,02	1 560 000 252,02

Ecart (1-2)	620 300 538,91	623 310 790,88
--------------------	-----------------------	-----------------------

Explications des écarts :

Remboursement anticipé sur2.21	620 300 538,91	623 310 790,88

CONTRÔLE DES SUBVENTIONS
 (en euros)

	MONTANTS COMPTABILISES	MONTANTS ENCAISSES
1 - Bilan :		
Comptes 13 (montant brut)	264 319 387,07	264 319 387,07
- Subventions d'investissement à encaisser (inscrites en compte 4 actif)		7 976 228,40
Total 1	264 319 387,07	256 343 158,67
2 - F.S.F.C. - Récapitulatif général :	(colonne 7)	(colonne 10)
	262 578 820,20	255 107 091,82
Total 2	262 578 820,20	255 107 091,82

Ecart (1-2)	1 740 566,87	1 236 066,85
--------------------	---------------------	---------------------

Explications des écarts :

Subvention compte 131711;131712	204 279,48	204 279,48
Subvention rattachée aux immo incorp.	86 880,70	86 880,70
Subvention Logts modulaires	880 978,42	880 978,42
Subvention non affectée cptes 132110	722,41	722,41
Subvention rattachée aux comptes 218 et 215	7 643,13	7 643,13
Subvention Grosses réparations	8 129,78	8 129,75
Subvention non rattachée aux immo.	551 932,95	47 432,96

TAXES ET REDEVANCES VERSEES - AIDES PERÇUES
--

AR CONTROLE DE LEGALITE : 076-781107446-20220523-20220520_CA08-DE
 1. TAXES FONCIERES SUR LES PROPRIETES BATIES
 en date du 23/05/2022 ; REFERENCE ACTE : 20220520_CA08

DONNEES DE L'EXERCICE ET PREVISIONS

Indiquer le nombre de logements (1) entrés et sortis de l'assujettissement à la TFPB
--

Année	Entrés (2)	Quartiers	Sortis	Quartiers	Soumis au 31/12/N	Quartiers	TFPB en euros*
2021	23	0	93	0	26355	9825	19 089 253,00
2022	150	0	86		26 419	9 825	19 605 000,00 **
2023	0		130		26 289	9 825	22 693 515,00 **
2024	0		130		26 159	9 825	23 159 499,00 **
2025	24		130		26 053	9 825	23 653 777,00 **
2026	49		130		25 972	9 825	24 178 773,00 **

(1) Pour les logements foyers : nombre d'unités ouvrant droit à redevance de résidents (lit, chambre ou logement selon le cas, sans calcul particulier d'équivalent-logement).

(2) Sont à considérer les entrées relatives tant au patrimoine existant qu'aux livraisons et acquisitions prévues (exemple : taxation N+4 des PLI à livraison N+1)

* Montant net d'abattements et de dégrèvements

** Préciser les hypothèses d'évolution annuelle des taux de la fiscalité locale retenues

Evolution retenue = 2,5% Vente de logements = 130 par an Fin abattements de 30% sur les QPPV en 2022
--

2. ABBATEMENTS ET DEGREVEMENTS DE TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES ACCORDEES AUX PROPRIETAIRES DE LOGEMENTS

	Nombre de logements taxés correspondant	Montant en Euros en N	Nature des dépenses engagées (de N-2 à N)	
			Dépenses d'investissement	Dépenses d'exploitation
Montant de TFPB (extrait du compte 63512 NR) (correspond à TFPB en euros en N)	26355	19 089 252,56		
Abattements de 30% pour logements situés en QPV (art, 1388 bis du CGI) constatés en N (estimations)	9825	2 614 361,00		
Dégrèvements crédités en compte 7717		5 780 183,00		
Pour vacance au titre de la démolition (art, 1389 du CGI)	72	37 178,00		
Pour travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap (CGI, art, 1391C)		3 490 243,00	2 341 631,00	1 148 612,00
Pour travaux d'économie d'énergie (CGI, art, 1391E)		2 252 762,00	2 137 068,00	115 694,00

3. CESSION DE CERTIFICAT D'ECONOMIE D'ENERGIE

PRODUITS ENREGISTRES SUR L'EXERCICE

Nature de l'opération	Montant en €
Cession de certificat d'économie d'énergie	3 607 314,26
Compte utilisé : 758110	

4. CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (CGLLS)

PRODUITS ET CHARGES ENREGISTRES SUR L'EXERCICE

Nature de l'opération	Montant en €
Aides reçues dans le cadre d'un protocole CGLLS (compte 7715) (1)	0,00
Cotisations principales versée (art. L452-4 CCH) (compte 6283)	
Montant hors dispositif de lissage	3 009 337,00
(2) Dispositif de lissage - Montant de la majoration	5 578 675,00
(2) Dispositif de lissage - Montant de la réduction (avec signe positif)	8 441 690,00
Montant net versé (en compte 6283) après lissage (avec signe positif)	146 322,00
Montant net reçu (en compte 7583) après lissage (avec signe positif)	0,00
Cotisations additionnelles versée (art. L452-4 CCH) (compte 6283)	516 450,00

(1) Plan de prévention, rétablissement de l'équilibre, consolidation (hors réorganisation).

(2) Afin de lisser l'impact des réductions de loyers de solidarité (RLS) prévues à l'article L. 442-2-1 du CCH, un dispositif de modulation de la cotisation due à la CGLLS a été mis en place. Ce dispositif ne s'applique ni aux organismes MOI, ni aux organismes dont le patrimoine est situé dans les départements d'outre-mer.

5. REDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITE (RLS)

Nature de l'opération	Montant en €
Montant de la réduction de loyers de solidarité enregistré sur l'exercice (compte 70943)	8 370 314,79

TAXES ET REDEVANCES VERSEES - AIDES PERÇUES

6. CESSIONS DE PATRIMOINE IMMOBILISE

	Logements conventionnés						Locaux non conventionnés	Locaux commerciaux et d'activité	Bâtiments administratifs	Autres
	Ventes à des personnes physiques	Ventes à des OPH	Ventes à des SA HLM ou Coop	Ventes à des SEM agréées pour réaliser des LLS	Vente à SA de vente HLM	Ventes à d'autres personnes morales (hors hlm et SEM agréées)				
Répartition des ventes comptabilisées en N : (estimations pour les sociétés anonymes)										
- Prêts de cession comptabilisés en N(c7752)	8 879 500,00							80 000,00		21 384,99
- Valeur nette comptable des logements vendus (c/67522)	1 164 144,87							92 037,89		763 491,37
Plus ou moins value comptable de cession	7 715 355,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(12 037,89)	0,00	(742 106,38)
- Frais de montage et de commercialisation sur ventes d'immeubles (c/67182)	280 887,96									
- Remboursement de l'aide publique (c/67881)										
- Remise en état des logements	104 294,12									
Surplus affectable au compte de réserve	7 330 173,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(12 037,89)	0,00	(742 106,38)
Rappel : plus value nette de cessions affectée (c/10685)										
- Remboursements anticipés d'emprunts effectués dans l'année suite à la vente de logements										

AR CONTROLE DE LEGALITE : 076-781107446-20220523-20220520_CA08-DE
 en date du 23/05/2022 ; REFERENCE ACTE : 20220520_CA08

I - SUBVENTIONS DE L'ETAT

N° ESI	PROGRAMME	DATE DE L'ARRETE	MONTANT DE LA SUBVENTION	RESTE A RECEVOIR AU 31/12/2021
CONSTRUCTIONS NEUVES				
<i>Programmes réceptionnés</i>				
2860101	FRESNOY FOLNY Centre Bourg	18/12/2018	10 400,00 €	10 400,00 €
4370301	MEULERS Route de Dieppe	14/12/2018	10 400,00 €	10 400,00 €
6280201	ST OUEN DU BREUIL Rue Claude Monet	03/08/2017	13 947,00 €	13 947,00 €
6520501	ST VAAST EQUIQUEVILLE Route de Dieppe	12/12/2018	5 200,00 €	5 200,00 €
			39 947,00 €	39 947,00 €
<i>Programme non réceptionné</i>				
2590901	FECAMP Rue Saint Nicolas	13/12/2018	41 600,00 €	41 600,00 €
TOTAL CONSTRUCTIONS NEUVES			81 547,00 €	81 547,00 €

81 547,00 € en 2020

N° ESI	PROGRAMME	DATE DE L'ARRETE	MONTANT DE LA SUBVENTION	RESTE A RECEVOIR AU 31/12/2021
TRAVAUX D'AMELIORATION				
<i>Programmes non réceptionnés</i>				
2950202	GAILLEFONTAINE Route d'Aumale 2	11/12/2018	150 000,00 €	150 000,00 €
2950202	GAILLEFONTAINE Route d'Aumale 2	29/12/2021	240 000,00 €	240 000,00 €
6550301	ST VALERY CAUX R. Lesens LOPOFA	11/05/2021	5 432,40 €	5 432,40 €
TOTAL TRAVAUX D'AMELIORATION			395 432,40 €	395 432,40 €

150 000,00 € en 2020

TOTAL DES SUBVENTIONS DE L'ETAT A RECEVOIR

476 979,40 €

231 547,00 € en 2020

II - SUBVENTION 1% PATRONAL

N° ESI	PROGRAMME	DATE DE L'ARRETE	MONTANT DE LA SUBVENTION	RESTE A RECEVOIR AU 31/12/2021
CONSTRUCTIONS NEUVES				
<i>Programmes non réceptionnés</i>				
6240102	ST NICOLAS D'ALLERMONT 2	15/12/2021	288 000,00 €	288 000,00 €
TOTAL CONSTRUCTIONS NEUVES			288 000,00 €	288 000,00 €

TOTAL DES SUBVENTIONS 1% PATRONAL

288 000,00 €

III- a- SUBVENTIONS DE LA REGION

N° ESI	PROGRAMME	DATE DE L'ARRETE	MONTANT DE LA SUBVENTION	RESTE A RECEVOIR AU 31/12/2021
CONSTRUCTIONS NEUVES				
<i>Programmes réceptionnés</i>				
3515201	LE HAVRE Rue Jules Levesne	24/09/2018	80 679,00 €	1 000,00 €
5400303	ROUEN Résidence Salammbô	19/06/2019	119 314,00 €	59 657,00 €
5400303	ROUEN Résidence Salammbô	19/06/2019	20 566,00 €	10 283,00 €
6630101	SASSETOT MAUCONDUIT Paquerette	27/03/2019	22 094,00 €	11 047,00 €
6630101	SASSETOT MAUCONDUIT Paquerette	27/03/2019	22 066,00 €	11 033,00 €
6812201	SOTTEVILLE LES ROUEN Rue Raspail	22/11/2018	117 097,00 €	58 548,50 €
6812201	SOTTEVILLE LES ROUEN Rue Raspail	22/11/2018	27 023,00 €	13 511,50 €
			408 839,00 €	165 080,00 €
<i>Programmes non réceptionnés</i>				
2590901	FECAMP Rue Saint Nicolas	18/06/2019	99 598,00 €	99 598,00 €
2590901	FECAMP Rue Saint Nicolas	18/06/2019	25 002,00 €	25 002,00 €
			124 600,00 €	124 600,00 €
TOTAL CONSTRUCTIONS NEUVES			533 439,00 €	289 680,00 €

616 860,00 € en 2020

b- FEDER - Fonds Européens

AR CONTROLE DE LEGALITE : 076-7811074 DATE DE L'ARRETE : 20220520 MONTANT DE LA SUBVENTION : 20220520 RESTE A RECEVOIR AU 31/12/2021 CA08-DE
 en date du 23/05/2022 ; REFERENCE ACTE :

N° ESI	PROGRAMME	DATE DE L'ARRETE	MONTANT DE LA SUBVENTION	RESTE A RECEVOIR AU 31/12/2021
CONSTRUCTIONS NEUVES				
Programmes réceptionnés				
5751301	ST ETIENNE DU ROUVRAY Rue Sémard	15/09/2020	176 506,00 €	176 506,00 €
5751301	ST ETIENNE DU ROUVRAY Rue Sémard	15/09/2020	19 438,00 €	19 438,00 €
5751302	ST ETIENNE DU ROUVRAY Les Bruyères 2	15/09/2020	309 864,00 €	309 864,00 €
5751304	ST ETIENNE DU ROUVRAY Rue Stockholm	15/09/2020	119 898,00 €	119 898,00 €
5751304	ST ETIENNE DU ROUVRAY Rue Stockholm	15/09/2020	14 529,00 €	14 529,00 €
TOTAL TRAVAUX D'AMELIORATION			640 235,00 €	640 235,00 €

640 235,00 € en 2020

N° ESI	PROGRAMME	DATE DE L'ARRETE	MONTANT DE LA SUBVENTION	RESTE A RECEVOIR AU 31/12/2021
TRAVAUX D'AMELIORATION				
Programmes réceptionnés				
1570301	CANTELEU Q.Nord 1ère Tr.	21/09/2016	325 749,00 €	22 275,72 €
1570302	CANTELEU Q.Nord 2ème Tr	21/09/2016	758 888,00 €	51 895,29 €
1570303	CANTELEU Q.Nord 1LN	21/09/2016	71 592,57 €	4 895,14 €
1570304	CANTELEU Q.Nord 3ème Tr	21/09/2016	515 471,00 €	35 249,54 €
3510203	HAVRE (LE) Bld W. Churchill	26/04/2018	608 747,99 €	608 747,99 €
3510301	HAVRE (LE) Champs Barets Sud	21/08/2017	2 060 056,51 €	113 283,39 €
4100501	MAROMME Les Portes de la Ville	21/09/2016	1 828 854,93 €	114 540,56 €
4470301	MONTVILLIERS Rue Chef de Caux	07/09/2020	524 179,74 €	524 179,74 €
4510201	MONT ST AIGNAN L'Aubette	21/09/2016	1 175 422,24 €	78 302,77 €
TOTAL TRAVAUX D'AMELIORATION			7 868 961,98 €	1 553 370,14 €

1 771 355,60 € en 2020

TOTAL DES SUBVENTIONS DE LA REGION A RECEVOIR

2 483 285,14 €

3 028 450,60 € en 2020

IV- SUBVENTIONS DU DEPARTEMENT

N° ESI	PROGRAMME	DATE DE L'ARRETE	MONTANT DE LA SUBVENTION	RESTE A RECEVOIR AU 31/12/2021
CONSTRUCTIONS NEUVES				
Programmes réceptionnés				
2860101	FRESNOY FOLNY Centre Bourg	13/12/2019	8 000,00 €	8 000,00 €
4370301	MEULERS Route de Dieppe	11/10/2019	8 000,00 €	8 000,00 €
4520204	MONTVILLE Mont Réal 3 Crèche	27/12/2018	138 214,00 €	8 747,80 €
5400303	ROUEN Résidence Salammbô	23/04/2020	32 000,00 €	32 000,00 €
5751304	ST ETIENNE RAY Rue Stockholm	29/03/2021	28 000,00 €	28 000,00 €
6520501	ST VAAST EQUIQUEVILLE Route de Dieppe	17/06/2019	4 000,00 €	4 000,00 €
			218 214,00 €	88 747,80 €
Programmes non réceptionnés				
1160301	BOOS ue de la Porte des Champs	29/03/2021	15 000,00 €	15 000,00 €
1250203	BOSC LE HARD A. des Fleurs 2	08/12/2021	10 400,00 €	10 400,00 €
1570702	CANTELEU Extension Foyer Handas	31/12/2020	340 000,00 €	340 000,00 €
1650201	CAUDEBEC LES ELBEUF Ilôt Jules Ferry	23/04/2020	12 000,00 €	12 000,00 €
1650201	CAUDEBEC LES ELBEUF Ilôt Jules Ferry	23/04/2020	12 000,00 €	12 000,00 €
2590901	FECAMP Rue Saint Nicolas	13/12/2019	32 000,00 €	32 000,00 €
2960201	GAINNEVILLE Grenier à Sel	29/03/2021	16 000,00 €	16 000,00 €
4950401	PAVILLY Rés. Autonomie RPA	29/12/2021	102 500,00 €	102 500,00 €
4820601	OFFRANVILLE CA	25/05/2021	4 000,00 €	4 000,00 €
6240102	ST NICOLAS D'ALLERMONT 2	21/12/2021	26 000,00 €	26 000,00 €
6551001	ST VALERY CAUX Rue du Noroit	21/12/2021	26 000,00 €	26 000,00 €
6840301	TANCARVILLE Route St Romain	25/05/2021	12 000,00 €	12 000,00 €
			607 900,00 €	607 900,00 €
TOTAL CONSTRUCTIONS NEUVES			826 114,00 €	696 647,80 €

731 094,02 € en 2020

N° ESI	PROGRAMME	DATE DE L'ARRETE	MONTANT DE LA SUBVENTION	RESTE A RECEVOIR AU 31/12/2021
TRAVAUX D'AMELIORATION				
Programmes réceptionnés				
2170601	DIEPPE Neuville 1ère Tr.	11/05/2020	16 447,00 €	3 289,40 €
2170602	DIEPPE Neuville 2ème Tr.	11/05/2020	32 895,00 €	6 579,00 €
2170603	DIEPPE Neuville 3ème Tr.	11/05/2020	13 158,00 €	2 631,60 €
			62 500,00 €	12 500,00 €
Programme non réceptionné				
2170201	DIEPPE Le Mont Robin RPA	29/12/2020	162 500,00 €	162 500,00 €
TOTAL TRAVAUX D'AMELIORATION			225 000,00 €	175 000,00 €

225 000,00 € en 2020

TOTAL DES SUBVENTIONS DU DEPARTEMENT A RECEVOIR

871 647,80 €

956 094,02 € en 2020

V- SUBVENTIONS COMMUNAUTES D'AGGLOMERATION ET DE COMMUNES

AR CONTROLE DE LEGALITE : 076-781107446-20220523-20220520_CA08-DE

en date du 23/05/2022 ;

REFERENCE ACTUELLE: 20220520

N° ESI	PROGRAMME	DATE DE L'ARRETE	MONTANT DE LA SUBVENTION	RESTE A RECEVOIR AU 31/12/2021	
METROPOLE ROUEN NORMANDIE					
1160301	BOOS Rue de la Porte des Champs	30/12/2019	19 800,00 €	19 800,00 €	
1650201	CAUDEBEC / ELBEUF Ilot J Ferry	10/01/2019	19 800,00 €	19 800,00 €	
1650201	CAUDEBEC / ELBEUF Ilot J Ferry	30/12/2019	19 800,00 €	19 800,00 €	
3220101	GD QUEVILLY (LE) Les Bruyères	05/10/2020	175 000,00 €	175 000,00 €	
3660102	HOULME(LE) V.Hugo 2	05/11/2019	250 000,00 €	125 000,00 €	
4100301	MAROMME Stade 1	08/11/2018	135 000,00 €	67 500,00 €	
4100302	MAROMME Stade 2	08/11/2018	95 000,00 €	47 500,00 €	
4360101	MESNIL SOUS JUMIEGES PLR	07/08/2019	80 000,00 €	40 000,00 €	
4840701	OISSEL Rue de la Paix	05/11/2019	250 000,00 €	125 000,00 €	
5400303	ROUEN Résidence Salammbô	29/09/2019	52 800,00 €	52 800,00 €	
5403202	ROUEN Avenue De Caen	19/07/2016	44 375,00 €	8 875,00 €	
5750701	ST ETIENNE DU ROUVRAY Bic Auber 1	08/11/2018	250 000,00 €	125 000,00 €	
5751301	ST ETIENNE DU ROUVRAY Rue Sémard	29/12/2017	60 000,00 €	60 000,00 €	
5751304	ST ETIENNE DU ROUVRAY Rue Stockholm	31/12/2019	46 200,00 €	46 200,00 €	
6810206	SOTTEVILLE Madrillet ex CIO	30/12/2021	52 800,00 €	52 800,00 €	
6810401	SOTTEVILLE LES ROUEN Rue Gabrielle Méret	05/10/2020	250 000,00 €	250 000,00 €	
6812201	SOTTEVILLE LES ROUEN Rue Raspail	04/12/2017	66 000,00 €	66 000,00 €	
			1 866 575,00 €	1 301 075,00 €	(1 758 150,00 € en 2020)
CAUX VALLEE DE SEINE					
1140201	BOLBEC Rue du 19 Mars 1962	03/10/2019	64 800,00 €	38 880,00 €	
1140703	BOLBEC Beau Soleil 2	23/11/2021	15 600,00 €	15 600,00 €	
1640201	CAUDEBEC EN CAUX Le Marais	04/07/2018	34 450,00 €	20 670,00 €	
			114 850,00 €	75 150,00 €	(59 550,00 € en 2020)
COMMUNAUTE AGGLOMERATION DIEPPOISE					
0260301	ARQUES LA BATAILLE	08/12/2021	15 600,00 €	15 600,00 €	
4820601	OFFRANVILLE Rue Henri Matisse	13/10/2020	5 200,00 €	5 200,00 €	
4820601	OFFRANVILLE Rue Henri Matisse	29/03/2021	10 500,00 €	5 250,00 €	
4820601	OFFRANVILLE Rue Henri Matisse	29/03/2021	3 500,00 €	1 750,00 €	
			34 800,00 €	27 800,00 €	(155 376,00 € en 2020)
C. O. D. A. H.					
2960201	GAINNEVILLE Grenier à Sel	31/12/2019	26 400,00 €	26 400,00 €	
2960201	GAINNEVILLE Grenier à Sel	19/06/2020	60 000,00 €	60 000,00 €	
2960201	GAINNEVILLE Grenier à Sel	19/06/2020	16 000,00 €	16 000,00 €	
3050101	GONFREVILLE L'ORCHER Mayville LOPOFA	13/11/2018	100 000,00 €	100 000,00 €	
3050102	GONFREVILLE L'ORCHER Mayville HLM	13/11/2018	90 000,00 €	90 000,00 €	
3050302	GONFREVILLE L'ORCHER A. Fleury 2 PLR	13/11/2018	220 000,00 €	110 000,00 €	
3510203	HAVRE (LE) Bid W. Churchill	13/11/2018	496 000,00 €	248 000,00 €	
3510203	HAVRE (LE) Bid W. Churchill	13/11/2018	124 000,00 €	62 000,00 €	
3513404	LE HAVRE Rue Boieldieu	28/12/2020	39 600,00 €	39 600,00 €	
4470301	MONTVILLIERS Rue Chef de Caux	13/11/2018	280 000,00 €	140 000,00 €	
3515201	LE HAVRE Rue Jules Leceste	14/11/2017	18 000,00 €	18 000,00 €	
6840301	TANCARVILLE Route St Romain	27/11/2020	15 600,00 €	15 600,00 €	
			1 485 600,00 €	925 600,00 €	(1 105 400,00 € en 2020)
TOTAL COMMUNAUTES D'AGGLOMERATION ET DE COMMUNES			3 501 825,00 €	2 329 625,00 €	

TOTAL DES SUBVENTIONS COMMUNAUTES D'AGGLOMERATION ET DE COMMUNES 2 329 625,00 €

3 078 476,80 € en 2020

VI - SUBVENTIONS VILLES

N° ESI	PROGRAMME	DATE DE L'ARRETE	MONTANT DE LA SUBVENTION	RESTE A RECEVOIR AU 31/12/2021
CONSTRUCTIONS NEUVES				
Programmes réceptionnés				
260201	ARQUES LA BATAILLE Archelles (versement sur 10 ans à partir de 2016)	05/03/2013	259 000,00 €	129 500,00 €
1640301	CAUDEBEC EN CAUX Rue Kennedy	05/08/2015	40 000,00 €	12 000,00 €
4290802	MESNIL ESNARD 43 Route de Paris (versement sur 10 ans à partir de 2017)	16/06/2017	130 000,00 €	65 000,00 €
4290802	MESNIL ESNARD 43 Route de Paris (versement sur 10 ans à partir de 2017)	16/06/2017	39 000,00 €	19 500,00 €
4520203	MONTVILLE Le Mont Réal 3	17/06/2019	66 000,00 €	26 400,00 €
7111101	LE TREPOT La Fée des Mers (versement sur 12 ans à partir de 2012)	11/01/2011	284 211,00 €	48 789,71 €
7111101	LE TREPOT La Fée des Mers (versement sur 12 ans à partir de 2012)	11/01/2011	75 789,00 €	11 210,29 €
			894 000,00 €	312 400,00 €
Programmes non réceptionnés				
1650201	CAUDEBEC LES ELBEUF Ilôt Jules Ferry	25/06/2020	153 333,00 €	153 333,00 €
1650201	CAUDEBEC LES ELBEUF Ilôt Jules Ferry	25/06/2020	76 667,00 €	76 667,00 €
			230 000,00 €	230 000,00 €
TOTAL CONSTRUCTIONS NEUVES			1 124 000,00 €	542 400,00 €

682 400,00 € en 2020

en date du 23/05/2022

N° ESI	PROGRAMME	DATE DE L'ARRETE	MONTANT DE LA SUBVENTION	RESTE A RECEVOIR AU 31/12/2021
TRAVAUX D'AMELIORATION				
3050302	Programmes non réceptionnés GONFREVILLE L'ORCHER A.Fleury 2 PLR	06/12/2019	265 000,00 €	265 000,00 €
TOTAL TRAVAUX D'AMELIORATION			265 000,00 €	265 000,00 €

265 000,00 € en 2020

TOTAL DES SUBVENTIONS VILLES A RECEVOIR

807 400,00 €

947 400,00 € en 2020

VII- AUTRES SUBVENTIONS

N° ESI	PROGRAMME	DATE DE L'ARRETE	MONTANT DE LA SUBVENTION	RESTE A RECEVOIR AU 31/12/2021
AUTRES				
ADEME				
5751301	ST ETIENNE DU ROUVRAY Rue Sépard	18/11/2019	124 318,00 €	124 318,00 €
5751301	ST ETIENNE DU ROUVRAY Rue Sépard	18/11/2019	13 691,00 €	13 691,00 €
5751302	ST ETIENNE DU ROUVRAY Les Bruyères 2	18/11/2019	241 515,00 €	241 515,00 €
5751304	ST ETIENNE DU ROUVRAY Rue Stockholm	18/11/2019	101 111,00 €	101 111,00 €
5751304	ST ETIENNE DU ROUVRAY Rue Stockholm	18/11/2019	12 253,00 €	12 253,00 €
			492 888,00 €	492 888,00 €
(492 888 € en 2020)				
AGIRC				
6400101	ST PIERRE L/ELBEUF RPA	04/09/2018	44 000,00 €	13 200,00 €
			44 000,00 €	13 200,00 €
(13 200 € en 2020)				
ARRCO				
6400101	ST PIERRE L/ELBEUF RPA	04/09/2018	66 000,00 €	19 800,00 €
			66 000,00 €	19 800,00 €
(19 800 € en 2020)				
ASSOCIATION LES PAQUERETTES				
6630101	SASSETOT MAUCONDUIT Paquerettes	31/07/2017	30 000,00 €	30 000,00 €
6630101	SASSETOT MAUCONDUIT Paquerettes	31/07/2017	30 000,00 €	30 000,00 €
			60 000,00 €	60 000,00 €
(60 000 € en 2020)				
HUMANIS				
6400101	ST PIERRE L/ELBEUF RPA	05/11/2018	88 000,00 €	26 400,00 €
			88 000,00 €	26 400,00 €
(26 400 € en 2020)				
IDEFHI				
2160402	DEVILLE LES ROUEN La Roseraie	29/06/2018	143 000,00 €	76 000,00 €
			143 000,00 €	76 000,00 €
(86 000 € en 2020)				
IRCEM				
6400101	ST PIERRE L/ELBEUF RPA	14/12/2018	22 000,00 €	6 600,00 €
			22 000,00 €	6 600,00 €
(6 600 € en 2020)				
PORTAGE PRC				
4020101	MALAUNAY RPA	31/12/2016	232 742,68 €	24 403,06 €
			232 742,68 €	24 403,06 €
(67 740,87 € en 2020)				
TOTAL AUTRES			1 148 630,68 €	719 291,06 €

TOTAL DES AUTRES SUBVENTIONS

719 291,06 €

1 089 405,04 € en 2020

TOTAL GENERAL DES SUBVENTIONS A RECEVOIR

7 976 228,40 €

9 331 373,46 € en 2020

Sommes attendues au 31 décembre 2021
(et demandées au cours du 4ème trimestre 2021)

960 129,80 €

CONTRATS D'EMPRUNTS LOCATIFS ET AUTRES SIGNES ET NON PORTES A L'ENCAISSEMENT EN 2021

I - PRETS BDT

PROGRAMME	DATE DU CONTRAT	MONTANT en C DU PRET	FONDS RESTANT A ENCAISSER en C
CONSTRUCTION NEUVE			
CAUDEBEC LES ELBEUFS	30/04/2021	175 496,00 €	175 496,00 €
CAUDEBEC LES ELBEUFS	30/04/2021	105 789,00 €	105 789,00 €
CAUDEBEC LES ELBEUFS	30/04/2021	1 640 687,00 €	1 640 687,00 €
CAUDEBEC LES ELBEUFS	30/04/2021	886 863,00 €	886 863,00 €
CAUDEBEC LES ELBEUFS	30/04/2021	450 000,00 €	450 000,00 €
CAUDEBEC LES ELBEUFS	30/04/2021	101 171,00 €	101 171,00 €
CAUDEBEC LES ELBEUFS	30/04/2021	66 464,00 €	66 464,00 €
CAUDEBEC LES ELBEUFS	30/04/2021	2 768 965,00 €	2 768 965,00 €
CAUDEBEC LES ELBEUFS	30/04/2021	1 502 659,00 €	1 502 659,00 €
CAUDEBEC LES ELBEUFS	30/04/2021	840 000,00 €	840 000,00 €
TOTAL CONSTRUCTION NEUVE		8 538 094,00 €	8 538 094,00 €
TOTAL ACQUISITION-AMELIORATION		0,00 €	0,00 €
AMELIORATION - PAM -			
TOTAL AMELIORATION		0,00 €	0,00 €

II - PRETS ACTION LOGEMENT

PROGRAMME	DATE DU CONTRAT	MONTANT en C DU PRET	FONDS RESTANT A ENCAISSER en C
CONSTRUCTION NEUVE			
TOTAL CONSTRUCTION NEUVE		0,00 €	0,00 €
ACQUISITION - REHABILITATION			
TOTAL ACQUISITION - REHABILITATION		0,00 €	0,00 €
AMELIORATION			
TOTAL AMELIORATION		0,00 €	0,00 €

III- PRETS DIVERS ORGANISMES

PROGRAMME	DATE DU CONTRAT	MONTANT en C DU PRET	FONDS RESTANT A ENCAISSER en C
BATIMENT ADMINISTRATIF			
TOTAL CONSTRUCTION NEUVE		0,00 €	0,00 €
CONSTRUCTION NEUVE DUCLAIR GENDARMERIE	14/05/2019	9 500 000,00 €	9 500 000,00 €
TOTAL ACQUISITION - REHABILITATION		9 500 000,00 €	9 500 000,00 €
AMELIORATION - CREDIT AGRICOLE - DIVERS GROUPES	16/08/2021	13 650 000,00 €	7 439 000,00 €
- CREDIT DU NORD - DIVERS GROUPES	16/08/2021	5 430 000,00 €	2 016 000,00 €
DIVERS GROUPES	16/08/2021	1 320 000,00 €	932 000,00 €
- CARSAT - DIEPPE RPA	21/09/2021	679 000,00 €	475 300,00 €
TOTAL AMELIORATION		21 079 000,00 €	10 862 300,00 €

IV - PRETS LOCATION-ACCESSION

PROGRAMME	DATE DU CONTRAT	MONTANT en C DU PRET	FONDS RESTANT A ENCAISSER en C
TOTAL LOCATION-ACCESSION		0,00 €	0,00 €
SOUS TOTAL EMPRUNTS LOCATIFS (I à III)		39 117 094,00 €	28 900 394,00 €
SOUS TOTAL EMPRUNTS LOCATION ACCESSION (IV)		0,00 €	0,00 €
TOTAL GENERAL		39 117 094,00 €	28 900 394,00 €

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES



20, Boulevard Ferdinand de Lesseps
CS 21706 – 76173 ROUEN CEDEX
Tél : +33 (0)2 35 70 56 20 - Fax : +33 (0)2 35 88 83 21
www.mazars.fr



18 rue Claude Bloch
14050 CAEN CEDEX
www.talenz-audit.fr

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE SEINE MARITIME

HABITAT 76

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE SEINE MARITIME

HABITAT 76

Siège social : 112 Boulevard d'Orléans

76100 Rouen

Siret n° 78110744600028 / code NAF 6820A

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

Au Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de Seine Maritime Habitat 76,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Conseil d'Administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de **l'Office Public de l'Habitat de Seine Maritime Habitat 76** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'Office à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « *Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels* » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le paragraphe « I. Principes, règles & méthodes – A. Principes » des comptes annuels concernant le changement de méthode comptable opéré dans la cadre de la première application du règlement ANC 2021-08 et ses principaux impacts sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2021.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne les points suivants :

- Votre Office constitue des dépréciations de ses créances locataires selon les modalités décrites dans la note N « *Provisions – Créances douteuses* ». Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue par l'Office, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier par sondage l'application de cette approche. Nous avons également procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations.

- Votre Office procède à des dépréciations des valeurs nettes comptables du patrimoine locatif à démolir selon les modalités décrites dans la note O de l'annexe « *Coûts de démolition – coûts sociaux de relogement* ». Sur la base des informations disponibles à ce jour, nos travaux ont principalement consisté à analyser le processus mis en place par votre Office et à apprécier les données et hypothèses sur lesquelles se fonde l'estimation des dépréciations des immobilisations corporelles qui en découlent.
- Votre Office constitue des provisions pour risques et charges, tels que décrites dans la note N de l'annexe « *Provisions* ». Sur la base des éléments disponibles à ce jour, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir par sondages les calculs effectués par l'Office et à apprécier le caractère raisonnable de ces estimations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport d'activité responsable et dans les autres documents adressés aux membres du Conseil d'administration sur la situation financière et les comptes annuels, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de nous prononcer sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des données budgétaires.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de votre Office à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider votre Office ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directeur Général.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Office.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

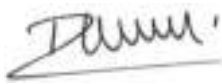
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de votre Office à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Rouen et à Caen, le 5 mai 2022

Les Commissaires aux comptes

MAZARS



Dominique NEZAN

FIDORG AUDIT

Signé électroniquement le 05/05/2022 par
Manuel Le Roux



Manuel LE ROUX

RETROUVEZ
NOUS



habitat

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



ÉDITION
2022



BUDGET 2021 EXECUTION SITUATION FINANCIERE





SOM

MAI RE

1 - LE BUDGET 2021 EXÉCUTION

- P.4** • LA SECTION DE FONCTIONNEMENT
 - LE RÉSULTAT
 - LES COMPTES DE CHARGES ET PRODUITS
- P.17** • LA SECTION INVESTISSEMENT
 - LA RÉALISATION DU BUDGET PAR CHAPITRE



2 - LA SITUATION FINANCIÈRE D'HABITAT 76 AU 31 DÉCEMBRE 2021

- P.20** • L'EXPLOITATION
- P.24** • LA STRUCTURE FINANCIÈRE
- P.25** • CONCLUSION

LE BUDGET 2021 - EXÉCUTION : LA SECTION DE FONCTIONNEMENT

PARTIE



COMPTE RENDU

En application des dispositions des articles R.423-7 et 28 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration est appelé à statuer sur les états financiers de l'année 2021 qui décrivent toutes les opérations financières effectuées au cours de l'année écoulée.

Les états financiers qui vous sont présentés rassemblent le bilan, le compte de résultat, l'annexe ainsi que les certifications des Commissaires aux Comptes de l'Office, mentionnant, le cas échéant, des remarques ou recommandations qu'ils ont souhaitées formuler.

LE RÉSULTAT

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

Le projet de budget pour 2021 a été arrêté avec un excédent de produits de 18 108 469 €, selon la décomposition suivante :

Déficit issu de l'exploitation après RLS
-3 745 106 €

Excédent issu de l'exploitation avant Réduction de Loyers de Solidarité (RLS)
= 5 254 894 €

- dont ventes de CEE = 4 255 048 €
- dont SLS = 60 265 €
- **RLS = -9 000 000 €**

Excédent issu des éléments exceptionnels
21 853 575 €

- dont plus-values de cessions immobilières
12 740 000 € (affectation obligatoire en fonds propres)
- dont dégrèvements de TFPB obtenus au titre des travaux d'accessibilité et d'économies d'énergie = 7 349 574 €
- dont financement des terrains antérieurement acquis = 1 764 001 €

L'exécution du Budget fait ressortir un résultat de 15 852 036 € représentant la différence entre :

Le montant total **des produits**

209 847 747 €

Le montant total **des charges récupérables**

34 382 721 €

Le montant total **des charges non récupérables**

159 612 990 €

et se décompose comme suit :

Excédent issu de l'exploitation après RLS = 539 183 €

Excédent issu de l'exploitation avant Réduction de Loyers de Solidarité (RLS) = 8 910 084 €

- dont ventes de CEE = 3 607 314 €
- dont SLS = 84 581 €
- **RLS = -8 370 901 €**

Excédent issu des éléments exceptionnels = 15 312 853 €

- dont plus-values de cessions immobilières
= 7 351 776 € (affectation obligatoire en fonds propres)
- dont dégrèvements de TFPB obtenus au titre des travaux d'accessibilité et d'économies d'énergie = 5 743 005 €
- dont financement des terrains antérieurement acquis = 2 218 072 €

LE BUDGET 2021 - EXÉCUTION

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

Au niveau de l'exploitation **(+4,2 M€)** :

- Les charges de personnel **(-1,5 M€)** qui intègrent notamment des économies sur le poste intérim
- La plus-value dégagée par la vente d'une parcelle de terrain issue du programme d'aménagement situé Boulevard d'Orléans à Rouen **(+0,8 M€)**
- La CGLLS **(-0,6 M€)**, en raison de la baisse des taux d'imposition
- La Réduction de Loyers de Solidarité (RLS) **(-0,6 M€)**
- Les charges financières, en raison principalement de l'évolution des indices sur lesquels les prêts sont indexés (inflation, Euribor) **(-0,6 M€)**
- La TFPB **(-0,5 M€)**
- L'évolution des impayés, impactant par conséquent la provision pour créances locataires constituée à ce titre **(-0,4 M€)**
- Les produits financiers **(+0,3 M€)**
- Les dépenses en entretien et maintenance du patrimoine **(+0,9 M€)**, en raison de l'évolution des besoins constatés en matière de travaux à la relocation, conjuguée à l'évolution des prix des prestations
- Les pertes financières liées à la vacance de logement **(+0,6 M€)**
- Les ventes de CEE **(-0,6 M€)**, en raison de reports de dossiers sur 2022
- Divers éléments non significatifs **(-1 M€)**, correspondant principalement à des dépenses diverses non réalisées (décalages des travaux d'installation de PAVE, frais de missions et réceptions), ainsi qu'au report de diagnostics réglementaires (électricité et gaz, amiante, plomb, DPE)

Au niveau des éléments exceptionnels **(-6,5 M€)** :

- La plus-value nette réalisée sur les cessions d'éléments d'actifs **(-5,4 M€)**, dont l'affectation vous est proposée dans le rapport dédié présenté ce jour (vente de 80 logements contre 130 à 150 au budget)
- Les dégrèvements de TFPB **(-1,6 M€)**, en raison de dégrèvements relatifs à des travaux d'accessibilité finalement obtenus en 2020
- Le financement des terrains antérieurement acquis suite à la clôture financière de plusieurs opérations **(+0,5 M€)**



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

EXÉCUTION DU BUDGET

CHARGES (en millions d'euros)	Chap	BUDGET		RÉALISÉ	
		Charges récup.	Charges non récup.	Charges récup.	Charges non récup.
Achats	60	12,12	0,91	12,44	1,63
Services extérieurs	61	6,73	20,16	6,04	20,84
Autres services extérieurs	62	0,59	6,36	0,41	4,98
Impôts, taxes et vers. assimilés	63	5,90	21,93	5,72	21,20
Charges de personnel	64	10,86	22,78	9,77	21,78
Autres charges de gestion courante	65	0,03	1,55	0,01	2,81
Charges financières (y compris dotation aux provisions)	66	-	11,66	-	10,97
Charges exceptionnelles (y compris dotation aux provisions)	67	-	3,59	-	4,30
Dotation aux amortissements et provisions (hors éléments financiers et exceptionnels)	68	-	70,07	-	71,10
Total charges		36,23	159,01	34,39	159,61
TOTAL			195,24		194,00

PRODUITS (en millions d'euros)		BUDGET	RÉALISÉ
	Chap		
Vente d'immeubles	701	-	2,52
Récupération des charges locatives	703	33,83	32,94
Loyers (yc RLS)	704	131,73	131,60
Prestations de services	706	0,14	0,14
Produits des activités annexes	708	2,43	2,61
Production stockée	71	-	-0,88
Production immobilisée	72	1,52	1,07
Subventions d'exploitation	74	0,52	0,37
Produits de gestion courante	75	4,30	3,65
Produits financiers (y compris reprises s/prov.)	76	0,36	0,65
Produits exceptionnels	77	31,60	26,91
Reprise s/amortis. et provisions (hors éléments financiers et exceptionnels)	78	5,89	7,50
Transfert de charges	79	1,03	0,77
TOTAL PRODUITS		213,35	209,85



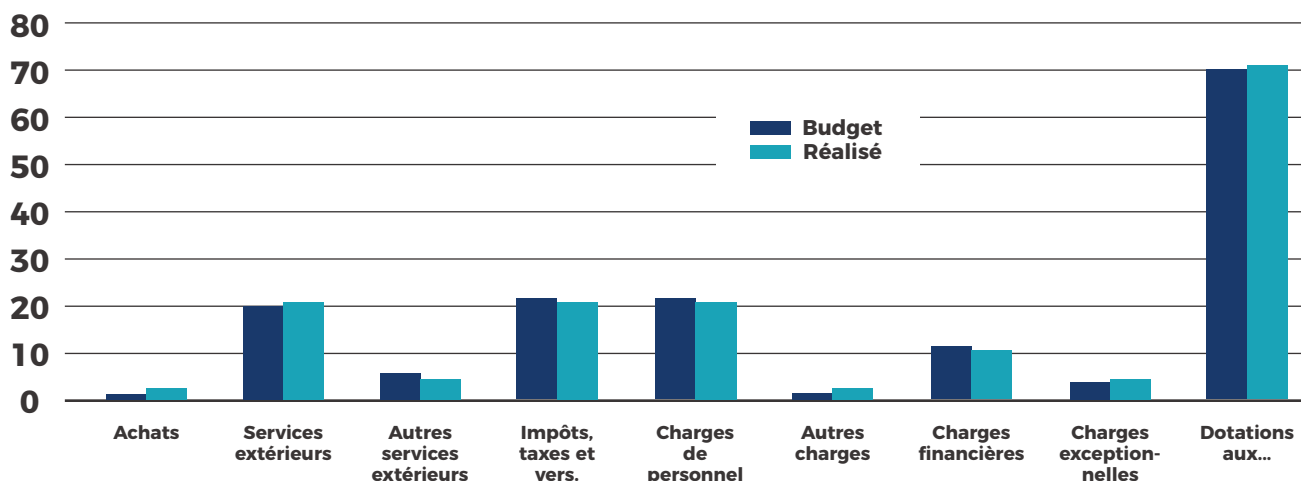
En masse, l'exécution du budget se révèle inférieure aux prévisions arrêtées en début d'année 2021 de 0,64% en charges et de 1,64% en produits.

LE BUDGET 2021 - EXÉCUTION

LES COMPTES DE CHARGES ET PRODUITS

LES COMPTES DE CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

159.01 M€ de dépenses non récupérables ont été budgétées au titre des différents chapitres, pour un réalisé de 159.61 M€, soit +0.38% s'expliquant essentiellement par :



CHAPITRE 60 : ACHATS (+719 K€)

Résultant notamment :

- de la comptabilisation des coûts afférents aux opérations d'aménagement (Saint-Arnoult, Bois-Guillaume, Rouen "Boulevard d'Orléans") et aux logements en accession (Caudebec-lès-Elbeuf "Ilot J. Ferry", Rouen "Résidence Salammbô", Saint-Etienne-du-Rouvray "Bruyères" et "Stockholm", Sotteville-lès-Rouen "Raspail" et "Bertel") compensée par des produits (vente de ces logements et valorisation des stocks) :

- de la hausse continue des prix des carburants au cours de l'année 2021, le budget ayant été établi sur une hypothèse de stabilisation des prix (+24 K€)

- des consommations moindres d'électricité et de gaz sur les bâtiments administratifs (-48 K€), notamment celles du nouveau siège social

- de la baisse continue des besoins en fournitures de bureau (enveloppes, imprimés, papier) (-60 K€), accentuée par les opérations de recyclage effectuées préalablement au déménagement dans le nouveau siège social au mois de mai 2021, conjuguées aux objectifs de l'Office en matière d'optimisation de l'utilisation du papier.

Achat de terrains	-44 K€
Achat de travaux et VRD	838 K€
Frais annexes de construction	12 K€

CHAPITRE 61 : SERVICES EXTÉRIEURS (+680 K€)

Sous-traitance (-184 K€)

En raison principalement :

- de retards constatés dans les campagnes d'élagage (-25 K€) et de la surestimation des dépenses de maintenance des aires de jeux et équipements sportifs (-47 K€). Par ailleurs, il est à noter l'annulation du projet d'éco pâturage sur la résidence « Bic Auber » à Saint-Etienne-du-Rouvray, au profit du projet de création d'une micro-forêt inaugurée sur ce même site fin 2021
- d'une surestimation des besoins en prestations de dératissage (-52 K€)
- de la surestimation des frais de déménagement dans le nouveau siège social et de nettoyage du mobilier conservé (-26 K€)
- de difficultés rencontrées par le prestataire pour réaliser l'ensemble des interventions de maintenance des colonnes sèches, désenfumage, extincteurs, blocs de secours (-22K€), la mise en place de la nouvelle plateforme collaborative fournisseurs au 1er janvier 2021 ayant entraîné des retards dans la planification et dans la réalisation des interventions.

Charges locatives

et de copropriétés (-127 K€)

En raison de la baisse des charges imputables à l'Office pour la gestion d'immeubles en copropriété, compte tenu des logements vendus dans les résidences collectives pour lesquelles les dépenses courantes (honoraires de syndic, assurances, entretien, ...) sont réparties sur l'ensemble des copropriétaires.

Gros Entretien (-173 K€)

En raison notamment :

- de retards pris dans la réalisation de travaux de gros entretien programmé (-543 K€), portant principalement sur le ravalement et nettoyage de façades (-420 K€) et les clôtures (-227 K€)
- de dépenses non budgétées sur des résidences foyers (213 K€), faisant l'objet de reprises sur provisions comptabilisées au chapitre 78
- de travaux non budgétés de remise en état d'équipements divers sur les casernes de gendarmerie (89 K€), notamment celles acquises en début d'année 2021
- de l'augmentation des dépenses d'entretien des générateurs et des

VMC (+45 K€), compte tenu des travaux de remplacement de ces équipements.

Entretien (+1.139 K€)

En raison principalement de l'évolution des besoins constatés en matière de travaux à la relocation, conjuguée à l'évolution des prix des prestations (+964 K€), ainsi qu'en entretien et remplacement d'équipements individuels.

Assurance (+20 K€)

Ce poste intègre les primes relatives à l'ensemble des contrats d'assurance dont celles relatives à la dommage ouvrage (+44 K€). Ils ont tous débuté au 1er janvier 2021 suite à la remise en concurrence effectuée en 2020, hormis celui de l'assurance cybercriminalité et fraude qui n'a pu être mis en place qu'à compter de juillet 2021 pour un coût moindre que prévu. La prime « Patrimoine - Dommages aux biens » n'a pas été impactée par la sinistralité en hausse au cours de l'année 2021 avec 12 incendies ayant nécessité des relogements (coût : 0,20 € HT /m² de surface habitable) dont les effets sont attendus sur la prime en 2022.



LE BUDGET 2021 - EXÉCUTION

CHAPITRE 62 : LES AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS (-1 384 K€)

En raison principalement :

- de la baisse de la redevance CGLLS **(-364 K€)** dont le taux de cotisation principale est de 3,026% contre 3,19% au budget, ainsi que de la contribution additionnelle dont le taux d'imposition est de 3,7% contre 5,5% au budget **(-191 K€)**
- du recours à du personnel intérimaire lors de remplacements de collaborateurs administratifs **(-270 K€)** dont le nouveau marché a été mis en place au cours du 2nd semestre 2021
- de la baisse des frais postaux et de télécommunications **(-225 K€)**, à savoir :
 - les affranchissements **(-173 K€)**, s'expliquant par l'augmentation des comptes locataires sur l'agence en ligne qui permettent le dépôt des quittances
 - les dépenses relatives aux abonnements réseaux et internet

(-47 K€), compte tenu notamment de décalages dans le déploiement de liaisons internet

- de sous-consommation de divers honoraires pour des missions d'accompagnement sur des projets informatiques en raison de retards et dans le domaine des ressources humaines (assistance psychologique à disposition des salariés) **(-158 K€)**
- des décalages de réalisation de certains diagnostics techniques **(-155 K€)** relatifs à l'amiante, aux nouveaux diagnostics de performance énergétique (DPE) mis en œuvre à compter du 1er juillet 2021, au plomb (CREP) dorénavant commandés à la relocation, aux installations électriques et gaz
- de la baisse des frais de déplacements, missions et réceptions **(-131 K€)**, conséquence des restrictions sanitaires et de

la généralisation des réunions à distance pour des journées professionnelles et des formations

- des coûts d'externalisation **(+103 K€)**, compte tenu :
 - de dépenses non budgétées sur 2021 au titre du précédent logiciel de gestion des Ressources Humaines « Pléiades », compte tenu de la nécessité de le conserver sur les 6 premiers mois de l'année 2021 en parallèle de la mise en service du nouveau SIRH "Cegid", et de celui servant au montage des opérations de construction "Salvia"
 - du report sur 2022 de certains projets (dématérialisation de la signature des baux, module sécurité Office365)
 - de l'abandon d'autres projets (outil permettant aux locataires de fixer un rendez-vous sur l'agence en ligne grâce à une application intégrée à Office365)

CHAPITRE 63 : IMPÔTS ET TAXES (-719 K€)

En raison notamment :

- de la moindre augmentation de la Taxe Foncière **(-473 K€)**, +0,05% pour le parc locatif contre +2,5% prévu au budget

- de la formation professionnelle continue prévue au plan et hors plan **(-87 K€)**, résultant de la hausse du recours aux formations à distance dont les coûts sont moins importants.

Néanmoins, l'Office dépasse son obligation légale en la matière (1% de la masse salariale brute), en y consacrant 3,10% en 2021 (salaire et coût pédagogique des formations)

- de la taxe sur les salaires **(-136 K€)**, sur les transports **(-10 K€)** et de la participation de l'employeur à l'effort de construction **(-7 K€)**, dont le calcul est adossé à la masse salariale.



CHAPITRE 64 : CHARGES DE PERSONNEL (-1 004 K€)

En raison principalement :

- de difficultés de recrutements rencontrées pour certains emplois
- de l'évolution des facteurs "Glissement Vieillesse et Technicité"
- de la baisse des besoins de personnel en contrats à durée déterminée (CDD), en contrepartie d'un recours plus important à du personnel intérimaire.

Ce chapitre tient compte également :

- de la revalorisation du SMIC de 0,99% au 1er janvier 2021 et de 2,2 % au 1er octobre 2021
- de la revalorisation en masse des salaires de +0,2% au 1er janvier 2021
- de l'enveloppe dédiée aux revalorisations individuelles représentant 0,86% de la masse salariale brute
- du versement de primes exceptionnelles pour les collaborateurs en charge de la logistique liée au déménagement dans le nouveau siège social

- des résultats obtenus en matière d'intéressement, compte tenu de la performance observée au cours de l'année 2021 sur les indicateurs retenus, notamment le coût de gestion et la vacance de logements, conjuguée à l'augmentation à titre exceptionnelle de l'enveloppe de base à hauteur de 5% de la masse salariale brute contre 4%
- du versement d'un 13ème mois à tous les collaborateurs éligibles, conformément à l'avenant n°2 en date du 8 décembre 2020 à l'accord d'entreprise relatif à la politique sociale du 14 juin 2017.

CHAPITRE 65 : AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE (+1 261 K€)

Provenant principalement :

- de la neutralisation des écritures de reprises sur provisions pour risques ou gros entretien concernant les programmes faisant l'objet de conventions particulières (RPA, Foyers, Résidences Universitaires), comptabilisées au chapitre 78 (+1.725 K€), intégrant notamment la cession au 30

juin 2021 de la résidence pour personnes âgées "L'Eau Vive" à Saint-Léger-du-Bourg-Denis (575 K€)

- des créances irrécouvrables sur dettes locatives (-146 K€) et sur débiteurs divers (+26 K€), faisant l'objet d'une reprise au chapitre 78

- des charges liées au surendettement et aux effacements de dettes décidés par la justice (-349 K€), faisant l'objet d'une reprise au chapitre 78, dont l'évolution suit la tendance à la baisse du nombre de nouveaux dossiers déposés auprès de la Banque de France par les débiteurs ces dernières années.

CHAPITRE 66 (Y COMPRIS COMPTE 686) : CHARGES FINANCIÈRES (- 695K€)

Résultant notamment :

- de l'évolution des indices et taux sur lesquels les prêts sont indexés (inflation, Euribor,...) (-625 K€)
- de décalages dans les dates de mobilisation de fonds au titre du financement des opérations d'amélioration et de construction (-91 K€).



LE BUDGET 2021 - EXÉCUTION

CHAPITRE 67 : CHARGES EXCEPTIONNELLES (+712 K€)

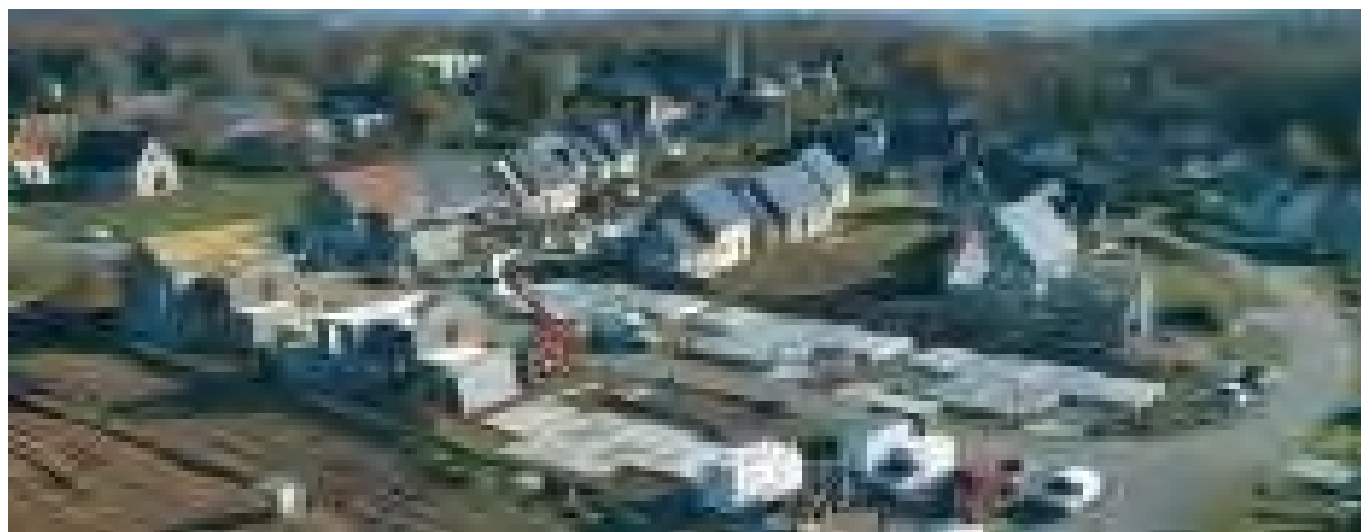
Résultat :

- des sinistres subis par l'Office **(+852 K€)**, couverts par les indemnités d'assurance au chapitre 77. L'évolution de ce poste suit le rythme des dépenses liées aux travaux réalisés à la suite de sinistres, en recrudescence ces dernières années, et plus particulièrement au cours de l'année 2021 avec de nombreux incendies subis (Rouen "Résidence Ulysse", Canteleu "Q.Nord 1ère tranche", Les Grandes-Ventes "Centre Bourg" notamment)
- du report sur 2022 des opérations de démolition sans reconstruction de deux logements diffus situés à

Butot "C.A." et Angerville-Bailleul "Le Village" **(-61 K€)**

- de la vente de 80 logements locatifs induisant la comptabilisation de leur valeur nette comptable (contre 130 à 150 logements prévus au budget) et celle des biens démolis ou mis au rebut **(-407 K€)**
- de la valeur nette comptable de la résidence pour personnes âgées "L'eau Vive" à Saint-Léger-du-Bourg-Denis **(+614 K€)**, en raison de sa cession au 30 juin 2021 au gestionnaire, faisant l'objet d'une reprise de subvention au chapitre 77

- des valeurs nettes comptables des composants remplacés **(-149 K€)**
- de charges exceptionnelles sur opérations de gestion **(-137 K€)**, intégrant notamment les subventions accordées par l'Office dans le cadre des conventions signées avec les Collectivités locales pour la mise en place de conteneurs enterrés sur leur territoire, compte tenu du report de certains programmes **(-300 K€)**, les initiatives dans le cadre du projet « La cagnotte » **(-150 K€)**, et les frais relatifs à des affaires contentieuses **(+148 K€)**.



CHAPITRE 68 : DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (+1 032 K€)

Pour les amortissements (-656 K€) en raison principalement du décalage constaté dans la réalisation de certains programmes de construction et d'amélioration.

Pour les provisions (+1 688 K€) en raison :

- d'un complément de dotation à la provision pour gros entretien **(+810 K€)**, compte tenu des besoins patrimoniaux identifiés sur les 3 prochaines années et du report de travaux sur 2022

• de diverses dotations relatives aux salaires et charges (provision pour risques, congés capitalisés et CET, médaillés, retraites) **(+567 K€)**

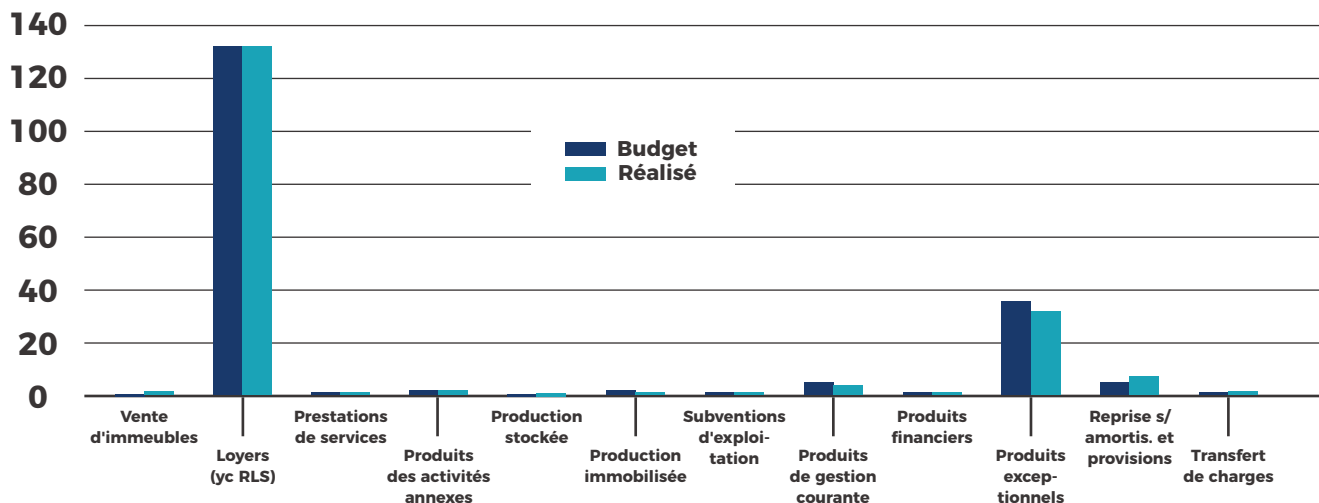
• de nouvelles dotations pour dépréciation des immobilisations constituées pour les groupes de Lillebonne "Rue du Havre" et Bolbec "Maréchal Foch" **(+249 K€)**, et l'ajustement de celles déjà constituées **(+127 K€)**, dont la démolition est programmée

• de l'ajustement de la provision pour gros entretien pour les copropriétés, les RPA, les foyers et les résidences universitaires **(+35 K€)**, et de celle affectée à la couverture de la valeur nette comptable des foyers et RPA en cas de cession **(+208 K€)**

• de l'ajustement de la provision pour les créances douteuses concernant les locataires **(-367 K€)** et du complément de dotation pour les impayés des débiteurs divers **(+59 K€)**.

LES COMPTES DE PRODUITS HORS RÉCUP. DES CHARGES LOCATIVES

Budgétés à hauteur de **178.96 M€**, ils ont été réalisés pour **176.62 M€**, soit **-1,31%**.



CHAPITRE 70 : PRODUITS DES ACTIVITÉS (+2 569 K€)

Résultant principalement :

- des ventes non budgétées de logements en location accession **(+777 K€)** et de terrains dans le cadre des opérations d'aménagement de Saint-Arnoult **(+329 K€)** et Rouen "Boulevard d'Orléans" **(+1 410 K€)**.
- des loyers **(-133€)**, résultant :
 - des pertes de loyers consécutives à la vacance de logements (4,59% contre 4,02% prévu au budget, soit **+720 K€**) ;
 - de reports de mises en service de groupes nouveaux et de décalages dans la réalisation de certains travaux d'amélioration **(-237 K€)** ;
 - de la surestimation de la RLS **(-629 K€)** ;
 - de divers ajustements (SLS, vacance des locaux, révisions de loyers professionnels et des redevances RPA, Foyers et Résidences Universitaires) **(+195 K€)**.
- de la signature de nouvelles conventions d'implantation d'antennes sur différents sites et de l'ajustement des redevances pour certaines conventions existantes **(+112 K€)**.
- d'un ensoleillement favorable au cours de l'année 2021 favorisant la production d'électricité par les panneaux photovoltaïques **(+68 K€)**



LE BUDGET 2021 - EXÉCUTION

CHAPITRE 71 : PRODUCTION STOCKÉE (-875 K€)

Ce chapitre enregistre d'une part la variation de stock de logements générée par l'activité d'accession, notamment les groupes suivants : Caudebec-lès-Elbeuf "Ilot J. Ferry", Rouen "Résidence Salammbô", Saint-Etienne-du-Rouvray "Bruyères" et "Stockholm", Sotteville-lès-Rouen "Raspail" et "Bertel" (+26 K€) et d'autre part la variation de stock de terrains à aménager (Bois-Guillaume, Saint-Arnoult, Rouen "Boulevard d'Orléans") (-901 K€).

CHAPITRE 72 : PRODUCTION IMMOBILISÉE (-454K€)

Ce chapitre reprend l'imputation des coûts de production internes à l'Office dans le prix de revient des opérations de construction et d'amélioration ainsi que dans celui des logiciels développés par les services. L'évolution de ce poste provient essentiellement du décalage dans la réalisation de programmes de construction et d'amélioration de logements, et des difficultés de valorisation prévisionnelle de ces coûts liée à l'obligation de comptabilisation selon des montants réels et non à partir de taux forfaitaires.

CHAPITRE 74 : SUBVENTIONS D'EXPLOITATION (-40 K€)

Il s'agit de subventions des collectivités locales destinées au financement des opérations d'amélioration, à l'emploi de personnels en situation de handicap, et depuis 2020 pour une durée de 3 ans, d'une remise commerciale annuelle d'intérêts accordée par la Banque des Territoires, prévue par la clause de revoyure 2020-2022 en compensation de la RLS (284 K€).

Par ailleurs, 33 K€ ont été perçus dans le cadre du projet d'innovation Energy Matching de l'opération de réhabilitation énergétique de la résidence « Emile Hauduc » à Saint-Aubin-sur-Scie, 18 K€ dans le cadre du projet Loïkos, et 17 K€ pour la création de jardins potagers sur 5 sites via le plan France Relance.

Enfin, l'aide financière prévue dans le cadre d'une convention signée avec la CGLLS s'inscrivant dans les projets éligibles au Fonds de soutien à l'innovation (FSI), pour l'investissement d'habitat76 dans le développement des maquettes numériques BIM (Building Information Modeling) et Système d'Information Géographique (SIG), sera finalement perçue en 2022 (-60 K€).

CHAPITRE 75 : AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE (-653 K€)

Ce poste enregistre principalement les produits relatifs à la vente de certificats d'économie d'énergie (-648 K€), en raison de reports de dossiers sur 2022.

CHAPITRE 76 (Y COMPRIS 786) : PRODUITS FINANCIERS (+291 K€)

En raison essentiellement :

- du montant moyen des placements effectués dans l'année plus fort qu'escompté (+243 K€)
- de la gestion des lignes de trésorerie (+48 K€), dont les contrats arrivés à échéance au cours de l'année 2021 n'ont pas été renouvelés.

CHAPITRE 77 : PRODUITS EXCEPTIONNELS (-4 686 K€)

Compte tenu principalement :

- de la vente de 80 logements contre 130 à 150 prévus au budget (-5 437 K€), et des ventes non budgétées de 2 cases commerciales à Saint-Arnoult (80 K€) et d'un terrain à Vittefleur (17 K€) ;
- de dégrèvements de TFPB (-1 607 K€), en raison notamment de dégrèvements relatifs à des travaux d'accessibilité finalement obtenus en 2020 ;
- des reprises de subventions (+600 K€), essentiellement à la suite de la cession de la RPA "L'Eau Vive" à Saint-Leger-du-Bourg-Denis conduisant à la neutralisation de sa valeur nette comptable (+614 K€) ;
- d'indemnités d'assurances au titre des sinistres (+834 K€), dont l'évolution suit le rythme des dépenses liées aux travaux réalisés à ce titre, en recrudescence ces dernières années, comme indiqué au chapitre "67 - Charges exceptionnelles" ;
- de produits exceptionnels divers (+768 K€) : apurement de comptes fournisseurs et locataires au titre de la déchéance quadriennale (370 K€), pénalités contractuelles dans le cadre des marchés (239 K€), régularisation d'affaires contentieuses (39 K€), divers produits non significatifs (120 K€).

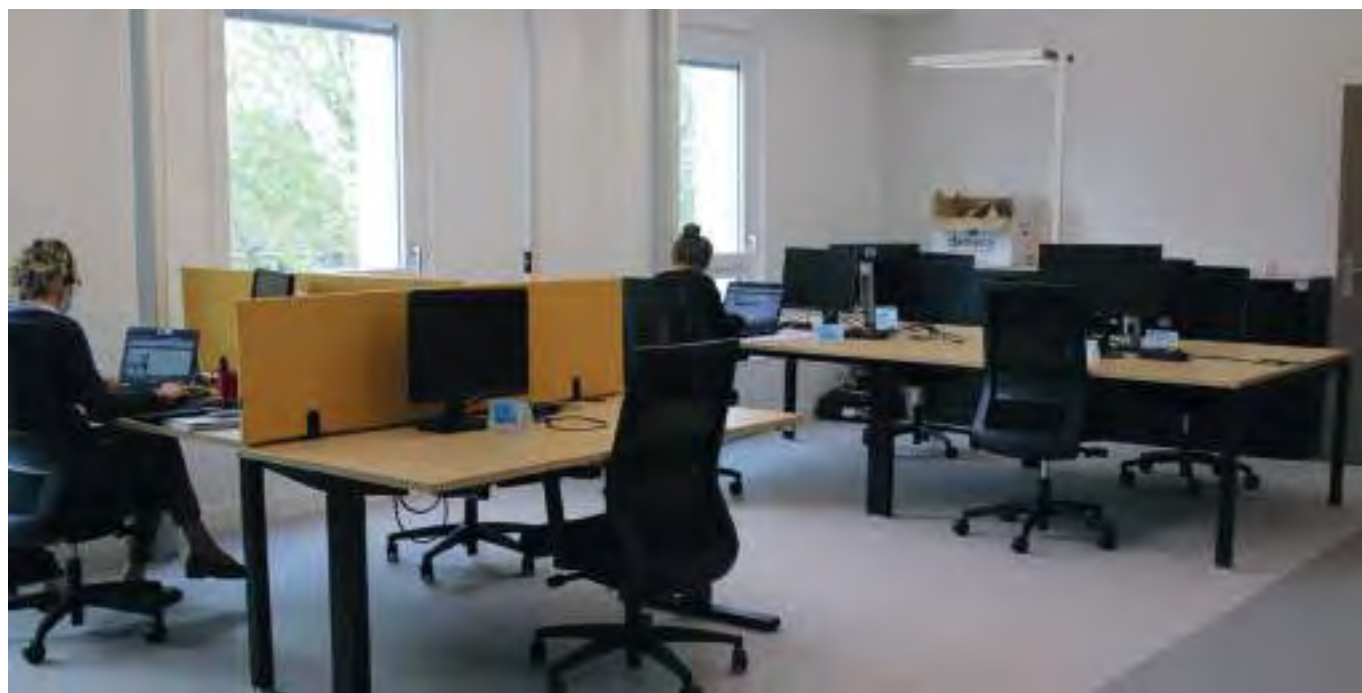
CHAPITRE 78 : REPRISES SUR PROVISIONS (+1 606 K€)

En raison :

- des reprises effectuées au titre des travaux de gros entretien des RPA, Foyers et Résidences Universitaires (+1 982 K€) ;
- des reprises relatives à des dossiers du personnel soldés (+173 K€) ;
- de la reprise sur provision destinée à couvrir les coûts des démolitions des logements diffus (-46 K€), compte tenu du report sur 2022 des opérations de démolition sans reconstruction de deux logements diffus ;
- des autres reprises sur provisions (-503 K€) (créances locataires, débiteurs divers, démolitions).

CHAPITRE 79 : TRANSFERTS DE CHARGES (-98 K€)

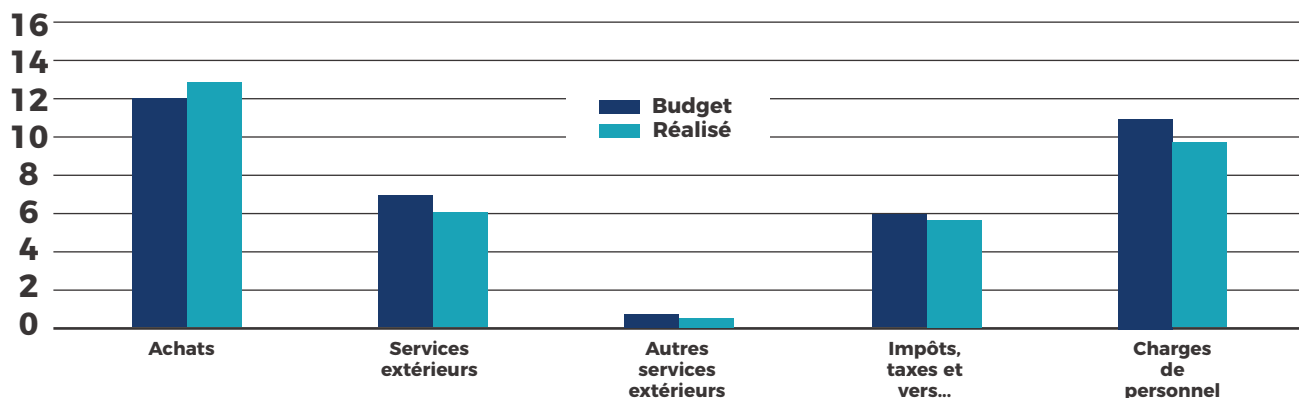
Ajustement opéré au regard des postes de charges (salaires et charges, location accession...).



LE BUDGET 2021 - EXÉCUTION

LES COMPTES DE CHARGES RÉCUPÉRABLES

36,23 M€ de dépenses ont été inscrits au budget au titre des différents chapitres de charges dites récupérables. La réalisation du budget fait ressortir un montant de 34,39 M€, soit -5,10% s'expliquant essentiellement par :



CHAPITRE 60 : ACHATS (+315 K€)

L'évolution de ce chapitre résulte principalement de la forte augmentation du prix du gaz pour les résidences raccordées à un réseau de chaleur ayant recours à ce type d'énergie (notamment Le Havre "Caucriaucville", Canteleu), conjuguée à la rigueur climatique relevée au cours de l'année 2021 (+610 K€).

Ce poste ne tient pas compte du "bouclier tarifaire" mis en place à compter du 1er novembre 2021 par le Gouvernement. En effet, cette première mesure concernait uniquement les tarifs réglementés de gaz des logements bénéficiant d'installations individuelles, à l'exclusion de logements dépendant d'un chauffage collectif alimenté de gaz dont le prix est indexé sur les prix du marché.

Dans un communiqué du 16 février 2022, le Gouvernement a annoncé l'extension des mesures d'aides aux autres logements, dont les logements sociaux chauffés au gaz par un réseau de chaleur, et par conséquent, non éligibles au tarif réglementé de vente. Ils bénéficieront non d'un gel des tarifs, mais d'une compensation visant à couvrir la hausse des prix de marché. Cette compensation sera automatiquement répercutée par habitat 76 sur les charges récupérables des locataires qui n'auront pas de démarches à effectuer, et calculée sur la base des consommations de gaz pour la période du 1er novembre 2021 au 30 juin 2022.

Les modalités de versements par les exploitants d'installation de chauffage collectif ou les gestionnaires des réseaux de chaleur, chargés d'effectuer les démarches auprès des pouvoirs publics, seront les suivantes :

- un premier versement portant sur les consommations de la période novembre 2021 - février 2022, effectué au plus tard le 1er juillet 2022.
- un deuxième versement pour la période mars-juin 2022, effectué au plus tard le 1er décembre 2022.

Cette nouvelle disposition qui impactera la régularisation des charges récupérables 2021, sans incidence sur le résultat comptable 2021 d'habitat 76, sera comptabilisée sur l'exercice 2022.

Néanmoins, il tient compte de l'ajustement des consommations constatées au cours de l'année 2021 pour les postes suivants, l'Office ayant renégocié courant 2020 des contrats de fournitures d'énergie à des conditions favorables, dont certains bénéficient de tarifs fixes sur le prix de la molécule (hors abonnements et taxes) jusqu'au 31 décembre 2022 :



Gaz (-214 K€)



Électricité (+30 K€)



Autres énergies (-50 K€)

ainsi que de l'ajustement des consommations d'eau (-53 K€) constatées au cours de l'année 2021.

CHAPITRE 61 : SERVICES EXTÉRIEURS (-688 K€)

Maintenance (-171 K€)

En raison principalement des nouvelles conditions obtenues dans un des marchés d'entretien des espaces verts, renégocié fin 2020 et attribué à l'entreprise IDVERDE en mars 2021, lequel était en-cours d'attribution au moment du budget 2021 - à savoir des prix moindres qu'estimés et une facturation à la prestation réalisée au lieu d'un forfait annuel (-173 K€).

Travaux d'entretien (-450 K€)

En raison essentiellement :

- du taux de pénétration global qui ressort à 84% des équipements sous maintenance, conséquence du maintien des protocoles sanitaires au cours de l'année 2021 qui ont rendu difficiles les interventions des entreprises. Exemples : entretien des robinetteries et chasses d'eau (80%), pompes à chaleur (83%), appareils de production d'eau chaude (87%), générateurs (87%), chaudières (89%) **(-405 K€)**
- des difficultés des entreprises à intervenir dans le cadre des travaux de curage, détartrage et vidange des installations individuelles et collectives d'assainissement **(-69 K€)**.

Assurances (locataires) (-41 K€)

Cette rubrique correspond à la souscription d'une assurance par habitat76 pour les locataires non assurés qui leur est refacturée mensuellement. L'évolution de ce poste résulte d'une surestimation du nombre de locataires non assurés.

CHAPITRE 62 : AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS (-173 K€)

Ce chapitre enregistre les frais de procédures relatives aux poursuites engagées contre les locataires en situation d'impayés (-112 K€), ainsi que les dépenses issues du recours à du personnel extérieur (-61 K€) en lien avec le nouveau marché intérim mis en place au cours du 2nd semestre 2021, afin de pallier les absences de courtes durées des collaborateurs de proximité et de garantir la qualité de service pour les locataires.

CHAPITRE 63 : IMPÔTS ET TAXES (-183 K€)

Résultant principalement :

- de la taxe sur les salaires **(-86 K€)** et sur les transports **(-37 K€)**, pour les mêmes raisons que celles présentées dans les charges non récupérables
- des dépenses de formation professionnelle continue et hors plan **(-95 K€)**, résultant de la hausse du recours aux formations à distance dont les coûts sont moins importants, comme indiqué en comptes non récupérables.

CHAPITRE 64 : CHARGES DE PERSONNEL (-1 092 K€)

Masse salariale (-457 K€)

Ce chapitre tient compte des divers éléments présentés dans les charges non récupérables (SMIC, accords collectifs, décalages dans les remplacements, versement de primes, 13ème mois...).

Charges sociales et autres charges de personnel (-635 K€)

Cette évolution résulte du niveau de la masse salariale brute servant de base de calcul aux différentes charges.

CHAPITRE 65 : AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTES (-26 K€)

Ce chapitre enregistre les frais de déménagement dans le cadre de successions vacantes.

LES COMPTES DE PRODUITS VENANT EN DÉDUCTION

En contrepartie, le chapitre 703 et partiellement les chapitres 74 et 79 récupérables sont créditeurs de **33,23 M€**, soit **-3,38 %** par rapport au budget (34,39 M€), correspondant essentiellement :

- aux ajustements ci-dessus énumérés sur les charges récupérables
- à l'évolution favorable par rapport au budget des charges non récupérées générées par la vacance **(+101 K€)**, en raison de leurs surestimations.

LE BUDGET 2021 - EXÉCUTION

LE BUDGET 2021 - EXÉCUTION : LA SECTION D'INVESTISSEMENT

PARTIE

1



LA RÉALISATION DU BUDGET PAR CHAPITRES

L'analyse qui vous est présentée ci-après est volontairement succincte puisque les écarts de réalisation budgétaire des postes d'investissement résultent pour l'essentiel d'ajustements expliqués dans le cadre de l'examen des comptes de charges et produits et plus particulièrement des postes de dotations et reprises sur provisions.

Les autres écarts significatifs sont quant à eux liés aux décalages constatés dans la réalisation des travaux d'opérations nouvelles ou de réhabilitation.

CHAPITRES, CONTREPARTIE D'ÉCRITURES PASSÉES EN COMPTE DE RÉSULTAT :

CONTREPARTIE DES DOTATIONS ET DES REPRIS DE PROVISIONS (CHAPITRES 68 & 78)

CHAPITRE 15 : PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES



Dépenses
+2 109 K€

Ajustement des provisions constituées au titre du gros entretien concernant les RPA, Foyers et Résidences Universitaires (+1.982 K€, intégrant la cession de la RPA "L'Eau Vive" à Saint-Léger-du-Bourg-Denis (575 K€), de celles destinées à couvrir les coûts des démolitions des logements diffus (-46 K€), ainsi que de reprises sur provisions au titre de dossiers relatifs au personnel (+173 K€)



Recettes
+1 620 K€

Ajustement des provisions constituées au titre du gros entretien (+35 K€) et de la couverture de la valeur nette comptable contre le risque de cession (+208 K€) concernant les RPA, les foyers et les résidences universitaires, celles au titre du gros entretien des logements locatifs (+810 K€), ainsi que celles pour les salaires et charges (+567 K€)





CHAPITRE 28 - AMORTISSEMENTS



Recettes
-656 K€

Amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles.

CHAPITRE 29 : PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION SUR IMMOBILISATIONS



Dépenses
-106 K€

Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations de groupes de logements.



Recettes
+376 K€

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

CHAPITRE 49 : PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES COMPTES DE TIERS



Dépenses
-397 K€

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



Recettes
-308 K€

Idem dépenses : ajustement des provisions.

CONTREPARTIE D'ÉCRITURES PASSÉES AUX CHAPITRES 67, 77

CHAPITRE 28 : AMORTISSEMENTS



Dépenses
+3 260 K€

Ventes ou mise hors service d'éléments du patrimoine d'habitat 76 et remplacement de composants sortis pour leur valeur nette comptable.

CHAPITRE 20 ET 21 : IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES



Recettes
+4 878 K€

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

CHAPITRE 13 : SUBVENTIONS



Dépenses
+604 K€

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



Recettes
+4 K€

Ajustement des reprises de subventions.



CHAPITRE 106 : FONDS PROPRES



Recettes
-2 256 K€

Ajustement des fonds propres. Prélèvement sur le résultat de l'exercice 2021 dans le cadre du financement des opérations d'investissement. Part d'injection de fonds propres en 2021 :
En réhabilitation : 19,12% contre 20% au budget
En construction neuve : 12,94% contre 17,3% au budget

LE BUDGET 2021 - EXÉCUTION

CHAPITRES AYANT ENREGISTRÉ UN DÉCALAGE DANS LA RÉALISATION DES TRAVAUX 2021

CHAPITRES 20, 21, 23 ET 33 : IMMOBILISATIONS

 **Dépenses**
-18 279 K€

Décalage dans les dates de réalisation des travaux d'une part, dont notamment -4,5 M€ au titre des opérations de production de logements et -10,6 M€ au titre des opérations d'amélioration, et d'autre part de mouvements de stocks relatifs aux opérations d'accession et d'aménagement (-3,2 M€)



CHAPITRES 13 ET 16 : SUBVENTIONS ET PRÊTS

 **Dépenses**
+970 K€

Décalage dans les dates de début de remboursement des prêts

 **Recettes**
-37 671 K€

Décalage dans les dates de mobilisation des fonds nécessaires au financement des travaux, compte tenu d'un part des décalages dans la réalisation des travaux, et d'autre part de difficultés d'ordre administratif concernant l'obtention des garanties d'emprunts nécessaires au déblocage des fonds

AUTRES CHAPITRES

CHAPITRES 16 : PRÊTS

 **Dépenses**
+311 K€

Incidence des variations des dépôts de garantie locataires (-7 K€) et des remboursements anticipés d'emprunts concernant la location accession à la suite de levées d'option (+319 K€)

 **Recettes**
- 339 K€

Incidence des variations des dépôts de garantie locataires (-197 K€) et des redevances locataires dans le cadre de la location accession (-142 K€)

CHAPITRES 27 : DÉPÔTS DE GARANTIE / AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

 **Dépenses**
+10 K€

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

 **Recettes**
+10 053 K€

Valeur des dépôts à terme arrivés à échéance en 2021 et transférés en placements livret A (+10.000 K€), et dépôts de garantie perçus dans le cadre d'acquisitions immobilières (+53 K€)

PARTIE

2



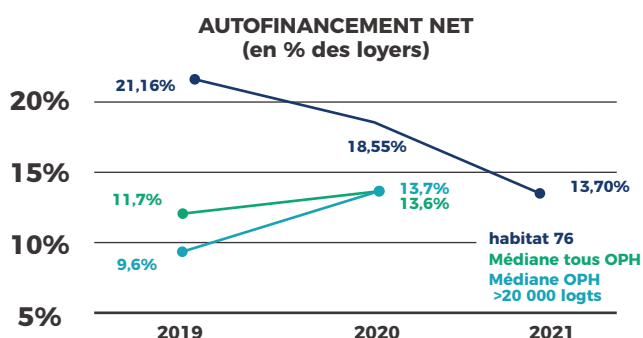
PRÉAMBULE

Les ratios présentés au point "A - Exploitation" ci-dessous sont tous rapportés au montant des loyers de l'année concernée. En 2021, compte tenu de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), le total des loyers s'est trouvé diminué de 8,37 M€.

Les ratios d'exploitation, calculés sur une base de 131.497.094 € (loyers "bruts" = 139 867 995 € - RLS = 8 370 901 €) contre 129 800 677 € en 2020 (loyers "bruts" = 138 242 367 € - RLS = 8 441 690 €), sont ainsi impactés, notamment l'autofinancement net et le ratio de gestion prudentielle.

L'autofinancement net diminue en 2021 essentiellement en raison de moindres ressources "alternatives" mobilisées (-5,5 M€) dont les ventes de certificats d'économie d'énergie (-3,2 M€) et les dégrèvements de taxe foncière (-2,3 M€), que l'évolution des loyers n'a pu compenser.

L'activité de l'Office a ainsi dégagé un autofinancement net de 18,01 M€, soit 13,70% des loyers (contre 24,08 M€, soit 18,55% des loyers en 2020), égalant la médiane 2020 au niveau national.



Par ailleurs, le dispositif de gestion prudentielle impliquant la gouvernance des OPH, qui consiste à calculer le ratio d'autofinancement net HLM (capacité d'autofinancement brute de laquelle est retranchée la totalité des remboursements d'emprunts liée à l'activité locative, y compris les opérations cédées, démolies, ou correspondant à des composants sortis de l'actif) et à le rapporter au total des produits d'activité (comptes 70, hors récupération de charges locatives) majoré des produits financiers (comptes 76), puis à le comparer à un seuil de "fragilité" actuellement fixé à 0% pour l'exercice en cours et à 3% en moyenne sur les trois derniers exercices, s'établit à **13,10 %** en 2021 contre **18,05 %** en 2020 et **20,49 %** en 2019, soit une moyenne sur les trois dernières années de **17,21 %**.

Cette exploitation courante qui dégagne des marges de manœuvre peut être caractérisée par les principaux éléments repris ci-dessous :

- Un coût de gestion hors cotisations CGLLS qui reste maîtrisé malgré une hausse à 962 €/logement contre 927 €/logement en 2020, selon la méthode de calcul utilisée par la Fédération des OPH pour l'établissement du Dossier Individuel de Situation (DIS),

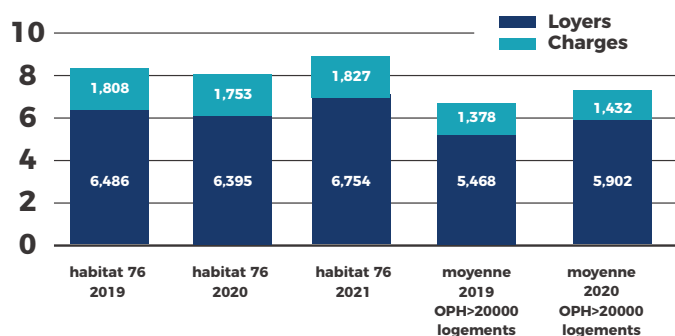
inférieur à celui des Offices quelle que soit leur taille (1 094 € pour les Offices de plus de 20 000 logements et 991 € tous OPH confondus, en 2020). Cette évolution s'explique principalement par l'augmentation du poste "autres charges de gestion courante" qui intègre les dépenses d'investissement financées par les provisions pour renouvellement des composants constituées pour les logements foyers, les RPA et les résidences universitaires, neutralisées par une reprise de provisions qui n'entre pas dans le calcul du coût de gestion. Le coût de gestion, retraité du coût de la maintenance et de la cotisation Ancols qui sert d'indicateur pour la CUS, s'élève à 960 € en 2021 contre 925 € en 2020.

- Un endettement qui reste élevé à 42,72% des loyers contre 43,09% en 2020, pour une médiane de 38,20% dans les Offices de plus de 20.000 logements et de 34,2% tous OPH confondus. Cette évolution fait suite à l'ajustement de la stratégie de financement adopté en janvier 2019 relatif à la réduction de l'injection de fonds propres dans les opérations de construction neuve et de réhabilitation afin de permettre au potentiel financier à terminaison de poursuivre son redressement. Elle tient compte également des mesures d'allongement de dette négociées en 2018 avec la Banque des Territoires.

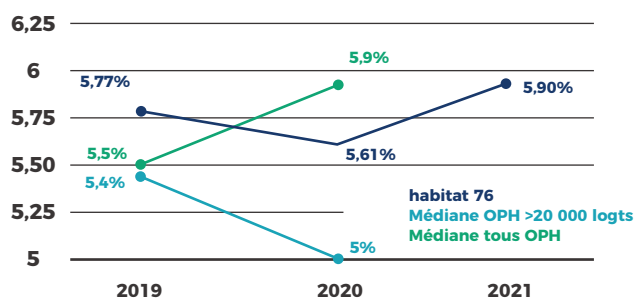
- Des pertes de loyers et de charges liées à la vacance en hausse représentant 8,58 M€ (8,15 M€ en 2020) dont 7,75 M€ au titre des logements, soit 5,90% des loyers, selon la méthode de calcul utilisée par la Fédération des OPH pour l'établissement du Dossier Individuel de Situation (DIS). Cette évolution s'explique principalement par la vacance des logements en travaux avant relocation + 0,3 M€ en 2021 et l'immobilisation des logements destinés à la vente ou à la démolition (+0,08 M€). Retraité des logements à la vente et de ceux à démolir, dont les pertes s'élèvent à 0,71 M€ en 2021, ce taux serait ramené à 5,35%, supérieur à la médiane constatée dans les Offices de plus de 20 000 logements (5,00%) mais inférieur à celle de tous OPH confondus (5,90%). Cet indicateur reste particulièrement surveillé par les services au regard des difficultés de relocation notamment marquées dans les secteurs en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville où la pression de la demande est faible.

SITUATION FINANCIÈRE AU 31/12/2021 : L'EXPLOITATION

**PERTES DE LOYERS ET CHARGES
DUES À LA VACANCE
tous motifs confondus - en M€**

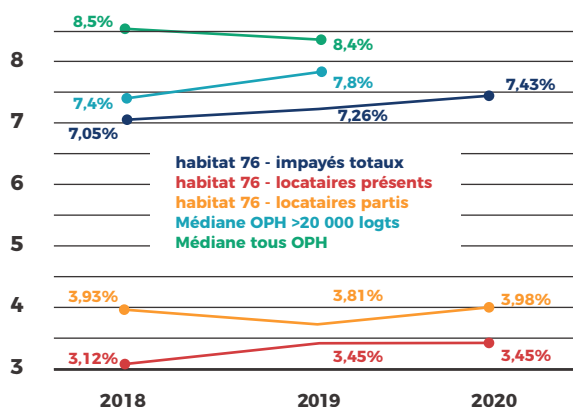


**PERTES DE LOYERS ET CHARGES
DUES À LA VACANCE
en % des loyers**



• Une situation défavorable en matière d'impayés, marquée par les effets de la crise sanitaire sur les ménages habituellement sans difficultés ; si la courbe des impayés des locataires présents reste stable, celle concernant les locataires "partis", sur lesquelles l'Office ne dispose que de peu de moyens d'action, est repartie à la hausse après une légère baisse en 2020.

**IMPAYÉS TOTAUX
en % des loyers et charges**



Compte tenu de ces éléments, le montant total des impayés (présents et partis) représente 7,43% du quittancement (7,26% en 2020), soit près de 27 jours de quittancement, mais reste inférieur à la médiane constatée dans les Offices de plus de 20 000 logements (7,80%) et à celle constatée tous OPH confondus (8,40%).

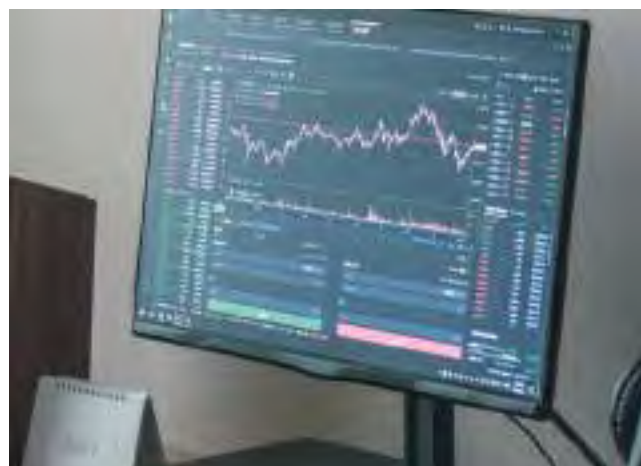
Cette situation se traduit dans la provision pour créances douteuses, qui s'établit à 0,8% du quittancement contre 1,06% en 2020.

Elle est calculée, depuis 2016, sur la base des taux statistiques déterminés à cette occasion, soit 5% pour les créances de 0 à 3 mois, 25% pour les créances de 3 à 6 mois et 43% pour les créances de 6 à 12 mois. Les impayés de loyer supérieurs à 12 mois ainsi que les dettes des locataires partis sont provisionnés à 100%.

• Une taxe foncière à un niveau élevé, pesant pour 14,08% des loyers contre 14,3% en 2020, à comparer à la médiane nationale de 11,3% pour les Offices de plus de 20.000 logements et de 12,5% tous OPH confondu, plus de 86% du patrimoine de l'Office étant assujéti.

Il convient, en outre, de rappeler que l'Office a bénéficié en 2021 d'un abattement de 2 614 K€ pour ses logements situés dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (2 625K€ en 2020). Cet abattement, initialement prévu jusqu'en 2020, a été prorogé, tout comme les contrats de ville auxquels il est associé, jusqu'au 31 décembre 2023. Il est cependant soumis à contreparties, reprises dans les "conventions d'utilisation de l'abattement TFPB", signées entre l'Etat, les EPCI, les communes et l'Office, et annexées aux contrats de ville.

• Un niveau important de valorisation des Certificats d'Economies d'Energie avec 3,6 M€ en 2021 issus des travaux de réhabilitation énergétique au bénéfice des locataires, même s'il a significativement baissé (6,8 M€ en 2020).



SITUATION FINANCIERE AU 31/12/2021 : L'EXPLOITATION

En complément de ces éléments d'exploitation, il convient de souligner la mobilisation conséquente des ressources "alternatives" de financements, aux premiers rangs desquelles figurent les dégrèvements de taxe foncière (5,7 M€ en 2021 contre 8 M€ en 2020) en plus de la vente de certificats d'économie d'énergie, issus des travaux de réhabilitation énergétique et d'accessibilité.

Celles-ci sont indispensables au financement du programme d'investissement de l'Office et au maintien à un niveau satisfaisant de l'autofinancement net.

Le tableau ci-dessous reprend les principaux éléments évoqués précédemment en comparatif sur les 5 dernières années (2017 à 2021).

Autofinancement de l'exploitation (en K€)					
	2021	2020	2019	2018	2017
Loyers	131 497	129 801	128 931	127 509	130 228
Autres produits	7 173	10 436	10 519	8 798	8 483
Subventions d'exploitation	366	274	363	96	186
Production immobilisée	1 067	944	818	1049	2096
Total des produits :	140 103	141 455	140 631	137 452	140 993
Charges de personnel NR	-23 951	-23 347	-23 150	-22 887	-23 420
Autres charges de gestion (dont CGLLS)	-10 602	-9 325	-12 097	-11 392	-12 263
Coût de fonctionnement brut :	-34 553	-32 672	-35 247	-34 279	-35 683
Entretien courant	-13 927	-12 341	-12 786	-12 059	-11 966
Gros entretien	-4 417	-4 081	-3 198	-3 356	-3 088
Coût de la maintenance :	-18 344	-16 422	-15 984	-15 415	-15 054
Taxes foncières	-18 461	-18 442	-18 150	-17 763	-17 634
Pertes sur créances irrécouvrables	-1 081	-1 293	-1 523	-1 727	-1 331
Pertes sur charges récupérables dues à la vacance	-1 722	-1 918	-1 969	-2 014	-2 124
Autres charges	-21 264	-21 653	-21 642	-21 504	-21 089
Total des charges	-74 161	-70 747	-72 873	-71 198	-71 826
CAF locative avant annuités et produits financiers :	65 942	70 708	67 758	66 254	69 167
Annuités locatives	-56 307	-56 093	-54 590	-53 549	-55 080
Produits financiers	649	971	1 510	1 701	1 424
Évolution de la provision des impayés	- 218	- 437	242	249	201
Marge sur prêts et accession	915	34	5	-9	79
Autofinancement locatif :	10 981	15 183	14 925	14 646	15 791
en % des loyers :	8,35%	11,70%	11,57%	11,49%	12,13%
Marge sur opérations exceptionnelles	5 827	7 764	11 875	5 384	5 824
Autres (1)*	1 201	1 129	483	250	- 226
Autofinancement net HLM :	18 009	24 076	27 283	20 280	21 389
en % des loyers :	13,70%	18,55%	21,16%	15,91%	16,42%

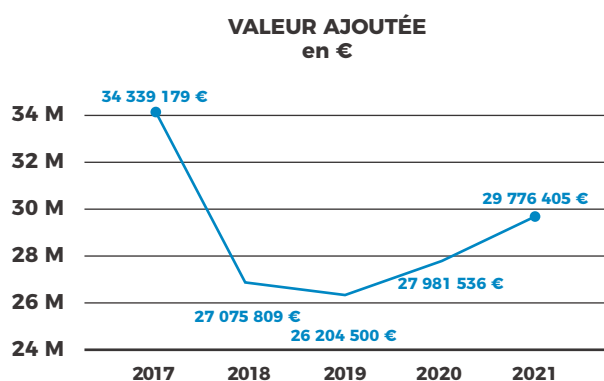
(1) autres annuités d'emprunts relatives aux bâtiments administratifs, charges exceptionnelles sur opérations de gestion, transferts de charges, autres produits exceptionnels (indemnités d'assurance, ...)

SITUATION FINANCIÈRE AU 31/12/2021 : L'EXPLOITATION

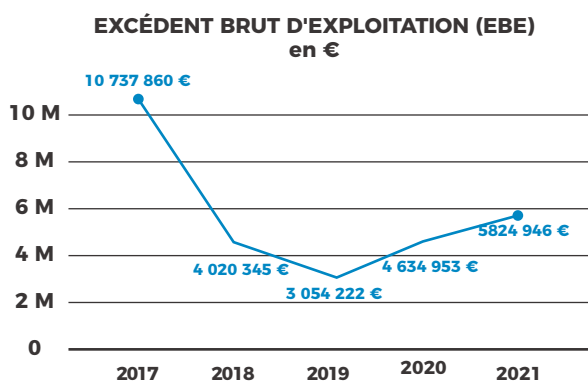
LES SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION (SIG)

Les soldes intermédiaires de gestion permettent d'analyser le résultat de l'Office. Ils représentent une vision complémentaire du compte de résultat et comprennent notamment la valeur ajoutée, l'excédent brut d'exploitation et le résultat d'exploitation, parmi les principaux indicateurs.

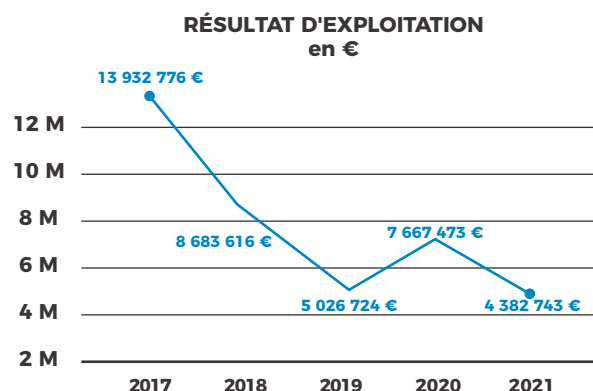
La valeur ajoutée mesure l'excédent créé par l'Office dans le cadre de son activité principale : la location de logements familiaux. La diminution de la valeur ajoutée depuis 2018 est la conséquence directe de la mise en œuvre de la RLS pour un montant de 5,28 M€ puis 5,98 M€ en 2019, 8,44M€ en 2020 et 8,37 M€ en 2021. Le redressement constaté à partir de 2020 est principalement dû au dispositif de lissage de la cotisation CGLLS (-1,6 M€ en 2020) et à l'évolution des produits locatifs (+1,7 M€ en 2021).



L'excédent brut d'exploitation est calculé à partir de la valeur ajoutée après prise en compte des charges de personnel. C'est le flux potentiel de trésorerie généré par l'exploitation d'habitat 76. Ainsi, l'EBE poursuit également son redressement, dans une moindre mesure malgré la maîtrise des coûts.



Le résultat d'exploitation mesure la capacité à dégager des ressources du fait de l'activité principale et intègre également les produits issus des Certificats d'Economie d'énergie (CEE) ainsi que les dotations aux amortissements et provisions, et les reprises. Il ne prend pas en compte les éléments financiers ni les éléments exceptionnels. La baisse du résultat d'exploitation en 2021 est essentiellement due à la diminution des produits issus des CEE (-3,2 M€).



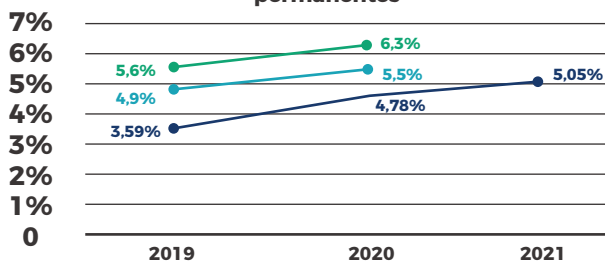
LE FONDS DE ROULEMENT ET LA TRÉSORERIE

Compte tenu du niveau d'investissement 2021 et de la stratégie de financement des opérations de constructions neuves et de réhabilitations, le fonds de roulement s'améliore de 4,9 M€ et poursuit sa consolidation pour atteindre 5,05% des ressources permanentes (4,78% en 2020, 3,59% en 2019, 3,97% en 2018 et 2,61% en 2017), contre une médiane de 5,50% au sein des Offices de plus de 20 000 logements et de 6,30% tous OPH confondus. Ramené au logement, il s'établit à 1 994 € contre 1 858 € l'an passé et 1 373 € en 2019 (2.476 € pour les Offices de plus de 20 000 logements et 2 361 € tous OPH confondus).

La trésorerie moyenne est relativement stable en 2021 à 89,72 M€ contre 85,97 M€ en 2020. Ramenée au logement, la trésorerie moyenne s'élève à 2 593 € contre 2 494 € en 2020.

La trésorerie disponible en fin d'année suit la même tendance à la stabilité à 84,69 M€ contre 85,95 M€ en 2020, soit 2 448 € par logement (2 493 € en 2020) contre une médiane légèrement supérieure à 2 706 € dans les Offices quelle que soit leur taille.

LE FONDS DE ROULEMENT
en % des ressources
permanentes



habitat 76
Médiane OPH >20 000 logts
Médiane tous OPH

LE POTENTIEL FINANCIER

Les mouvements constatés sur le fonds de roulement (FDR), ont les mêmes répercussions sur le potentiel financier au 31 décembre 2021. Celui-ci, issu du FDR duquel sont retranchés les dépôts de garanties et les provisions pour risques et charges, progresse sur l'exercice 2021 à **706 €** par logement contre 599 € fin 2020, pour une médiane des Offices de 1 496 € par logement. En considérant achevées les opérations en cours (prise en compte des dépenses restant à réaliser et des fonds à encaisser), il devient le potentiel financier à terminaison.

Cet indicateur, tout particulièrement surveillé par les principaux partenaires financiers d'habitat 76, a connu une dégradation à partir de 2015 compte tenu du programme d'investissement ambitieux de l'Office et de la nécessité d'y consacrer un volume important de fonds propres. Il s'est depuis redressé, sous l'effet des décisions prises en matière de financement des opérations de réhabilitation déjà lancées, en substituant aux fonds propres des emprunts. Il tient compte également du Prêt de Haut de Bilan bonifié (PHBB) auquel l'Office a pu prétendre à hauteur de 32,3 M€ en 2016 (solde reçu en 2019), avec un différé de remboursement à 20 ans.

Ainsi, avant prise en compte du retraitement évoqué ci-après, le potentiel financier à terminaison par logement progresse et s'élève à **+1 695 €** fin 2021 contre +842 € fin 2020, +79 € fin 2019 et -630 € fin 2018, contre une médiane nationale de 2 377 € dans les Offices de plus de 20 000 logements et de 2 093 € tous Offices confondus.

L'écart avec la médiane des Offices rappelée ci-dessus s'explique en grande partie par le volume des fonds propres comptabilisés jusqu'alors dans les opérations d'investissement, qu'il s'agisse de constructions neuves ou de réhabilitations. En prenant en compte des sommes considérées comme des fonds propres mais qui restent à constituer dans les quatre années à venir au titre des dégrèvements de taxe foncière et des ventes de certificats d'économie d'énergie (41 M€), le potentiel financier à terminaison serait de **2 880 €** par logement contre 2 072 € en 2020, 1 343 € en 2019, 711 € en 2018, 509 € en 2017.

SITUATION FINANCIÈRE AU 31/12/2021 : L'EXPLOITATION

CONCLUSION

La crise sanitaire qui s'est poursuivie en 2021 a eu des impacts sur l'activité de l'Office conduisant à une forte mobilisation des équipes dans tous les domaines afin d'être en mesure de réagir rapidement pour maintenir tant l'équilibre des comptes que la qualité de service rendu aux locataires.

Dans ce contexte déjà contraint, la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), imposée par les pouvoirs publics aux organismes HLM, est venue amputer une nouvelle fois les recettes locatives à hauteur de 8,37 M€ (8,44 M€ en 2020) alors que le dispositif de "lissage" opéré sur la cotisation CGLLS, bien que favorable à l'Office, a néanmoins conduit au versement de 0,66 M€ à ce titre contre 0,73 M€ en 2020 et 2,36 M€ en 2019, soit une ponction totale de 9,03 M€ contre 9,17 M€ en 2020 et 8,34 M€ en 2019.

Après deux années consécutives de baisse de la vacance, celle-ci est répartie à la hausse en 2021 (504 730 jours de vacance cumulés contre 481 180 jours en 2020 et 496 459 jours en 2019), avec des pertes financières qui pèsent pour 8,58 M€ contre 8,15 M€ en 2020 et 8,29 M€ en 2019). La vacance commerciale a également augmenté (335 442 jours de vacance cumulés contre 330 461 jours en 2020 et 312 390 jours en 2019).

S'agissant du recouvrement, la situation des locataires présents est plutôt stable contrairement à celle des locataires partis dont les impayés sont en augmentation malgré les actions mises en œuvre depuis 2019, notamment à l'aide d'une étude d'huissiers spécialisés et d'un cabinet de recouvrement pour les cas les plus complexes. Pour autant, les perspectives sont globalement optimistes comme en témoigne la diminution des impayés dans leur ensemble en valeur (hors foyers), qui génèrent 1,3 M€ de charges sur l'exercice contre 1,7 M€ en 2020, revenant ainsi au niveau de 2019.

Comme évoqué en début de chapitre, la vente de certificat d'économie d'énergie étant moindre en 2021, le résultat d'exploitation affiche une baisse du même ordre. Ce ratio reste sous surveillance car la mise en place de la RLS limite la capacité de l'Office, à terme, à dégager des ressources issues de son activité courante. Ce sont les activités dites exceptionnelles, comme la vente de logements, qui permettent à habitat 76 de projeter des marges de manœuvre financières.

L'activité vente n'a permis de réaliser que 7,7 M€ de plus-values avec les restrictions sanitaires. Il est essentiel que cette activité continue de générer les fonds propres nécessaires au financement du programme d'investissement.

L'autofinancement global se situe à un niveau supérieur aux prévisions en raison des éléments présentés issus de l'exploitation, s'appuyant sur la mobilisation des ressources "alternatives".

Les décisions prises en matière d'affectation des fonds propres, faisant l'objet d'un compte-rendu régulier au Conseil d'Administration, continue de produire les effets attendus sur le redressement du potentiel financier à terminaison, revenu au niveau de la médiane nationale des Offices.

Au final, même si la situation financière reste sous tension, habitat 76 a poursuivi sa consolidation en 2021 lui permettant de continuer à soutenir les politiques publiques et de rester un acteur solidaire durable aux côtés des collectivités et de l'Etat.

Dans un environnement anxigène depuis deux années qui auront vu se succéder une crise sanitaire, un conflit armé aux portes de l'Europe et une crise économique, l'Office restera mobilisé pour accompagner les résidents dans la maîtrise de leur pouvoir d'achat dans un contexte de flambée des coûts et de hausse durable de l'inflation.

Acteur impliqué et responsable, garant d'une qualité de vie dans les quartiers, trop souvent laissée pour compte et injustement valorisée, l'Office continuera de valoriser ses actions solidaires garantes du pacte républicain.

ANNEXES

BUDGET SYNTHETIQUE

Désignation de l'office : Habitat 76

Exercice : 2021

COMPTE DE RESULTAT 2021 DEFINITIF

	CHARGES		PRODUITS			
	BUDGET 2021	REALISE 2021	BUDGET 2021	REALISE 2021		
60 (sauf 603) Achats (hors 609)	910 485	1 629 725	2 570 672	5 272 443	70 (sauf 703, 704) Produits des activités	
603 Variation des stocks (annulation SI)			131 730 752	131 597 640	704 Loyers	
61 (sauf 6152) Services extérieurs (hors 619)	15 570 235	16 423 142		-875 376	71 Production stockée (constatation SF)	
6152 Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	4 589 864	4 417 248	1 521 030	1 067 473	72 Production immobilisée	
62 Autres services extérieurs (hors 629)	6 359 577	4 975 803	406 110	366 296	74 Subventions d'exploitation	
63 (sauf 63512) Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	2 935 655	2 689 269	4 298 548	3 646 039	75 Autres produits de gestion courante	
63512 Taxes foncières	18 989 226	18 516 163	357 573	648 738	76 Produits financiers	
641 Rémunérations du personnel (hors 6419)	16 049 200	15 239 436	17 296 732	17 929 691	77 (sauf 7723, 775) Produits exceptionnels (hors 7732)	
6481 Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	720 000	675 624	14 300 000	8 980 885	775 Produits des cessions d'éléments d'actif	
Autres 64 Chges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	6 015 175	5 864 822	2 206 059	3 812 011	78 (sauf 78157) Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions	
65 (sauf 654) Autres charges de gestion courante	3 000	1 733 476	3 690 097	3 690 097	78157 Provisions pour gros entretien	
654 Pertes sur créances irrécouvrables	1 550 000	1 080 523	579 927	482 146	79 Transferts de charges	
66 Charges financières (hors 6691)	11 661 449	10 966 702				
67 (sauf 675, 6732) Charges exceptionnelles	1 419 873	2 073 788				
675 VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	2 170 138	2 227 827				
68 (sauf 68157) Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	66 952 294	67 173 935				
68157 Provisions pour gros entretien	3 115 314	3 925 509				
69 Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.						
Total des charges non récupérables	159 011 485	159 612 990	178 957 500	176 618 082	Total des produits hors récupération de charges	
Total des charges récupérables	36 230 855	34 382 721	33 833 309	32 937 959	703 Récupération des charges locatives	
			111 000		74 Subventions d'exploitation récupérables	
			449 000	291 706	79 Transfert de charges récupérables	
TOTAL DES CHARGES	195 242 340	193 995 711	213 350 809	209 847 747	TOTAL DES PRODUITS	
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	18 108 469	15 852 036			RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)	
TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	213 350 809	209 847 747	213 350 809	209 847 747	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	

Tableau de passage du résultat 2021 à la CAF 2021 (non soumis au vote du CA)

RESULTAT 2021 (EXCEDENT)		RESULTAT 2021 (DEFICIT)	
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	2 170 138	14 300 000	8 980 885
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	70 067 608	9 716 908	10 316 759
		5 896 156	7 502 108
			-19 008
TOTAL (I)	90 346 215	89 179 307	26 780 744
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	60 433 151	62 398 563	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT 2021

	BUDGET 2021		REALISE 2021			
	BUDGET 2021	REALISE 2021	BUDGET 2021	REALISE 2021		
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE			60 433 151	62 398 563	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :					Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :	
Immobilisations incorporelles	491 075	183 577	14 300 000	8 980 885	775 Cessions d'éléments d'actif	
Immobilisations corporelles (5)	106 560 137	91 851 722	3 500	10 056 520	27 Autres immobilisations financières	
Immobilisations financières		10 000				
Réduction de capitaux propres		33 379	5 740 023	2 093 648	Augmentation de capitaux propres	
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	45 053 529	45 045 371	91 145 578	55 832 926	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]	
Intérêts compensateurs courus		19 008				
Charges à répartir sur plusieurs exercices						
Primes de remboursement des obligations						
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	152 104 741	137 143 057	171 622 252	139 362 542	SOUS-TOTAL - RESSOURCES	
Annulation de titres sur exercices clos (3)					Annulation de mandats sur exercices clos (4)	
TOTAL EMPLOIS	152 104 741	137 143 057	171 622 252	139 362 542	TOTAL RESSOURCES	
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	19 517 511	2 219 485			PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT	
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	171 622 252	139 362 542	171 622 252	139 362 542	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	

FONDS DE ROULEMENT 2021

	BUDGET 2021	REALISE 2021
Fonds de roulement définitif au 1er janvier N	96 434 969	96 434 969
Variation du fonds de roulement	19 517 511	2 219 485
Fonds de roulement au 31 décembre N	115 952 480	98 654 454

- (1) Inscrire uniquement les charges non récupérables (jusqu'à la ligne "Total des charges non récupérables").
- (2) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers
- (3) Annulations de titres qui constituaient des ressources du tableau de financement (haut TF) d'un exercice clos.
- (4) Annulations de mandats qui constituaient des emplois du tableau de financement (haut TF) d'un exercice clos.

OFFICE : Habitat 76

Exercice 2021

SECTION D'INVESTISSEMENT
Vue d'ensemble

N° de compte	Intitulé des dépenses	DEPENSES		N° de compte	Intitulé des recettes	RECETTES	
		BUDGET 2021	REALISE 2021			BUDGET 2021	REALISE 2021
	Déficit antérieur reporté.....				Excédent antérieur reporté		
13	Subventions d'investissement.....	67 841	671 720	10	Apports, dotations et réserves.....	18 108 469	15 852 036
14	Amortissement dérogatoires.....			13	Subventions d'investissement.....	-3 909 044	-7 584 771
15	Provision pour risques et charges	4 024 097	6 132 546	14	Amortissement dérogatoires.....		
16	Emprunts et dettes assimilées.....	49 158 280	50 458 881	15	Provision pour risques et charges	5 560 071	7 180 034
20	Immobilisations incorporelles.....	491 075	183 577	16	Emprunts et dettes assimilées.....	96 845 284	62 514 770
21	Immobilisations corporelles.....	452 600	821 879	20	Immobilisations incorporelles.....		466 148
23	Immobilisations en cours.....	106 107 537	91 029 843	21	Immobilisations corporelles.....	9 297 332	13 709 446
26	Participations et créances rattachées			22	Immobilisations grévées de droits		
27	Autres immobilisations financières		10 000	23	Immobilisations en cours.....		
28	Amortissements des immobilisations	8 687 194	11 947 783				
	Provisions pour dépréciations des						
29	immobilisations	322 059	215 990	26	Participations et créances rattachées		
	Provisions pour dépréciations des						
39	stocks et en-cours			27	Autres immobilisations financières	3 500	10 056 520
481	Charges à répartir.....			28	Amortissements des immobilisations	62 827 537	62 171 463
	Provisions pour dépréciations des				Provisions pour dépréciations des		
49	comptes de tiers	1 550 000	1 153 571	29	immobilisations		375 843
59	comptes financiers				Provisions pour dépréciations des		
	Dépenses imprévues.....			39	stocks et en-cours		
				481	Charges à répartir.....		19 008
					Provisions pour dépréciations des		
				49	comptes de tiers	1 680 000	1 371 869
					Provisions pour dépréciations des		
				59	comptes financiers		
	TOTAL DES DEPENSES.....	170 860 683	162 625 790		TOTAL DES RECETTES.....	190 413 149	166 132 366

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

N° de compte	Intitulé des dépenses	DEPENSES		N° de compte	Intitulé des recettes	RECETTES	
		BUDGET 2021	REALISE 2021			BUDGET 2021	REALISE 2021
31	TERRAINS A AMENAGER.....			31	TERRAINS A AMENAGER.....		
32	APPROVISIONNEMENTS.....			32	APPROVISIONNEMENTS.....		
33	IMMEUBLES EN COURS.....			33	IMMEUBLES EN COURS.....		
331	Lotissements et terrains en cours d'aménagement		19 214	35	IMMEUBLES ACHEVES (acquisitions).....		1 681 809
332	Opérations groupées, constructions neuves.....	2 387 742	787 555	351	Lotissements et terrains aménagés.....		
333	Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente			352	Opérations groupées, constructions neuves.....		
334	Constructions de maison individuelles.....			353	Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente		
337	Divers.....			354	Constructions de maison individuelles.....		
35	IMMEUBLES ACHEVES (acquisitions).....			357	Divers.....		
				358	Logements temporairement loués.....		
				359	Coûts des lots sortis du stock.....		
	TOTAL DES DEPENSES.....	2 387 742	806 769		TOTAL DES RECETTES.....		1 681 809

SECTION DE FONCTIONNEMENT
Vue d'ensemble

N° de compte	Intitulé des dépenses	DEPENSES		N° de compte	Intitulé des recettes	RECETTES	
		BUDGET 2021	REALISE 2021			BUDGET 2021	REALISE 2021
60	Achats (sauf 603).....	13 034 615	14 068 485	70	Produits des activités.....	168 134 733	169 808 042
603	Variations des stocks.....			71	Production stockée (ou déstockage).....		-875 376
61	Services extérieurs.....	26 885 999	26 877 826	72	Production immobilisée.....	1 521 030	1 067 473
62	Autres services extérieurs.....	6 946 577	5 390 107	74	Subventions d'exploitation.....	517 110	366 296
63	Impôts, taxes et versements assimilés.....	27 827 881	26 925 054	75	Autres produits de gestion courante.....	4 298 548	3 646 039
64	Charges de personnel.....	33 643 200	31 546 318	76	Produits financiers.....	357 573	648 738
65	Autres charges de gestion courante.....	1 585 000	2 820 160	77	Produits exceptionnels.....	31 596 732	26 910 576
66	Charges financières.....	11 661 449	10 966 702	78	Reprises sur amortissements et provisions.....	5 896 156	7 502 108
67	Charges exceptionnelles.....	3 590 011	4 301 615	79	Transferts de charges.....	1 028 927	773 852
68	Dotations aux amortissements et provisions.....	70 067 608	71 099 444	603	Variations des stocks.....		
69	Participations des salariés.....						
71	Production stockée (ou déstockage).....			609/619	Rabais, remises, ristournes et bonif. d'intérêts.....		
	Dépenses imprévues.....			/629/6691	Rémunérations.....		
				641	Rémunérations.....		
	TOTAL DES DEPENSES.....	195 242 340	193 995 711		TOTAL DES RECETTES.....	213 350 809	209 847 747
	Affectation en fonds propres	18 108 469	15 852 036				
Déficit antérieur :							
	Solde du compte 119 :						
	Réprise au titre des charges de l'exercice.....						
	TOTAUX EGAUX EN RECETTES ET DEPENSES	213 350 809	209 847 747		TOTAUX EGAUX EN RECETTES ET DEPENSES	213 350 809	209 847 747

OFFICE : Habitat 76

Exercice 2021

SECTION D'INVESTISSEMENT							
Vue d'ensemble							
N° de compte	Intitulé des dépenses	DEPENSES		N° de compte	Intitulé des recettes	RECETTES	
		BUDGET 2021	REALISE 2021			BUDGET 2021	REALISE 2021
	Déficit antérieur reporté.....				Excédent antérieur reporté		
162	Participation des employeurs à l'effort de construct.....	554 511	556 621	102	Dotations.....		
163	Emprunts obligataires.....			103	Autres fonds propres.....		
1641	Caisse des Dépôts et Consignations.....	31 815 506	32 227 507	1317	Participation des employeurs à l'effort de construct.....		215 650
1642	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social.....	53 426	53 426	Autres 131	Subventions d'équipement.....	5 740 023	1 844 619
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM.....			138	Autres subventions d'investissement.....		
1648	Autres Etablissements de Crédit dont :			162	Participation des employeurs à l'effort de construct.....	899 000	344 000
	Crédit Foncier de France.....	567 989	572 723	163	Emprunts obligataires.....		
	Crédit du Nord.....	80 440	180 010	1641	Caisse des Dépôts et Consignations.....	33 623 389	11 541 289
	Caisse d'Epargne.....	2 591 946	2 769 644	1642	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social.....		
	Crédit Agricole.....	667 413	1 222 413	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM.....		
	CLF - Dexia.....	1 909 631	1 868 180	1648	Autres Etablissements de Crédit dont :		
	BCME - ARKEA - Crédit Mutuel.....	797 356	958 379		Crédit Foncier de France.....		
	La Banque Postale.....	4 858 826	4 759 234		Caisse d'Epargne.....	6 427 443	7 732 166
	Autres Etablissements de Crédit.....		41 452		Crédit du Nord.....		3 802 000
165	Dépôts reçus.....	1 000 000	992 717		Crédit Agricole.....	1 088 550	19 599 550
166	Participations des salariés aux résultats.....				BCME - ARKEA - Crédit Mutuel.....		
167	Dettes assorties de conditions particulières.....				La Banque Postale.....	14 673 000	14 673 000
1681	Autres emprunts.....	156 485	154 485		Carsat.....	465 468	203 700
1687	Autres dettes.....				Autres Etablissements de Crédit.....	34 699 688	
16883	Intérêts courus compensateurs.....		19 008	165	Dépôts reçus.....	1 442 040	1 102 938
169	Primes de remboursements des obligations.....			166	Participations des salariés aux résultats.....		
201	Frais d'établissement.....			167	Dettes assorties de conditions particulières.....		
203	Fais de recherche et développement.....			1681	Autres emprunts.....		
205	Concessions et droits similaires, brevets, licences,.....	491 075	183 577	1687	Autres dettes.....		
208	Autres immobilisations corporelles.....			169	Primes de remboursements des obligations.....		
211	Terrains (acquisitions).....			205	Concessions et droits similaires, brevets, licences,.....		
212	Agencements et aménagements de terrains.....			211	Terrains (acquisitions).....		
21311411	Immeubles de rapport.....			212	Agencements et aménagements de terrains.....		
21315415	Bâtiments administratifs.....			21311411	Immeubles de rapport(sortie de composants).....		
21318418	Autres ensemble immobiliers.....			21315415	Bâtiments administratifs.....		
213444	Travaux d'amélioration.....			21318418	Autres ensemble immobiliers.....		
213545	Agencements et aménagements des constructions.....			213444	Travaux d'amélioration.....		
2138/48	V.R.D. et ouvrages d'infrastructure.....			213545	Agencements et aménagements des constructions.....		
	215 Installations techniques, matériel et outillages.....	14 000	12 077	2138/48	V.R.D. et ouvrages d'infrastructure.....		
	218 Autres immobilisations corporelles.....	436 600	809 802	215	Installations techniques, matériel et outillages.....		
231315411	Immeubles de rapport en cours.....	82 632 137	69 052 468	218	Autres immobilisations corporelles.....		
231315415	Bâtiments administratifs en cours.....	3 479 917	2 976 369	22	Immeubles en location-vente ou reçus en affectation.....		
2312	Terrains.....	2 932 728	592 807	231311411	Immeubles de rapport en cours.....		
231318418	Autres ensembles immobiliers en cours.....	16 396 606	17 449 461	231315415	Bâtiments administratifs en cours.....		
23138/48	V.R.D. et ouvrages d'infrastructure en cours.....	666 149	958 738	231318418	Autres ensembles immobiliers en cours.....		
232	Immobilisations incorporelles en cours.....			23138/48	V.R.D. et ouvrages d'infrastructure en cours.....		
237-238	Avances et acomptes sur immo. en cours.....			26	Participations et créances rattachées.....		
	26 Participations et créances rattachées.....			271	Titres immobilisées (droit de propriété).....		
	271 Titres immobilisées (droit de propriété).....			272	Titres immobilisées (droit de créances).....		10 000 000
	272 Titres immobilisées (droit de créances).....			274	Prêts.....		
	274 Prêts.....			275	Dépôts et cautionnement versés.....	3 500	56 520
	275 Dépôts et cautionnement versés.....		10 000	276	Autres créances immobilisées.....		
	276 Autres créances immobilisées.....			278	Prêts pour accession et amélioration.....		
	278 Prêts pour accession et amélioration.....						
	Dépenses imprévues.....						
	TOTAL DES DEPENSES REELLES.....	152 104 741	138 421 099		TOTAL DES RECETTES REELLES.....	99 062 102	71 115 432
	EQUILIBRE RECETTES/DEPENSES.....				DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES.....	53 042 640	67 305 667
	TOTAL.....	152 104 741	138 421 099		TOTAL.....	152 104 741	138 421 099
139	Subventions d'investissement inscrites au résultat.....	67 841	671 720	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement.....	18 108 469	15 852 036
145	Amortissements dérogatoires.....			1068	Autres réserves (sauf compte 10686).....		
151	Provisions pour risques (reprises).....		2 154 094	139	reprise de subventions.....	-9 649 067	-9 645 039
157	Provisions pour charges à répartir (reprises).....	3 690 097	3 690 097	145	Amortissements dérogatoires.....		
158	Autres provisions pour charges (reprises).....	334 000	288 356	151	Provisions pour risques (dotations).....	2 444 757	2 870 654
1688	Intérêts courus.....	4 104 751	4 083 081	157	Provisions pour charges à répartir (dotations).....	3 115 314	3 925 509
28	sorties de composants.....	8 687 194	11 947 783	158	Autres provisions pour charges (dotations).....		383 871
29	Provisions pour dépréciations des immobilisations.....	322 059	215 990	1688	Intérêts courus.....	3 526 706	3 516 126
39	Provisions pour dépréciations des stocks et en-cours.....			20-21	sorties de composants.....	9 297 332	14 175 595
481	Charges à répartir.....			271-272	Titres immobilisées (droit de créances).....		
49	Provisions pour dépréciations des comptes de tiers.....	1 550 000	1 153 571	280	Amortissements des immobilisations incorporelles.....	729 603	618 542
59	Provisions pour dépréciations des comptes financiers.....			2812	Amortissements des agencements et aménag.....		
				2813	Amortissements constructions.....	57 466 386	56 958 025
				2814	Amortissements constructions sur sol d'autrui.....	4 327 592	4 306 341
				2815	Amortissements des installations techn., mat et out.....	14 833	13 649
				2818	Amortissements des immobilisations diverses.....	289 123	274 907
				282	Amortissements des immobilisations en affectation.....		
				29	Provisions pour dépréciations des immobilisations.....		375 843
				39	Provisions pour dépréciations des stocks et en-cours.....		
				481	Charges à répartir.....		19 008
				49	Provisions pour dépréciations des comptes de tiers.....	1 680 000	1 371 869
				59	Provisions pour dépréciations des comptes financiers.....		
	CONTREPARTIE RECETTES FONCT.....	18 755 942	24 204 691		CONTREPARTIE DEPENSES FONCT.....	91 351 048	95 016 934
	EQUILIBRE RECETTES/DEPENSES.....	72 595 106	70 812 244		DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES.....		
	TOTAL.....	91 351 048	95 016 934		TOTAL.....	91 351 048	95 016 934

Désignation de l'office : Habitat 76

Exercice : 2021

ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE

		REALISATION DU BUDGET 2021		PREVISIONS	
		BUDGET 2021	BILAN 2021	BUDGET REVISE 2022	PREVISION 2023
RESSOURCES					
Apports - c/102 et c/103		441			
Réserves - c/106		344 044 568	62 398 563	58 340 004	48 992 917
Report à nouveau - c/110		2 808 067	8 980 885	14 300 000	14 300 000
Report à nouveau - c/119 (précédé du signe -)			10 056 520		
Résultat de l'exercice - c/12 (signe - si déficit)		24 038 173	2 093 648	7 138 650	6 494 000
Subventions d'investissements - c/13 (net de 139)		126 415 176	55 832 926	44 015 110	89 472 000
Provisions réglementées - c/14					
Provisions pour risques et charges - c/15 (sauf 1572)		24 667 322			
Provisions pour gros entretien - c/1572		9 485 872			
Amortissements de l'actif immobilisé - c/28		885 221 256			
Dépréciations des immobilisations - c/29		10 251 068			
Autres dépréciations d'actifs - c/39, c/49, c/59		833 116 337			
Emprunts - c/162 à 164 sauf 1649 (hors SC Banque)		9 258 386			
Dépôts et cautionnement reçus - c/165			139 362 542	123 793 764	159 258 917
Droits de l'affectant - c/229					
Autres dettes (166, 167, 1681 et 1687) sauf IC		6 070 426		414 315	397 205
Intérêts compensateurs (IC) - c/16883		19 008		82 030 043	116 191 569
TOTAL DES RESSOURCES STABLES (I)		2 275 396 088	171 622 252	128 878 476	162 011 691
EMPLOIS					
Immobilisations (valeurs brutes) :					
Compte 20		10 783 596			
Compte 21		2 077 698 708			
Compte 22 (sauf 229)					
Compte 23		80 292 167			
Compte 26					
Compte 27		10 167 641			
Charges à répartir (en net) - c/481		19 008			
Primes de remb. des obligations (en net) - c/169					
TOTAL DES EMPLOIS STABLES (II)		2 178 981 119	19 517 511	-5 084 712	-2 752 774
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (I) - (II)		96 434 969	115 952 480	93 569 742	90 816 968
Fonds propres disponibles (exercice précédent)					
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT - PRELEVEMENT)	a	38 170 109	38 170 109	39 150 110	32 188 250
Variations provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572)	b	1 535 974	1 047 488	1 125 549	2 122 089
Dépôts et cautionnement reçus - c/165 (Hors LA)	c	300 000	110 221	293 000	293 000
Amortissements courus non échus (ACNE)	d	406 219	81 776	458 599	-799 198
Variations des dépréciations des stocks et comptes de tiers					
Impact total sur fonds propres disponibles a-(b+c+d+e)		58 264 860	980 001	-6 961 860	-4 368 665
Fonds propres disponibles (FR/IFR) - (III)		38 170 109	39 150 110	32 188 250	27 819 584
(Evaluation du potentiel financier)					
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR)					
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT - PRELEVEMENT)	a	19 517 511	2 219 485	-5 084 712	-2 752 774
Variations provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572)	b	1 535 974	1 047 488	1 125 549	2 122 089
Dépôts et cautionnement reçus - c/165	c	300 000	110 221	293 000	293 000
Amortissements courus non échus (ACNE)	d	406 219	81 776	458 599	-799 198
Variations des dépréciations des stocks et comptes de tiers					
Impact total sur fonds propres disponibles a-(b+c+d+e)		17 275 318	980 001	-6 961 860	-4 368 665
Fonds propres disponibles (FR/IFR) - (III)		55 445 427	39 150 110	32 188 250	27 819 584
(Evaluation du potentiel financier)					

* Le potentiel financier présenté sur cette annexe correspond à une évaluation à fin d'exercice, qui diffère de celui présenté dans l'analyse prévisionnelle qui correspond à une évaluation à la livraison des opérations.

SITUATION FINANCIÈRE DE L'OFFICE AU 31 DÉCEMBRE 2021

ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

	2019	2020	2021	Comptes consolidés 2020 des OPH de + 20.000 logts (hors Paris)		Tous OPH 2020
				Moyenne	Médiane	Médiane
I) RATIOS DE STRUCTURE						
FONDS PROPRES (en % des capitaux permanents)	36,08%	36,79%	36,77%	38,40%	-	-
FONDS DE ROULEMENT (en % des capitaux permanents) (1)	3,59%	4,78%	5,05%	5,80%	5,50%	6,30%
FONDS DE ROULEMENT (en € par logement géré) (1)	1 373	1 858	1 994	2 464	2 476	2 361
FONDS DE ROULEMENT A TERMINAISON (en € par logement géré) (1) (2)	1 243	2 132	2 637	3 319	3 191	2 936
POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON (en € par logement géré) (1) (2)	79	842	1 695	2 472	2 377	2 093
PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (en € par logement géré)	320	318	325	214	197	239
II) RATIO DE RENTABILITÉ						
AUTOFINANCEMENT BRUT (en % des loyers, hors rembt d'emprunts)	52,34%	51,41%	47,44%	40,52%	-	-
AUTOFINANCEMENT NET (en % des loyers)	21,16%	18,55%	13,70%	12,30%	13,70%	13,60%
III) RATIO DE L'EXPLOITATION COURANTE						
AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE (en % des loyers)	11,58%	11,70%	8,35%	9,70%	11,30%	10,50%
IMPAYÉS TOTAUX AU 31 DÉCEMBRE (en % des loyers et charges)	7,05%	7,26%	7,43%	8,70%	7,80%	8,40%
TAXE FONCIÈRE (en % des loyers)	14,16%	14,29%	14,08%	11,60%	11,30%	12,50%
ANNUITÉS LOCATIVES (en % des loyers) (1)	42,21%	43,09%	42,72%	36,90%	38,20%	34,20%
INTÉRÊTS LOCATIFS (en % des loyers) (1)	10,63%	9,82%	8,23%	9,65%	-	-
LOYER PAR LOGEMENT GÉRÉ (en € par logement)	3 753	3 765	3 800	4 013	4 055	3 673
CHARGES RECUPEREES PAR LOGEMENT GÉRÉ (en € par logement)	912	882	952	1 072	1 011	880
TAUX DE RÉCUPÉRATION DE CHARGES	94,59%	93,81%	95,80%	94,71%	97,02%	94,12%
FRAIS DE PERSONNEL (en % des loyers)						
- Récupérable	7,96%	7,80%	8,11%	-	-	-
- Non récupérable	17,72%	17,56%	18,02%	19,10%	18,40%	18,40%
PRODUITS FINANCIERS (en % des loyers)	1,17%	0,75%	0,49%	0,60%	0,50%	0,40%
COÛT DE LA MAINTENANCE (en € par logement)	465	476	530	640	631	616
COÛT DE FONCTIONNEMENT DIS (3)						
- hors CGLLS	955	927	962	1 120	1 094	991
- avec CGLLS	1 024	949	981	1 241	-	-
COÛT DE GESTION CUS (en € par logement) **	933	915	949	-	-	-
- avec intéressement	(954)	(925)	(960)	-	-	-
RESULTAT COMPTABLE DE L'EXERCICE (EN K€)	26 974	24 038	15 852	17 342	-	-
NOMBRE DE LOGEMENTS (y compris équivalents logements)	34 357	34 473	34 600	-	-	-

(1) les données des trois exercices ont été retraitées afin d'être mises en cohérence avec le calcul effectué par la Fédération des OPH dans le cadre du Dossier Individuel de Situation (DIS).

(2) ce ratio est établi à partir d'une situation "figée" au 31 décembre de chaque année, et ne prend en compte ni les amortissements comptables et les remboursements en capital futurs, ni la reconstitution "extra-comptable" des fonds propres déjà affectés aux opérations. Ainsi, le potentiel financier à terminaison n'intègre pas dans son calcul des montants de 43,4 M€ en 2019, 42,4 M€ en 2020 et 41 M€ en 2021, correspondant à des fonds propres qui seront constitués dans les années à venir grâce à l'obtention de dégrèvements de taxe foncière et à la vente de certificats d'économie d'énergie.

(3) le calcul du coût de gestion est établi dans le cadre du Dossier Individuel de Situation (DIS) ; il comprend les frais de personnel (salaires et charges sociales, ...) et les autres achats et charges externes (comptes 60,61 et 62) non récupérables.

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

SITUATION FINANCIÈRE DE L'OFFICE AU 31 DÉCEMBRE 2021

ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

	2019	2020	2021	Comptes consolidés 2020 des OPH de + 20.000 logts (hors Paris)		Tous OPH 2020
				Moyenne	Médiane	Médiane
FONDS DE ROULEMENT						
EMPLOIS PERMANENTS						
Immobilisations incorporelles nettes	1 733	1 674	1 239			
Immobilisations de structure nettes	5 132	1 952	17 759			
Immobilisations locatives nettes	1 259 153	1 272 435	1 279 459			
Immobilisations financières nettes	84	85	39			
Emplois permanents =	1 266 102	1 276 146	1 298 496	1 164 466	-	-
RESSOURCES PERMANENTES						
Capitaux propres	473 806	493 085	502 776			
Provisions pour risques et charges	32 508	34 153	35 201			
Dettes financières	806 971	812 970	829 522			
Ressources permanentes =	1 313 285	1 340 208	1 367 499	1 236 214	-	-
FONDS DE ROULEMENT						
- en K€	47 183	64 062	69 003	71 749	-	-
- en % des ressources permanentes	3,59%	4,78%	5,05%	5,80%	5,50%	6,30%
- en mois de dépense	2,68	3,74	6,67	-	-	-
- en € par logement	1 373	1 858	1 994	2 464	2 476	2 361
FONDS DE ROULEMENT A TERMINAISON						
- en K€	42 701	73 500	91 252	96 652	-	-
- en mois de dépense	2,43	4,29	8,83	-	-	-
- en € par logement	1 243	2 132	2 637	3 319	3 191	-
POTENTIEL FINANCIER						
- en K€	5 541	20 651	24 433	47 085	-	-
- en € par logement	161	599	706	1 617	1 552	1 496
POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON						
- en K€	2 714	29 020	58 660	71 987	-	-
- en € par logement	79	842	1 695	2 472	2 377	2 093
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT						
ACTIF CIRCULANT						
Opérations préliminaires et réserves foncières	8 280	7 492	12 572			
Stocks	8 663	7 672	6 797			
Créances d'exploitation	27 590	28 581	27 454			
Créances diverses	3 389	6 378	4 225			
Comptes de régularisation	729	1 044	1 325			
Actif circulant =	48 651	51 167	52 373	74 144	-	-
DETTES A COURT TERME						
Opérations préliminaires et réserves foncières	12 369	12 963	7 460			
Subventions et emprunts accession	0	0	0			
Dettes d'exploitation	24 797	25 475	23 335			
Dettes diverses	14 638	15 679	18 756			
Comptes de régularisation (y compris amortissements courus)	18 787	18 939	18 508			
Dettes à court terme =	70 591	73 056	68 059	97 522	-	-
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT						
- en K€	-21 940	-21 889	-15 686	-23 378		
- en € par logement	-639	-635	-453	-803	-757	-617
- en % du quittance	-13,69%	-13,66%	-9,54%	-15,30%	-14,60%	-13,40%
TRESORERIE AU 31/12						
- en K€	69 123	85 951	84 689	117 220	-	-
- en mois de quittance	5,18	6,44	6,18	7,50	6,40	6,50
- en mois de dépenses	3,93	5,02	8,19	4,40	3,90	4,40
- en € par logement	2 012	2 493	2 448	4 026	3 375	2 706
TRESORERIE MOYENNE						
- en K€	67 988	85 967	89 721	-	-	-
- en € par logement	1 979	2 494	2 593	-	-	-
DISPOSITIF DE GESTION PRUDENTIELLE (1)						
Autofinancement net HLM / (Produits des activités (comptes 70) + Produits financiers)						
- de l'année	20,49%	18,05%	13,10%	11,90%	13,70%	13,50%
- en moyenne sur les 3 derniers exercices	15,03%	17,24%	17,21%	9,80%	11,60%	11,70%
Seuil d'alerte						
- de l'année	0,00%	0,00%	0,00%	-	-	-
- en moyenne sur les 3 derniers exercices	3,00%	3,00%	3,00%	-	-	-

(1) ce ratio de gestion prudentielle a remplacé le dispositif de l'amortissement dérogatoire, supprimé par le décret n° 2014-1151 du 7 Octobre 2014 et son arrêté d'application du 10 Décembre 2014. Il ne doit pas être inférieur à 0% sur l'exercice en cours et à 3% en moyenne sur les trois derniers exercices.

construire et vivre ▲



2022

TABLEAUX EURHO-GR 2021

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



RETROUVEZ
NOUS



Les indicateurs ci-dessous renvoient aux exigences sur la «Gouvernance» et «L'implication des parties prenantes» des lignes directrices du GRI, ainsi qu' aux principes fondamentaux et à la question centrale «Gouvernance» de la norme ISO 26000. Le principe de dialogue avec les parties prenantes est également au fondement des Agendas 21 locaux. Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce, relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales, sont indiquées ci-dessous.

GOV 1 : Instances de décision et systèmes de management		2019	2020	2021
Corr. Art. R.225-105-1 : Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales.				
GOV 1.1 Évaluations et Certifications des systèmes de management	Certification / évaluation 1			
	Champ	Système de Management de l'Energie		
	Nom de la certification / de l'évaluation	Norme NF- 2018 - ISO 50 001		
	Périmètre	Ensemble du patrimoine		
	Année d'obtention (ou de la première évaluation)	obtention en 2018		
	Année du dernier renouvellement (ou dernière évaluation)	renouvelé en 2021		
	Certification / évaluation 2			
	Champ	Qualité de service		
	Nom de la certification / de l'évaluation	Label Quali HLM		
	Périmètre	Ensemble du patrimoine		
	Année d'obtention (ou de la première évaluation)	obtention en 2017		
	Année du dernier renouvellement (ou dernière évaluation)	renouvelé en 2020		
	Certification / évaluation 3			
Champ				
Nom de la certification / de l'évaluation				
Périmètre	na			
Année d'obtention				
Année du dernier renouvellement				
GOV 1.2 Parité dans les instances dirigeantes	Part de femmes en comité de direction	16,67	16,67	16,67
	Part de femmes dans le Directoire	na	na	na
	Part de femmes en Conseil d'Administration ou de Surveillance ⁽¹⁾	47,83	47,83	56,52
GOV 2 : Relations aux parties prenantes et prises en compte de leurs intérêts		2019	2020	2021
Corr. Art. R.225-105-1 du Code de Commerce : Conditions du dialogue avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société ; Actions de partenariat ou de mécénat ; Relations sociales.				
GOV 2.1 Satisfaction des locataires	Date des trois dernières enquêtes	Déc. 2019	Déc. 2020	Déc. 2021
	Taux de satisfaction globale	86,6	82,0	84,1
GOV 2.2 Satisfaction des salariés	Date des trois dernières enquêtes	2019	2020	2021
	Taux de satisfaction globale	-	78	-
GOV 2.3 Nombre de conventions actives avec les associations locales	Nombre de conventions actives avec les associations locales	3	3	3

(1) Au cours de l'année 2021, la gouvernance d'habitat 76 a été renouvelée à la suite des élections départementales qui se sont tenues au mois de juin. Parmi les 23 administrateurs, 10 femmes sont entrées à l'occasion du renouvellement, portant à 13 au lieu de 11 le nombre de femmes membres du Conseil d'Administration.



ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DES INSTANCES DE GOUVERNANCE

Renouvellement de la gouvernance : une politique générale ajustée qui s'inscrit dans la continuité

Au cours de l'année 2021, la gouvernance d'habitat 76 a été renouvelée à la suite des élections départementales qui se sont tenues au mois de juin. Lors de la séance du Conseil d'Administration du 24 septembre 2021, les 23 administrateurs ont réélu André GAUTIER, Président de l'Office et élu Dominique TESSIER, Vice-Présidente.

Une politique générale ajustée a été validée. Les orientations s'inscrivent dans la continuité de la mandature précédente et des engagements pris dans le cadre de la CUS 2019 - 2025, en se recentrant sur les cœurs de métier de l'Office, que sont la gestion locative, la gestion de patrimoine, et les fonctions supports.

Elle reprend naturellement les principes fondamentaux de la Responsabilité Sociétale d'Entreprise dans lesquels l'Office s'est inscrit depuis 2014.

Les valeurs d'habitat 76, d'innovation, de proximité et de solidarité, continueront à être promues à travers le projet d'entreprise qui en est la déclinaison.

Il s'adapte et répond aux enjeux et attentes de demain, associant l'ensemble des parties prenantes de l'organisme, tout en protégeant les plus démunis.

Raisons d'omission valable pour l'ensemble du document :

NA Information non applicable

- Information temporairement non collectée ou non consolidée
- # L'entreprise ne souhaite pas communiquer cette information



Les indicateurs ci-dessous reflètent les efforts, la performance et l'impact de l'organisme en matière sociale, en particulier au regard des attentes des habitants et collectivités. Ils renvoient aux Finalités 1 (Cohésion sociale, solidarité entre territoires et entre générations) et 5 (Epanouissement de tous les êtres humains) du Référentiel national d'évaluation des Agendas 21 locaux et aux Questions centrales «Questions relatives aux consommateurs» et «Communautés et Développement local» de la norme ISO 26000 sur la Responsabilité Sociétale. Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales sont indiquées ci-dessous.

SOC 1 : Contribution à l'offre de logements et au cadre de vie des territoires		2019	2020	2021			
Corr. Art. R.225-105-1: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales.							
SOC 1.1 Croissance de l'offre	Logements locatifs (en%)	0,49	0,39	0,17			
	Offre en structures collectives (en %)	0,67	0,00	1,64			
	Nombre de logements neufs livrés ou acquis (hors accession)	270	199	126			
	Nombre de logements anciens acquis	0	0	103			
SOC 1.2 Répartition des logements livrés et acquis dans l'année		Nbre	m ²	Nbre	m ²	Nbre	m ²
	T1	0	0	5	31	1	20
	T2	66	46	49	47	34	49
	T3	129	65	88	64	46	64
	T4	68	79	50	80	43	79
	T5	7	96	7	95	2	99
	T6 et +	0	0	0	0	0	0
SOC 1.3 Répartition par catégorie (en nombre de logements) (Voir les équivalences définies par la CUS)	«Très social» - PLAI ou équivalents	51	27	17			
	«Social» -PLUS ou équivalents	205	161	108			
	«Social Intermédiaire» - PLS ou équivalents	14	10	0			
	«Intermédiaire» - PLI ou équivalents	0	0	0			
	«Logements non conventionnés»	0	1	1			
SOC 1.4 Production en accession sociale	Logements neufs livrés	0	0	0			
	Logements neufs livrés en location-accession	0	9	16			
SOC 1.5 Part du parc locatif adapté aux personnes âgées et/ou handicapées ⁽¹⁾	Nombre de logements accessibles aux PMR, parmi le parc total au 31/12 de l'année **	1854	2033	2113			
	Part de logements adaptés au vieillissement labellisés ou certifiés	-	-	-			
	Labels / certifications concernés						
	Part des autres logements adaptés au handicap ou au vieillissement	3,05 %	3,25 %	3,64 %			
** indicateurs CUS	Caractéristiques des logements concernés	réception de logements neufs et travaux d'adaptation dans le cadre du maintien à domicile					
SOC 1.6 Offre spécifique en structures collectives (en nombre de places) ⁽²⁾	Étudiants (rés. universitaires)	4265	4265	4265			
	Personnes âgées autonomes	630	630	630			
	Personnes âgées dépendantes ⁽²⁾	148	148	68			
	Personnes handicapées	171	171	171			
	Ménages en situation de fragilité	114	114	114			
	Travailleurs (FJT, FTM)	103	103	103			
	Autres (CADA, log. pour saisonniers, etc.)	57	57	160			
	Total	5488	5488	5511			



SOC 2 : Réponse aux attentes et besoins des locataires et accédants		2019	2020	2021
Corr Art. R.225-105-1: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales.				
Ensemble du parc (€/m ² S hab)				
SOC 2.1 Niveau moyen des loyers du parc (Voir les équivalences définies par la CUS)	Parc «très social» - PLAI ou équivalents	4,92	4,98	5,02
	Parc «social» -PLUS ou équivalents	5,29	5,36	5,40
	Parc «social Intermédiaire» - PLS ou équivalents	7,42	7,44	7,46
	Parc «intermédiaire» - PLI ou équivalents	7,55	7,63	7,65
	Un logement non conventionné	na	7,97	8,01
Logements neufs livrés ou acquis dans l'année				
SOC 2.2 Niveau moyen des loyers des logements neufs mis en location dans l'année (Voir les équivalences définies par la CUS)	Parc «très social» - PLAI ou équivalents	5,35	5,27	5,26
	Parc «social» -PLUS ou équivalents	6,12	6,26	6,40
	Parc «social Intermédiaire» - PLS ou équivalents	8,49	7,09	na
	Parc «intermédiaire» - PLI ou équivalents	na	na	na
	Logements non conventionnés à loyers maîtrisés	na	na	na
SOC 2.3 Taux d'effort moyen des ménages entrants	Ménages aux ressources < 60 % des plafonds	17,40	15,17	16,81
	Ménages aux ressources > 60 % des plafonds	23,04	20,55	21,26
SOC 2.4 Évolution globale du montant des loyers ⁽³⁾		1,25	1,00	0,50
SOC 2.5 Évolution du montant des charges locatives payées par les locataires (en €/m ² / Shab.)		0,13	0,01	-0,23
Évolution du montant des charges locatives payées par les locataires hors énergie		0,07	0,07	-0,11
SOC 2.6 Taux de mutation interne (%)		15,51	16,01	15,33
Mutations internes dues à des démolitions ou travaux nécessitant un relogement		0,62	0,19	0,14
SOC 2.7 Soutien à l'accès à la propriété	Logements existants vendus à des particuliers non locataires de l'organisme	76	64	56
	Logements vendus à des locataires de l'organisme	43	29	24
	Logements vendus avec une garantie de rachat et relogement ⁽⁴⁾	69	91	58

(1) 97 logements réceptionnés cette année sont accessibles aux PMR. 117 logements ont fait l'objet de travaux d'adaptation dans le cadre du maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap pour un montant investi de 464 K€.

(2) Nombre de places en structures collectives dédiées aux personnes âgées dépendantes : Fin de bail emphytéotique à la MAPAD "L'eau Vive" à SAINT LEGER DU BOURG DENIS (80 lits).

Nombre de places dans des structures collectives dédiées à d'autres publics : Achats de 6 gendarmeries représentant 103 logts : QUINCAMPOIX, HERICOURT, BUCHY, TOTES, PAVILLY et ROUEN.

(3) Augmentation globale des loyers décidée par le Conseil d'Administration, différente de la variation individuelle de chaque loyer.

(4) La garantie de rachat et de relogement concerne les logements vendus à des personnes physiques sous plafonds de ressources de l'accession sociale.

SOC 3 : Accompagnement des locataires		2019	2020	2021
SOC 3.1 Personnel de terrain	Employé d'immeuble	183,5	184,5	186,7
	Gardien / agent d'immeuble / gardien d'immeuble hautement qualifié	166,5	166,8	167,0
	Gestionnaire, gardien d'immeuble superviseur	1,0	1,0	1,0
	Ouvriers/Chef d'équipe (<i>chargés de site</i>)	63,0	60,9	61,0
SOC 3.2 Personnel dédié au cadre de vie et à la relation client - dédié à l'accompagnement social à au moins 50% ⁽⁵⁾	Médiateur(rice)	5,0	5,0	5,0
	Conseiller(e) social(e) ou en économie sociale et familiale	9,6	9,5	9,1
	Chargé(e) de pré-contentieux	8,0	9,0	7,8
	Chargé(e) de contentieux	13,0	14,0	11,7
	Chargé(e) de recouvrement	2,0	2,6	3,7
	Autre : préciser l'intitulé du poste (pour Autre)	na	na	na
SOC 3.3 Personnel dédié au cadre de vie et à la relation client - Autres	Nombre de salariés chargé de clientèle , chargé d'affaires, chargé de relation client, personnel des centre de relation client, Standard, chargé de mutation	20,0	19,0	19,0
	Autres salariés dédiés au cadre de vie et à la relation client	0,0	0,0	0,0
SOC 3.4 Nombre de plans d'apurement en cours au 31 décembre		1421	1529	1484
Nombre de plans d'apurement ouverts entre le 1/1 et le 31/12 (facultatif)		3386	3556	3144





SOC 4 : Contribution à la mixité et au développement social des territoires		2019	2020	2021
SOC 4.1				
Nombre d'attributions dans l'année	Nombre d'attributions de logements réalisées dans l'année	3385	2617	2962
▲ Corr Art. R.225-105-1: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société sur les populations riveraines ou locales; partenariats et mécénat.				
SOC 4.2	Âge du titulaire du bail			
Répartition des ménages entrants en fonction de l'âge	- de 25 ans	15,39	13,99	15,33
	25-30 ans	17,55	18,91	15,80
	31-64 ans	61,07	61,10	63,40
	+65 ans	5,99	6,00	5,47
SOC 4.3	Ressources des ménages			
Profil socio-économique des ménages entrants en fonction des ressources	< 60 % du plafond de ressources	77,96	77,19	79,68
	Comprises entre 60 et 100 % du plafond de ressources	20,18	19,98	18,91
	> 100 % du plafond de ressources	1,86	2,83	1,42
SOC 4.4	Composition des ménages			
Répartition des ménages entrants en fonction de la composition familiale	Personne seule	32,12	30,94	29,84
	Famille monoparentale	28,12	29,50	31,16
	Couple sans enfant	12,91	13,57	12,86
	Couple avec enfant(s)	19,82	19,95	19,35
	Autre configuration (cohabitation, colocation...)	7,03	6,04	6,79
SOC 4.5	Nombre total de ménages occupant un logement locatif au 31/12	28302	28274	28364
Part des ménages recevant une aide au logement	Part des ménages locataires bénéficiant d'une aide au logement ⁽⁶⁾	54,26	54,68	50,49
SOC 4.6	Part de titulaires de bail de plus de 65 ans	23,6	24,4	24,7
SOC 4.7	Montants versés aux associations de locataires	5261	19831	9197
Soutien financier aux projets locaux ⁽⁷⁾	Montants versés aux autres associations	15635	39000	21853
SOC 4.8	Associations de locataires - Locaux mis à disposition	8	8	9
Locaux mis à disposition d'associations ⁽⁸⁾	Autres associations - Locaux mis à disposition	24	25	27

(5) Personnel contribuant à hauteur de 50% au moins de son temps à de l'accompagnement individualisé de ménages en situation de fragilité.

(6) Baisse constatée suite à la mise en œuvre de la contemporanéité des APL, dont la nouvelle méthode de calcul a réduit le nombre de bénéficiaires en 2021.

(7) Montants versés aux associations de locataires : Inauguration de la forêt Urbaine Dominique Langlois à SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY.

Montants versés aux autres associations : En 2020, 7 projets avaient été menés (dont 1 à hauteur de 17 500€ sur un total de 39 000€),

contre 8 en 2021 de moindre envergure financière.

(8) Associations de locataires - Locaux mis à disposition : +1 = CNL Winston Churchill au HAVRE. Autres associations - Locaux mis à disposition : APF Résidence Salammbô ROUEN, CITE LAB Allée des Ormes à DIEPPE. Mise en cohérence des années 2019 et 2020

Les indicateurs ci-dessous renvoient aux questions centrales «Loyauté des pratiques» et «Communautés et le Développement local» de la norme ISO 26000, et à la finalité 3 du Référentiel national d'évaluation des Agendas 21 locaux (Dynamiques de développement suivant des modes de production et de consommation responsables). Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce, relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales, sont indiquées ci-dessous.

ECO 1 : Pérennité et développement de l'organisme et de son patrimoine		2019	2020	2021
ECO 1.1 Ratio d'autofinancement net HLM		20,49	18,05	13,10
ECO 1.2 Autofinancement net rapporté aux loyers (%) ⁽¹⁾		21,16	18,55	13,70
ECO 1.3 Effort annuel moyen en maintenance, entretien et réhabilitation du parc de logements (€/logt) ⁽²⁾		1693	1704	2099
ECO 1.4 Croissance du parc		2015-2019	2016-2020	2017-2021
Effort annuel moyen en production et acquisition du parc de logements	Investissement annuel moyen (€)	47 851 518	42 299 361	30 288 941
	Par logement acquis ou produit (€/logt)	137 123	147 226	167 584
ECO 1.5 Équilibre financier moyen des opérations	Neuf			
	Fonds propres (%) ⁽³⁾	25,08	22,99	12,94
	Emprunts (%)	68,07	68,06	83,35
	Subventions (%)	6,85	8,95	3,71
ECO 1.6 Équilibre financier moyen des opérations	Réhabilitation			
	Fonds propres (%) ⁽⁴⁾	29,90	15,52	19,12
ECO 1.7 Taux de vacances (en% du parc) dont :	Emprunts (%)	66,96	79,38	80,19
	Subventions (%)	3,14	5,10	0,69
	TOTAL	4,18	4,65	4,53
ECO 1.7 Taux de vacances (en% du parc) dont :	Moins de 3 mois en exploitation	0,75	0,95	0,79
	Plus de 3 mois en exploitation	2,07	2,29	2,23
	Taux de vacance technique	1,36	1,41	1,50
	dont taux de logements neutralisés définitivement	0,21	0,24	0,25
ECO 1.8 Taux de recouvrement		98,13	98,15	97,84





ECO 2 : Impact économique et relations équilibrées aux fournisseurs

2019

2020

2021

Corr Art. R.225-105-1: Impact territorial, économique et social de l'activité de la société en matière d'emploi et de développement régional ; sous-traitance et fournisseurs.

		2019	2020	2021
ECO 2.1	Salariés ⁽⁵⁾	29 545	29 933	31 546
Répartition de la valeur créée par l'activité : montants versés, par catégorie de parties prenantes (en k€)	Fournisseurs et prestataires	116 496	109 056	130 749
	Administrations fiscales	25 909	26 286	26 925
	Banques	9 524	8 840	10 948
	Actionnaires	na	na	na
	État (Cotisations à des fins redistributives)	2 636	1 001	939
ECO 2.2	Heures d'insertion générées par les marchés notifiés en 2021 ⁽⁵⁾	18 995	17 790	33 520
ECO 2.3	Nombre et typologie des partenaires économiques			
	Part de prestataires/ fournisseurs locaux ⁽⁷⁾	64,1	62,9	69,5
ECO 2.4	Délai de paiement moyen des fournisseurs (jours)	23	21	24
	Part de factures payées dans les délais (%)	78	87	82
ECO 2.6	Part des marchés réalisés avec des PME-TPE			
	Nombre de marchés attribués dans l'année concernant le patrimoine du territoire	62	66	103
	Part des marchés attribués à des TPME	74,2	60,6	83,5
	Nombre de marchés attribués à des TPME dans l'année, concernant le patrimoine du territoire	46	40	86

(1) L'autofinancement net diminue en 2021 essentiellement en raison de moindres ressources « alternatives » mobilisées (-5,5 M€) dont les ventes de certificats d'économie d'énergie (-3,2 M€) et les dégrèvements de taxe foncière (-2,3 M€), que l'évolution des loyers n'a pu compenser.

(2) Les données 2019 et 2020 ont été révisées, avec l'intégration des travaux liés au gros entretien programmé. La hausse entre 2020 et 2021 s'explique par une augmentation des travaux de performance énergétique sur le patrimoine de l'Office.

(3) 103 logements gendarmes acquis, financés par emprunts. Le poids des fonds propres en est donc réduit.

(4) Conforme au prévisionnel.

(5) L'évolution de 1,5M€ en 2021 est en grande partie liée à la mise en place du 13ème mois. A noter également que le recours à l'activité partielle en 2020 et le recours plus soutenu aux CDD, avaient également eu un impact sur la masse salariale (- 400k€).

(6) Retour à un niveau d'heures contractualisées plus conforme au niveau de production habituel.

(7) Toutes entreprises sollicitées dont l'adresse de facturation est située en ex-Haute-Normandie.

(8) 14 043 factures traitées dont 2 528 hors délais. Cette hausse des factures hors délais (+333) par rapport à 2020 se concentre sur 2 prestataires lors de la mise en place de la facturation en début de contrat qui ont rencontré des difficultés.

Les indicateurs ci-dessous renvoient aux indicateurs-clés des Finalités 2 (Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources) et 4 (Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère) du Référentiel national d'évaluation des Agendas 21 locaux, ainsi qu'aux indicateurs environnementaux des lignes directrices du secteur de la construction et l'immobilier de la Global Reporting Initiative (GRI). Ils correspondent à la question centrale sur l'environnement de la norme ISO 26000 sur la Responsabilité Sociétale. Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce, relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales, sont indiquées ci-dessous.

ENV 1 : Limitation des impacts du parc et de son occupation			2019	2020	2021
Corr. Art. R.225-105-1: Consommation d'énergie ; Rejets de gaz à effet de serre ; Consommation d'eau.					
ENV 1.1 Classement énergétique du patrimoine (en %)	A bâti très performant		1,5	1,8	1,7
	B 51-90 kWh/m²/an		11,0	11,9	12,1
	C 91-150 kWh/m²/an		37,5	37,4	37,2
	D 151-230kWh/m²/a		31,0	30,6	30,4
	E 231-330 kWh/m²/an		12,5	12,2	12,0
	F 331-450 kWh/m²/an		6,3	5,9	5,6
	G bâti énergivore		0,2	0,2	0,1
	Données non disponibles (Cf. ENV 1.2)		0,0	0,0	0,9
Patrimoine locatif total	Performance énergétique (en kWh/m²/an)	Moyenne	172	170	168
		Médiane	150	147	147
Classement du patrimoine selon les émissions de gaz à effet de serre (en %)	< 6 kg CO²/m²/an		5,7	6,4	5,9
	6-10 kg CO²/m²/an		2,5	2,3	2,6
	11-20 kg CO²/m²/an		15,2	16,2	16,5
	21-35 kg CO²/m²/an		30,8	30,0	30,0
	36-55 kg CO²/m²/an		29,7	30,2	29,4
	56-80 kg CO²/m²/an		12,3	11,3	11,3
	> 80 kg CO²/m²/an		3,8	3,6	3,4
	Données non disponibles (Cf. ENV 1.2)		0,0	0,0	0,9
Patrimoine locatif total	Emissions de gaz à effet de serre (en kg. d'équiv. CO₂/m²/an)	Moyenne	37	36	36
		Médiane	35	35	35
ENV 1.2 Classement environnemental du patrimoine - nouveaux DPE (nombre de logements) <i>Le 0,9 inclus dans ENV 1.1 correspond aux 249 logements avec des nouveaux DPE.</i>	A moins de 70 kWh/m²/an et 6 kg CO²/m²/an		-	-	19
	B 71 - 110 kWh/m²/an & 7 - 11 kg CO²/m²/an		-	-	45
	C 111 - 180 kWh/m²/an & 12 - 30 kg CO²/m²/an		-	-	21
	D 181 - 250 kWh/m²/an & 31 - 50 kg CO²/m²/an		-	-	103
	E 251 - 330 kWh/m²/an & 51 - 70 kg CO²/m²/an		-	-	48
	F 331 - 420 kWh/m²/an & 71 - 100 kg CO²/m²/an		-	-	4
	G plus de 421 kWh/m²/an & 101 kg CO²/m²/an		-	-	9
ENV 1.3 Part des logements alimentés en énergies renouvelables (en %) (tout ou partie) ⁽¹⁾	Par une technologie dédiée (solaire, etc.)		3,36	3,78	4,50
	Logements reliés à un chauffage urbain		26,30	26,77	26,72
	Logements couverts par des contrats spécifiques avec les fournisseurs d'énergie		26,31	26,18	26,80
ENV 1.4 Montant des travaux effectués pour améliorer la performance énergétique du parc (en €)	Montant des travaux d'amélioration de la performance énergétique du patrimoine réalisés dans l'année		20 176 257	23 807 453	34 422 400



ENV 1 : Limitation des impacts des modes de production et de fonctionnement de l'organisme		2019	2020	2021
ENV 1.5	Consommations d'eau sur le patrimoine	0,40	0,42	0,42
Consommations d'eau sur le patrimoine	Part du parc couverte par la mesure des consommations d'eau	26,22	27,78	28,32
ENV 1.6	Nombre d'installations de récupération d'eau de pluie ⁽³⁾	5	5	5
Part de logements équipés de dispositifs hydro-économiques ⁽²⁾	Part de logements équipés de dispositifs hydro-économiques (en %)	70,74	73,08	75,25
ENV 2 : Limitation des impacts des modes de production et de fonctionnement de l'organisme		2019	2020	2021
Corr Art. R.225-105-1: Politique générale en matière environnementale ; Pollution et gestion des déchets ; Consommation d'énergie ; Rejets de gaz à effet de serre				
ENV 2.1	Logements neufs	94,4	100	100
Part de logements livrés ayant fait l'objet d'un label ou d'une certification environnementale	Nom des labels/certifications	PROMOTELEC RT2012 - 20% et/ou Effinergie +		
	Logements réhabilités	28,4	0	0
	Nom des labels/certifications	-		
ENV 2.2	Opérations livrées conformes aux critères de « chantiers à faibles nuisances »	53,80	26,82	23,16
ENV 2.3	Total des émissions de CO ₂ des déplacements professionnels quotidiens (t.) ⁽⁴⁾	152,83	119,07	136,50
	Nombre de véhicules de service (<i>libre service</i>)	36	31	32
	Niveau moyen d'émissions des véhicules de service (g de CO ₂ /Km)	80,64	80,10	81,72
	Nombre de véhicules de fonction (<i>pro-pers</i>)	83	89	91
	Niveau moyen d'émissions des véhicules de fonction (g de CO ₂ /Km)	96,83	95,90	96,19

ENV 2 : Limitation des impacts des modes de production et de fonctionnement de l'organisme

ENV 2.4

Performance énergétique et émissions de GES des sites fonctionnels ⁽⁵⁾

Consommation énergétique moyenne (en kWh/m²/an)

Emissions moyennes de gaz à effet de serre (en kg. CO₂/m²/an)

Source et périmètre couvert par la mesure sur les sites fonctionnels

2019

2020

2021

379

364

268

60

58

42

-



(1) 215 logements ont été raccordés à des technologies utilisant de l'énergie renouvelable, dont 200 en chaudière bois et 15 en pompe à chaleur.

(2) L'augmentation de la part de logements équipés intègre :

- les logements neufs livrés au cours de l'année systématiquement équipés de dispositifs hydro-économiques,
- les logements existants suite à la réalisation de travaux d'amélioration.

(3) L'indicateur ENV 2.3 est calculé sur la base des informations fournies par les constructeurs sur les émissions des véhicules.

(4) 3 véhicules livrés en 2021 avec la nouvelle norme WLTP pour le calcul des rejets de CO₂ (2 véhicules de service et 1 de fonction) + 1 véhicule de service attribué en véhicule de fonction. En 2021, hausse des rejets de 15%, par rapport à 2020 (année de forte baisse due à la crise sanitaire = confinements et recours marqué au télétravail). Pour 2021, il est constaté une hausse de 14% des kilomètres professionnels par rapport à 2020 (reprise des activités et déplacements professionnels), soit une baisse de 11% par rapport aux kilomètres professionnels réalisés avant crise (2019) et autant en rejet de CO₂.

(5) La baisse en 2021 s'explique par une transition de l'ancien siège social vers le nouveau dont les caractéristiques techniques permettent une meilleure performance énergétique et une moindre émission de gaz à effet de serre (le SPATIUM est un bâtiment Passiv'Haus).

Les indicateurs ci-dessous renvoient notamment aux indicateurs des lignes directrices de la Global Reporting Initiative (GRI) portant sur les ressources humaines et les droits de l'Homme, et aux Questions Centrales de la norme ISO 26000 sur les «Droits de l'Homme» et les «Relations et conditions de travail». Ils s'inscrivent dans les Finalités 1 (Cohésion sociale, solidarité entre territoires et entre générations) et 5 (Epanouissement de tous les êtres humains) du Référentiel national d'évaluation des Agendas 21 locaux. Les correspondances avec l'article R225-105-1 du Code de Commerce, relatif aux informations sociales, environnementales et sociétales, sont indiquées ci-dessous.

HR 1 : Équité d'accès et de conditions d'emploi		2019		2020		2021	
Corr Art. R.225-105-1: Emploi (répartition de l'effectif, rémunérations); Égalité de traitement (égalité femmes-hommes; handicap)							
HR 1.1 Répartition des effectifs par type d'emploi (% des ETP)	CDI	98,12		97,38		96,48	
	CDD (Hors CDD de remplacement) ⁽¹⁾	0,02		0,25		0,00	
	Interim	3,22		1,65		2,97	
HR 1.2 Effectifs en contrats aidés	Contrats aidés (contrat d'avenir, CUI-CAE, etc.)	0		0		0	
	Contrats d'apprentissage / de professionnalisation	33		36		35	
	Stagiaires	38		33		46	
HR 1.3 Répartition des salariés par âge	Nombres de salariés en CDI	331	455	334	458	337	450
	Âge (% des collaborateurs)	M	F	M	F	M	F
	< 30 ans	4,04	6,31	3,77	5,91	3,29	5,52
	30-39 ans	10,59	17,40	10,57	16,60	9,62	14,55
	40-49 ans	11,85	15,64	12,08	16,10	12,09	19,01
> 50 ans	15,51	18,66	15,85	19,12	17,25	18,67	
HR 1.4 Répartition des salariés par catégorie et par genre	Catégories (% des collaborateurs)	M	F	M	F	M	F
	Ouvriers	0	0	0	0	0	0
	Employés	25,70	24,43	25,51	23,60	25,57	23,42
	Agents de maîtrise	8,92	27,35	9,22	28,16	9,62	27,72
	Cadres	6,23	5,85	6,19	5,81	6,45	5,70
Directeurs et cadres dirigeants	1,27	0,25	1,27	0,25	1,27	0,25	
HR 1.5 Contribution à l'emploi des personnes en situation de handicap	Montant des contrats auprès d'établissements spécialisés d'aide par le travail (en k€)	109		109		108	
	Contribution collectées par l'URSSAF	0		0		0	
	Travailleurs handicapés employés durant l'année	60		55		58	
	Équivalent en ETP	49,20		49,64		51,26	
HR 1.6 Rémunérations annuelles brutes moyennes, par genre et catégorie (en k€)		M	F	M	F	M	F
	Ouvriers	0	0	0	0	0	0
	Employés	22,15	22,40	23,35	23,05	23,15	23,14
	Agents de maîtrise	26,70	25,70	27,20	25,90	27,94	26,60
	Cadres	37,66	39,48	38,90	40,20	39,88	40,96
Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	78,76	74,09	80,80	79,50	83,27	82,80	

HR 1 : Équité d'accès et de conditions d'emploi		2019	2020	2021
HR 1.7 Écart de rémunérations ⁽²⁾	Salaire médian (en k€)	24	24	25
	Ratio entre les 5 plus élevées et les 5 plus faibles	5	5	5
HR 1.8 Index de l'égalité professionnelle	Index de l'égalité professionnelle femmes-hommes reporté pour l'année	94	89	89

HR 2 : Employabilité et évolution professionnelle		2019	2020	2021
--	--	------	------	------

Corr Art. R.225-105-1: Formation (politique; nombre d'heures)

	Nombre de :	salariés		heures		salariés		heures	
HR 2.1 Volume annuel de formation par catégorie de salariés	Ouvriers de maintenance	na	na	na	na	na	na		
	Employés ⁽³⁾	146	1677	204	2386	262	3309		
	Agents de maîtrise ⁽³⁾	146	2938	114	1712	140	2378		
	Cadres	78	1780	70	2103	68	1376		
	Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	9	108	11	193	7	81		
HR 2.2 Accès à la formation		M	F	M	F	M	F		
	Part des salariés hommes et des salariées femmes ayant suivi au moins une formation au cours des 2 dernières années	78,25	63,96	62,28	58,52	82,79	77,11		
HR 2.3 Mobilité interne	Total de postes pourvus dans l'année	126		88		70			
	Nombre de mobilités internes dans l'année	46		28		29			
	Nombre de promotions internes dans l'année	18		9		10			

HR 3 : Santé et bien-être des salarié(e)s		2019	2020	2021
--	--	------	------	------

Corr Art. R.225-105-1: Santé et sécurité ; absentéisme

HR 3.1 Avantages sociaux financés par l'employeur ⁽⁴⁾	Part de la masse salariale consacrée aux avantages sociaux (%)	14,03	12,07	11,87
	Taux d'absentéisme total	11,66	11,42	11,21
HR 3.2 Taux d'absentéisme (% des jours ouvrés)	Taux d'absentéisme dû aux AT/MP	1,31	2,46	3,30
	Accidents du travail et maladies professionnelles	29	33	36
HR 3.3 Accidents du travail et maladies professionnelles	Nombre d'AT / MP reconnus dans l'année	29	33	36
	Taux de fréquence des accidents du travail	23,26	26,83	29,57
HR 3.4 Accidents du travail : taux de fréquence et de gravité	Taux de gravité des accidents du travail	2,38	3,88	3,57
	Contribution de l'employeur au CE (% de la masse salariale)	1,20	1,20	1,20



POLITIQUE DE LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS ET DE PROMOTION DE LA DIVERSITÉ

Sensibilisation à la discrimination à l'embauche

Concernant la lutte contre les discriminations à l'embauche, un dispositif de formation est déployé depuis 2021. Il permet notamment d'accompagner les managers dans leur processus d'embauche, afin de les sensibiliser aux formes très diverses (23 critères de discrimination) que peuvent prendre les discriminations lors d'un processus d'embauche (âge, sexe, origines du nom, localisation du candidat, handicap...).

L'Office offre également la possibilité aux personnes handicapées accompagnées par les Etablissement Sociaux d'Aide par le Travail (ESAT), de s'émanciper de ces structures en leur offrant un contrat de travail classique (CDD ou CDI). Ces sorties sont encadrées juridiquement afin d'en garantir la pérennité via un protocole baptisé « Adapt' ». Depuis 2018 ce sont ainsi 3 collaborateurs qui ont été embauchés dans ce cadre.

(1) A noter le recours plus important à l'intérim en 2021 en lieu et place notamment des CDD.

(2) Salaire brut annuel moyen (dont ancienneté) + toutes autres primes directement liées à la performance ou à l'activité du salarié (primes d'objectifs, astreintes, audits internes...).

(3) Un report important des formations en présentiel s'est effectué en 2020 sur l'année 2021, faisant augmenter significativement les volumes de formation des employés et agents de maîtrise.

Ce phénomène ne s'applique pas sur les formations en distanciel concernant principalement les cadres, ont été maintenues en 2020.

(4) Avantages sociaux pris en compte : Retraite supplémentaire + Part patronale des tickets restaurants + Montant de l'intéressement et/ou montant de la participation + Montant de l'abondement dans le cadre du Plan d'Épargne Salarial + Montant de la part de la mutuelle prise en charge par l'organisme



REJOIGNEZ-NOUS :

Réalisation : Service Communication habitat 76

Rédaction : habitat 76

Contact : Antoine BANCE - 0 970 828 076

photographie : @habitat 76, @freepik, ©Pascale Desplanques



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 20 mai 2022 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de Mme Dominique TESSIER, Vice-Présidente, et a adopté à l'unanimité des 18 votants, les propositions du rapport suivant :

(N°9 de l'Ordre du Jour)

- RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2021 – PROPOSITION D'AFFECTATION – DÉCISION. –

Conformément aux dispositions du décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 relatif à diverses dispositions financières et comptables applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux articles [R.423-12](#) et [R.423-28](#) du Code de la Construction et de l'Habitation et à l'arrêté du 24 mars 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 qui précise le plan de compte applicable au 1^{er} janvier 2021 et les modifications dans les états réglementaires des organismes d'HLM : Le conseil d'administration de l'office délibère sur l'affectation du résultat de l'exercice clos.

Avant d'être affecté, le résultat est retraité des plus ou moins-values nettes réalisées lors de la cession des biens immobiliers, dans les conditions fixées dans les instructions mentionnées au premier alinéa de l'article [R.423-7](#) du CCH.

Le résultat excédentaire est affecté par ordre de priorité :

- à l'apurement du compte de report à nouveau déficitaire, dans la limite du solde débiteur de ce compte ;
- à un compte de réserves, notamment pour la part du résultat affectée au financement des investissements ;
- au compte de report à nouveau créditeur.

Le résultat déficitaire est quant à lui imputé au compte de report à nouveau.

Pour la première fois, le Conseil d'Administration doit délibérer sur l'affectation du résultat relevant de l'activité du Service Économique d'Intérêt Général (SIEG) pour l'exercice clos en 2021.

Jusqu'à présent, les réserves étaient indistinctement SIEG ou hors SIEG. Pour le résultat hors SIEG il n'y a, à ce jour, pas d'obligation à le suivre.

L'affectation du résultat comptable fait l'objet d'écritures particulières en comptes de réserves (106). Cette comptabilisation n'interviendra qu'après approbation par le Conseil d'Administration des comptes de l'exercice 2021. Par ailleurs, des précisions concernant les schémas d'écritures comptables, sont en cours de rédaction par l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

L'exercice 2021 constate un résultat comptable excédentaire global de 15 852 036,27 €, dont 7 351 776,00 € au titre des plus-values de cessions. Le résultat SIEG, intégrant notamment les plus-values de cession, est excédentaire et s'élève à 14 736 484,74 €. Je vous propose d'affecter ce résultat comptable de la façon suivante :

	TOTAL	ACTIVITÉS RELEVANT DU SIEG DEPUIS 2021
Affectation à caractère prioritaire à la section d'investissement - Compte 10685 - réserve sur cessions immobilières (vente de logements) - Dont compte 106851 - réserve sur cessions immobilières - Activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général depuis 2021	7 351 776,00 €	7 351 776,00 €
Affectation par décisions antérieures du Conseil d'Administration : - Compte 1067 - excédents d'exploitation affectés à l'investissement (Supplément de Loyer de Solidarité) - décision du 14/04/1987 ; le montant se trouve limité à 15% du SLS perçu en 2020, compte tenu des dispositions de l'arrêté du 9 Février 2016 fixant les modalités de déclaration, de calcul et de paiement de la cotisation due à la CGLLS, prévoyant le reversement de 85% du produit au profit de cet organisme. - Dont compte 10671 - excédents d'exploitation affectés à l'investissement - Activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général depuis 2021	84 581,00 €	84 581,00 €
Autres affectations à la section d'investissement des excédents d'exploitation (financement des constructions neuves et du plan de patrimoine) - Compte 1067 - excédents d'exploitation affectés à l'investissement - dégrèvements de taxes foncières, obtenus au titre des travaux d'accessibilité et d'économie d'énergie, destinés à financer les travaux du plan de patrimoine (5,743 M€) - Dont compte 10671 - excédents d'exploitation affectés à l'investissement - Activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général depuis 2021	1 996 330,43 €	880 778,90 €
Autres affectations : - Compte 10688 - réserves diverses (couverture du financement des immobilisations non amortissables ; emprunts et subventions couvrant les terrains) - Dont compte 106881 - réserves diverses - Activités relevant du Service d'Intérêt Economique Général depuis 2021	6 419 348,84 €	6 419 348,84 €

Résultat net comptable total affecté

15 852 036,27 €

**- Dont résultat comptable relevant
du Service d'Intérêt Economique Général depuis 2021**

14 736 484,74 €

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 20 mai 2022 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N° 10 de l'Ordre du Jour)

- RÉMUNÉRATION DU DIRECTEUR GÉNÉRAL - PART VARIABLE 2021 - COMMUNICATION.-

Par délibérations, n°8 du 19 juin 2015, n°6 du 24 septembre 2021 et n°9 du 15 janvier 2021, le Conseil d'Administration a :

- délégué la fixation de la part variable annuelle du Directeur Général au Bureau,
- défini les objectifs et les indicateurs, à partir desquels le taux de part variable de l'année 2021 pouvait être arrêté.

En séance du 22 avril 2022, le Bureau a déterminé dans ce cadre la part variable du Directeur Général pour l'exercice 2021 à la lumière des résultats obtenus et des commentaires utiles sur chacun des objectifs fixés.

Vous trouverez en annexe un tableau récapitulatif des résultats de chacun des indicateurs depuis 2015 et ceux adoptés pour 2021.

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 20 mai 2022 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N° 11 de l'Ordre du Jour)

- BUREAU - COMPTE RENDU D'ACTIVITÉ 2021 – COMMUNICATION.-

Conformément aux termes de l'article R.421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration a, par délibérations en date des 19 juin 2015 et 24 septembre 2021, donné délégation au Bureau, de l'ensemble des compétences autorisées réglementairement.

Le Bureau doit rendre compte de son activité au Conseil d'Administration. Tel est l'objet du présent rapport pour les séances des 15 janvier, 12 février, 12 mars, 16 avril, 28 mai, 18 juin, 8 octobre, 29 octobre, 26 novembre et 17 décembre 2021 dont je vous remercie de bien vouloir me donner acte.

Lors de ces dix réunions, 266 délibérations ont été adoptées.

15 décisions relatives aux programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation

> 8 mises à l'étude de construction de logement représentant **20** logements collectifs à destination d'un public senior, **103** logements individuels, **un** commerce de 100 m², **une** salle communale polyvalente, **une** caserne de gendarmerie et **11** lots à bâtir :

- BELBEUF - 10 logements individuels, 20 logements collectifs à destination d'un public senior, un commerce de 100 m² et une salle communale polyvalente
- THÉROULDEVILLE "lotissement communal" - six pavillons par le biais de l'accord cadre de maisons individuelles
- DAMPIERRE-SAINT-NICOLAS "rue de l'Herberie et rue Saint Nicolas"- 12 pavillons
- SAINTE-HÉLÈNE-BONDEVILLE "rue Poret de Blosseville" - 15 pavillons
- SAINT-NICOLAS D'ALIERMONT "Rue des Pommiers" - 16 logements individuels
- SAINT-NICOLAS D'ALIERMONT "rue de Milan" - 11 lots à bâtir et 38 logements individuels
- SAINT-PIERRE-LE-VIGER "Résidence Magdeleine 2" - 6 pavillons
- VALMONT "rue Pierre Six" – Construction d'une caserne de gendarmerie

> 1 mise à l'étude de l'acquisition de logement

- PAVILLY Avenue Jean Jouvenet – Acquisition de 43 logements – Mise à l'étude d'une résidence autonomie

> **3 décisions :**

- CAUDEBEC-LÈS-ELBEUF "Résidence Simone Veil" – Requalification de 5 logements PSLA en logements locatifs
- LILLEBONNE "Rue du Havre" - étude urbaine et non remise en location des logements libérés
- YPREVILLE-BIVILLE "Lotissement La Hêtraie" – Démolition et reconstruction d'un logement individuel et de 2 garages suite à sinistre

> **3 décisions modificatives :**

- ARQUES LA BATAILLE "rue de SAINT AUBIN Le Cauf" - Mise à jour du prix de revient
- BOLBEC "le Beau Soleil - lotissement IDEAME" - Mise à jour du prix de revient
- BOSC LE HARD "Rue Augeville - Groupe Allée des Fleurs" - Mise à jour du prix de revient

191 décisions relatives aux actes de disposition

> **89 propositions de cessions** dont 20 logements à des locataires occupants, et 64 logements vacants, **1** école de commerce, **2** cases commerciales et de **2** terrains pour un prix total de 9 790 500 € générant 8 140 794 € de plus-values brutes
 Il est précisé toutefois que 7 dossiers ont fait l'objet d'une *seconde délibération* et que 10 dossiers se sont avérés *sans suite* pour un montant de 1 196 500 € et 958 906 € de plus-values brutes

Cases commerciales : SAINT ARNOULT "Centre Bourg" - 80 000 € TTC (66 666 € HT) - générant une moins-value de 27 187 €

Terrains - cession à titre gratuit :

- SAINT-LÉGER-DU-BOURG-DENIS – partie d'un espace vert cadastré section AH n° 244 - surface à déterminer par un géomètre
- VEULES-LES-ROSES "La Croix la Dame" - 17 m²

Immeuble et terrains - cession à titre gratuit à échéance des emprunts

- MONT-SAINT-AIGNAN "École Supérieure du Commerce Jean Ango"

Logements occupés :

Groupe	Bureau	PDV	PLUS VALUE	OBSERVATIONS
BRETTEVILLE DU GRAND CAUX	15/01/2021	96000	94714	
LE GRAND QUEVILLY	15/01/2021	150000	134444	
DARNETAL	12/02/2021	110000	78410	
GONFREVILLE L ORCHER	12/02/2021	128000	117078	Refus de prêt / sans suite
DARNETAL	12/03/2021	110000	78410	
GONFREVILLE L ORCHER	12/03/2021	129500	116713	Refus de prêt / sans suite
MONTVILLE	16/04/2021	75000	59920	
MONTVILLE	16/04/2021	135000	113742	
CROIX MARE	28/05/2021	105000	77049	
ST VALERY EN CAUX	28/05/2021	115000	71037	Refus de prêt / sans suite
GONFREVILLE L ORCHER	18/06/2021	145000	132213	
GRUGNY	18/06/2021	99000	88505	
ST AUBIN SUR MER	18/06/2021	82000	51763	
SOMMERY	18/06/2021	90000	71533	
LE HAVRE	18/06/2021	105000	97922	Désistement /sans suite
LONGUEVILLE SUR SCIE	28/10/2021	112000	95044	
OISSEL	28/10/2021	120000	111046	
LE GRAND QUEVILLY	29/10/2021	160000	146097	

en date du 23/05/2022 ; REFERENCE ACTE : 20220520_CA11				
GONFREVILLE L ORCHER	26/11/2021	139000	119544	
LE HAVRE	17/12/2021	130000	121784	
Total		2 335 500 €	1 976 968 €	

Logements vacants :

Commune	Date de bureau	PDV	PLUS VALUE	OBSERVATIONS
CANY BARVILLE	15/01/2021	125000	87719	
CANY BARVILLE	15/01/2021	114000	86040	
LE GRAND QUEVILLY	15/01/2021	150000	134407	
LE GRAND QUEVILLY	15/01/2021	160000	144444	
LE HAVRE	15/01/2021	105000	97502	
GONFREVILLE L'ORCHER	15/01/2021	0	0	Refus de prêts du client; nouveau candidat présenté au Bureau du 16/04/2021 en décision modificative
GRAND COURONNE	12/02/2021	129000	111493	
LES GRANDES VENTES	12/02/2021	62000	54842	
MOTTEVILLE	12/02/2021	92000	67634	
OISSEL	12/02/2021	105000	95846	
PETIT COURONNE	12/02/2021	116000	96045	
RIVES EN SEINE	12/02/2021	0	0	Annulation car Madame achète seule; Bureau du 16/04/21
BOISSAY	12/03/2021	135000	74543	
NEVILLE	12/03/2021	90000	29820	
OISSEL	12/03/2021	110000	100846	
TOTES	12/03/2021	95000	80019	
GODERVILLE	12/03/2021	0	0	Logement situé dans le périmètre d'une cavité souterraine, désistement du client; nouveau dossier présenté au Bureau du 28/05/2021 communication
LE PETIT QUEVILLY	12/03/2021	0	0	Désistement du client; nouveau candidat présenté au Bureau du 28/05/2021-baisse de prix
GRAND COURONNE	12/03/2021	0	0	Désistement du client; nouveau candidat présenté au Bureau du 28/05/2021
LONGUEVILLE/SCIE P.DUCHESSE	12/03/2021	120000	101597	Désistement du client; ce logement ayant fait l'objet de deux parutions a été remis en location le 01/06/2021
TOTES	12/03/2021	125000	100620	Désistement du client; ce logement ayant fait l'objet de deux parutions a été remis en location le 05/05/2021
GONFREVILLE L ORCHER	16/04/2021	125000	106516	
LE HAVRE	16/04/2021	115000	106271	
LE HAVRE	16/04/2021	120000	111271	
OISSEL	16/04/2021	125000	114211	
ST AUBIN CELLOVILLE	16/04/2021	130000	120529	
RIVES EN SEINE	16/04/2021	67000	46242	
GONFREVILLE L ORCHER	16/04/2021	0	0	Désistement du client; nouveau candidat présenté au Bureau du 18/06/2021-décision modificative
GODERVILLE	28/05/2021	119000	104797	
GRAINVILLE LA TEINTURIERE	28/05/2021	67000	60789	

en date du 23/05/2022 ; REFERENCE ACTE : 20220520_CA11

GRAND COURONNE	28/05/2021	110000	88359	
GRAND COURONNE	28/05/2021	124000	106493	
GRAND COURONNE	28/05/2021	118000	105101	
GRUGNY	28/05/2021	85000	76226	
OISSEL	28/05/2021	110000	100846	
LE PETIT QUEVILLY	28/05/2021	140000	139096	Refus de prêt du client - candidat 4 ^{ème} rang retenu
LE PETIT QUEVILLY	28/05/2021	130000	129096	
ANNOUVILLE VILMESNIL	18/06/2021	83000	82286	
ARQUES LA BATAILLE	18/06/2021	70000	60771	
GONFREVILLE L ORCHER	18/06/2021	145000	129465	
SOTTEVILLE LES ROUEN	18/06/2021	111000	96085	
SOTTEVILLE LES ROUEN	18/06/2021	89000	76288	
LE HAVRE	18/06/2021	0	0	Désistement du client; nouveau candidat présenté en proposition de vente le 13/08/2021
LE HAVRE	18/06/2021	105000	97922	Désistement du client; candidat 3 ^{ème} rang retenu
BLANGY SUR BRESLE	28/10/2021	72000	49693	
LE GRAND QUEVILLY	28/10/2021	170000	155157	
MALAUNAY	28/10/2021	185000	161027	
YERVILLE	28/10/2021	110000	88510	Désistement du client; client rang 2 retenu
SOTTEVILLE LES ROUEN	28/10/2021	80000	69600	Désistement du client; ce logement ayant fait l'objet de deux parutions a été remis en location le 02/12/2021
ST VALERY EN CAUX	28/10/2021	150000	110926	Désistement des candidats avant signature compromis de vente sans suite ; nouvelle parution le 24/11/2021
GRAND COURONNE	26/11/2021	139000	111891	
LE HANOUARD	26/11/2021	115000	75473	
LE HAVRE	26/11/2021	120000	113048	
LUNERAY	26/11/2021	99000	88739	
MONT ST AIGNAN	26/11/2021	109000	73161	Désistement du client- candidat 2 nd rang retenu
OISSEL	26/11/2021	164000	81774	Désistement 1er client; clients rang 2 retenu
ST ARNOULT	26/11/2021	110000	82310	
SOTTEVILLE LES ROUEN	26/11/2021	125000	108574	
SOTTEVILLE LES ROUEN	26/11/2021	80000	69600	
ST VALERY EN CAUX	26/11/2021	145000	115806	Désistement du client; ce logement ayant fait l'objet de deux parutions a été remis en location le 01/02/2022
OISSEL	26/11/2021	99000	57607	Refus de prêt bancaire; travaux de réhabilitation prévus, remis à la location le 22/03/2022
CROIX MARE	17/12/2021	129000	95188	
DEVILLE LES ROUEN	17/12/2021	109000	103041	
FORGES LES EAUX	17/12/2021	99000	92050	
GRAND COURONNE	17/12/2021	99000	89464	
LE GRAND QUEVILLY	17/12/2021	185000	171097	
LE HAVRE	17/12/2021	130000	121784	
LE HAVRE	17/12/2021	120000	113048	

LE HAVRE	17/12/2021	120000	113048	
LONGUEVILLE SUR SCIE	17/12/2021	96000	81732	
SOMMERY	17/12/2021	95000	75588	
Total		7 375 000 €	6 191 013 €	

> 7 décisions relatives à des échanges de terrains :

- BERVILLE-SUR-SEINE -13 m² de l'Office à la Commune/ 19 m² de la Commune à l'Office
- CROIXMARE "Résidence des chênes" -- 103 m² de l'Office à la Commune / 17 m² de la commune à l'Office
- ELBEUF "Résidence La Filature" -- 16 m² de l'Office à la Commune / 173 m² de la Commune à l'Office
- ÉTALLEVILLE "Les Hortensias 1 et 2" -25 m² de l'Office à la Commune/ 984 m² de la Commune à l'Office
- FRESQUIENNES "Le Coteau" - 42 m² de l'Office à la Commune/ 25 m² de la Commune à l'Office
- SAINT-PIERRE-LE-VIGER "Résidence Magdeleine" - 228 m² de l'Office à la Commune / 63 m² de la Commune à l'Office
- TURRETOT "Centre Bourg" -92 m² de l'Office à la Communauté Urbaine/ 180 m² de la Communauté urbaine à l'Office

> 6 décisions :

- Rémunération du Directeur Général - Fixation de la part variable au titre de l'année 2020
- DIEPPE "rue de la Sous-Préfecture" - Servitude de passage
- QUINCAMPOIX La Malleterie - Servitude de passage
- ROUEN "Boulevard d'Orléans" - 16 Appartements en location accession (PSLA) - Autorisation de signature au Directeur Général des actes authentiques
- SAINT ÉTIENNE DU ROUVRAY "rue de Stockholm" - 11 pavillons en location-accession - Autorisation au Directeur Général de signature des actes
- VITTEFLEUR CA " Rue de la Côte Saint Thomas " - Actualisation du prix de cession d'un terrain à bâtir et autorisation au Directeur Général de signature des actes

> 1 décision modificative :

- MESNIL ESNARD "chemin des ondes" - actualisation du prix d'acquisition

> 88 clôtures financières d'opération et apurement de comptes représentant 135.25 M€ d'investissements financés par 19.33 M€ de fonds propres

42 autorisations à transiger et/ou à ester en justice
--

> 20 actions en résiliation de bail

- CANTELEU "Quartier Sud"
- DARNÉTAL "Centre 2"
- DIEPPE "Les Albatros"
- DIEPPE "Neuville 3^{ème} tranche"
- DIEPPE "Val Druel I" x 4 dossiers
- GONFREVILLE L'ORCHER "Avenue Lénine I"
- GRAND-COURONNE "les Bouttières"
- LE TRÉPORT "C. Saint Saëns - LOPOFA"
- MAROMME "Les Portes de la Ville"
- MAROMME "Rue des Belges I"
- MONTIVILLIERS "Belle Étoile"
- MONTVILLE "Le Mont Real II"
- MONTVILLE "Vallée Cardonville"
- NOTRE DAME DE BONDEVILLE II - "Immeuble frêne"
- PETIT-COURONNE "rue M. Cadot"
- SAINT ÉTIENNE DU ROUVRAY "Bic Auber"

- SOTTEVILLE LES ROUEN "Cité Grenet"

> 9 actions en constatation de la résiliation du bail par l'effet du décès et expulsion pour occupation illicite

- CANTELEU "Quartier Sud 5^{ème} Tranche"
- DARNÉTAL "Centre 2"
- DIEPPE "Val Druel"
- LE HAVRE "François 1^{er}"
- LE HAVRE "Mont-Gaillard M. DUBOSC"
- LE HAVRE "Sainte Catherine"
- LE HOULME "le Clos Saint Martin"
- LE MESNIL ESNARD
- ROUEN Châtelet

> 3 recours indemnitaires contre les promoteurs, les constructeurs et leurs assureurs :

- DÉVILLE - LES - ROUEN "Chante Reine"
- ROUEN "Seine Avenue"
- SAINT LÉGER DU BOURG DENIS

> 3 actions en responsabilité du bailleur :

- HÉNOUVILLE "Résidence les Poiriers"
- OISSEL "Cité Bel Air"
- SOTTEVILLE LES ROUEN "Hôtel de Ville I"

> 1 contestation de licenciement

> 1 action en responsabilité du constructeur : HÉNOUVILLE "Résidence les Poiriers"

> 1 action en reprise de logement : SAINT-AUBIN-LÈS-ELBEUF "les Novales I"

> 1 action en recouvrement de sommes indument perçues - Affaires Sociales

> 1 mise en jeu de la responsabilité du fournisseur : DIEPPE "Val Druel"

> 1 constitution de partie civile -- procédure pénale - appel : LE HAVRE "Résidence Mont Gaillard Dubosc"

> 1 transaction : Mémoire en réclamation COLAS - Décompte général du marché MA 2018-021 "travaux de modernisation intérieure des logements dans divers groupe de la Seine-Maritime" - lot 2 "Territoire Rouen/Elbeuf -733 collectifs".

18 communications

- > Décisions de mise à l'étude 2010/2020 – Bilan – Évaluation
- > Bilan pluriannuel relatif aux modes de production de logements - Approche quantitative, qualitative et financière
- > Autorisation d'ester et/ou de transiger 2015/2020– Bilan
- > Bilan 2020 des contrôles sécurité des chantiers
- > Affaires Sociales - Bilan des ruptures conventionnelles et ajustement
- > Ventes de logements – Rendu compte de la délégation donnée au Directeur Général - vacance de la gouvernance :
 - 30 cessions ont été validées dont 7 logements à des locataires occupants, et 23 logements vacants, pour un prix total de 3 271 500 € et 2 684 187 € de plus-values brutes.
 - 1 décision modificative - aliénation d'un logement vacant (refus de prêt)
- > SAINT-LÉGER-DU-BOURG-DENIS "Résidence l'Eau Vive" - Remise des Constructions
- > ROUEN "Boulevard d'Orléans" – Construction du futur siège de l'Office – Actualisation du prix de revient et du coût d'exploitation
- > 7 états des remises en locations des biens immobiliers du Patrimoine destinés initialement à la vente sur l'exercice 2021 représentant 10 logements :
 - BOLBEC - 73 rue Léon Gambetta

- CANY BARVILLE "Les Côtes" - 9 rue des genêts
- DIEPPE - 5 rue Gracchus Babeuf
- LA CHAPELLE-SUR-DUN - 33 rue du Puits
- LONGUEVILLE-SUR-SCIE "Parc de la Duchesse" - 11, parc de la Duchesse
- SOTTEVILLE-LÈS-ROUEN "La Garenne" - 31 Place de l'Hôtel de Ville (4 appartements)
- TÔTES " Cité des Champs 1 " - 46 rue des Fresnes

> 3 communications dans le cadre de la délégation au Directeur Général pour transiger avec les tiers dans la limite de 5 000 € :

- CANTELEU "rue Gaston Boulet" - Débit bail commercial - 3 000 €
- CANTELEU "Résidence Robert FAUCON" - Yasmina L - 700 € SAINT-ÉTIENNE-DU-ROUVRAY "Bic Auber I" - Olivier F - 400 €

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 20 mai 2022 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N° 12 de l'Ordre du Jour)

- COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS - COMPTE RENDU D'ACTIVITÉ 2021 – COMMUNICATION.-

Conformément à l'article R441-9 du CCH, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements rend compte au Conseil d'Administration au moins une fois par an de son activité.

Après une année 2020 bouleversée par la COVID 19 et le fort impact du 1^{er} confinement, la Commission d'Attribution des logements et d'Examen de l'Occupation des Logements a enregistré en 2021 un niveau d'activité légèrement en retrait par rapport à celui des exercices précédents la crise sanitaire ; parmi les indicateurs marquants sont à relever :

- **Un taux de rotation en légère baisse malgré un rebond entre 2020 et 2021, soit 9.65 %** en 2021 contre 8.83% en 2020 et 10.40% en 2019. Le taux de rotation reste toujours plus élevé en QPPV avec 9,87% et 9.54% Hors QPPV.
- **Une vacance logement (hors démolition) en nombre maîtrisée** avec 1 216 logements en 2021, soit un taux de 4.10% contre 1 276 logements en 2020 et un taux de 4.30%. Toutefois, **la perte financière habitation** « hors démolition et vente » **augmente**, elle s'élève à 7 091 048.28€ sur l'année 2021 contre 6 678 633.09€ sur l'année 2020 et 6 777 212.30€ sur l'année 2019. A noter que la vacance se concentre essentiellement en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPPV) avec un taux de vacance hors démolition de 6.13% en QPPV et de 3.03% hors QPPV en 2021 contre 5.93% en QPPV et de 3.45% hors QPPV en 2020 (contre 5.81% en QPPV et de 2.75% hors QPPV en 2019).

Une tendance à la hausse de la perte financière qui s'explique par :

- **Les effets de la crise sanitaire qui se prolongent** et les difficultés organisationnelles induites
 - **Une augmentation continue du nombre de congés avec une durée de préavis dérogatoire inférieure ou égale à 1 mois** soit 54.65 % sur l'année 2021 contre 52.98 % sur l'année 2020 et 50.18% sur l'année 2019, phénomène impactant nécessairement les délais de relocation.
 - **Une volatilité de la demande de logement liée à un marché locatif détendu** alors même que le volume de la demande de logement ne cesse de progresser avec plus de 41 000 demandes en attente dans le Département.
 - **Une part des réservataires dans le processus de relocation en régression** : 71.10% des attributions ont été réalisés sur désignation des candidats par les services de l'Office contre 68,06% en 2020.
- **Un rôle social rempli avec constance** en logeant de façon prioritaire les ménages aux ressources modestes et en développant le partenariat avec les associations en charge de l'accueil de publics spécifiques

L'activité de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements en chiffres

105
Commissions
d'attribution
dématérialisées

ET

11 Séances



20 Rapports



+ De 6 586 dossiers examinés

5 373 dossiers examinés en 2020 et 7 746 en 2019

- **2 927** décisions d'attribution
2 564 en 2020 et 3 332 en 2019
- **214** décisions de non-attribution
188 en 2020 et 278 en 2019
23.83% pour dette contre 21.81% en 2020 et 30.94% en 2019
- **3 089** propositions refusées par les candidats
contre 2541 en 2020 et 4097 en 2019.
- **273** jours en moyenne entre la date de dépôt de la demande et la date d'attribution contre 297 en 2020 et 276 en 2019.

Les séances plénières

Attributions des logements

<u>Candidatures examinées</u>	<u>26</u>
<u>Procédures d'appel par le candidat suite à non-attribution</u>	<u>6</u>
<u>Décision d'attribution</u>	<u>3</u>
<u>Orientation CALEOL physique (changement de rang...)</u>	<u>17</u>
<u>Nombre de communes représentées</u>	<u>11</u>

Examen de l'occupation des logements

Séances consacrées à l'élaboration des propositions de mise en œuvre de la mission d'examen de l'occupation des logements : définition du périmètre ; mode de traitement 3

Examen de l'occupation sur une commune site pilote : MONTVILLE

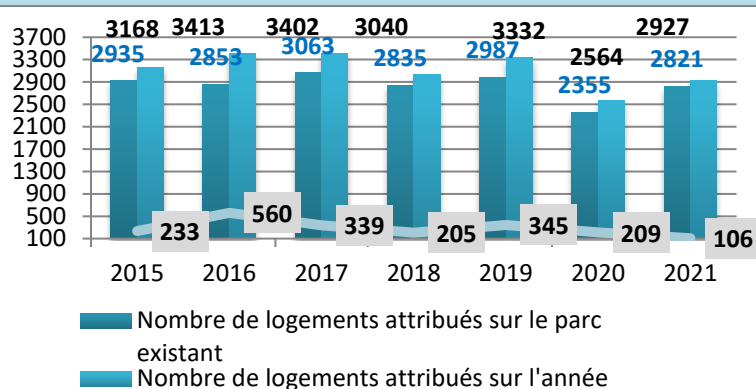
<u>Situations examinées</u>	<u>30</u>
<u>Nombre de commune présente</u>	<u>1</u>

Les principales thématiques :

Bilan de la première phase de mise en œuvre du dispositif DPAR GRAND COURONNE

Bilan des attributions avec dépassement des plafonds de ressources
Compte rendu d'activité de la CALEOL

Les attributions sur le parc existant

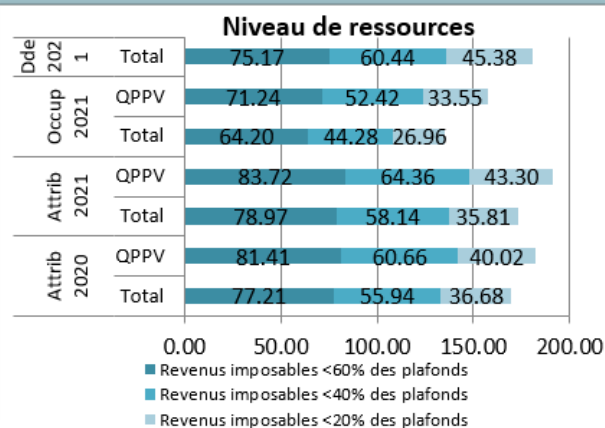
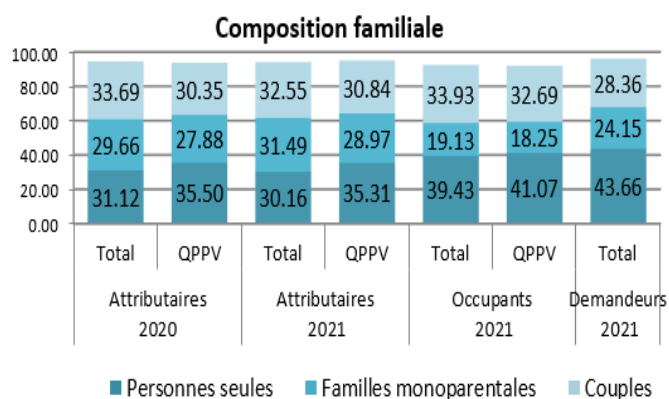


- **Un volume d'attributions hors parc neuf qui se rapproche de celui constaté avant la crise sanitaire** (2821 attributions en 2021 contre 2355 sur l'année 2020 et 2987 en 2019).
- 1001 attributions réalisées en 2021 par **le biais de l'agence en ligne**, soit 34.20%, outil permettant à l'Office de communiquer sur son offre locative.
- **La part des attributions réalisées sur désignation de l'Office reste importante :**
 - ❖ 71.10% (68.06% en 2020) des attributions ont été prononcés sur désignation des candidats par les services de l'Office.
 - ❖ 52.18% (53.78% en 2020) des logements initialement réservés ont été repris ou remis à la disposition de l'Office
 - ❖ 6 salariés ont été relogés sur désignation par les services de l'office.
- **Un nombre d'attributaires déjà logés dans le parc social supérieur à l'objectif de la CUS :**
 - ❖ 40.40% des attributions concernaient des locataires déjà logés dans le parc social.
 - ❖ 15.20% des attributions ont été réalisées au bénéfice de mutations au sein de l'Office.
- **Des attributaires disposant d'une demande de logement récente :**
 - ❖ 78.07% des attributaires avaient une demande de logement de - de 12 mois.

Bien que les équipes soient amenées à travailler sur des demandes de logement de plus en plus récentes, **le nombre de refus reste important**. Certains motifs de refus constatés démontrent là aussi une certaine volatilité de la demande :

- ❖ 17.92 % sans réponse
- ❖ 14.62% convenances personnelles
- ❖ 10.18% relogés par ailleurs

Le profil des attributaires, locataires et demandeurs



Une précarité des attributaires toujours présente.

- ❖ 31.49% des attributions ont été réalisées au profit de **familles monoparentales** contre 29.66% en 2020
 - ❖ 19.13% des occupants du parc de l'office sont des familles monoparentales (19.63% en 2020)
 - ❖ 24.15% des demandeurs sont des familles monoparentales (23.81% en 2020).
- ❖ 35.81% des attributaires ont des **ressources inférieures à 20% des plafonds** contre 36.68% en 2020
 - ❖ 26.93% des occupants du parc de l'office ont des ressources inférieures à 20% des plafonds (25.39% en 2020)
 - ❖ 45.38% des demandeurs ont des ressources inférieures à 20% des plafonds (43.06% en 2020)
- ❖ 78.97% des attributaires ont des **ressources inférieures à 60 % des plafonds** contre 77.21% en 2020
 - ❖ 64.20% des occupants du parc de l'office ont des ressources inférieures à 60% des plafonds (62.81% en 2020)
 - ❖ 75.17% des demandeurs ont des ressources inférieures à 60% des plafonds (73.98% en 2020)

L'accueil des publics prioritaires

➤ La gestion du contingent préfectoral : résultats en hausse

Codification SYPLO	Année 2018	Année 2019	Année 2020	Année 2021
DALO	14	11	6	10
Sorties d'hébergement	80	105	103	96
CLESAL	25	19	15	16
Autres	323	350	261	349
Total	442	485	385	471

- ❖ **471 attributions réalisées** en 2021 pour un objectif de 742 attributions fixé par l'Etat soit **un taux d'atteinte de 63.48% contre 51.20% pour 2020 et 58.29% en 2019.**
- ❖ **686 refus enregistrés** principalement sur le motif taille du logement (9.04%) localisation (8.89%) convenance personnelle (21.57%) et relégué par ailleurs (11.22%).
- ❖ **Une répartition géographique inégale** (76,52% des attributions réalisés sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie ce taux s'établissait à 80.46% en 2020)

➤ L'accès au logement social des ménages prioritaires : objectif largement dépassé

Dans l'objectif de favoriser la mixité sociale, la Loi Élan dans la continuité de la loi Égalité et Citoyenneté, prévoit qu'au moins 25% des attributions annuelles, sur l'ensemble du territoire, doivent être consacrées aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou aux ménages prioritaires pour l'accès à un logement social au titre de l'article L441-1 du C.C.H.

- ❖ 737 attributions sur 2 081 soit **35.40% des attributions** réalisées sur désignation des candidats par l'Office relèvent des motifs prioritaires listés par l'article L441-1 du CCH.

➤ Les dispositifs partenariaux (sous-location- accompagnements sociaux) se développent :

- ❖ **35 baux réalisés au profit d'associations** contre 16 en 2020 portant le nombre de baux à 167 contre 158 en 2020.
 - o Dont 2 logements captés dans le cadre d'un projet de CADA diffus sur le secteur de EU, Le Tréport et Dieppe
 - o Dont 17 logements mis à disposition dans le cadre du projet DPAR (retour volontaire des déboutés de demande d'asile)
- ❖ **16 baux glissants transférés** aux sous locataires contre 15 en 2020.
- ❖ 52 attributions de **logements d'insertion** (PLAI, PLAI-R, LA...) contre 73 en 2020.
- ❖ **134 accompagnements sociaux accès** obtenus en 2021 contre 146 en 2020

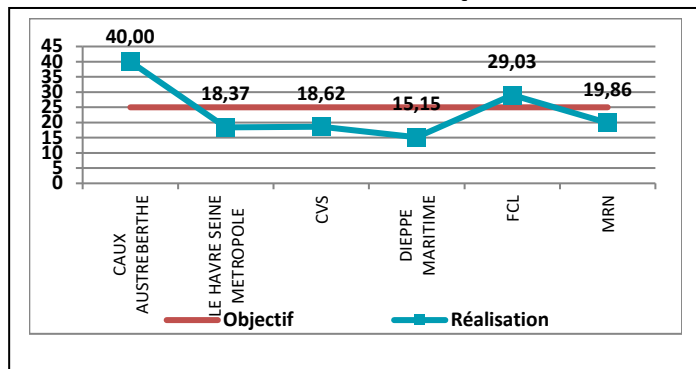
La mixité sociale

➤ Le rééquilibrage voulu par les Lois Égalité et Citoyenneté et Élan difficile à mettre en œuvre.

Ces lois fixent des obligations de rééquilibrage de la mixité sociale par intercommunalités en fonction du niveau de ressources des ménages (le 1^{er} quartile, défini par arrêté).

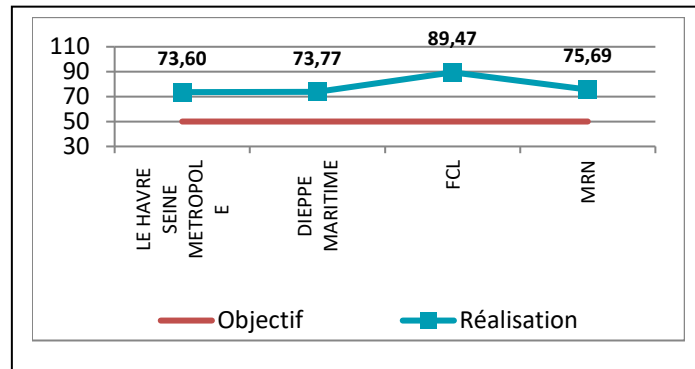
En dehors des QPPV

« Au moins 25 % des attributions annuelles sont consacrées à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est < Q1 »



Dans les QPPV

« Au moins 50 % des attributaires (décisions CAL) sont consacrées à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est > Q1 »



- 304 des 1556 attributions réalisées hors QPPV sur le territoire des EPCI concernés **sont inférieures au 1^{er} quartile représentant 19.54% des attributions en 2021.**
- 710 des 945 attributions réalisées en QPPV sur les EPCI concernés par ce texte **sont supérieures au 1^{er} quartile représentant 75.13% des attributions en 2021.** L'ensemble des EPCI respecte cet objectif. Malgré tout, la précarité persiste en QPPV puisque 43.30% des attributaires ont **des ressources inférieures à 20% des plafonds** contre 40.02% en 2020 /42.88% en 2019 et 39.96% des attributaires perçoivent **des ressources autres que des salaires ou retraites** contre 43.97% en 2020 /46.16% en 2019.

* Ces données ne prennent en compte que les attributions de logements et non l'ensemble des décisions CAL comme la Loi LEC le prévoit.

➤ Les dépassements des plafonds de ressources autorisés par le CCH ou par arrêté préfectoral

- ❖ 33 attributions ont été réalisées avec un dépassement des plafonds autorisé soit 1.12% des attributions totales contre 1.4% en 2020.

➤ Les attributions des logements PLS

Les logements financés au moyen d'un PLS sont destinés à accueillir des ménages dont les ressources excèdent celles requises pour accéder aux logements financés à l'aide d'un PLUS permettant ainsi de favoriser la mixité sociale. Toutefois, Habitat 76 rencontre des difficultés à trouver des candidats dont le revenu fiscal est en adéquation avec les plafonds liés à ce financement en raison notamment de la précarité et la volatilité de la demande et l'exigence des candidats.

❖ 57 attributions au cours de l'année 2021

- ❖ 14.04 % des attributaires ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS. Toutefois, s'agissant de ces dossiers, les revenus pris en compte sont ceux de N-2 et ne reflètent pas la situation financière des candidats au moment de l'attribution.
- ❖ 21.05% des attributaires ont des revenus imposables compris entre 60 % et 80 % des plafonds PLUS
- ❖ 26.32% des attributaires ont des revenus imposables compris entre 80% et 100% des plafonds PLUS
- ❖ **38.60% des attributaires ont des revenus imposables supérieurs aux plafonds PLUS.**

Je vous demande de bien vouloir me donner acte de cette communication.

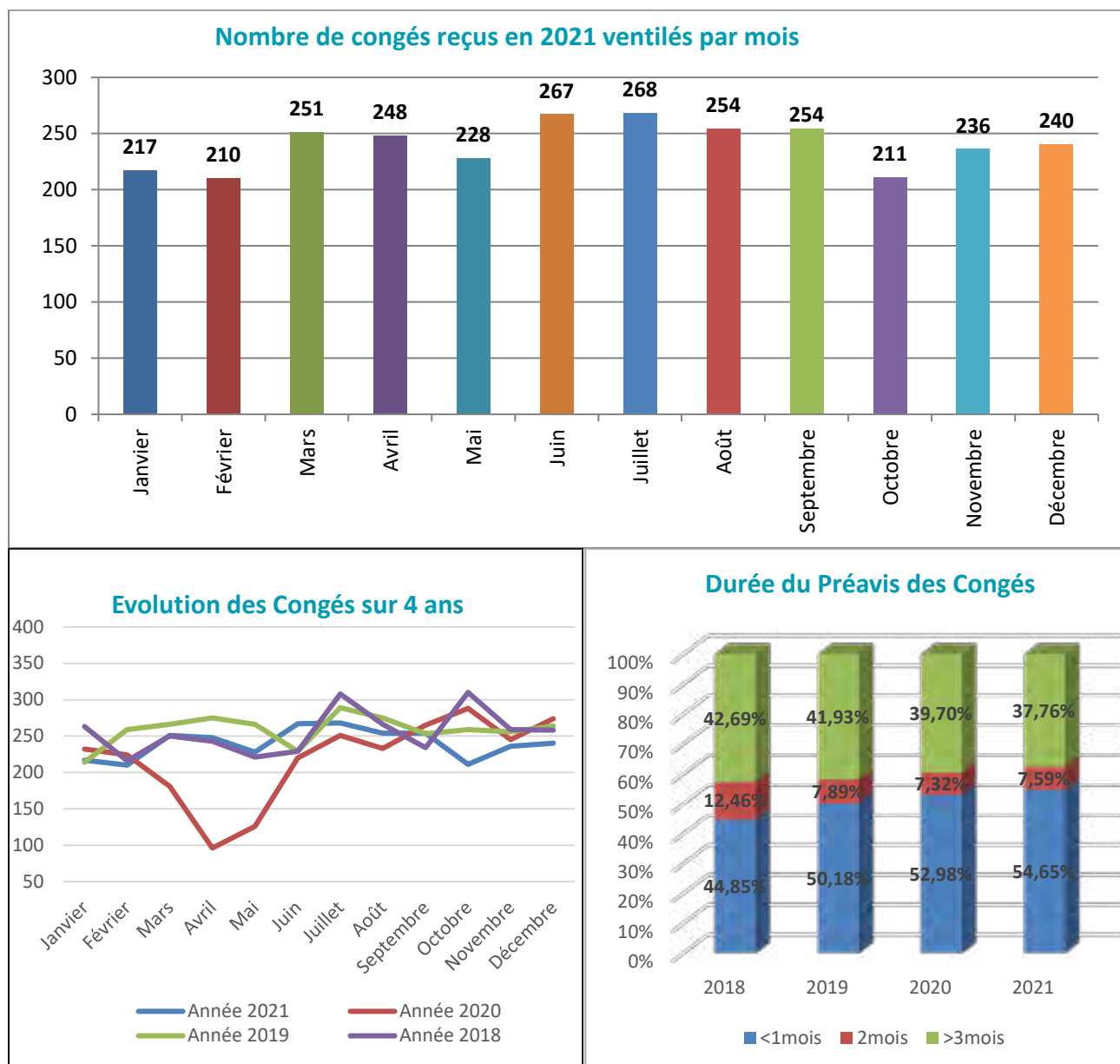
Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

La Présidente de la Commission,

Catherine FLAVIGNY

Annexe 1 : Évolution des congés



Annexe 2 : Évolution des attributions prononcées par la Commission d'Attribution des Logements

	ANNÉE 2019	ANNÉE 2020	Année 2021
Logements libérés (parc existant)	2 945	2 313	2 783
Logements adaptés (parc existant)	42	42	38
Nouveaux Groupes	345	209	106
TOTAL	3 332	2 564	2 927

Annexe 3 : Les principaux motifs des refus présentés à la Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements

MOTIFS	NOMBRE DE REFUS	%
Sans réponse	544	17.92
Convenances personnelles	444	14.62
Taille du logement	342	11.26
Relogé par ailleurs	309	10.18
Conception du logement	271	8.93
Localisation	249	8.20
Environnement	194	6.39
Etage	169	5.57
Etat du logement	143	4.71
Pas intéressé dans l'immédiat	85	2.80
Onéreux	71	2.64
Changement de situation	58	2.34
Absence de Confort	35	1.91
Chauffage	15	1.15

Annexe 4 : Les dépassements de plafonds

MOTIFS	Année 2021
Q.P.P.V. (dérogation préfectorale <50%)	15
Groupes financés à l'aide de P.L.U.S.*	7
Baisse de 10% des ressources	8
Evolution de la situation familiale	1
Mutations dans le cadre de l'article 5 de la loi du 04/03/1996 sur la sous occupation	2
Groupe présentant un taux de bénéficiaires d'APL supérieur à 65 %	0
Autres motifs	0

* Dans le cadre des mises en location de groupes financés à l'aide d'un P.L.U.S., 10% des attributaires peuvent dépasser les plafonds réglementaires à hauteur de 20% sous réserve que 30% des ménages logés dans l'opération aient des ressources inférieures à 60% de ces plafonds.

Annexe 5 : Délai moyen d'attente des demandeurs

Durée d'attribution	Attributions réservataires		Attributions Repris Remis		Attributions Habitat 76		Total des attributions		Demandes en instance décembre 2021 DREAL	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
DL < 12 mois	617	72,93%	755	81,80%	913	78,84%	2285	78,07%	27961	69.40%
DL < 24 mois	152	17,97%	111	12,03%	162	13,99%	425	14,52%	6462	16.04%
DL > 2 ans	77	9,10%	57	6,18%	83	7,17%	217	7,41%	5864	14.56%
TOTAL	846	100,00%	923	100,00%	1 158	100,00%	2927	100,00%	40287	100,00%

Annexe 6 : Le profil des attributaires et des occupants du parc

- Le profil des attributaires de l'année 2021

Caractéristiques	PROFIL DES ATTRIBUTAIRES – ANNÉE 2020		PROFIL DES ATTRIBUTAIRES – ANNÉE 2021	
	ENSEMBLE DU PATRIMOINE	Q.P.P.V	ENSEMBLE DU PATRIMOINE	Q.P.P.V
Personnes seules	31.12	35.50	30.16	35.31
Familles monoparentales	29.66	27.88	31.49	28.97
Couples	33.69	30.35	32.55	30.84
Revenus autres que salaires et retraites	41.41	43.97	39.37	39.96
Revenus imposables <60% plafonds	77.21	81.41	78.97	83.72
Revenus imposables <40% plafonds	55.94	60.66	58.14	64.36
Revenus imposables <20% plafonds	36.68	40.02	35.81	43.30

- Le profil des occupants du parc

Caractéristiques	PROFIL DE L'ENSEMBLE DES LOCATAIRES	
	ENSEMBLE DU PATRIMOINE	Q.P.P.V
Personnes seules	39.43	41.07
Familles monoparentales	19.13	18.25
Couples	33.93	32.69
Revenus autres que salaires et retraites	35.83	38.87
Revenus imposables <60% plafonds	64.20	71.24
Revenus imposables <40% plafonds	44.28	52.42
Revenus imposables <20% plafonds	26.96	33.55

Annexe 7 Le suivi des obligations de la CUS

Récapitulatif des indicateurs et engagements	À fin 2019	À fin 2020	À fin 2021	Engagement Période 2019-2024
PP-5. Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année.	40,0%	40,8%	40,4%	35,0%
nombre de mutations internes par an	506	408	445	450
PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-troisième à vingt-sixième alinéas de l'article L. 441-1, par année	19,3%	20,7%	19,5%	25,0%
PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinées par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ ou les orientations en matière d'attribution des EPCI, par année	41,3%	45,7%	35,4%	25,0%
PS-3. Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, par année	0,33%	0,23%	0,34%	0,49%

Annexe 8 : Relogement des publics prioritaires

Catégories de ménages	Nombre de ménages relogés en 2020	Nombre de ménages relogés en 2021
DALO	6	10
Sorties d'hébergement	103	96
C.L.E.S.A.L	15	16
Autres - Ménages cumulant des difficultés	261	349
TOTAL	385	471

**Annexe 9 : Les objectifs d'attribution entre segments de patrimoine*
- En dehors des Q.P.P.V**

	<=Q1	%	<=Q2	%	<=Q3	%	<=Q4	%	TOTAL
CAUX AUSTREBERTHE	4	40.00%	6	60.00%					10
CODAH	61	18.37%	157	47.29%	104	31.33%	10	3.01%	332
CAUX VALLEE DE SEINE	27	18.62%	88	60.69%	29	20.00%	1	0.69%	145
DIEPPE MARITIME	10	15.15%	40	60.61%	16	24.24%			66
FÉCAMP CAUX LITTORAL	9	29.03%	16	51.61%	6	19.35%			31
MÉTROPOLE*	193	19.86%	504	51.85%	238	24.49%	37	3.81%	972
TOTAL	304	19.54%	811	52.12%	393	25.26%	48	3.08%	1 556

- En Q.P.P.V (secteur de législation)

	<=Q1	%	<=Q2	%	<=Q3	%	<=Q4	%	TOTAL
CODAH	85	26.40%	173	53.73%	55	17.08%	9	2.80%	322
DIEPPE MARITIME	16	26.23%	33	54.10%	12	19.67%			61
FÉCAMP CAUX LITTORAL	2	10.53%	14	73.68%	3	15.79%			19
MÉTROPOLE	132	24.31%	270	49.72%	123	22.65%	18	3.31%	543
TOTAL*	235	24.87%	490	51.85%	193	20.42%	27	2.86%	945

* Ces données ne prennent en compte que les attributions de logements et non l'ensemble des décisions CALEOL comme la Loi LEC le prévoit.

Annexe 10 : Les financements des logements neufs

Type de financements	Nombre
PLAI	3
PLAIR	11
PLUS	98
NPLUS	0
PLS	0
TOTAL	105

- Le profil des attributaires de logements neufs réceptionnés en 2021

Caractéristiques	PROFIL DES ATTRIBUTAIRES – « Logements Neufs » ANNÉE 2021	
	Nombre	%
Personnes seules	38	36.19
Familles monoparentales	19	18.10
Couples	42	40.00
Revenus autres que salaires et retraites	35	33.33
Revenus imposables <60% plafonds	63	60.00
Revenus imposables <40% plafonds	39	37.14
Revenus imposables <20% plafonds	24	22.86

Annexe 11 : Les indicateurs de la vacance

		PARC DE L'OFFICE AU 31/12						
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Vacance hors démolition	Vacance commerciale (1)	820	966	939	889	837	967	904
	Vacance technique (2)	325	384	345	361	289	309	312
	Total	1 145	1 350	1 284	1 250	1 126	1 276	1 216
Vacance pour démolition		201	221	24	37	62	71	76
Total vacance avec démolition		1 346	1 571	1 308	1 287	1 188	1 347	1 292
Vacance pour vente potentielle et vente				13	99	54	42	61
Total vacance avec démolition et vente potentielle				1 321	1 386	1 242	1 389	1 353
Dont vacance de + 3 mois hors démolition		709	821	784	829	709	777	782
Vacance totale en % hors démolition		4.02%	4.63%	4.38%	4.26%	3.81%	4.30%	4.10%

(1) Vacance commerciale : agrégation des motifs « absence candidat et travaux différés ».

(2) Vacance technique : agrégation des motifs « amiante et diagnostic, restructuration, sinistres et organisation ».

Annexe 12 : La vacance en Q.P.P.V

Communes / Q.P.P.V	VACANCE COMMERCIALE		VACANCE TECHNIQUE		TOTAL	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CANTELEU	231	44.08%	30	30.00%	261	41.83%
LE HAVRE	70	13.36%	16	16.00%	86	13.78%
NOTRE DAME DE BONDEVILLE	73	13.93%	2	2.00%	75	12.02%
ELBEUF	39	7.44%	13	13.00%	52	8.33%
GRAND COURONNE	33	6.30%	7	7.00%	40	6.41%
SOTTEVILLE LES ROUEN	15	2.86%	7	7.00%	22	3.53%
MAROMME	17	3.24%	4	4.00%	21	3.37%
OISSEL	8	1.53%	10	10.00%	18	2.88%
ROUEN	12	2.29%	1	1.00%	13	2.08%
DIEPPE	7	1.34%	3	3.00%	10	1.60%
DARNÉTAL	8	1.53%	1	1.00%	9	1.44%
GONFREVILLE L'ORCHER	7	1.34%	1	1.00%	8	1.28%
ST ÉTIENNE DU ROUVRAY	3	0.57%	2	2.00%	5	0.80%
LE PETIT QUEVILLY	0	0.00%	3	3.00%	3	0.48%
FÉCAMP	1	0.19%	0	0.00%	1	0.16%
TOTAL	524	100.00%	100	100.00%	624	100.00%

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 20 mai 2022 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N° 13 de l'Ordre du Jour)

- ACHATS PUBLICS – COMPTE RENDU D'ACTIVITÉ 2021 – COMMUNICATION.-

L'activité 2021 de la commande publique a été marquée par plusieurs évolutions juridiques portant notamment sur les cahiers des clauses administratives générales (CCAG) des fournitures courantes et services, des travaux, de la maîtrise d'œuvre et des techniques de l'information et de la communication. Entrés en vigueur le 1^{er} octobre dernier, ils viennent harmoniser un certain nombre de dispositions communes et en intégrer de nouvelles comme la modélisation numérique des bâtiments et la protection des données.

Une évolution de la jurisprudence a également été prise en compte dès l'été 2021, laquelle a mis fin aux accords-cadres sans montant maximum qui a depuis été transposée dans la réglementation à compter du 1^{er} janvier 2022. A noter, le décret d'application de la Loi ASAP (Accélération et de Simplification de l'Action Publique) du 30 mars 2021 a confirmé l'exclusion du champ du code de la commande publique des marchés de représentation juridique et la nécessité de réserver une part des marchés globaux aux PME.

Le processus de simplification se poursuit par ailleurs, avec la pérennisation du dispositif d'exception relatif aux achats innovants, ainsi que l'approche sociétale des achats à travers la Loi "climat et résilience" qui vient renforcer les objectifs sociaux et environnementaux dans les marchés publics, et la Loi n°2021-1109 du 24 août 2021 qui conforte le respect des principes de laïcité et de neutralité dans l'exécution des contrats.

Les difficultés d'approvisionnement qui ont émergé avec la crise sanitaire ainsi que la tension sur les prix conduisent l'Etat à rappeler régulièrement les bonnes pratiques en matière d'application des pénalités et de révision/actualisation des prix afin de soutenir les partenaires économiques et de participer à l'effort commun. Acteur solidaire, habitat 76 y souscrit depuis de nombreuses années, au-delà de la situation actuelle qui s'est aggravée avec le conflit en Ukraine.

Les résultats 2021 ont ainsi permis d'injecter dans l'économie plus de 103 millions d'euros, dont près de 85% dans l'entretien du patrimoine, le développement et la réhabilitation. Les modifications de contrats ont représenté 8,5 M€ au global sur l'année, en raison notamment de sujétions techniques imprévues dans le cadre des marchés de travaux. L'activité de sous-traitance se maintient tant en nombre qu'en valeur. La politique sociale en matière d'achat est dynamisée par les opérations de réhabilitation et a généré l'équivalent de 25 emplois à temps plein en insertion ou issu du secteur adapté et protégé.

Enfin, le processus d'évaluation des prestataires porte désormais sur l'ensemble des marchés de l'Etablissement.

Les données chiffrées sont les suivantes :

	Rappel 2019	Rappel 2020	2021
GOVERNANCE			
Commission d'Attribution des Marchés - CAM	27	29	25
Commission de Gouvernance des Achats - CGA	8	6	13
Commission de d'Appel d'offres - CAO	11	13	13
Jury	2	1	0
CONTRATS			
Nombre de marchés notifiés	115	127	122
Montant cumulé de marchés notifiés	60,7 M€	102 M€	103,5M€
SOUS-TRAITANCE			
Nombre d'actes de sous-traitance notifiés	303	258	271
Montant cumulé d'actes de sous-traitance notifiés	21,4 M€	18,5 M€	19,8M€
INSERTION PAR L'ECONOMIE			
Nombre d'heures notifiées	18 995	17 790	33 520
Equivalent temps plein	11	11	21
MARCHES RESERVES			
Nombre de partenaires <i>* Liste des prestataires 2021</i> ADAPEI27 - Fourniture produits d'entretien ARTISANE SERVICES - Saisie de la demande de logement ELISE - Atelier de la Roselière - Recyclage des déchets de bureau BOISSOR - Fourniture de plaque de résidence HANDIPRINT - Impressions diverses HANDYJOB - Réalisation des plans de sécurité et entretien des espaces verts individuels LADAPT - Mise à disposition de personnel ESAT YVETOT - Fournitures diverses	7	6	8*
Volume financier	108 582€	108 796 €	107 987€
Equivalent temps plein	5,42	4,57	4,47
EVALUATION			
Nombre de contrats évalués	96	116	132
Nombre de prestataires évalués	48	69	99
Note médiane (tout type de marché confondu)	12,91/20	16,05/20	15,73/20

Bien que les Offices Publics de l'Habitat n'y soient pas soumis, habitat 76 a choisi de communiquer :

- La liste des marchés conclus l'année précédente, en fonction des différents seuils de publication et des procédures internes ;
- Le nom de leurs attributaires ;
- La liste des marchés clôturés passés en procédure formalisée.

Cette communication permet au Conseil d'Administration de s'assurer du respect de la réglementation et de la bonne exécution des marchés et je vous remercie de bien vouloir m'en donner acte.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Le Directeur Général,

Éric GIMER



LISTE DES MARCHES CONCLUS

Période concernée du 01/01/2021 au 31/12/2021

La présente liste est établie conformément aux seuils réglementaires applicables en 2021 :

- 40 000€ HT pour le seuil de publicité et de mise en concurrence obligatoire ;
 - L'ordonnance n°2020-893 du 22 juillet 2020 est venue relever temporairement le seuil pour la passation des marchés de travaux à 70 000€ HT pour les dossiers publiés à partir du 22 juillet 2020 jusqu'au 21 juillet 2021.
 - L'article 142 de la loi d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) est venue relever le seuil pour la passation des marchés travaux à 100 000€ HT pour les dossiers publiés à partir du 8 décembre 2020 jusqu'au 31 décembre 2022.
- 90 000€ HT pour le seuil de publicité légale obligatoire ;
- 214 000€ HT pour le seuil de procédure formalisée applicable aux marchés de fournitures et services
- 5 350 000€ HT pour le seuil de procédure formalisée applicable aux marchés de travaux.

Pour les marchés de travaux, un seuil complémentaire est présenté conformément au règlement interne des commissions :

- 1 000 000 € pour le seuil de passage en Commission de Gouvernance des Achats.

Travaux

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 40 000,00 € HT et inférieur à 90 000,00 € HT

<i>N° marché</i>	<i>Objet du contrat</i>	<i>Titulaire</i>	<i>Code postal</i>	<i>Montant HT</i>	<i>Date de notification</i>
MA-2021-070	Réhabilitation thermique de 4 immeubles à NEUVILLE LES DIEPPE - Lot n° 6 : Electricité	ELECTRICITE TELEPHONIE RESEAUX	76150	86 357,80 €	08/11/2021

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 90 000,00 € HT et inférieur à 1 000 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2021-077	Réhabilitation thermique de 4 immeubles à NEUVILLE LES DIEPPE - Lot n° 7 : Plomberie - Chauffage - Ventilation	ALLO CHAUFFAGE NORMANDIE	27930	111 086,00 €	02/12/2021
MA-2021-075	Réhabilitation thermique de 4 immeubles à NEUVILLE LES DIEPPE Lot n° 4 : Métallerie	SAS SCOP ANM	76410	114 185,67 €	02/12/2021
CO-2021-001	Réfection complète de couverture à MONT SAINT AIGNAN "Ch. LENEVVEU" (4 pavillons)	DURAND FILS	76770	117 280,00 €	25/01/2021
MA-2021-067	Réhabilitation thermique de 4 immeubles à NEUVILLE LES DIEPPE Lot n° 1 : Gros Œuvre	BADIE MACONNERIE	76270	131 972,37 €	09/11/2021
MA-2021-087	Reconstruction d'un pavillon mitoyen de type 4 et de 2 garages accolés suite à un sinistre à YPREVILLE-BIVILLE	NORMANDIE MAISONS INDIVIDUELLES	76430	158 546,67 €	24/11/2021
MA-2021-069	Réhabilitation thermique de 4 immeubles à NEUVILLE LES DIEPPE Lot n° 3 : Menuiseries extérieures PVC - Fermetures	PRESTAPOSE	76520	165 824,00 €	08/11/2021
MA-2021-115	Travaux de remplacement au coup par coup de portes de garages individuels sur le Département de la Seine-Maritime	CSTP	76110	Montant estimatif 190 404,00 € Montant maximum 200 000,00 €	04/11/2021
MA-2021-026	Travaux de déconstruction de pavillons sur le Département de la Seine-Maritime	NORMANDIE DESAMIANTAGE DEMOLITION ECHAFAUDAGE (NDDE)	76770	232 564,00 €	20/05/2021
MA-2021-043	Réfection complète de couverture à CANTELEU "Quartier SUD 4ème Tranche bis" (16 pavillons)	DURAND FILS	76770	239 804,00 €	08/07/2021
MA-2021-076	Réhabilitation thermique de 4 immeubles à NEUVILLE LES DIEPPE Lot n° 5 : Travaux de finitions	AFPAC - ENTREPRISE D'INSERTION (A.E.I.)	76380	333 061,03 €	02/12/2021
MA-2021-074	Travaux d'entretien et de remplacement de clôtures, portails et portillons sur le département de la Seine Maritime	ACIER DISTRIBUTION	61450	Montant estimatif 439 081,88 € Montant maximum 2 000 000,00 €	13/12/2021
MA-2021-071	Travaux de déconstruction et de désamiantage de 2 bâtiments à SAINT NICOLAS D'ALIERMONT (36 logements collectifs)	VALGO	76650	504 780,00 €	03/11/2021
MA-2021-054	Travaux de réfection et d'aménagement d'aires de jeux sur le département de la Seine-Maritime	ENVIRONNEMENT SERVICE	76230	Montant estimatif 547 834,40 € Montant maximum 1 000 000,00 €	03/08/2021

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 90 000,00 € HT et inférieur à 1 000 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2021-068	Réhabilitation thermique de 4 immeubles à NEUVILLE LES DIEPPE Lot n° 2 : Isolation thermique par l'extérieur	COBEIMA	76160	607 800,00 €	08/11/2021
MA-2021-046	Construction de 6 logements individuels à BOSC LE HARD - Rue Augeville (ACMI – Marché subséquent)	ENTREPRISE GILBERT	27310	747 859,12 €	03/08/2021
MA-2021-059ABC	Travaux d'entretien courant de revêtements de sols sur divers groupes du département de la Seine-Maritime Lot n° 2 : Territoire de la Pointe de Caux	SFP LEDUN MAINTENANCE IMMO LES 2 R	76404 76700 76000	Montant estimatif 828 370,86 € 244 370,13 € 293 144,00 € 290 856,73 € Montant maximum 2 000 000,00 €	18/10/2021
MA-2021-060ABC	Travaux d'entretien courant de revêtements de sols sur divers groupes du département de la Seine-Maritime - Lot n° 3 : Territoire du Pays de Bray/Pays de Caux	BK2M SFP LEDUN MAINTENANCE IMMO	60112 76404 76700	Montant estimatif 874 992,93 € 269 693,33 € 290 507,33 € 314 792,27 € Montant maximum 500 000,00 €	14/10/2021
MA-2021-063	Travaux de déconstruction et de désamiantage de 7 bâtiments à GAILLEFONTAINE	NORMANDIE DESAMIANTAGE DEMOLITION ECHAFAUDAGE (NDDE)	76770	892 010 € (Part H76 – 450 182,50€) Montant forfaitaire 850 000,00 € Montant estimatif 42 010,00 € Montant maximum 300 000,00 €	12/10/2021

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 1 000 000,00 € HT et inférieur à 5 350 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2021-066AB	Travaux d'embellissements intérieurs, de chauffage et de plomberie sur divers sites du département de la Seine-Maritime Lot n° 2 : Plomberie, chauffage et électricité	MCL ALLO CHAUFFAGE NORMANDIE	76120 27930	Montant estimatif 1 016 075,56 € 484 609,56 € 531 466,00 € Montant maximum 2 000 000,00 €	15/11/2021
MA-2021-080	Remplacement de menuiseries extérieures et désamiantage sur divers groupes de la Seine-Maritime	PRESTAPOSE	76520	1 094 005,50 €	25/11/2021
MA-2021-029	Construction de 8 logements individuels à BOLBEC Rue Charles Baudelaire (ACMI – Marché subséquent)	ENTREPRISE GILBERT	27310	1 106 128,53 €	03/08/2021
MA-2021-036	Construction de 10 logements individuels à ARQUES LA BATAILLE « Route de Saint Aubin le Cauf » (ACMI – Marché subséquent)	ENTREPRISE GILBERT	27310	1 354 896,85 €	04/11/2021
MA-2020-044C	Travaux d'entretien courant de plomberie et sanitaire sur le territoire ROUEN-ELBEUF	EURL LESEUR	76300	1 376 394.36	19/01/2021
MA-2021-057	Travaux d'entretiens courant de menuiserie bois, de quincaillerie et de vitrage polycarbonate au coup par coup sur divers groupes de la Seine-Maritime/Lot n°3 : Territoire Pays de Bray/Pays de Caux	SPHA	76303	Montant estimatif 1 423 641,56 € Montant maximum 4 800 000,00 €	20/09/2021
MA-2021-024	Remplacement de portes de halls par des ensembles acier et inox sur divers groupes du département de la Seine Maritime	SARL MENUISERIE DESCOURTIS	27100	Montant estimatif 1 690 847,00 € Montant maximum 4 000 000,00 €	26/05/2021
MA-2021-056	Travaux d'entretien courant de menuiserie bois, de quincaillerie et de vitrage polycarbonate au coup par coup sur divers groupes de la Seine-Maritime / Lot n° 2 : Territoire de la Pointe de Caux	J.P BROUSSOIS	76960	Montant estimatif 1 911 186,84 € Montant maximum 4 800 000,00 €	20/09/2021
MA-2021-065AB	Travaux d'embellissements intérieurs, de chauffage et de plomberie sur divers sites du département de la Seine-Maritime Lot n° 1 : Embellissements intérieurs	BK2M MAINTENANCE IMMO	60112 76700	Montant estimatif 1 924 201,56 € 944 788,68 € 979 412,88 € Montant maximum 3 200 000,00 €	15/11/2021
MA-2021-035	Construction de 16 logements individuels à SAINT NICOLAS D'ALIERMONT rue des Pommiers (ACMI – Marché subséquent)	ENTREPRISE GILBERT	27310	2 278 129,15 €	03/08/2021

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 1 000 000,00 € HT et inférieur à 5 350 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2021-041	Construction de 25 logements collectifs à SOTTEVILLE LES ROUEN "Rue du Madrillet" (avec fourniture de données informatisées pour la gestion)	DE BIASIO	27100	2 562 326,00 €	15/09/2021
MA-2021-062AB	Travaux d'entretien courant de couverture et tubage de conduits sur le département de la Seine-Maritime	ISO-TOIT DURAND	76190 76770	Montant estimatif 2 792 792,80 € 1 304 014,60 € 1 488 778,20 € Montant maximum 1 500 000,00 €	21/09/2021
MA-2021-083AB	Travaux d'entretien courant de revêtements de murs et plafonds au coup par coup sur le département de la Seine-Maritime/ Lot n° 3 : Territoire Pays de Bray et Pays de Caux	LAMY LECOMTE MC RENOV	76401 76150	Montant estimatif 2 865 938,34 € 1 421 557,34 € 1 444 381,00 € Montant maximum 2 000 000,00 €	26/11/2021
MA-2021-019	Réhabilitation de la résidence située au HOULME "Victor HUGO 3"	SOGEA NORD OUEST	76004	2 870 952,80 €	21/04/2021
MA-2021-055AB	Travaux d'entretien courant de menuiserie bois, de quincaillerie et de vitrage polycarbonate au coup par coup sur divers groupes de la Seine-Maritime/Lot n° 1 : Territoire de ROUEN/ELBEUF	SPHA J.P BROUSSOIS	76303 76960	Montant estimatif 3 102 665,48 € 1 395 254,78 € 1 707 410,70 € Montant maximum 2 400 000,00 €	21/09/2021
MA-2021-058ABC	Travaux d'entretien courant de revêtements de sols sur divers groupes du département de la Seine-Maritime Lot n° 1 : Territoire de ROUEN/ELBEUF	BK2M SFP LEDUN MAINTENANCE IMMO	60112 76404 76700	Montant estimatif 3 193 289,06 € 950 585,33 € 1 104 804,00 € 1 137 899,73 € Montant maximum 5 200 000,00 €	18/10/2021
MA-2021-082AB	Travaux d'entretien courant de revêtements de murs et plafonds au coup par coup sur le département de la Seine-Maritime/ Lot n° 2 : Territoire de la Pointe de Caux	LAMY LECOMTE H2K PEINTURE	76401 27800	Montant estimatif 3 408 221,50 € 1 766 171,50 € 1 642 050,00 € Montant maximum 2 000 000,00 €	26/11/2021
MA-2021-097ABC	Travaux d'entretien courant d'équipements pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) sur tout le Département de la Seine-Maritime	MAINTENANCE SERVICE LOGISTA ALLO CHAUFFAGE NORMANDIE	76360 62223 27930	Montant estimatif 4 126 291,50€ 1 284 438,72 € 1 351 997,67 € 1 489 855,11 € Montant maximum 2 000 000,00 €	30/12/2021

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 1 000 000,00 € HT et inférieur à 5 350 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2021-081ABC	Travaux d'entretien courant de revêtements de murs et plafonds au coup par coup sur le département de la Seine-Maritime Lot n° 1 : Territoire de Rouen/Elbeuf	OSSELIENNE DE PEINTURE H2K PEINTURE OUEST REVETEMENTS	76410 27800 27000	Montant estimatif 4 353 331,40€ 1 423 567,27 € 1 387 583,33 € 1 542 180,80 € Montant maximum 4 000 000,00 €	20/12/2021
MA-2021-006	Travaux de réhabilitation sur diverses Résidences du Département de la Seine-Maritime	ENTREPRISE GENERALE LEON GROSSE	76308	4 984 969,60 €	22/02/2021

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 5 350 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2020-078	Construction d'une gendarmerie, de locaux de services ainsi que de 34 unités de logements à DUCLAIR (avec fourniture de données informatisées pour la gestion)	BOUYGUES BATIMENT GRAND OUEST	76175	6 803 664,35 €	11/01/2021
MA-2021-034	Travaux de performance énergétique des bâtiments du groupe Arthur Fleury à GONFREVILLE L'ORCHER	COBEIMA	76160	6 895 969,18 €	08/07/2021
MA-2021-079	Réhabilitation énergétique de 122 pavillons à GONFREVILLE L'ORCHER	BOUYGUES BATIMENT GRAND OUEST	76175	7 519 992,30 €	30/11/2021

SOUS-TOTAL TRAVAUX (58 MARCHÉS)**77 537 898.45 € HT**

Fournitures

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 90 000,00 € HT et inférieur à 214 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2020-084	Fourniture, livraison et installation de mobilier de bureau pour le nouveau siège d'Habitat 76 Lot n° 4 : Espaces communs informels, restauration, coworking, bulles de réunion et Auditorium	NOWY STYL MAJENCIA	92210	96 232,06 €	29/01/2021
MA-2020-083	Fourniture, livraison et installation de mobilier de bureau pour le nouveau siège d'Habitat 76 Lot n° 3 : Rangements et casiers individuels	NOWY STYL MAJENCIA	92210	114 354,80 €	29/01/2021
MA-2021-015	Fourniture, installation et maintenance du matériel Hi-Fi et vidéo du futur siège d'Habitat76	DIGITALIS FRANCE	35510	133 129€ Montant forfaitaire 121 665,00 € Montant estimatif 11 464,00 € Montant maximum 20 000,00 €	04/03/2021
MA-2021-078	Fourniture de produits de brosseur pour divers groupes de la Seine Maritime	GRUPE PIERRE LE GOFF GRAND NORD	95140	Montant estimatif 133 602,90 € Montant maximum 165 000,00 €	10/12/2021
MA-2021-033	Marché subséquent de fourniture d'électricité tarifs C5 <36 kVA et services associés sur divers points de livraison sur le périmètre du gestionnaire de réseau de la Régie d'électricité d'Elbeuf	REGIE D'ELECTRICITE D'ELBEUF	76503	185 809,22 €	25/06/2021

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 214 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2021-030	Marché subséquent concernant la fourniture et l'acheminement d'électricité sur divers points de livraison des organismes HLM Normands	EDF	76100	2 124 034,76 €	26/04/2021
MA-2021-022	Fourniture d'électricité tarifs C5 ≤ 36 Kva et services associés sur le réseau d'Electricité d'Elbeuf (R.E.E)	REGIE D'ELECTRICITE D'ELBEUF (REE)	76503	-	17/05/2021

SOUS-TOTAL FOURNITURES (7 MARCHÉS)

2 787 162,74 € HT

Services

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 40 000,00 € HT et inférieur à 90 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2021-044	Réalisation d'enquêtes de satisfactions pour HABITAT 76 Lot n° 1 : Enquêtes quantitatives	PRESENCE - TOPO RESEARCH	59665	Montant estimatif 44 685,00 € Montant maximum 30 000,00 €	08/07/2021
MA-2021-025	Formation du personnel d'habitat76 à la gestion des conflits	RE-SOURCE	76300	Montant estimatif 45 000,00 € Montant maximum 50 000,00 €	19/05/2021
MA-2021-040	AMO pour une opération de conception réalisation comprenant la construction d'un Foyer d'Accueil Médicalisé à BOLBEC (avec fourniture de données informatisées pour la gestion)	SYNAPS ATELIER COLLABORATIF CAP PROJET	62860	56 290,00 €	18/06/2021
MA-2021-084	Maintenance et support des solutions de sécurité Checkpoint	CERIEL	76130	60 760,00 €	09/12/2021
MA-2021-002	MOE pour des travaux de modernisation des installations électriques et d'amélioration de l'accessibilité dans les salles d'eau de deux résidences autonomes situées sur le plateau Est de Rouen	ANA INGENIERIE	35000	68 973,80 €	28/01/2021
MA-2021-008	Formation du personnel d'habitat76 dans le domaine de la sécurité Lot n° 2 : Habilitations électriques	BUREAU VERITAS EXPLOITATION	45380	Montant estimatif 73 200,00 € Montant maximum 88 000,00 €	26/02/2021
MA-2021-048	Prestations de traiteur et fourniture de plateaux repas	COUDRAY TRAITEUR	76402	Montant estimatif 76 636,00 € Montant maximum 200 000,00 €	05/08/2021
MA-2021-085	Marché de maîtrise d'œuvre pour des travaux de traitement des façades et réfection de peintures extérieures sur divers groupes de la Seine Maritime	ACE INGENIERIE	76700	81 400,00 €	24/11/2021

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 90 000,00 € HT et inférieur à 214 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2021-050	Développement de services numériques et maintien en conditions opérationnelles des services existants Lot n° 2 : Maintien en condition opérationnelle des services numériques sur un environnement AZURE (Tenant habitat 76)	ORANGE BUSINESS SERVICES	38330	Montant estimatif 90 866,32 € Montant maximum 100 000,00 €	26/07/2021
MA-2021-014	Marché de Maîtrise d'œuvre pour la construction de logements individuels à PETIT COURONNE "Sente Pommeret" (avec fourniture de données informatisées pour la gestion)	GRUPE 3 ARCHITECTES	76175	94 350,00 €	26/02/2021
CO-2020-031	Gestion et suivi dématérialisé des marchés de travaux et de prestations intellectuelles	FORMATION ET MULTIMEDIA INTERACTIFS SA FORMI SA	31200	Montant estimatif 98 480,00 € Montant maximum 200 000,00 €	05/01/2021
MA-2021-023	Dépannage et entretien courant de portes palières de marque FICHET ou équivalent sur divers groupes du département de la Seine-Maritime Lot n° 1 : Rouen/Pays de Bray/Pays de Caux	LESUEUR PROTECTION	76000	Montant estimatif 109 245,00 € Montant maximum 180 000,00 €	12/05/2021
MA-2021-017	Missions réalisation études polychromie façades, établissement déclarations préalables, permis construire, autorisations aménager ERP y compris études capacité et faisabilité	ATELIER DES VERRE ET ACIER	76130	Montant estimatif 117 618,64 € Montant maximum 200 000,00 €	29/04/2021
MA-2021-072	Audit part variable	MCR CONSULTANTS	75116	122 340,00 €	19/11/2021
MA-2021-061	Dépannage et entretien courant de portes palières de marque FICHET ou équivalent sur divers groupes du département de la Seine-Maritime/ Lot n° 2 : Pointe de Caux	ANTIVOL SYSTEM NORMANDIE	76600	Montant estimatif 125 280,00 € Montant maximum 222 000,00 €	04/10/2021
MA-2021-049ABC	Recouvrement des impayés des débiteurs partis et recherches d'informations	SCP AUBERT LEFEBVRE GRENET HAUZAY. MARC-AURELE CARUCCI, GEORGES GOLLIOT, ERIC BOWN, KARINNE MADELAIN, HELENE MORIN. SCP BOUVET LLOPIS	76000 76000 75001	Montants estimatifs 135 043,09 € 39 879,05 € 48 308,34 € 46 855,70 € Montant maximum 210 000,00 €	24/08/2021
MA-2021-094	Maîtrise d'œuvre concernant le remplacement des générateurs mixtes gaz, des chauffe-bains gaz et de création de VMC sanitaire sur divers groupes du département de la Seine-Maritime Lot n° 2 Rouen/Elbeuf et Pays de Bray/Pays de Caux (Pôle Est)	PRISME INGENIERIE	76237	139 447,00 €	23/12/2021
MA-2021-028	AMO opération en marché global de performance - restructuration de la Caserne de Gendarmerie Crosnier et la création de 1 100 m2 de locaux administratifs à ROUEN & 150 rue Louis Ricard	AMEXIA CONSEIL SAS	59651	145 472,50 €	27/05/2021

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 90 000,00 € HT et inférieur à 214 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2021-093	Maîtrise d'œuvre concernant le remplacement des générateurs mixtes gaz, des chauffe-bains gaz et de création de VMC sanitaire sur divers groupes du département de la Seine-Maritime Lot 1 : Pointe de Caux et Pays de Bray/Pays de Caux (Pôle Ouest)	PRISME INGENIERIE	76237	160 620,00 €	23/12/2021
MA-2021-013	MOE avec remise d'intention architectural aménagement d'une voie et construction de 12 logts indiv. à SAINT VALERY EN CAUX	ARA - ATELIER ROUENNAIS D'ARCHITECTURE	76130	165 785,00 €	05/03/2021
MA-2021-088	Maintenance du logiciel ORACLE	ORACLE	92700	170 954,70 €	17/12/2021
MA-2021-031	Réalisation de différents types d'imprimés, d'impressions numériques et de prestations de reprographie	GROUPE EXPRESS « Nom commercial IMPRIMALOG » SARL	27520	Montant estimatif 184 165,52 € Montant maximum 212 000,00 €	08/06/2021

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 214 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2021-047	Lot 1 Développement de services numériques en DOTNET sur des technologies AZURE (Tenant habitat 76)	ORANGE BUSINESS SERVICES	38330	Montant estimatif 227 231,14 € Montant maximum 400 000,00 €	03/08/2021
MA-2021-021	Missions d'études et d'assistance à la maîtrise d'ouvrage relatives à l'élaboration et à la mise en œuvre de contrats de conception-réalisation pour la réhabilitation de pavillons énergivores	SPEEN	14000	230 620.00 € Montant forfaitaire 203 320,00 € Montant estimatif 27 300,00 €	18/05/2021
MA-2021-052	Externalisation de la gestion des enquêtes OPS / SLS	EDIIS	35418	Montant estimatif 281 502,60 € Montant maximum 480 000,00 €	03/08/2021
MA-2021-027	Maintenance et exploitation des installations de VMC sanitaire individuelles sur divers groupes du département de la Seine-Maritime	ISERBA	01700	Montant estimatif 501 104,00 € Montant maximum 800 000,00 €	07/06/2021
MA-2021-039	Entretien courant et création de systèmes de vidéoprotection sur le département de la Seine-Maritime	SOCIETE DE GESTION ET D'INGENIERIE DE RESEAUX (SOGIRE)	76174	Montant estimatif 515 320,58 € Montant maximum 1 200 000,00 €	30/06/2021
MA-2021-018ABC	Mission de Géomètre-expert : prestations topographiques, foncières sur divers groupes de la Seine-Maritime	GE360 AHMES GEOSAT	76600 76230 33600	Montants estimatifs 597 032.00 € 193 321,80 € 221 886,80 € 181 823,40 €	31/03/2021
MA-2021-016	Entretien des espaces verts sur divers groupes du territoire de la Pointe de Caux	ID VERDE	27103	703 113.66 € Montant forfaitaire 567 592.42 € Montant estimatif 135 521.24 €	10/03/2021
MA-2021-005	Maintenance du progiciel ULIS NG	SOPRA STERIA GROUP	74940	803 571,15 €	19/03/2021
MA-2021-064	Dématérialisation des processus courriers	A.P.I (ADVANCED PROLOGUE INNOVATION)	91940	Montant estimatif 1 430 975,68 €	27/10/2021

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 214 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
MA-2021-038	Maintenance et exploitation d'équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire individuels, et de VMC gaz - Lot n° 2 : Territoires du Havre et du Pays de Caux	LOGISTA	62000	Montant estimatif 2 789 088,00 € Montant maximum 6 000 000,00 €	07/07/2021
MA-2021-037	Maintenance et exploitation d'équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire individuels, et de VMC gaz - Lot n° 1 : Territoires de Rouen et du Pays de Bray	GARANKA NORD OUEST	72100	Montant estimatif 3 944 992,32 € Montant maximum 8 000 000,00 €	07/07/2021
MA2021-051ABC	Mise à disposition de personnel intérimaire	ADECCO RANDSTAD STAFFMATCH FRANCE 16	69100 76650 93400	Montants estimatifs 9 125 498.13€ 2 872 674,13 € 2 937 916,53 € 2 717 875,47 €	17/08/2021

SOUS-TOTAL SERVICES (40 MARCHÉS)	22 919 630,43 € HT
---	---------------------------

TOTAL GÉNÉRAL (98 MARCHÉS)	102 922 156,53 € HT
-----------------------------------	----------------------------

Pour information, 17 marchés inférieurs aux seuils 40 000 € HT non listés pour un montant de 225 693,50 €.
Soit au total, 122 marchés notifiés pour 103 470 385.14 € HT

Etat des marchés passés en procédure formalisée clôturés en 2021

Bien que les Offices Publics de l'Habitat ne soient pas soumis à l'obligation d'établir une liste des marchés clôturés, comme le prévoit le code de la construction et de l'habitation pour les organismes privés et les sociétés d'économie mixte, dans un souci de transparence, l'Office a choisi de communiquer cette liste, pour les marchés passés en procédure formalisée.

Ainsi, a été listé l'ensemble des marchés clôturés en 2021, hors accords cadre à bons de commande puisque ces derniers sont notifiés sur la base d'un montant maximum ou estimatif et non d'un montant ferme.

Evolution législative : correspond à un changement de réglementations, normes ayant un impact direct ou indirect sur l'exécution du marché. Exemple: amiante, moratoire sur le prix d'achat d'électricité issue de l'énergie photovoltaïque

Ajustement de programme : correspond à une modification non substantielle du besoin

Sujétions techniques imprévues : il s'agit essentiellement d'aléas de chantier induisant des travaux supplémentaires qui s'imposent par leur nature à l'Office. Exemple: pollution, contraintes techniques...

Application de la clause de révision des prix : les marchés peuvent contenir une formule de révision des prix qui s'applique à partir de la durée du contrat et de l'évolution des indices

Cette communication permet au Conseil d'Administration de s'assurer de la bonne exécution des marchés.

Référence	Titulaire	Date de début	Objet du contrat	Description de l'objet	Montant initial du marché HT	Avenants avec conséquence financière	Montant final du marché HT	Montant facturé et payé HT	Ecart		Justification des écarts par voie d'avenants			Application clause de révision des prix	Commentaire	
									En valeur	En %	Motif 1: Evolution législative	Motif 2: Ajustement de programme				Motif 3: Sujétions techniques imprévues
											Demande locataires	Demande collectivités				
MA-2010-152	BOUYGUES BATIMENT GRAND OUEST	27/09/2010	ELBEUF "Rue du Port" (Conception réalisation de 24 logements en construction neuve et de 64 logements en réhabilitation énergétique - Opération HQE avec labellisation bbc effinergie)		5 393 400,00 €	576 341,55 €	5 969 741,55 €	5 969 741,55 €	0,00 €	0,00%	X	X		X		
MA-2014-012	EIFFAGE CONSTRUCTION	11/02/2014	SOTTEVILLE LES ROUEN "Cité Grenet" et "Ledru Rollin", PETIT QUEVILLY "Salvador Allende" et OISSEL "Les Violettes" 1 et 2, "Boieldieu" 1 et 2 (Marché de performance énergétique) Travaux tous corps d'état en marché unique		19 942 249,69 €	301 077,50 €	20 243 327,19 €	20 163 342,77 €	-79 984,42 €	-0,40%	X			X	X	
MA-2014-024	COLAS ILE DE France	10/03/2014	TOURVILLE LA RIVIERE - PETIT COURONNE "La Croix" (Marché de performance énergétique)		11 468 394,98 €	132 744,42 €	11 601 139,40 €	11 927 360,04 €	326 220,64 €	2,81%	X	X	X	X	X	Ecart sur la partie exploitation lié aux consommations réelles et évolution des prix d'énergie
MA-2015-030	EIFFAGE CONSTRUCTION	27/03/2015	MONT SAINT AIGNAN "Cité du Bois" (Réhabilitation énergétique et fonctionnelle de la résidence étudiante)		12 048 627,31 €	733 189,30 €	12 781 816,61 €	12 819 627,48 €	37 810,87 €	0,30%		X	X	X	X	
MA-2015-038	BH CONSTRUCTION	06/05/2015	CANY BARVILLE "Domaine de Saint André" (Construction de 6 logements individuels)		755 175,48 €	9 867,68 €	765 043,16 €	765 043,16 €	0,00 €	0,00%				X		
MA-2015-039	BH CONSTRUCTION	06/05/2015	BOOS "Hameau de Franquevillette" (Construction de 6 logements individuels) Marché subséquent (de l'accord cadre de conception réalisation de logements individuels)		617 460,79 €	82 019,82 €	699 480,61 €	699 480,61 €	0,00 €	0,00%				X		
MA-2015-045	BH CONSTRUCTION	29/06/2015	SAINT NICOLAS D'ALIERMONT "Rue Vitet" (Aménagement d'une voie et construction de 22 logements individuels)		2 608 425,60 €	44 092,38 €	2 652 517,98 €	2 681 464,23 €	28 946,25 €	1,09%				X	X	

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 20 mai 2022 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N° 14 de l'Ordre du Jour)

- CONCERTATION LOCATIVE- COMPTE RENDU D'ACTIVITE 2021 – COMMUNICATION. –

Comme prévu au Plan de Concertation Locative signé le 16 janvier 2018, la concertation locative fait l'objet d'un rapport annuel validé par les signataires dudit plan et présenté au Conseil d'Administration.

Au-delà d'un engagement conventionnel, cette démarche témoigne de l'importance accordée par l'Établissement au déploiement d'une écoute moderne et appropriée des attentes des locataires.

La concertation locative s'est ainsi déclinée en 2021 sous différentes formes :

1- Le Conseil Central de Concertation Locative :

L'instance s'est réunie à 4 reprises (le 19 mars, 11 juin, 23 septembre et 3 décembre) au cours de l'année ; séances au cours desquelles les thèmes suivants ont été abordés :

- Bilan de la concertation locative 2020
- Présentation du projet d'implantation d'antennes relais 5G sur le patrimoine
- Résultats 2020 des indicateurs qualité
- Premiers résultats du groupe de travail "amélioration de la communication envers les locataires"
- Mise en place du Bonus Fidélité Travaux et de son suivi
- Projets liés à la biodiversité
- Régularisation des charges locatives 2020
- ISO 50001 – Indicateurs de performance énergétique 2020
- ISO 50001 – Retour sur l'audit de renouvellement 2021
- Suivi de la gestion de la crise sanitaire avec un zoom sur les modes de concertation avant travaux et la gestion des lieux d'accueil.
- Espaces verts - Expérimentation du fauchage tardif
- Présentation du Plan de Patrimoine 2022-2024
- Présentation du Plan stratégique de Patrimoine 2024-2033
- Label Quali'hlm : indicateurs qualité (tendance 2021)

2- Les groupes de travail:

Trois groupes de travail ont été menés :

- Un premier visant à améliorer l'information envers les locataires sur le sujet du chauffage d'une part et sur la communication à réaliser avant, pendant et après les travaux de réhabilitation d'autre part. Enfin, une notice expliquant la régularisation des charges a été élaborée.

- Un deuxième sur la rédaction des marchés d'espaces verts avec notamment l'objectif de définir une fréquence de tontes et d'expérimenter le fauchage tardif sur certaines résidences identifiées. Ces actions seront associées à un plan de communication et d'animation envers les locataires concernés.
- Un troisième portant sur la rédaction du règlement d'un appel à projets intitulé "les initiatives de nos quartiers" auprès des locataires tel que prévu dans l'avenant n°2 au Plan de Concertation, validé par le Conseil d'Administration du 15 janvier 2021 ; appel à projet prévu pour favoriser l'émergence de projets sur l'ensemble du patrimoine, visant à développer le bien vivre ensemble, la solidarité et à améliorer la qualité de vie des groupes.

3- La concertation avec les représentants locaux

Comme en 2020, il y a eu très peu de rencontres physiques au format traditionnel, compte tenu de la crise sanitaire, les échanges en distanciel ont été privilégiés. Plusieurs rencontres sur site pour aborder la qualité de vie ou échanger sur des projets partenariaux ont malgré tout été organisées :

Pour le Territoire Rouen Elbeuf :

- Une rencontre avec la CNL de CANTELEU
- Une rencontre de l'amicale de OISSEL à l'occasion de sa création
- Un échange avec la CLCV avec pour objet la mise à disposition d'un local sur la Métropole rouennaise

Pour le Territoire Pointe de Caux :

- Trois rencontres avec l'Amicale CNL François 1^{er}
- Deux rencontres avec l'Amicale CNL Churchill
- Deux rencontres avec l'Association DLLC
- Des échanges avec l'Amicale CNL GONFREVILLE portant principalement sur les projets de réhabilitation de différents sites tels que le groupe Arthur Fleury 2 ou Jacques Duclos.

Pour le Territoire Bray et Caux :

- Trois rencontres avec la CNL Section dieppoise, autour du suivi du projet NPNRU de la rue Mme René Coty sur le secteur de Dieppe Neuville, et de projets de réhabilitations énergétiques sur le patrimoine dieppois.
- Une rencontre avec la CNL Amicale Yvonne Rouland autour du projet de fresque des voûtes à l'îlot Saint Jacques à DIEPPE
- Des entrevues régulières et soutenues sur site avec la CNL Amicale des locataires du Bois de l'Archevêque à MONT-SAINT-AIGNAN.

Je vous remercie de bien vouloir le donner acte de cette communication

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Le Directeur Général,

Éric GIMER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 20 mai 2022 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N° 15 de l'Ordre du Jour)

- LOI SAPIN II - RAPPORT ANNUEL 2021 DU COMITÉ ÉTHIQUE - COMMUNICATION.-

Lors de votre séance du 27 octobre 2017, vous avez entériné le dispositif de prévention et de détection de la corruption à mettre en place à l'Office, dans le respect des dispositions de la loi "Sapin II" relative à la transparence, la lutte contre la corruption et la modernisation de la vie économique.

Ce dispositif s'inscrit dans une démarche plus globale de renforcement de la culture éthique de l'office, déjà largement initiée au travers d'actions en faveur de la lutte contre la discrimination, la protection des données à caractère personnel ou encore l'achat responsable.

Sa Gouvernance est assurée par :

- le Conseil d'Administration
- le Comité Éthique, qui rédige un rapport annuel à l'attention du Conseil d'Administration
- le Référent Déontologue
- l'Audit Interne.

Le Comité Éthique s'est réuni le 1^{er} décembre 2021 pour faire le bilan de l'année et évoquer les sujets à développer pour l'année à venir.

Son rapport annuel est joint en annexe. Il tient compte des conclusions et recommandations issues de l'audit visant à évaluer le dispositif de prévention et de détection de la corruption déployé par habitat 76 réalisé par le Cabinet MAZARS qui vous a été présenté en séance du 15 janvier 2021.

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

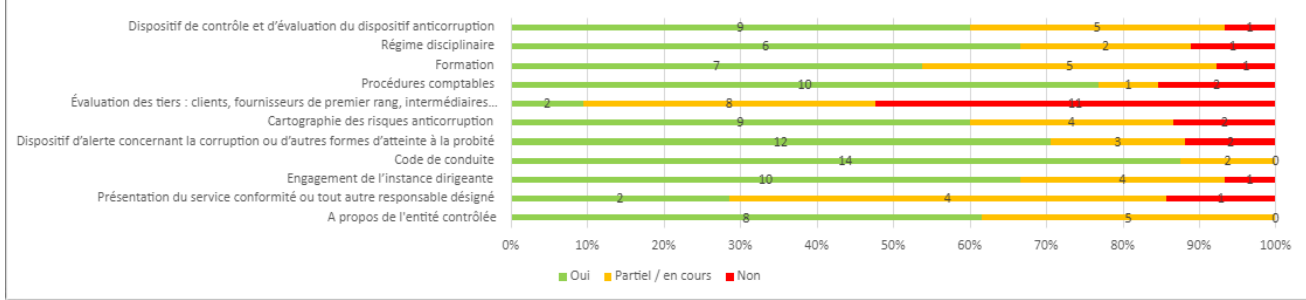
Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Le Directeur Général,

Éric GIMER

Etat de mise en oeuvre du dispositif de lutte contre la corruption



Graphe au 11.04.22 9.30 //Ajouter graphe de la délibération du BCA relatif aux objectifs DG 21 sur évolution du dispositif Sapin II

SUIVEZ
NOUS



ÉDITION
2022

RAPPORT ANNUEL DU COMITÉ ETHIQUE

DISPOSITIF DE PRÉVENTION
ET DE LUTTE
CONTRE LA CORRUPTION



CHIFFRES CLÉS 2021 :

7 questions ont été posées à la Déontologue portant sur les risques de conflits d'intérêts (4 questions) et l'interprétation des règles en matière de cadeaux et invitations (3 questions).

2 Documents pratiques et pédagogiques

Plusieurs documents à vocation pratique et pédagogique contribuent à clarifier ce qu'est l'éthique pour habitat 76 et permettent à chacun de mieux appréhender les comportements à adopter. Ils sont diffusés tout au long de l'année, auprès des collaborateurs, des fournisseurs et des partenaires :

- La « Charte éthique - 2021 », annexée au règlement intérieur et aux marchés publics en tant que pièce contractuelle depuis 2017
- Le « Guide des cadeaux et invitations », à destination des collaborateurs pour mieux appréhender les règles en la matière - édition 2021
- Le « Guide des négociations », support de formation à destination des collaborateurs amenés à réaliser des négociations dans le cadre de leurs activités (acheteurs et prescripteurs).
- La Foire Aux Questions « Éthique » accessible sur l'Intranet de l'Établissement dans la nouvelle « FAQ dynamique » opérationnelle depuis début 2021.

Perspectives 2022 :

- **Communication** du « Guide des cadeaux et invitations » aux collaborateurs, créé en 2021
- **Création de guides de bonnes pratiques concrets et illustrés en complément de la charte éthique : « conflits d'intérêts »**

4 Contrôles comptables anticorruption

Les procédures de contrôles comptables spécifiques à la lutte contre la corruption sont destinées à s'assurer que le système de tenue des comptes de l'entreprise n'est pas détourné pour masquer des faits de corruption ou de trafic d'influence. La loi prévoit que ces contrôles peuvent être réalisés soit en interne, soit en ayant recours à un auditeur externe à l'occasion de l'accomplissement de la certification de comptes prévue à l'article L.823-9 du code de commerce.

Habitat 76 a mandaté le prestataire Grant Thornton pour mettre en œuvre le pilier « contrôle comptable anti-corruption » décrit dans la loi Sapin 2. Ce dernier a établi qu'habitat 76 est doté d'un système de contrôle comptable anticorruption suffisant au regard de ses risques de corruption.

Néanmoins l'Office sur la base des recommandations faites a enrichi son dispositif avec :

- Une liste de moyens de contrôle de niveau 1 et 2 pour chaque risque ayant une incidence comptable et financière (14 risques ont une traduction dans la comptabilité) ;
- Une documentation décrivant les contrôles de niveau 1 et 2 soit 71 fiches de contrôles ;
- Une fiche méthodologique décrivant la mission du cabinet Grant Thornton ;

Perspectives 2022 :

- **Poursuivre la mise en œuvre des recommandations du Cabinet Grant Thornton**

1 Cartographie des risques de corruption

La cartographie des risques de corruption fait état de 30 risques couvrant les 4 grands processus : Pilotage, Gestion patrimoniale, Gestion locative et Support.

En 2021, la cartographie des risques de corruption a été entièrement revue :

- La méthodologie de cotation des risques de corruption a été actualisée ;
- Les rôles et responsabilités des différents acteurs impliqués dans la conception et la mise à jour de la cartographie ont été formalisés dans un document de gouvernance ;
- Des travaux menés avec l'audit interne, la Déontologue et les membres du CODIR ont permis de mettre à jour la liste des risques et leur cotation sur la base de cette nouvelle méthodologie

Ces travaux ont permis l'harmonisation de la cartographie des risques de corruption avec la cartographie des risques process de l'Établissement, facilitant l'analyse pour une meilleure prise en compte des risques.

Perspectives 2022 :

- **Communication des risques de corruption auprès des services de l'Office**
- **Recensement des dispositifs de maîtrise des risques de corruption prioritaires**

3 Évaluation éthique des tiers

La loi impose aux entreprises de s'intéresser de près à la situation de leurs différentes parties prenantes : clients, fournisseurs, partenaires, etc. et de mettre en œuvre des mesures spécifiques pour les tiers les plus risqués (questionnaire éthique, recherche de condamnations, e-réputation, etc.).

Un groupe de travail pluridisciplinaire, composé des responsables Achat, Juridique, et Comptable ainsi que de la Déontologue, a établi une nouvelle méthodologie d'évaluation des tiers, comprenant :

- Un inventaire des catégories de tiers « à risque » identifiés dans la cartographie des risques de corruption de l'Établissement ;
- La priorisation des tiers à évaluer notamment les tiers fournisseurs considérés comme les plus à risque dans la cartographie ;
- Un système de cotation ;
- L'évaluation de 156 tiers fournisseurs pour établir un classement par niveau de risque (FORT/MOYEN/FAIBLE)

Perspectives 2022 :

- **Poursuite du déploiement de l'évaluation des tiers**

5 Formation & sensibilisation

Ont été déployées :

- Une campagne d'actualisation des connaissances pour les collaborateurs les plus exposés aux risques de corruption soit 60 personnes formées par le Cabinet Grant Thornton en décembre 2021 et janvier 2022.
- Des formations dédiées à la commande publique au cours desquelles les prescripteurs sont sensibilisés sur l'engagement de l'Établissement en matière de lutte contre la corruption avec communication des coordonnées de la Déontologue et de la charte éthique. 37 personnes ont ainsi été formées par la Juriste de l'Établissement.
- Des actions de sensibilisation via la diffusion de vidéo sur l'intranet de l'Office ont permis de rappeler aux collaborateurs les notions essentielles à maîtriser.

Dans le cadre du déploiement d'une démarche éthique durable, la Déontologue participe également au parcours d'intégration des nouveaux salariés afin de partager la culture éthique dès leur arrivée.

Perspectives 2022 :

Poursuite des actions de formation et sensibilisation :

- à destination des collaborateurs ayant une exposition moindre (formation interne par la Déontologue) : **Chargés de sites et Chargés d'état des lieux ;**
- Pour tous les collaborateurs sur les sujets touchant l'éthique et la corruption à travers différents supports de sensibilisation : vidéos, Mooc, questionnaires, etc.



6 Dispositif d'alerte

Le dispositif d'alerte permet aux salariés, et à tout autre tiers, de questionner ou signaler à la Déontologue d'habitat 76 des pratiques illicites dont ils ont connaissance. Les alertes sont traitées de manière confidentielle par la Déontologue pour garantir l'anonymat du lanceur d'alerte dont le statut a été renforcé par la loi n°2022-401 du 21 mars 2022 visant à améliorer la protection des lanceurs d'alerte.

Les dispositifs existants :

- deontologue@habitat76.fr, utilisable par tous : collaborateurs, administrateurs, fournisseurs, partenaires ou tout autre tiers.
- Outil « Redmine - «SOS ETHIQUE », accessible uniquement par les collaborateurs via l'Intranet de l'office.
- La Déontologue, au siège d'habitat 76 à Rouen.

Perspectives 2022 :

- **Formalisation d'une fiche pratique destinée à rappeler aux collaborateurs la protection particulière dont dispose le lanceur l'alerte**
- **Rappel aux collaborateurs de l'existence des dispositifs mis à leur disposition**

7 Régime disciplinaire

Le régime de sanction applicable à tout sujet éthique relève du Règlement Intérieur. L'application de l'échelle de sanction est appréciée en fonction de la gravité des faits et des éléments secondaires pouvant constituer des facteurs atténuants ou aggravants.

8 Évaluation du dispositif anti-corruption

L'audit interne a évalué le système de lutte contre la corruption en octobre 2020. En novembre de la même année, le cabinet Mazars a mené une évaluation externe du dispositif anti-corruption au regard de la loi Sapin 2 et des exigences de l'Agence Française anti-corruption. Rapport présenté au CA de janvier 2021.

En 2021, le questionnaire de l'AFA a été complété afin de formaliser le dispositif anti-corruption de l'Établissement et de le préparer à un éventuel contrôle.

Perspectives 2022 :

Clôture des dernières recommandations de l'audit interne et du cabinet Mazars :

- **Finaliser la formalisation des rôles et responsabilités pour chaque pilier ;**
- **Budgétiser la mise en place des dispositifs Sapin 2**
- **S'assurer de l'application des contrôles anticorruption identifiés ;**
- **Intégrer au programme d'audit interne des tests spécifiques visant à s'assurer de l'efficacité des contrôles comptables ;**
- **Alimenter la cartographie des risques avec les moyens de maîtrise mis en place dans l'entreprise ;**
- **Finaliser le dispositif d'évaluation des tiers.**

2017 : Lancement de la démarche de prévention et de lutte contre la corruption, en respect des dispositions de la loi dite « Sapin 2 », applicable au 1^{er} janvier 2018.

Ce rapport fait état des actions menées en 2021 et des perspectives planifiées en 2022 concernant le programme spécifique de prévention et de lutte contre la corruption.

L'ENGAGEMENT DES INSTANCES DIRIGEANTES

- Politique de tolérance zéro et comportement exemplaire, inscrit dans la charte éthique dont le contenu a été actualisé et validé en séance du Conseil d'Administration du 29/10/2021
- Création d'un comité éthique dès 2017
- Nomination d'une Déontologue dès 2017 : pilote la conception, le déploiement et l'actualisation du dispositif de prévention de la corruption.
- Intégration d'objectifs dans les objectifs du Directeur Général pour l'année 2021 qui servent à la détermination des objectifs annuels de l'ensemble des collaborateurs pendant la crise sanitaire.
- Pilotage mensuel des objectifs par le Directeur Général et la Déontologue pour assurer le suivi des actions



Le comité éthique est chargé de :

- Veiller à l'évolution des principes éthiques au sein de l'Établissement
- S'assurer de l'état d'avancement des actions spécifiques au dispositif de lutte contre la corruption
- Présenter un rapport de fonctionnement annuel

Il se réunit au moins une fois par an, et aussi souvent que nécessaire lorsqu'une situation l'exige comme par exemple lors de la réception d'une alerte, la modification du programme de travail, la validation des documents pédagogiques, etc.

Conformément à ses règles de fonctionnement, le comité s'est réuni à plusieurs reprises au cours de l'année 2021 pour procéder à l'actualisation de la charte éthique, mettre en œuvre le guide des cadeaux et invitations et examiner des questions éthiques posées par les collaborateurs. Le comité a également établi le programme de travail 2022 en séance du 1er décembre 2021.



LE COMITÉ ÉTHIQUE

Le Comité Éthique, dont la création a été approuvée par le Conseil d'Administration lors de la séance du 27 octobre 2017, est composé :

- du Directeur Général, Éric GIMER ;
- de la Déontologue, Élise BONNET.
Fanny PIERRE assure cette mission depuis le 17 mars 2022 ;
- de la Directrice adjointe Ressources Humaines, Relations Sociales et Communication, Gwenaëlle SEGALEN ;
- de la Responsable du Service des Affaires Administratives et Juridiques, Stéphanie OUTREBON-PELLETIER.

En outre, le comité éthique, et plus particulièrement la Déontologue, propose des conseils personnalisés aux managers et aux collaborateurs pour aborder et traiter les sujets précis et concrets de leur quotidien.

Les managers et les collaborateurs disposent de divers canaux de communication pour demander conseil directement à la Déontologue :

- **une adresse mail dédiée (deontologue@habitat76.fr)**
- **Un outil de collecte des questions et suivi des réponses apportées "Redmine - SOS ÉTHIQUE"**
- **directement auprès de la Déontologue au siège d'habitat 76 à Rouen**

Les membres du Comité Éthique, la Direction Adjointe des ressources humaines ainsi que les managers prodiguent également des conseils éthiques lorsqu'ils sont sollicités en direct par les salariés ou les tiers.

SUIVEZ
NOUS



ÉDITION
2022

RAPPORT ANNUEL DU COMITÉ ETHIQUE

DISPOSITIF DE PRÉVENTION
ET DE LUTTE
CONTRE LA CORRUPTION

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 20 mai 2022 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N° 16 de l'Ordre du Jour)

**- MÉDIATION – RAPPORT ANNUEL 2021 DU MÉDIATEUR INTERNE HABITAT 76 –
COMMUNICATION. -**

Par délibération du 19 mai 2017, vous avez décidé de mettre en œuvre à compter du 1^{er} janvier 2018 un processus de médiation interne couplé au dispositif de médiation sectorielle HLM proposé par l'Union Sociale de l'Habitat.

Je vous prie de trouver en annexe le rapport d'activité annuel 2021 proposé par le médiateur interne de l'Établissement.

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Le Directeur Général,

Éric GIMER

RAPPORT ANNUEL DU DISPOSITIF DE MÉDIATION

INTRODUCTION

Parmi les orientations de Politique Générale arrêtées par le Conseil d'Administration figure la modernisation et la diversification de l'écoute du locataire avec l'objectif notamment d'expérimenter et de promouvoir la médiation.



Ces textes imposent à chaque professionnel de choisir un médiateur agréé afin de permettre à ses clients de recourir gratuitement à un processus de médiation. Le partenariat conclu depuis 2017 avec MEDICYS à l'initiative de la fédération des OPH a pris fin en 2021, l'organisme ayant perdu ses agréments. La Fédération des OPH, après avoir lancé un nouvel appel d'offre, a mandaté une nouvelle structure spécialisée dans la médiation des litiges de consommation AME CONSO. L'Office a adhéré à ce dispositif après l'accord du Conseil d'Administration du 28 mai 2021, afin de disposer d'un médiateur externe en accord avec la réglementation.

Le dispositif de médiation mis en place à l'Office depuis la décision du Conseil d'Administration le 19 mai 2017 intègre :

- L'ordonnance n°2015-1033 du 20 août 2015 relative au règlement extrajudiciaire des litiges de la consommation.
- Le décret n°2015-1382 du 30 Octobre 2015 relatif à la médiation des litiges de la consommation.
- Le décret n°2015-1607 du 7 décembre 2015 relatif aux conditions de désignation des médiateurs d'entreprise.



Habitat 76 a également déployé dès janvier 2018 son propre dispositif interne afin d'être plus réactif et de respecter des délais de traitement plus exigeants que la réglementation. Le dispositif interne de médiation s'appuie sur un collaborateur indépendant, ayant une connaissance des processus de l'Office, afin de garantir l'impartialité et l'efficacité de ses analyses. Le dispositif favorise également la recherche de solutions adaptées en concertation avec les services internes et le locataire.



LA SAISINE DU MÉDIATEUR

Le locataire peut saisir le médiateur via 4 canaux principaux :

- Par mail ;
- De façon totalement dématérialisée via l'agence en ligne de l'Office, avec la mise à disposition via la plateforme numérique des formulaires de "demande de médiation" ;
- Par courrier adressé au médiateur habitat 76 ;
- Via la plateforme du médiateur sectoriel depuis laquelle le médiateur habitat 76 peut prendre connaissance de la saisine et arbitrer sur la nécessité de traiter la demande de médiation en direct, ou de la laisser en traitement au médiateur sectoriel.

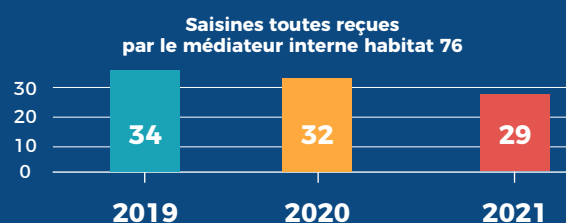


La multiplication des possibilités de saisines du médiateur s'adapte aux usages des locataires tout en favorisant les canaux dématérialisés.

La répartition des saisines 2021 :

- 27 saisines en flux dématérialisé par l'agence en ligne essentiellement
- 2 par courrier ou remise en main propre

La saisine du médiateur interne ou du médiateur sectoriel est directement effectuée par le locataire, le locataire accédant ou l'accédant à la propriété, ou par un représentant de celui-ci :

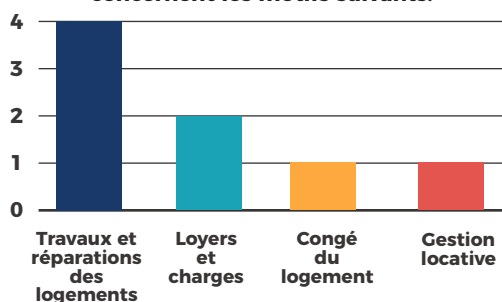


LES PRINCIPAUX INDICATEURS DE LA MEDIATION

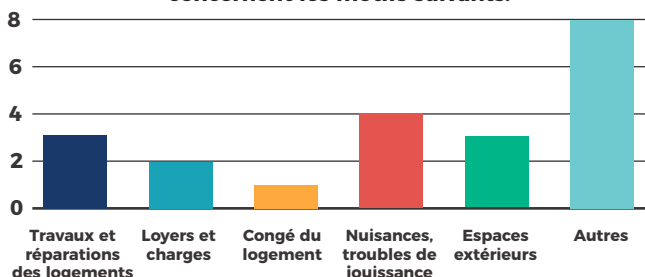
Les résultats de la recevabilité des demandes de médiation

Parmi les 29 saisines enregistrées, seules 8 ont été déclarées recevables (comme en 2020) après étude du dossier et ont donc fait l'objet d'une instruction en médiation. Celles-ci sont réparties entre 4 thématiques.

Les 8 saisines recevables concernent les motifs suivants.



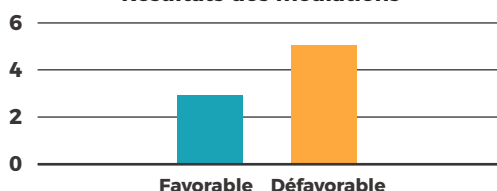
Les 21 saisines non recevables concernent les motifs suivants.



Les résultats des médiations instruites :

Les 8 médiations instruites ont été favorables au locataire pour 3 d'entre elles.

Résultats des médiations



Les saisines sont déclarées non recevables lorsque :

- L'objet n'entre pas dans le champ de compétence de la médiation (hors périmètre de la médiation) : demandeur de logement non lié contractuellement avec habitat 76, conflits d'ordre privé
- Le motif de saisine n'est pas légitime ou quand les conditions réglementaires ne sont pas réunies.



LES ENGAGEMENTS DE DÉLAIS

Les délais d'instructions de la recevabilité des saisines se sont établis en moyenne à 6,80 jours ouvrés sur l'année (18,28 jours en 2020), pour un engagement fixé à 10 jours ouvrés.

Les délais d'instruction des médiations s'établissent à 19,63 jours ouvrés sur l'année en moyenne (14,80 en 2020), pour un engagement fixé à 30 jours ouvrés.

LES INDICATEURS ANNEXES

Il est à noter qu'une seule médiation a été menée en présentiel sur l'année, l'essentiel des dossiers ayant été menés en distanciel. Pour les 8 dossiers instruits, le motif de saisine du médiateur est principalement dû à une réponse insatisfaisante. Enfin les 3 médiations dont les résultats sont en faveur du locataire sont répartis sur les thématiques suivantes :

1 - Médiation sur un Congé Logement sans impact financier.

Le locataire contestait le délai de prise en compte et d'instruction de son congé logement donné après l'établissement de l'état des lieux d'entrée intervenu le 14 mai 2021 :

• Première demande de congé envoyée le 17 mai 2021, avec un courrier reçu le 21 mai 2021 dans la boîte aux lettres habitat 76, accompagné des clefs de l'appartement dans lequel les locataires n'ont jamais emménagé. Cette demande n'ayant pas respecté strictement la procédure, elle n'a pas été instruite par les services de l'Office.

• Seconde demande de congé envoyée en recommandé aux services en charge du traitement des congés logements, et reçue le 03 juin 2021 par habitat 76, qui prendra les éléments en compte le 10 juin 2021, en fixant la date de début de préavis au 03 juin 2021 avec un préavis réduit à 1 mois en guise de "geste commercial", tout en reconnaissant avoir reçu les premiers éléments le 21 mai 2021 ainsi que les clefs du logement par retour de courrier.

Après instruction de la médiation, la date de début de préavis a été ramenée au 21 mai 2021.

2 - Médiations sur des Travaux et réparations logement sans impact financier :

a - Les locataires se plaignaient des délais de réalisation de travaux suite à la déclaration d'un dommage-ouvrage intervenue plusieurs mois en amont. Après instruction du dossier, il est apparu que les travaux étaient bien programmés par les services d'habitat 76, mais que l'entreprise n'était pas intervenue malgré plusieurs prises de rendez-vous avec les locataires (par absence des locataires ou par absence d'intervention de l'entreprise). L'instruction de la médiation a permis d'assurer la coordination entre les services de l'Office, les locataires et l'entreprise pour faire exécuter les travaux par ailleurs déjà programmés.

b - La locataire récemment entrée dans le logement avait demandé un mois après l'établissement de l'état des lieux d'entrée, des travaux dans la salle de bain, dans laquelle la baignoire et ses équipements avaient été modifiés par les locataires précédents, et dont la pose mal réalisée avait provoqué des infiltrations sur le mur. La locataire se plaignait que les travaux acceptés par l'Office n'avaient cependant pas été entièrement réalisés. La baignoire n'avait pas été déposée puis reposée pour traiter l'origine des infiltrations, et la locataire avait donc refusé les travaux programmés pour traiter le mur concerné par les infiltrations.

Après instruction de la médiation, il s'avère que la locataire s'était entre temps ravisée, en refusant la reprise de la baignoire et en demandant qu'elle soit changée pour une douche. La commande initialement faite pour traiter la reprise de la baignoire a donc été annulée. Le remplacement de l'équipement baignoire par une douche n'a cependant pas été accepté par l'Office en respect des procédures internes et en l'absence de justification de la locataire.

Il a alors été acté après l'instruction du dossier, que la pose de la baignoire devait être reprise, de même que les travaux sur le mur ayant subi des infiltrations.

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 20 mai 2022 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a adopté à l'unanimité des 20 votants, les propositions du rapport suivant :

(N° 17 de l'Ordre du Jour)

- ÉLECTION DES ADMINISTRATEURS LOCATAIRES – DÉCISION. -

Entre le 15 novembre et le 15 décembre 2022, doit se dérouler l'élection des représentants des locataires au Conseil d'Administration de l'Office.

Les règles de représentation, d'éligibilité et d'organisation sont fixées par le Code de la Construction et de l'habitation aux articles L421-9 et R421-7.

Sur la base du Protocole national, signé le 14 décembre 2021 entre la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat et les associations de locataires, annexé, une concertation avec les représentants de locataires au sein du Conseil d'Administration a été engagée en vue de la rédaction d'un protocole local qui, dans l'hypothèse de votre accord sur les principes déclinés ci-dessous, sera signé lors d'une prochaine réunion de celle-ci.

En tout état de cause, il appartient au Conseil d'Administration d'arrêter les modalités pratiques de cette élection qui ont reçu l'agrément de principe du Conseil Central de Concertation Locative lors de la séance du 1^{er} mars dernier. En conséquence, compte-tenu des contraintes calendaires, je vous propose :

- 1- que l'Office, conformément au protocole d'accord national, prenne à sa charge l'impression en nombre suffisant des bulletins de vote ainsi que celle des professions de foi, mette à disposition un budget de 1,50 € par logement en paiement de la réalisation du matériel de campagne électorale (affiches, tracts...), montant réparti entre les associations ayant déposé une liste et ayant obtenu au moins 5% des voix exprimées et versé sur la base d'éléments justificatifs des dépenses engagées.
- 2- d'arrêter au **jeudi 1^{er} décembre 2022** la date effective des opérations de dépouillement de cette élection, tenant compte du fait que l'ensemble des suffrages devra être exprimé au plus tard pour 30 novembre à minuit,
- 3- de procéder lors de cette présente séance à la désignation des représentants du Conseil d'Administration :
 - 3.1- membres de la Commission électorale, en charge le lundi 10 octobre de la recevabilité des listes déposées. Cette commission a également vocation à être consultée pour avis sur toute question ou difficulté se rapportant aux opérations électorales jusqu'à la proclamation des résultats. Elle est composée de représentants de l'Office désignés par son Conseil d'Administration et de membres des associations ayant déposé une liste. Elle est présidée par le Président de l'office ou son représentant.
 - 3.2- membres du bureau de dépouillement, soit le Président du Conseil d'administration et un membre du Conseil d'Administration ne représentant pas les locataires,
- 4- de confier à une société tierce, qui sera désignée dans le cadre d'une consultation groupée de bailleurs normands, l'organisation logistique relative au matériel de vote ainsi que l'émargement de la liste électorale et les opérations de dépouillement, sous le contrôle du bureau constitué à cet effet.

En outre, sont désignés au titre de la Commission électorale :

*Mme **Charlette GALLOUET**, Directrice Générale Adjointe ; Mme **Hélène MATÉ**, Responsable de la Gestion de la Relation des Locataires ; Mme **Stéphanie OUTREBON**, Responsable des Affaires Administratives et Juridiques ainsi qu'au Bureau du dépouillement : **M. le Président** et **M. Pierre LOUE**.*

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Le Président,

André GAUTIER



PROTOCOLE

RELATIF A L'ORGANISATION DES ELECTIONS DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES AUX CONSEILS D'ADMINISTRATION DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

Entre :

La Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat

D'une part,

Et :

L'Association FO Consommateurs (AFOC),

La Confédération Générale du Logement (CGL),

La Confédération de la Consommation, du Logement et du Cadre de Vie (CLCV),

La Confédération Nationale du Logement (CNL),

La Confédération Syndicale des Familles (CSF),

L'Association Droit au Logement (DAL)

D'autre part.

■ PRÉAMBULE

La Fédération des Offices Publics de l'Habitat et les organisations mentionnées à l'article L421-9 du code de la construction et de l'habitation ont souhaité conclure un protocole d'accord pour l'organisation des élections des représentants des locataires au sein des conseils d'administration des OPH qui doivent être organisées entre le 15 novembre et le 15 décembre 2022.

Les OPH ont affirmé unanimement la volonté de soutenir et de développer leur coopération avec ces organisations qu'ils reconnaissent comme partenaires de leurs engagements et de leurs initiatives pour le droit au logement et l'intégration sociale par le logement.

En vue d'assurer, dans tous les Offices Publics de l'Habitat, le bon déroulement des opérations électorales, d'obtenir la plus large participation de leurs locataires au scrutin, de promouvoir les bonnes pratiques, la Fédération des OPH et les organisations de locataires sont convenues du présent protocole. La Fédération des OPH veillera pour ce qui la concerne à la prise en compte de ces dispositions par ses adhérents.

■ Article 1 - Application du protocole d'accord

Le présent protocole s'adresse aux Offices Publics de l'Habitat pour l'application des dispositions des articles L421-9 et R 421-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

■ Article 2 - Concertation et coopération avec les organisations de locataires

L'article R421-7 du CCH qui fixe réglementairement les règles d'organisation et le déroulement des élections, précise que les modalités pratiques sont arrêtées par le conseil d'administration de l'OPH.

En référence au présent protocole, il est demandé aux offices, en préalable à la consultation de leurs conseils d'administration, d'organiser, dans le cadre des principes et des engagements de déontologie sociale et professionnelle, la concertation avec les organisations mentionnées à l'article L421-9 du CCH. Cette concertation doit permettre de conclure des protocoles locaux qui ne peuvent être moins favorables que le présent protocole sur les modalités d'organisation des opérations électorales. Il est recommandé aux offices d'engager la négociation du protocole au niveau local dès la signature du protocole national.

■ Article 3 - Commission électorale

Dans l'accord local, chaque office met en place une commission électorale qui est composée d'un représentant de chaque organisation mentionnée à l'article L421-9 du CCH qui le demande et de représentants de l'office.

Cette commission qui a pour vocation d'élaborer un protocole d'organisation des élections, est réunie par l'office sur l'organisation et le déroulement des élections ainsi que sur les questions relatives à la liste électorale et sur l'éligibilité des candidats et la validation des listes. Toute contestation relative à l'inscription sur les listes est soumise au juge du tribunal judiciaire qui statue dans les conditions prévues par le code électoral.

Elle est aussi réunie afin de statuer sur le report de la date du vote et du dépouillement en cas de difficulté dans l'acheminement du matériel électoral (intempéries, dysfonctionnement postal ou de distribution, etc....).

Pour donner suite à la demande d'une organisation mentionnée à l'article L421-9 du CCH, un exemplaire du protocole local lui sera envoyé.

En l'absence de conclusion du protocole électoral, il est recommandé d'informer les représentants locaux des associations habilitées à présenter des candidat-e-s selon les conditions de l'article L421-9 du CCH, des modalités de déroulement du scrutin, au plus tard au moment où elles sont portées à la connaissance des locataires.

■ Article 4 - Information des locataires

Au plus tard deux mois avant la date de l'élection, ce délai pouvant être avancé à 10 semaines, une lettre circulaire fournissant toutes indications utiles sur la date des élections, la procédure électorale et les conditions requises pour être candidat-e, et sensibilisant les locataires aux délais d'acheminement des enveloppes en cas de vote par correspondance, est portée à la connaissance de ces derniers par voie d'affichage.

Il est demandé de procéder à cette information par circulaire individuelle.

Il convient, d'autre part, pendant la campagne électorale, de faciliter l'information des locataires par les candidat-e-s : notamment par l'accès aux panneaux d'affichage de l'office prévus par l'article 44 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée et à l'ensemble des halls d'immeubles, par la gratuité des locaux de réunions. En particulier, l'accord local indiquera les modalités d'accès aux halls d'immeubles (remise de badges postaux contre décharge, codes d'accès) sans restriction, pour toutes les associations remplissant les conditions légales pour présenter des listes. Il est conseillé de permettre cet accès dès la signature du protocole local à toutes ces associations et ce, jusqu'à la veille de l'élection pour les associations présentant effectivement des listes.

■ Article 5 – Constitution de la liste électorale

Sont électeurs les personnes physiques :

- les locataires qui ont conclu avec l'office un contrat de location d'un local à usage d'habitation au plus tard six semaines avant la date de l'élection et ont toujours la qualité de locataire de l'office ;
- les occupants dont le titre de location a été résilié pour défaut de paiement du loyer mais qui sont sans dette à l'égard de l'office six semaines avant la date de l'élection ;
- les sous-locataires qui ont conclu avec l'une des associations ou centres visés aux articles L. 442-8-1 et L. 442-8-4 un contrat de sous-location d'un logement de l'office, au plus tard six semaines avant la date de l'élection ; les associations ou centres précités transmettent à l'office la liste de ces sous-locataires au plus tard un mois avant la date de l'élection.

Chaque location, occupation ou sous-location ne donne droit qu'à une voix.

■ Article 6 – Eligibilité des candidats

Tout candidat doit être titulaire d'un bail d'habitation de l'office auprès duquel il se présente.

Sont éligibles, à l'exclusion des personnes membres du personnel de l'office, les personnes physiques âgées de 18 ans au minimum et ne tombant pas sous le coup des dispositions de l'article L423-12 du CCH qui sont locataires d'un local à usage d'habitation du patrimoine de l'office et peuvent produire soit la quittance correspondant à la période de location précédant l'acte de candidature, soit le reçu de paiement partiel mentionné par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, soit la décision de justice ou le procès-verbal de conciliation homologué ou le plan d'apurement conclu avec l'office octroyant les délais de paiement du loyer et des charges, dûment respecté.

Chaque contrat de location ne donne droit qu'à une seule candidature.

Conformément aux dispositions susmentionnées, il ne sera pas fait obstacle aux candidatures des locataires participant à un refus de paiement collectif, ou bénéficiaires d'un délai de paiement octroyé par l'office, ou ayant fait l'objet d'une décision de justice octroyant des délais de paiement du loyer ou des charges, ou dont la demande a été déclarée recevable par la commission de surendettement.

Le code de la construction et de l'habitation prévoit que le ou la candidat-e locataire peut ne pas être à jour du paiement du loyer et des charges pour pouvoir se présenter. L'office prendra donc bien soin pour apprécier la situation financière des candidat-e-s locataires, de ne pas prendre en compte le solde global du compte du locataire à l'égard de l'office mais uniquement la situation locative pour le seul mois qui précède celui du dépôt de la candidature. Ainsi, en dehors des cas où des délais de paiement ont été octroyés ou des cas de refus collectif de paiement ou de demande recevable devant la commission de surendettement, seule l'hypothèse de non-paiement de la totalité du mois de loyer et de charges qui précède le dépôt de la liste peut entraîner l'inéligibilité à ce titre. A l'inverse, un locataire ayant un arriéré locatif mais qui paierait même partiellement le loyer et les charges du mois précédant le dépôt de la liste serait éligible à ce titre. Afin de prouver sa bonne foi, un candidat qui, tout en ayant un arriéré locatif,

aurait payé totalement ou partiellement le loyer et les charges du mois précédent le dépôt de sa candidature, peut joindre à ce dépôt, une déclaration sur l'honneur attestant que la somme versée répondait bien à l'exigence mentionnée ci-dessus.

■ Article 7 – Information des associations

Les adresses des immeubles composant le patrimoine de l'office sont communiquées, dès l'ouverture de la négociation du protocole local, à chaque association visée à l'article L421-9 du CCH, qui le demande, ainsi que le nombre de logements par immeuble de préférence sous forme électronique et/ou papier. Lorsque les logements sont situés dans des immeubles en copropriété à occupation mixte en individuel et en pavillonnaire le numéro des appartements locatifs est précisé.

Chaque office veillera à ce que la liste du patrimoine transmis corresponde à la liste du patrimoine utilisé pour déterminer le nombre des inscrits sur la liste électorale.

■ Article 8 – Dépôt des candidatures et recevabilité des listes

Les associations œuvrant dans le domaine du logement affiliées à une organisation nationale telle que définie à l'article L421-9 du CCH présentent des listes de candidat-e-s remplissant les conditions visées à l'article 6. L'organisme demandera à l'association présentant une liste, la production d'un document permettant de justifier de son affiliation directe à une organisation siégeant à la Commission de concertation, au Conseil national de l'Habitat ou au Conseil national de la consommation.

Les listes de candidat-e-s comportent six noms pour un conseil d'administration de dix-sept membres, huit noms pour un conseil d'administration de vingt-trois membres et dix noms pour un conseil d'administration de vingt-sept membres. La liste présentée par l'association est composée alternativement d'un candidat de chaque sexe. A cette liste sont jointes une déclaration individuelle de candidature signée par chaque candidat-e et une déclaration sur l'honneur de non-condamnation conformément aux dispositions de l'article L423-12 du CCH.

Les listes de candidat-e-s constituées doivent être complètes pour être déposées, contre la délivrance d'un reçu, ou adressées par lettre recommandée avec accusé de réception au siège de l'office six semaines avant la date de l'élection. Lors du dépôt de la liste, il est interdit à un bailleur de demander une somme d'argent à quelque titre que ce soit. Les listes ainsi que les documents nécessaires à leur dépôt pourront être transmis par courrier électronique. La remise sera effective lorsque le destinataire, après avoir pu en prendre connaissance, en aura accusé réception. Il est nécessaire d'en prévoir les modalités dans le protocole local.

L'office signale aux déposants au plus tard 48 heures, en jours ouvrés, après le dépôt des listes, toute situation pouvant constituer un cas ou une présomption d'irrecevabilité d'une ou plusieurs candidatures en leur rappelant la date limite de dépôt de la liste rectifiée. L'office adresse sous les 48 heures, en jours ouvrés, à l'association un récépissé ou un accusé de réception attestant de la recevabilité des listes dont la réception a été constatée. Toute contestation relative à l'inscription sur les listes est soumise au juge du tribunal judiciaire qui statue dans les conditions prévues par le code électoral.

Chaque liste justifie lors de son dépôt, de l'existence de l'association et de la conformité de son objet social aux dispositions de l'article L 421-9 du CCH et de son affiliation à une organisation nationale de locataires mentionnée à l'article L421-9 du CCH. L'association atteste de son affiliation à une organisation nationale par une lettre accréditive signée par un représentant dûment mandaté à cet effet par l'organisation nationale siégeant à la commission nationale de concertation, au conseil national de l'habitat ou au conseil national de la consommation.

■ Article 9 – Information des locataires concernant la liste de candidats

Au moins un mois avant la date de l'élection, l'office porte les listes de candidats à la connaissance des électeurs. La communication d'informations personnelles (adresse, profession...) d'un-e candidat-e, en complément du nom et du prénom doit être précédée d'une autorisation expresse de ce dernier. Le protocole local en définira les modalités.

■ Article 10 – Modalités d'organisation du scrutin favorisant le bon déroulement des opérations

Afin de permettre le vote le plus large, il est recommandé un double mode de scrutin, à l'urne et par correspondance dans tous les OPH. Un troisième mode de scrutin sous forme électronique peut être prévu sans pouvoir exclure le recours aux deux premiers modes, sous réserve de pouvoir garantir le bon déroulement du vote ainsi que son secret dans les conditions prévues à l'article 11 du présent protocole.

Le protocole local pourra prévoir les modalités qui permettront aux électeurs d'accéder aux informations concernant les opérations électorales via les médias web de l'office.

I. Vote à l'urne

Pour ce qui concerne le vote à l'urne, la commission électorale veillera à prendre toutes les dispositions nécessaires afin de faciliter ce mode de scrutin, notamment en s'assurant que les bureaux de vote seront situés au plus près des locataires concernés.

Pour le vote à l'urne, le bureau de vote doit comprendre :

- une urne fermée à clé, placée sous la responsabilité du président de la commission électorale jusqu'au moment du dépouillement
- un isolement permettant d'assurer le secret du vote.

Le bureau de vote est composé d'un président, désigné par l'office et de deux assesseurs au moins, représentant les candidats des différentes listes.

L'amplitude d'ouverture du bureau de vote doit être déterminée de façon à faciliter une participation maximum des locataires. Dans le bureau de vote, les listes de candidats sont affichées, les bulletins de vote et les enveloppes nécessaires sont disposés sur une table.

Les votants insèrent obligatoirement leur bulletin dans une enveloppe. Après avoir voté, ils apposent leur signature sur la liste électorale.

2. Vote par correspondance

Le vote par correspondance est organisé avec l'utilisation de l'enveloppe T. Le locataire aura à sa disposition une enveloppe externe dispensée d'affranchissement. Au préalable, l'office a ouvert une boîte postale auprès de la Poste pour conserver les votes qui seront retirés le jour du dépouillement par un bureau constitué à cet effet.

Le vote par correspondance s'effectue avec une double enveloppe garantissant le secret du vote : l'enveloppe externe doit comporter les emplacements sur lesquels l'électeur porte son nom et son adresse ; elle est fournie par l'office à chaque votant, ceci afin d'éviter au maximum le rejet de votes ; l'enveloppe interne, contenant le bulletin de vote ne doit comporter aucun signe extérieur particulier.

Dans le cas où il est fait recours à un système de vote par code barre, le protocole d'accord local prévu à l'article 2 du présent protocole doit en faire mention, en référence à la délibération de la CNIL n°98-041 du 28 avril 1998.

Seront précisées à ce titre :

- Les conditions techniques de mise en œuvre du système, les dispositions prises pour garantir le secret du vote et la sincérité des opérations électorales,
- Les modalités pratiques d'acheminement des documents de vote,
- Les critères généraux de détermination du vote blanc ou nul.

En cas de recours à un prestataire extérieur, une copie du cahier des charges doit être jointe au protocole.

Les dispositions suivantes doivent être obligatoirement respectées :

- Une simulation sera faite sur place, avant l'ouverture des bureaux de vote, afin de vérifier que les conditions permettant le secret du vote sont remplies.
- L'envoi du matériel de vote doit être accompagné d'une notice explicative claire et précise détaillant les modalités de vote.
- Tous les fichiers support (copie des programmes exécutables, matériels de vote, fichier d'émargement, de résultats, sauvegardes) doivent être conservés sous scellés jusqu'à épuisement des recours contentieux.
- Il doit être prévu un bulletin par liste, distinct de la profession de foi et comportant le code barre d'identification de la liste. Le bulletin de vote doit faire apparaître clairement le nom de l'association ainsi que son logo, ses initiales ou son sigle, afin d'éviter toute confusion.

Le locataire aura à sa disposition :

- Une enveloppe externe dispensée d'affranchissement – formule T - comportant au recto l'adresse de l'office ou de la boîte postale ouverte spécialement ainsi que la mention « élections des représentants des locataires 2018 ».
- Une enveloppe interne ne portant aucune inscription ou marque d'identification dans laquelle le locataire insère son bulletin de vote ;
- Une note précisant les conditions et modalités du vote par correspondance
- Le bulletin de vote.

Des informations permettant un meilleur déroulement des opérations électorales pourront être accessibles via les médias web de l'office. Le protocole local doit en prévoir les modalités.

3. Vote électronique

Les Offices Publics de l'Habitat peuvent prévoir dans le protocole local l'utilisation du vote électronique sans que ce vote soit exclusif. Les modalités d'utilisation de ces nouvelles techniques sont précisées par la délibération de la CNIL n° 2019-053 du 25 avril 2019 portant adoption d'une recommandation relative à la sécurité des systèmes de vote par correspondance électronique, notamment via internet.

A l'endroit des publics les plus éloignés de ces nouvelles technologies, l'office devra mettre en place une pédagogie active et appropriée.

■ Article 11 – Confection du matériel de vote et prise en charge des dépenses d'élections

Le matériel électoral comprend, à l'attention de chaque locataire, pour chaque liste, un bulletin de vote et une profession de foi. Le nombre de bulletins de vote doit être suffisant pour permettre le vote à l'urne et par correspondance. Le bulletin de vote et la profession de foi comporteront le nom et prénom des candidat-e-s et le sigle de l'association concernée présentant la liste.

Pour permettre la réalisation des bulletins de vote et des professions de foi par l'office, le moment venu et sous 48h d'un bon à tirer de la part de l'association présentant la liste concernée, chacune d'entre elles sera invitée à déposer le sigle et/ou le nom qu'elle souhaite voir reproduire. Le protocole électoral fixe la date limite de ces éléments dans un délai raisonnable pour permettre l'élaboration du matériel de vote. L'office effectue lui-même l'impression des bulletins de vote et des professions de foi. Chaque liste de candidat-e-s a un bulletin de vote distinct, de format minimum 13,5 x 8,5 cm. Il est recommandé que les professions de foi soient imprimées sur format 21 x 29,7cm en recto-verso couleur sur fond blanc sur un papier de grammage au moins de 80 gr et non reliées entre elles. La profession de foi sera réalisée par l'association qui la transmettra sous format électronique pdf à l'office pour qu'il en accuse réception. Aucune participation financière ne sera demandée à l'association.

La campagne électorale est organisée par les associations présentant des listes de candidat-e-s et sous leurs responsabilités.

Afin d'organiser la campagne au niveau local, il est recommandé que dans les conditions déterminées par l'accord local, l'office propose la mise à disposition d'un budget global minimal réparti entre les associations ayant déposé une liste. Les dépenses électorales seront prises en charges par l'organisme à compter de la signature du Protocole électoral local, ou à défaut à partir du 1er avril 2022.

Dans les conditions déterminées par l'accord local, l'office prévoit des moyens financiers à hauteur d'1,50 € minimum par logement à répartir entre les associations ayant déposé une liste et ayant obtenu au moins 5 % des voix exprimées. Les fonds sont versés sur la base d'éléments justificatifs des dépenses engagées et ce, y compris lorsqu'ils émanent d'une des organisations nationales siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au conseil national de la consommation.

■ Article 12 – Distribution du matériel de vote

Il appartient à l'office de remettre les bulletins de vote et professions de foi à chaque électeur par voie postale au tarif courrier prioritaire et de veiller à ce que les documents soient disponibles dans les délais matériellement requis pour leur acheminement. Un bon à tirer sera demandé aux représentants des listes concernées. Les conditions pratiques d'acheminement du matériel électoral feront l'objet de la concertation au niveau de l'organisme dans le cadre de l'accord local.

■ Article 13 - Calendrier électoral

Il est recommandé que la période des opérations de dépouillement s'effectue dans l'ensemble des offices entre le 27 novembre et le 11 décembre 2022.

Cette recommandation pourra permettre notamment de favoriser l'information des locataires via les médias web de l'office.

Pour développer l'information sur les élections, une concertation sera engagée au sein de l'Union avec la Fédération pour rechercher les moyens d'une initiative d'information avec les services de l'Etat.

Compte tenu des délais fixés par la réglementation, les dates convenues par le présent protocole conduisent au calendrier suivant :

- **Information des locataires** : du 26 septembre 2022 et le 10 octobre 2022 au plus tard (au moins deux mois avant la date de l'élection)

- **Dépôt des candidatures à l'Office** : du 10 octobre 2022 au 29 octobre 2022 plus tard (au moins six semaines avant la date de l'élection)
- **Notification des candidatures** : du 26 octobre 2022 au 9 novembre 2022 au plus tard (au moins un mois avant la date de l'élection)
- **Envoi du matériel de vote** et ouverture de la boîte postale : du 12 novembre 2022 et 26 novembre 2022 au plus tard (au moins douze jours avant la date de l'élection).

■ Article 14 - Dépouillement

A l'heure de la fermeture du scrutin et après avoir relevé la boîte postale, la commission électorale collecte les votes par correspondance et les plis sont comptés en présence de ses membres. A l'énoncé du nom de l'expéditeur inscrit au verso de chaque pli, il est procédé au pointage sur la liste électorale. Le pli est alors ouvert et l'enveloppe cachetée qui en est extraite est glissée dans l'urne.

Dès la clôture du scrutin, la commission vérifie que le nombre d'enveloppes recueillies dans les urnes est bien égal au nombre des émargements et pointages effectués sur la liste électorale. Enfin chaque membre de la commission signe cette liste qui constitue la liste des votants.

La commission électorale se prononce sur la validité des bulletins et des enveloppes. Il lui appartient de décider si un bulletin ou une enveloppe doit être considéré comme nul. En tout état de cause, une profession de foi, dès lors que la volonté de l'électeur est clairement exprimée et qu'elle ne fait pas l'objet de ratures ou d'ajouts, est considérée comme un bulletin de vote valable..

Sont déclarés nuls :

- Les bulletins trouvés dans l'urne sans enveloppe ou dans des enveloppes non réglementaires,
- Les bulletins n'exprimant pas un choix objectivement clair de l'électeur,
- Les bulletins et enveloppes sur lesquels les électeurs se sont fait connaître,
- Le bulletin ou enveloppe contenant le bulletin portant des signes de reconnaissance ou des mentions injurieuses, etc.

Quel que soit le mode de scrutin utilisé, il est recommandé de bien distinguer les bulletins blancs des bulletins nuls. Le nombre des votants, diminués du nombre de bulletins blancs et du nombre de bulletins nuls correspond au nombre de suffrages exprimés. Il est à reporter sur le procès-verbal de dépouillement.

Le vote est secret. Il s'agit d'un vote au scrutin de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste sans radiation ni panachage. Le dépouillement a lieu au siège de l'office. Il est effectué, en présence d'au moins un représentant de chaque liste de candidats, par un bureau assisté le cas échéant d'un huissier de justice et de l'éventuel expert informatique comprenant le président du conseil d'administration ou son représentant et un membre du conseil d'administration ne représentant pas les locataires. Un procès-verbal du résultat du scrutin est remis à chaque représentant des listes en présence ainsi qu'au préfet du département du siège de l'office. Les réclamations contre les opérations électorales sont portées devant le tribunal administratif du lieu du siège de l'office dans les quinze jours suivant le dépouillement.

Les résultats sont affichés immédiatement dans tous les immeubles de l'office.

Les représentants des locataires siègent au conseil d'administration à compter de la clôture du dépouillement des élections.

■ Article 15 – Publicité des résultats nationaux

Les résultats communiqués par les Offices Publics de l’Habitat à la Fédération feront l’objet d’un échange avec les organisations de locataires courant février 2023 en vue de la publicité des résultats nationaux par la Fédération des OPH.

A Paris, le

Pour la Fédération nationale des Offices Publics de
l’Habitat – Le Président

Marcel Rogemont

Pour l’Association Force Ouvrière Consommateurs
(AFOC)

Pour la Confédération Générale du
Logement (CGL)

Pour la Confédération de la Consommation, du
Logement et du Cadre de Vie (CLCV)

Pour la Confédération Nationale du
Logement (CNL)

Pour la Confédération Syndicale des Familles (CSF)

Pour l’Association Droit au Logement (DAL)

ANNEXE I

Délibération de la Commission nationale de l'informatique et des libertés n° 98-041 du 28 avril 1998 portant recommandation sur l'utilisation des systèmes de vote par codes-barres dans le cadre d'élections par correspondance pour les élections professionnelles

« La Commission nationale de l'informatique et des libertés,
Vu la convention n° 108 du 28 janvier 1981 du Conseil de l'Europe pour la protection des personnes à l'égard du traitement automatisé des données à caractère personnel ;
Vu le code électoral ;
Vu le code de la sécurité sociale, et notamment les articles L. 911-1 et suivants et R. 641-13 à R. 641-28 ;
Vu la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, et notamment son article 29 ;
Vu le décret n° 78-774 du 17 juillet 1978 modifié pris pour l'application de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 susvisée ;
Après avoir entendu M. Bouchet (Hubert) en son rapport et Mme Pitrat (Charlotte-Marie) en ses observations ;
Considérant que divers organismes recourent, dans le souci de faciliter l'expression du vote et les opérations matérielles de dépouillement, à des systèmes de dépouillement automatique des bulletins ; que tel est le cas pour certaines élections professionnelles par correspondance, lorsque le nombre d'électeurs est élevé ;
Considérant que ces systèmes reposent sur le décompte automatique de bulletins qui comportent des données codées - généralement des codes-barres - permettant l'identification de l'électeur et des données codées exprimant son choix ; que le recours à de tels systèmes nécessite la mise en œuvre de traitements automatisés d'informations nominatives, au sens de l'article 5 de la loi du 6 janvier 1978, qu'il s'agisse du fichier informatique des électeurs, du traitement automatisé des résultats ou de la constitution de la liste d'émargement ;
Considérant que le recours aux systèmes de vote par codes-barres et de dépouillement automatique des votes ne peut être admis que si le secret du vote, la sincérité des opérations électorales, la surveillance effective du scrutin et le contrôle a posteriori par le juge de l'élection garantissent le principe de la liberté du scrutin,

« Recommande :

I. - Organisation des élections

Le recours à un système de dépouillement automatique des votes par lecture de codes-barres doit être expressément mentionné dans le protocole d'accord préélectoral conclu entre les organisations syndicales sous le contrôle de la direction de l'organisme.

Lorsque l'organisme relève des articles L. 911-1 ou R. 641-13 et suivants du code de la sécurité sociale, le protocole établi par la direction de l'organisme doit mentionner le recours à un système de dépouillement automatique des votes.

Ce protocole doit notamment préciser les conditions techniques de mise en œuvre du système, les dispositions prises pour garantir le secret du vote et la sincérité des opérations électorales, les modalités pratiques d'acheminement des documents de vote (routage) et les critères généraux de détermination des votes blancs ou nuls.

A cet effet, il importe que toutes dispositions soient prises afin de permettre aux représentants du corps électoral d'assurer une surveillance effective de l'ensemble des opérations électorales et, en particulier, de la préparation du scrutin, du dépouillement et de l'émargement.

En cas de recours à un prestataire extérieur, une copie du cahier des charges doit être jointe au protocole.

Un expert informatique figurant sur la liste établie par la Cour de cassation ou sur les listes établies par les cours d'appel peut être chargé par la direction de l'organisme de vérifier préalablement à l'élection que le système informatique qui sera utilisé respecte les dispositions énumérées ci-après et s'en assurer le jour du dépouillement. Dans le cas où il est recouru à un tel expert, mention doit en être faite dans le protocole. En outre, la commission électorale, le cas échéant assistée d'un huissier de justice, devra être présente, assistée de l'éventuel expert informatique, lors des opérations de dépouillement et d'émargement, afin de dresser un rapport sur le déroulement du scrutin, auquel seront joints le rapport de vérification préalable et, le cas échéant, les observations de l'expert susmentionné.

II. - Préparation du scrutin

1/ Les fichiers nominatifs d'électeurs constitués aux fins d'établir la liste électorale, d'adresser le matériel de vote et de réaliser les émargements ne peuvent être utilisés qu'aux fins précitées et ne peuvent être divulgués sous peine des sanctions pénales encourues au titre des articles 226-17 et 226-21 du code pénal. En cas de recours à un prestataire extérieur, celui-ci doit s'engager contractuellement à respecter ces dispositions, à restituer les fichiers dès la fin des opérations et s'engager à détruire toutes les copies totales ou partielles qu'il aurait été amené à effectuer sur quelque support que ce soit.

2/ Le secret du vote doit être garanti par la mise en œuvre de procédés rendant impossible l'établissement d'un lien entre le nom de l'électeur et l'expression de son vote. Il en résulte que :

- l'électeur ne doit être identifié sur la carte exprimant son vote que par un numéro spécifique généré de façon aléatoire, à l'exclusion de toute autre information. Ce numéro doit être modifié pour chaque scrutin ;

- le fichier de correspondance, établi pour permettre l'édition de la liste d'émargement, entre le nom des électeurs et les numéros qui leur sont attribués doit être conservé sous le contrôle de la commission électorale ;

- les documents de vote transmis par l'électeur doivent être conçus de façon que le numéro qui permet son identification et le sens du vote exprimé fassent l'objet de lectures distinctes de sorte qu'il soit impossible techniquement d'établir un lien entre ces deux informations ;

- les documents de vote transmis par l'électeur doivent l'être sous pli clos.

3/ Toutes précautions utiles doivent être prises afin que les cartes de vote par correspondance ne subissent, lors de leur envoi par les électeurs, aucune altération de nature à empêcher la comptabilisation du vote ou à considérer le vote comme étant nul. Il en résulte que :

- l'envoi du matériel de vote aux électeurs doit être accompagné d'une note explicative détaillant de façon claire les modalités des opérations de vote et, en particulier, les critères de comptabilisation et de détermination des votes nuls ou blancs ;

- au cas où l'expression de vote serait matérialisée par l'apposition sur la carte de vote d'une étiquette comportant un code-barres identifiant le candidat, cette étiquette ne doit pouvoir être décollée sans être irrémédiablement altérée.

III. - Dépouillement

1/ A l'issue des opérations de vote mais avant le dépouillement, un test doit être réalisé sur un lot aléatoire de bulletins, sous la conduite de la commission électorale.

2/ Les opérations de dépouillement doivent être effectuées par un ordinateur isolé ou plusieurs ordinateurs reliés en réseau local, ces ordinateurs ne devant en aucun cas comporter le fichier nominatif des votants ni le ou les fichiers de correspondance entre le nom des électeurs et les numéros qui leur sont attribués aléatoirement.

3/ Une solution de secours comportant notamment un dispositif complémentaire en cas de défaillance du système doit être prévue.

4/ Le système doit comporter un dispositif technique rejetant tout bulletin déjà lu.

5/ Le système automatisé doit être bloqué après le dépouillement de sorte qu'il soit impossible de reprendre ou de modifier les résultats après la décision de clôture du dépouillement prise par la commission électorale.

6/ Les voix doivent être comptabilisées par lot de sorte que les expressions individuelles de vote ne puissent être isolées et rapprochées de l'identité du votant.

IV. - Emargement

Le rapprochement du fichier des numéros attribués aux électeurs et du fichier nominatif des électeurs, nécessaire pour l'établissement de la liste d'emargement, doit être réalisé en présence de la commission électorale assistée de l'éventuel expert informatique. La liste d'emargement ne comporte que l'identité des électeurs telle que prévue aux articles L. 18 et L. 19 du code électoral ou par le protocole, le cas échéant, l'identification du collège électoral, ainsi que la mention attestant la participation au vote, à l'exclusion de toute autre information.

V. - Contrôle a posteriori par le juge de l'élection

Tous les fichiers supports (copie des programmes source et exécutables, matériels de vote, fichiers d'emargement, de résultats, sauvegardes) doivent être conservés sous scellés jusqu'à l'épuisement des délais de recours contentieux. Cette conservation doit être assurée sous le contrôle de la commission électorale dans des conditions garantissant le secret du vote. Obligation doit être faite, le cas échéant, au prestataire de services de transférer l'ensemble de ces supports à la personne ou au tiers nommé désigné pour assurer la conservation des supports. Sauf action contentieuse née avant l'épuisement des délais de recours, il est procédé à la destruction de ces documents sous le contrôle de la commission électorale. »

ANNEXE II

Délibération n° 2019-053 du 25 avril 2019 portant adoption d'une recommandation relative à la sécurité des systèmes de vote par correspondance électronique, notamment via Internet

NOR : CNIL1917529X

JORF n°0142 du 21 juin 2019

Texte n° 95

Version initiale

La Commission nationale de l'informatique et des libertés,
Vu la convention n° 108 du Conseil de l'Europe pour la protection des personnes à l'égard du traitement automatisé des données à caractère personnel ;
Vu le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE ;
Vu le code électoral ;
Vu la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, notamment son article 11-I-2°-a bis) ;
Vu le décret n° 2005-1309 du 20 octobre 2005 modifié pris pour l'application de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés ;

Article

Après avoir entendu Mme Dominique CASTERA, commissaire, en son rapport, et Mme Nacima BELKACEM, commissaire du Gouvernement, en ses observations ;

Formule les observations suivantes :

A titre liminaire, la commission observe que le constat, réalisé lors de l'adoption de sa recommandation de 2010, du développement et de l'extension des systèmes de vote par correspondance électronique, notamment via Internet, à un nombre croissant d'opérations de vote et de types de vote, reste d'actualité.

La commission souligne que le recours à de tels systèmes doit s'inscrire dans le respect des principes fondamentaux qui commandent les opérations électorales : le secret du scrutin sauf pour les scrutins publics, le caractère personnel et libre du vote, la sincérité des opérations électorales, la surveillance effective du vote et le contrôle a posteriori par le juge de l'élection. Ces systèmes de vote par correspondance électronique, notamment via Internet, doivent également respecter les prescriptions des textes constitutionnels, législatifs et réglementaires en vigueur.

Devant l'extension continue du vote par Internet à tous types d'élections, la commission souhaite rappeler que le vote par correspondance électronique, notamment via Internet, présente des difficultés accrues au regard des principes susmentionnés pour les personnes chargées d'organiser le scrutin et celles chargées d'en vérifier le déroulement, principalement à cause de l'opacité et de la technicité importante des solutions mises en œuvre, ainsi que de la très grande difficulté de s'assurer de l'identité et de la liberté de choix de la personne effectuant les opérations de vote à distance.

Au cours des travaux que la commission a menés depuis 2003 et compte tenu des menaces qui pèsent sur ces dispositifs, elle a, en effet, pu constater que les systèmes de vote existants ne fournissaient pas encore toutes les garanties exigées par les textes légaux.

Dès lors et en particulier, compte-tenu des éléments précités, la commission reste réservée quant à l'utilisation de dispositifs de vote par correspondance électronique, notamment via Internet, pour des élections politiques.

La présente délibération a pour objet de revoir la recommandation de 2010 à l'aune des opérations électorales intervenues depuis, de l'évolution des solutions de vote proposées par les prestataires du

secteur, des retours effectués par les différentes parties prenantes, des contrôles réalisés par la CNIL ainsi que de l'évolution du cadre juridique relatif à la protection des données.

La nouvelle recommandation a pour champ d'application les dispositifs de vote par correspondance électronique, en particulier via Internet. Elle ne concerne pas les dispositifs de vote par codes-barres, les dispositifs de vote par téléphone fixe ou mobile, ni les systèmes informatiques mis à disposition des votants sous forme de boîtiers de vote ou en isolements (dites « machines à voter »). Elle est destinée à fixer, de façon pragmatique, les objectifs de sécurité que doit atteindre tout dispositif de vote par correspondance électronique, notamment via Internet, en fonction des risques que présente le déroulement du vote. Les réponses apportées par les systèmes à ces objectifs de sécurité doivent ainsi prendre en compte le contexte et les menaces qui pèsent sur le scrutin.

Elle vise également à s'appliquer aux futures évolutions des systèmes de vote par correspondance électronique, notamment via Internet, en vue d'un meilleur respect des principes de protection des données personnelles, et à éclairer les responsables de traitement sur le choix des dispositifs de vote par correspondance électronique à retenir.

Elle abroge la délibération n° 2010-371 du 21 octobre 2010 portant adoption d'une recommandation relative à la sécurité des systèmes de vote électronique. Compte tenu de ces observations préalables, la commission émet la recommandation suivante. Le niveau de risque du scrutin.

Le niveau de risque que présente le déroulement d'un vote varie en fonction du type de scrutin, des événements redoutés et des menaces qui pèsent sur le traitement. Ainsi, la commission recommande que la solution utilisée pour le scrutin tienne compte de l'importance du niveau de risque de l'élection ainsi que des éventuels bénéfices pour les parties prenantes de recourir à un système de vote par correspondance électronique et que la solution choisie réponde à tous les objectifs de sécurité fixés au regard de ce niveau de risque.

La commission identifie trois niveaux de risque :

- Niveau 1 : Les sources de menace, parmi les votants, les organisateurs du scrutin ou les personnes extérieures, ont peu de ressources et peu de motivations. L'administrateur (ou les administrateurs) du système d'information n'est ni électeur, ni candidat.

Il est considéré comme neutre par toutes les parties. Ce niveau s'applique pour les scrutins impliquant peu d'électeurs, se déroulant dans un cadre non conflictuel, à l'issue duquel les personnes élues auront peu de pouvoirs, comme par exemple l'élection d'un représentant de classe. Le scrutin ne présente pas de risques importants.

- Niveau 2 : Les sources de menace, parmi les votants, les organisateurs du scrutin, les personnes extérieures, au sein du prestataire ou du personnel interne, peuvent présenter des ressources moyennes ou des motivations moyennes. Ce niveau s'applique à des scrutins impliquant un nombre important d'électeurs et présentant un enjeu élevé pour les personnes mais dans un contexte dépourvu de conflictualité particulière. Il s'agit par exemple des élections de représentants du personnel au sein d'organismes ou encore au sein d'un ordre professionnel. Le scrutin présente un risque modéré.

- Niveau 3 : Les sources de menace, parmi les votants, les organisateurs du scrutin, les personnes extérieures, au sein du prestataire ou du personnel interne, peuvent présenter des ressources importantes ou de fortes motivations. Ce niveau concerne les scrutins impliquant un nombre important d'électeurs et présentant un enjeu très élevé, dans un climat potentiellement conflictuel.

Il s'agit

par exemple d'élections de représentants du personnel au sein d'organisations importantes, à grande échelle et dans un cadre conflictuel. Le scrutin présente un risque important.

La commission déconseille d'utiliser un dispositif de vote par correspondance électronique, notamment via Internet, dans l'hypothèse où les sources de menace peuvent disposer à la fois de ressources

importantes et d'une motivation forte. Le responsable du traitement identifie le niveau correspondant à sa situation en fonction des risques soulevés par son scrutin.

A cette fin la commission propose, de manière facultative et à titre d'exemple, une grille d'analyse simplifiée, basée sur des questions fermées, ayant pour objet de guider et d'aider les responsables de traitement le désirant à se positionner sur cette échelle. Cette grille d'analyse est placée au sein de la fiche pratique.

En cas de doute entre deux niveaux, le niveau le plus élevé devrait être privilégié. Le responsable de traitement, maîtrisant le périmètre, les enjeux et le contexte de son scrutin, est libre de choisir le niveau de risque qu'il juge approprié, dès lors qu'il peut justifier son analyse auprès de la commission et de l'expert indépendant.

Une fois son niveau de risque identifié, le responsable de traitement peut déterminer les objectifs de sécurité que la solution de vote doit atteindre.

Le choix du niveau de risque par le responsable de traitement étant évalué par l'expert indépendant mandaté (voir ci-après) pour garantir la conformité des opérations de vote à la présente recommandation, il convient que le responsable de traitement lui fournisse les éléments ayant été pris en compte dans la détermination de ce niveau.

D'une manière générale, la commission rappelle que les traitements de données personnelles, dont les dispositifs de vote, qui remplissent au moins deux des critères suivants doivent en principe faire l'objet d'une analyse d'impact relative à la protection des données (AIPD) :

- évaluation/« scoring » (y compris le profilage) ;
- décision automatique avec effet légal ou similaire ;
- surveillance systématique ;
- collecte de données sensibles (opinions politiques et appartenances syndicales notamment) ;
- collecte de données personnelles à large échelle ;
- croisement de données ;
- personnes vulnérables (patients, personnes âgées, enfants, etc.) ;
- usage innovant (utilisation d'une technologie nouvelle) ;
- exclusion du bénéficiaire d'un droit/contrat.

Dès lors, au regard des critères relatifs aux données sensibles et à la collecte de données à large échelle et compte tenu du contexte du scrutin le cas échéant, il peut être nécessaire que le responsable de traitement réalise une AIPD.

Les objectifs de sécurité à atteindre en fonction du niveau de risque

Chaque niveau de risque se voit associer des objectifs de sécurité qui permettent de définir le niveau de sécurité attendu. Ces objectifs sont cumulables, le niveau 2 étant composé d'objectifs de sécurité spécifiques et des objectifs de sécurité du niveau 1, le niveau 3 étant, quant à lui, composé d'objectifs de sécurité spécifiques et des objectifs de sécurité des deux niveaux précédents.

La commission proposera sur son site web ou tout autre support utile, une fiche pratique présentant des exemples permettant d'atteindre les objectifs de sécurité précités. Les industriels peuvent, s'ils le souhaitent, proposer à la commission des exemples de moyens permettant d'atteindre les objectifs afin que cette fiche puisse être agrémentée de ces informations. La commission sera seule juge de la pertinence des moyens proposés. Cette fiche détaillera ce qui est attendu derrière chaque objectif de sécurité.

Les solutions de vote dont le scrutin présente un risque de niveau 1 doivent atteindre a minima l'ensemble des objectifs de sécurité suivants :

- Objectif de sécurité n° 1-01 : Mettre en oeuvre une solution technique et organisationnelle de qualité ne présentant pas de faille majeure (faille publiée par l'éditeur et/ou rendue publique par des tiers).

- Objectif de sécurité n° 1-02 : Définir le vote d'un électeur comme une opération atomique, c'est-à-dire comme comportant de manière indivisible le choix, la validation, l'enregistrement du bulletin dans l'urne, l'émargement et la délivrance d'un récépissé.
 - Objectif de sécurité n° 1-03 : Authentifier les électeurs en s'assurant que les risques majeurs liés à une usurpation d'identité sont réduits de manière significative.
 - Objectif de sécurité n° 1-04 : Assurer la stricte confidentialité du bulletin dès sa création sur le poste du votant.
 - Objectif de sécurité n° 1-05 : Assurer la stricte confidentialité et l'intégrité du bulletin pendant son transport.
 - Objectif de sécurité n° 1-06 : Assurer, de manière organisationnelle et/ou technique, la stricte confidentialité et l'intégrité du bulletin pendant son traitement et son stockage dans l'urne jusqu'au dépouillement.
 - Objectif de sécurité n° 1-07 : Assurer l'étanchéité totale entre l'identité de votant et l'expression de son vote pendant toute la durée du traitement.
 - Objectif de sécurité n° 1-08 : Renforcer la confidentialité et l'intégrité des données en répartissant le secret permettant le dépouillement exclusivement au sein du bureau électoral et garantir la possibilité de dépouillement à partir d'un seuil de secret déterminé.
 - Objectif de sécurité n° 1-09 : Définir le dépouillement comme une fonction atomique utilisable seulement après la fermeture du scrutin.
 - Objectif de sécurité n° 1-10 : Assurer l'intégrité du système, de l'urne et de la liste d'émargement.
 - Objectif de sécurité n° 1-11 : S'assurer que le dépouillement de l'urne puisse être vérifié a posteriori.
- Les solutions de vote dont le scrutin présente un risque de niveau 2 doivent atteindre a minima l'ensemble des objectifs de sécurité du niveau 1 ainsi que les suivants :
- Objectif de sécurité n° 2-01 : Assurer une haute disponibilité de la solution.
 - Objectif de sécurité n° 2-02 : Assurer un contrôle automatique de l'intégrité du système, de l'urne et de la liste d'émargement.
 - Objectif de sécurité n° 2-03 : Permettre le contrôle automatique par le bureau électoral de l'intégrité de la plateforme de vote pendant tout le scrutin.
 - Objectif de sécurité n° 2-04 : Authentifier les électeurs en s'assurant que les risques majeurs et mineurs liés à une usurpation d'identité sont réduits de manière significative.
 - Objectif de sécurité n° 2-05 : Assurer un cloisonnement logique entre chaque prestation de vote de sorte qu'il soit possible de stopper totalement un scrutin sans que cela ait le moindre impact sur les autres scrutins en cours.
 - Objectif de sécurité n° 2-06 : Utiliser un système d'information mettant en oeuvre les mesures de sécurité physique et logique recommandées par les éditeurs et l'ANSSI.
 - Objectif de sécurité n° 2-07 : Assurer la transparence de l'urne pour tous les électeurs.
- Les solutions de vote dont le scrutin présente un risque de niveau 3 doivent atteindre a minima l'ensemble des objectifs de sécurité des niveaux 1 et 2, ainsi que les suivants :
- Objectif de sécurité n° 3-01 : Etudier les risques selon une méthode éprouvée afin de définir les mesures les plus adéquates au contexte de mise en oeuvre.
 - Objectif de sécurité n° 3-02 : Permettre la transparence de l'urne pour tous les électeurs à partir d'outils tiers.
 - Objectif de sécurité n° 3-03 : Assurer une très haute disponibilité de la solution de vote en prenant en compte les risques d'avarie majeure.
 - Objectif de sécurité n° 3-04 : Permettre le contrôle automatique et manuel par le bureau électoral de l'intégrité de la plateforme pendant tout le scrutin.
 - Objectif de sécurité n° 3-05 : Assurer un cloisonnement physique entre chaque prestation de vote de sorte qu'il soit possible de stopper totalement un scrutin sans que cela ait le moindre impact sur les autres scrutins en cours.

Le responsable de traitement ou son prestataire sont libres d'utiliser toute solution leur permettant d'atteindre les objectifs de sécurité énoncés.

Quel que soit le niveau déterminé, il convient de fournir aux électeurs, en temps utile, une note explicative détaillant clairement les opérations de vote ainsi que le fonctionnement général du système de vote par correspondance électronique, notamment via Internet. Cette notice explicative ne se substitue pas à l'obligation d'information imposée par les articles 13 et 14 du règlement européen sur la protection des données (RGPD) s'agissant du traitement des données.

Parallèlement, la commission tient à souligner que, de par leur nature et sensibilité, les plateformes de vote par correspondance électronique, notamment via Internet, se doivent d'être accessibles à toutes personnes, notamment aux personnes en situation de handicap et en particulier visuel.

Ainsi, pour les organismes du secteur public ou délégataires d'une mission de service public désirant proposer ce service à ses électeurs, il est nécessaire que le système de vote respecte le référentiel général d'accessibilité pour les administrations (RGAA).

Pour les organismes non soumis à ce référentiel, il est fortement recommandé d'en suivre les prescriptions afin de mettre l'ensemble des votants en capacité d'exprimer leur suffrage par ce moyen.

L'expertise du système de vote par correspondance électronique, notamment via Internet

Tout responsable de traitement mettant en oeuvre un système de vote par correspondance électronique, notamment via Internet, doit faire expertiser sa solution par un expert indépendant, que la solution de vote soit gérée en interne ou fournie par un prestataire.

L'expertise doit couvrir l'intégralité du dispositif installé avant le scrutin (logiciel, serveur, etc.), la constitution des listes d'électeurs et leur enrôlement et l'utilisation du système de vote durant le scrutin et les étapes postérieures au vote (dépouillement, archivage, etc.).

L'expertise doit porter sur l'ensemble des éléments décrits dans la présente délibération et notamment sur :

- le code source correspondant à la version du logiciel effectivement mise en oeuvre ;
- les mécanismes de scellement utilisés aux différentes étapes du scrutin ;
- le système informatique sur lequel le vote va se dérouler ;
- les échanges réseau ;
- les mécanismes de chiffrement utilisés, notamment pour le chiffrement du bulletin de vote ;
- les mécanismes d'authentification des électeurs et la transmission des secrets à ces derniers ;
- l'évaluation du niveau de risque du scrutin ;
- la pertinence et l'effectivité des solutions apportées par la solution de vote aux objectifs de sécurité.

L'expertise doit porter sur l'ensemble des éléments constituant la solution de vote.

Lors de scrutins présentant un niveau de risque 2 ou 3, l'expert réalise des audits sur la plateforme, afin de s'assurer de la cohérence et de l'effectivité des solutions apportées, par le biais de tests d'intrusions notamment. L'ensemble des opérations effectuées dans ce cadre est annexé au rapport d'expertise.

L'expertise doit être réalisée par un expert indépendant, c'est-à-dire qu'il devra répondre aux critères suivants :

- être un informaticien spécialisé dans la sécurité ;
- ne pas avoir d'intérêt dans la société qui a créé la solution de vote à expertiser, ni dans l'organisme responsable de traitement qui a décidé d'utiliser la solution de vote ;
- posséder si possible une expérience dans l'analyse des systèmes de vote, en ayant expertisé les systèmes de vote par correspondance électronique, notamment via Internet, d'au moins deux prestataires différents.

Le rapport d'expertise, et ses annexes doivent être remis au responsable de traitement et aux prestataires de solution de vote par correspondance électronique, notamment via Internet.

Si l'expertise peut couvrir un champ plus large que celui de la présente recommandation, le rapport d'expertise fourni au responsable de traitement doit comporter une partie spécifique présentant l'évaluation du dispositif au regard des différents points de la recommandation.

L'expert doit fournir un moyen technique permettant de vérifier a posteriori que les différents composants logiciels sur lesquels a porté l'expertise n'ont pas été modifiés sur le système utilisé durant le scrutin. La méthode et les moyens permettant d'effectuer cette vérification doivent être décrits dans le rapport d'expertise. Pour ce faire, l'expert peut, par exemple, utiliser des empreintes numériques.

L'expertise portant sur une solution mise en oeuvre pour un scrutin dont le niveau de risque est évalué à 1 peut reprendre des éléments d'un rapport d'expertise précédent, dès lors que cette expertise effectuée sur l'élément en question n'est pas antérieure à 24 mois, qu'il est possible de prouver que l'élément sur lequel a porté cette expertise précédente n'a pas été modifié depuis et qu'aucune vulnérabilité sur cet élément n'a été révélée entre temps.

L'expertise portant sur une solution mise en oeuvre pour un scrutin dont le niveau de risque est évalué à 1 peut reprendre des éléments d'un rapport d'expertise précédent, dès lors que cette expertise effectuée sur l'élément en question n'est pas antérieure à 24 mois, qu'il est possible de prouver que l'élément sur lequel a porté l'expertise précédente n'a pas été modifié depuis et qu'aucune vulnérabilité sur cet élément n'a été révélée entre temps.

L'expertise portant sur une solution mise en oeuvre pour un scrutin dont le niveau de risque est évalué à 3 doit être réalisée de nouveau, pour chaque élément, pour chaque élection.

L'expert ayant accès à des informations sensibles relatives aux solutions dont il est chargé d'évaluer la conformité, notamment le code source des applications, il est tenu de prendre toutes dispositions et précautions utilisées afin de protéger les éléments qui sont portés à sa connaissance, notamment en limitant autant que possible les reproductions de code source au sein du rapport, en conservant ses rapports au sein d'espaces sécurisés dédiés et en ne conservant pas les éléments portés à sa connaissance au-delà de la durée nécessaire.

Le vote

Les heures d'ouverture et de fermeture du scrutin électronique doivent pouvoir être contrôlées par les membres du bureau de vote et les personnes désignées ou habilitées pour assurer le contrôle des opérations électorales.

Les fichiers nominatifs des électeurs constitués aux fins d'établir la liste électorale, d'adresser le matériel de vote et de réaliser les émargements ne peuvent être utilisés qu'aux fins précitées et ne peuvent être divulgués sous peine des sanctions pénales prévues par le code pénal.

La confidentialité des données est également opposable aux techniciens en charge de la gestion ou de la maintenance du système informatique.

Pour se connecter à distance ou sur place au système de vote, l'électeur doit s'authentifier conformément à la présente recommandation et à l'aide d'un moyen répondant à l'objectif de sécurité correspondant au niveau de risque identifié pour le scrutin. Au cours de cette procédure, le serveur de vote vérifie l'identité de l'électeur et que celui-ci est bien autorisé à voter. Dans ce cas, il accède aux listes ou aux candidats officiellement retenus et dans l'ordre officiel.

L'électeur doit pouvoir choisir une liste, un candidat ou un vote blanc de façon à ce que ce choix apparaisse clairement à l'écran, indépendamment de toute autre information. Il doit avoir la possibilité de revenir sur ce choix. Il valide ensuite son choix et cette opération déclenche l'envoi du bulletin de vote dématérialisé vers le serveur des votes. L'électeur reçoit alors la confirmation de son vote et dispose de la possibilité de conserver trace de cette confirmation. La solution de vote par correspondance électronique, notamment via Internet, doit proposer toutes les options offertes par les textes fondant le vote, le cas échéant le vote nul ou blanc.

Dans le cas où le scrutin est mixte, composé d'un vote par correspondance électronique associé à un vote par correspondance papier par exemple, il convient que le vote électronique permette aux électeurs les mêmes possibilités que celles offertes par le vote papier, telle que la possibilité de voter nul ou blanc lorsque cela est prévu pour un scrutin, afin de ne pas créer de distorsion en fonction du moyen utilisé. Dans le cas où ces différentes possibilités sont offertes à l'électeur, il convient d'être attentif au fait qu'une personne ne puisse pas voter deux fois, notamment en utilisant le système par correspondance papier et

le système par Internet. Ainsi la solution retenue doit permettre d'écarter les votes par correspondance papier d'une personne ayant déjà voté par Internet.

Les garanties minimales pour un contrôle a posteriori pour des besoins d'audit externe, notamment en cas de contentieux électoral, le système de vote par correspondance électronique, notamment via Internet, doit pouvoir fournir les éléments techniques permettant au minimum de prouver de façon irréfutable que :

- le procédé de scellement est resté intègre durant le scrutin ;
- les clés de chiffrement/déchiffrement ne sont connues que de leurs seuls détenteurs ;
- le vote est anonyme lorsque la législation l'impose ;
- la liste d'émargement ne comprend que la liste des électeurs ayant voté ;
- l'urne dépouillée est bien celle contenant les suffrages des électeurs et qu'elle ne contient que ces suffrages ;
- aucun décompte partiel n'a pu être effectué durant le scrutin ;
- le dépouillement de l'urne peut être vérifié a posteriori et qu'il s'est déroulé de façon correcte.

La conservation des données portant sur l'opération électorale

Tous les fichiers supports (copies des codes sources et exécutables des programmes et du système sous-jacent, matériels de vote, fichiers d'émargement, de résultats, sauvegardes) doivent être conservés sous scellés jusqu'à l'épuisement des voies et délais de recours contentieux.

Cette conservation doit être assurée sous le contrôle de la commission électorale dans des conditions garantissant le secret du vote. Obligation doit être faite au prestataire de service, le cas échéant, de transférer l'ensemble de ces supports à la personne ou au tiers nommément désigné pour assurer la conservation de ces supports. Lorsqu'aucune action contentieuse n'a été engagée à l'épuisement des délais de recours, il doit être procédé à la destruction de ces documents sous le contrôle de la commission électorale.

Dispositions transitoires et finales

La présente délibération est publiée au Journal officiel de la République française. Elle devra être prise en compte par les responsables de traitement après un délai transitoire de douze mois à compter de sa publication.

La présidente,

M.-L. Denis

ANNEXE III

Scrutin de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste

Le calcul du quotient électoral est le rapport du nombre de suffrages exprimés à celui de sièges à pourvoir.

Chaque liste obtient autant de sièges que le quotient électoral est contenu dans le nombre de suffrages.

S'il y a des sièges encore non attribués, ceux-ci sont, dans un deuxième temps répartis entre toutes les listes par valeur décroissante des restes.

L'exemple suivant illustre cette méthode

- Inscrits : 3 784
- Votants : 1 342
- Nuls, blancs : 31
- Exprimés : 1 311

Quotient électoral

Sièges à pourvoir : 3

$$1\,311/3 = 437$$

Listes

A : 510 voix

B : 241 voix

C : 560 voix

Attribution des sièges

1^{er} siège revient à la liste C pour laquelle il reste 123 voix

Le 2^{ème} siège revient à la liste A pour laquelle il reste 73 voix

Le 3^{ème} siège à pourvoir revient à la liste B

PROTCOLE D'ACCORD HABITAT 76

ÉLECTION DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

2022

ARTICLE 1 - ÉLECTION DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

En application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) (art. [R421-7](#)), des élections doivent être organisées entre le 15 novembre et le 15 décembre 2022, en vue de procéder au renouvellement des représentants des locataires au sein des Conseils d'Administration des OPH.

Conformément à la proposition du Conseil Central de Concertation Locative du **1er mars 2022**, la date de l'élection a été arrêtée au **1er décembre 2022** par le Conseil d'Administration lors de sa séance du **20 mai 2022**.

Le présent protocole est conclu avec les organisations nationales de locataires siégeant au Conseil Central de Concertation Locative (CNL, CLCV, CSF). Il n'est pas exclu que d'autres associations habilitées selon les textes en vigueur puissent y être rattachées.

ARTICLE 2 - QUALITÉ D'ÉLECTEUR

Sont électeurs,

- les personnes physiques qui ont conclu avec l'Office un contrat de location d'un local à usage d'habitation au plus tard six semaines avant la date de l'élection, soit le **20 octobre 2022**, et ont toujours la qualité de locataire de l'Office,
- les occupants dont le titre de location a été résilié pour défaut de paiement du loyer ou de charges justifiant de la bonne exécution d'un plan d'apurement conclu avec l'office au **20 octobre 2022**,
- les sous-locataires qui ont conclu avec l'une des associations ou centres visés à l'article [L 442-8-1](#) du CCH un contrat de sous-location d'un logement de l'Office, au plus tard six semaines avant la date de l'élection ; les associations ou centres précités devront transmettre à l'Office la liste de ces sous-locataires au plus tard un mois avant la date de l'élection.

Chaque location, occupation ou sous-location **ne donne droit qu'à une voix**. Le titulaire de plusieurs locations, occupations ou sous-locations ne peut prétendre à plusieurs voix.

La liste des électeurs sera arrêtée le **20 octobre 2022**, soit six semaines avant la date de l'élection. Sur cette liste seront indiqués les noms, prénom et adresse de chaque électeur.

Les adresses postales des immeubles composant le patrimoine de l'Office (précisant le nombre de logements par adresse) seront tenues à la disposition de chaque association visée à l'article [L421-9](#) du CCH, qui le demande sous forme électronique à partir de la signature du présent protocole et jusqu'au terme du scrutin.

Lorsque les logements sont situés dans des immeubles en copropriété à occupation mixte en individuel et en pavillonnaire le numéro des appartements locatifs est précisé.

ARTICLE 3 – CONDITION D'ÉLIGIBILITÉ

Sont éligibles, à l'exclusion des personnes membres du personnel de l'Office, les personnes physiques locataires de l'Office, d'un local à usage d'habitation :

- ayant la qualité d'électeur telle que définie à l'article 2,
- âgées de dix-huit ans au minimum et ne tombant pas sous le coup des dispositions de l'article [L.423-12](#) du CCH
- pouvant produire soit la quittance correspondant à la période de location précédant l'acte de candidature, soit le reçu mentionné à [l'article 21](#) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (*quittance*), soit la décision de justice ou le procès-verbal de conciliation homologué ou le plan d'apurement conclu avec l'Office octroyant les délais de paiement du loyer ou des charges, dûment respecté

Chaque contrat de location ne donne droit qu'à une seule candidature.

Il ne sera pas fait obstacle aux candidatures dont la demande a été déclarée recevable par la commission de surendettement.

ARTICLE 4 - PRÉSENTATION DES CANDIDATURES ET CONTRÔLE DE LEUR VALIDITÉ

Les listes de candidats doivent parvenir au plus tard le **06 octobre 2022** à habitat 76, au 112 Boulevard d'Orléans – 76040 ROUEN Cedex 1. Elles doivent être déposées contre délivrance d'un reçu ou adressées par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception.

Il sera institué, à la date limite pour le dépôt des candidatures, soit le **06 octobre 2022**, une commission des opérations électorales composée en nombre égal, d'une part d'un représentant de chacune des listes de candidats et d'autre part, de représentants de l'Office désignés par son Conseil d'Administration. Elle est présidée par le Président de l'Office ou son représentant et prend ses décisions à la majorité des membres présents.

Le Président a voix prépondérante.

Cette commission est chargée d'examiner la recevabilité des listes déposées et est également consultée pour avis sur toute question ou difficulté se rapportant aux opérations électorales jusqu'à la proclamation des résultats.

La mission générale de cette commission sera d'assurer sur saisine de l'Office ou du représentant d'une liste, qu'à tous les stades de la consultation il est fait une application correcte du présent protocole ou des dispositions du CCH. Elle devra trancher toute contestation préalable au jour du scrutin en prenant toutes dispositions appropriées.

L'Office vérifiera les candidatures en liaison avec cette commission, afin de s'assurer que chaque candidat remplit les conditions d'éligibilité. Cette validation des candidatures interviendra le **10 octobre 2022 à heure à déterminer** au siège de l'Office et fera l'objet d'un récépissé avec accusé réception dans les 48 heures.

En tout état de cause ne seront retenues que les listes comportant **huit candidatures composées alternativement d'un candidat de chaque sexe** déclarées valables et ayant été présentées par une organisation nationale telle que définie à l'article [L421-9](#) du CCH.

A cette liste, sont jointes une déclaration individuelle de candidature signée par chaque candidat-e et une déclaration sur l'honneur de non condamnation conformément aux dispositions de l'article [L423-12 du CCH](#).

Conformément à l'article L421-9 du CCH chaque liste justifie lors de son dépôt, de l'existence de l'association et de la conformité de son objet social aux dispositions de l'article et de son affiliation à une organisation nationale de locataires. L'association atteste de son affiliation à une organisation nationale par une lettre accréditive signée par un représentant dûment mandaté à cet effet par l'organisation nationale siégeant à la commission nationale de concertation, au conseil national de l'habitat ou au conseil national de la consommation.

Toute contestation éventuelle relative à l'inscription sur les listes est soumise au tribunal d'instance du lieu du siège de l'Office.

ARTICLE 5 – INFORMATION RELATIVE À L'ÉLECTION ET CAMPAGNE ÉLECTORALE

Les informations relatives à l'élection seront diffusées par l'Office dans les conditions suivantes :

- **avant le 22 septembre 2022**, une lettre circulaire fournissant toutes les indications utiles sur la date du scrutin, la procédure électorale, les conditions requises pour être électeur ou éligible, les modalités de dépôt des candidatures, sera portée à la connaissance de tous les locataires intéressés :

- o par voie d'affichage dans les halls d'entrée des immeubles collectifs,
- o par distribution ou remise par la Poste dans les boîtes aux lettres pour les logements individuels et collectifs,

- **le 31 octobre 2022 au plus tard**, les listes des candidats seront portées à la connaissance des locataires dans les mêmes conditions.

Afin de faciliter l'information des locataires par les candidat-e-s, l'accès aux panneaux d'affichage de l'Office et le partage des panneaux dédiés aux organisations sera permis par la mise à disposition de badges contre décharge aux associations remplissant les conditions légales pour présenter des listes.

L'accès sera donné dès la signature du présent protocole à toutes les associations et ce, jusqu'à la veille de l'élection pour les associations présentant effectivement des listes.

ARTICLE 6 - CONFECTION DU MATÉRIEL DE VOTE ET PRISE EN CHARGE DES DÉPENSES D'ÉLECTION

L'Office prend à sa charge l'impression en nombre suffisant des bulletins de vote ainsi que celle des professions de foi, selon le modèle suivant : recto verso simple, couleur, format 21 x 29,7 cm.

Un exemplaire de chaque profession de foi, recto verso simple, couleur, format 21 x 29,7 cm, devra être remis au siège de l'Office, 112 Boulevard d'Orléans – 76040 ROUEN cedex 1, au plus tard **le 06 octobre 2022**. **L'édition immédiate contre reçu vaudra bon à tirer.**

Celle-ci fera apparaître :

- le sigle de chacune des associations, libellé suivant ses propres indications,
- le nom de chaque candidat sera suivi de son prénom et de son adresse.

Les documents de vote seront matérialisés par des cartes. Ce matériel comprend, à l'attention de chaque locataire, pour chaque liste, un bulletin de vote et une profession de foi. Chaque carte comportera un code barre pré imprimé représentant le numéro aléatoire du votant afin de préserver la confidentialité du vote.

Les documents de vote : professions de foi, cartes **T** seront adressés aux locataires au plus tard **le 17 novembre 2022** par la Poste. Le locataire qui aurait perdu son matériel de vote ou qui ne l'aurait pas reçu pourra en retirer un nouvel exemplaire au siège de l'Office.

En sus des dispositions précitées et en application du protocole national relatif à l'organisation des élections des représentants des locataires aux Conseils d'Administration des OPH conclu entre la fédération des OPH et des associations locataires, l'Office prendra à sa charge un budget de 1,50€ par logement à répartir entre toutes les associations ayant déposé une liste et ayant obtenu au moins 5% des voix exprimées en paiement de la réalisation du matériel de campagne électorale (reprographie, photocopie, impression des affiches et tracts. Objets publicitaires en lien avec la campagne, presse, fournitures de bureaux et frais de déplacement)...

ARTICLE 7 – MODALITÉS DE VOTE

L'élection des représentants des locataires aura lieu au scrutin secret de liste à un tour avec représentation proportionnelle au plus fort reste, sans radiation ni panachage.

Le vote aura lieu dans les conditions suivantes :

▶ Vote par correspondance

Le locataire aura à disposition :

- une carte réponse **T** qui sera fournie par correspondance à chaque électeur en même temps que les professions de foi, comportant au recto l'adresse de la boîte postale ouverte spécialement pour les élections ainsi que la mention « élections des représentants des locataires 2022 ».
- Une note précisant les conditions et modalités du vote par correspondance
- le bulletin de vote.

▶ Vote par voie électronique

La solution informatique retenue devra respecter les obligations de sécurité et de confidentialité édictées par la CNIL. En particulier, toutes les garanties seront apportées pour rendre impossible la prise en compte d'un double vote éventuel via plusieurs supports (papier + internet). Aucune indication ne sera apportée, pendant la période de vote, sur la mobilisation des électeurs par internet avant le dépouillement

Les seules réponses prises en compte, quelles que soient les modalités du vote, seront celles **reçues** au plus tard **le 30 novembre 2022 minuit**. Les plis contenus dans la boîte postale ouverte spécialement pour l'élection seront remis au siège de l'Office le **1^{er} décembre 2022** à 10 heures afin de procéder au dépouillement du scrutin.

Le vote sera considéré comme nul dans les cas suivants :

- bulletin comportant une inscription, de quelque nature qu'elle soit,
- vote déjà exprimé via la plateforme internet,
- bulletin blanc ou non conforme.

ARTICLE 8 – DÉPOUILLEMENT

8-1 Vote par correspondance

Le dépouillement et l'émargement seront exécutés au siège de l'Office le **1^{er} décembre 2022** à l'aide d'un système automatisé mis en œuvre par une société extérieure. Le cahier des charges relatif à cette prestation comprendra le rappel des obligations de la CNIL.

▶ 8-2 Vote par voie électronique

Comme précisé à l'article 7, aucune indication ne sera apportée sur la mobilisation des électeurs du vote par voie électronique avant le dépouillement. Aussi, le nombre de votants et l'expression de leur vote ne seront connus que le même jour que le dépouillement du vote par correspondance, soit le **1^{er} décembre 2022**.

8-3 Dispositions communes

Les résultats du scrutin seront immédiatement disponibles. La liste d'émargement sera éditée et fournie à partir des numéros attribués aléatoirement aux locataires. Le dépouillement automatisé garantit le secret des votes, aucune corrélation n'étant possible entre les deux fichiers.

Les opérations de dépouillement seront effectuées par un bureau comprenant le Président en exercice de l'Office, ou un administrateur le représentant, un membre du Conseil d'Administration ne représentant pas les locataires, et au moins un représentant de chaque liste de candidats.

Pour toute difficulté imprévue qui surgirait lors du dépouillement, le bureau de vote s'efforcera de trouver la solution la plus équitable en s'inspirant des règles du code électoral.

En cas de contestation relative à la validité du scrutin après l'achèvement de l'opération de dépouillement, les réclamations seront portées devant le tribunal administratif du lieu du siège de l'Office, qui suit le dépouillement.

L'ensemble des documents électoraux sera obligatoirement conservé, sous contrôle de la commission **jusqu'au 15 décembre 2022**.

ARTICLE 9 – PROCLAMATION ET AFFICHAGE DES RÉSULTATS

Les sièges revenant à chaque liste en fonction des résultats du scrutin sont attribués dans l'ordre des noms figurant sur la liste.

Les représentants des locataires sont membres du Conseil d'Administration à compter de leur élection ; la perte de qualité de locataire met un terme au mandat des administrateurs nommés en cette qualité.

Les résultats seront proclamés dès l'achèvement des opérations de dépouillement.

Ils seront communiqués aux locataires dès **le 02 décembre 2022** sur le site de l'Office et au plus tard le **09 décembre 2022** :

- par voie d'affichage dans les halls d'entrée des immeubles collectifs,
- par distribution ou remise par la Poste dans les boîtes aux lettres pour les logements individuels.

Fait à ROUEN, le 2022

Pour la CNL,

Alain DUPRÉ

Pour la CLCV,

Jean Luc RIVEAULT

Pour habitat 76,

Éric GIMER

Pour la CSF,

Michèle BARÉ

ÉLECTION DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES 2022

ANNEXE AU PROTOCOLE D'ACCORD HABITAT 76

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

<i>ancien R421-7</i>	<i>proposition mars 2022</i>	nouveau R421-7	proposition mai 2022	
	<i>20 mai 2022</i>		20 mai 2022	▶ Rapport présenté au Conseil d'Administration
<i>Au plus tard deux mois avant la date de l'élection</i>	<i>au plus tard le vendredi 30 septembre</i>	Au plus tard dix semaines avant la date de l'élection	au plus tard le jeudi 22 septembre	▶ Envoi aux locataires/électeurs d'une circulaire fournissant toutes les indications utiles sur la date du scrutin, la procédure électorale, les conditions requises pour être électeur ou éligible et les modalités de dépôt des candidatures
<i>Elles doivent parvenir à l'office au plus tard six semaines avant la date de l'élection.</i>	<i>au plus tard le 20 octobre</i>	Elles doivent parvenir à l'office au plus tard huit semaines avant la date de l'élection.	au plus tard le jeudi 06 octobre	▶ Les listes des candidats et les professions de foi doivent être reçues à l'Office
validation par les services H76 vendredi 21 octobre	<i>le 24 octobre</i>	validation par les services H76 vendredi 7 octobre	lundi 10 octobre	▶ Validation des candidatures par la commission des opérations électorales
<i>personnes physiques qui ont conclu avec l'Office un contrat de location d'un local à usage d'habitation au plus tard six semaines avant la date de l'élection (...)</i>	<i>jeudi 20 octobre</i>	personnes physiques qui ont conclu avec l'Office un contrat de location d'un local à usage d'habitation au plus tard six semaines avant la date de l'élection (...)	jeudi 20 octobre	▶ Fixation définitive de la liste électorale
<i>Un mois au moins avant</i>	<i>le 24 octobre au plus tard le 1^{er} novembre</i>	Un mois au moins avant cette dernière date,	au plus tard le lundi 31 octobre	▶ Les listes des candidats seront portées à la connaissance des électeurs
<i>Huit jours au moins avant la date de l'élection</i>	<i>avant le 24 novembre</i>	Deux semaines au moins avant la date de l'élection	au plus tard le jeudi 17 novembre	▶ Envoi aux électeurs du matériel de vote
<i>Entre le 15 novembre et le 15 décembre</i>	<u>Le jeudi 1^{er} décembre</u>	Entre le 15 novembre et le 15 décembre	jeudi 1 ^{er} décembre	▶ Dépouillement et élection Un procès-verbal du résultat du scrutin est remis à chaque représentant des listes en présence ainsi qu'au préfet du département du siège de l'office

<i>Les résultats sont affichés immédiatement dans tous les immeubles de l'office.</i>	<i>le 2 décembre avant le 9 décembre</i>	Les résultats sont affichés immédiatement dans tous les immeubles de l'office.	02 décembre 2022 sur le site internet de l'Office au plus tard le 09 décembre 2022 - par voie d'affichage dans les halls d'entrée des immeubles collectifs, - par distribution dans les boîtes aux lettres pour les logements individuels	Communication des résultats Installation des membres du CCCL Installation au CA du 16 décembre ou de janvier 2023 Modification inscription K bis dans le mois
		Les réclamations contre les opérations électorales sont portées devant le tribunal administratif du lieu du siège de l'office dans les quinze jours suivant le dépouillement	15 décembre 2022	fin du délai de recours

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 20 mai 2022 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a adopté à l'unanimité des 20 votants, les propositions du rapport suivant :

(N° 18 de l'Ordre du Jour)

- LOGEMENTS ET GARAGES – FIXATION DES LOYERS.-

1 - LOGEMENTS ET GARAGES À METTRE EN LOCATION

Je vous propose de fixer le loyer des logements et de leurs annexes des programmes qui seront mis en location au cours des mois à venir, étant précisé que ces loyers sont fixés au taux plafond applicable lors de la livraison.

Aussi, en fonction des taux de loyer exprimés en valeur 1^{er} janvier 2022, les loyers seraient :

GROUPES	Nbre de logts & garages	Taux annuel Plafond en €/m ² (SU)	Taux annuel Pratiqué en €/m ² (SU)	Loyer mensuel Pratiqué en € moyen par logt/annexe	Loyer mensuel Pratiqué en € sur le groupe	Surface
NEUFS						
TANCARVILLE "L'OISEAU LYRE"						
Individuels						
3 T3 PLAI-R	3	63,87	63,87	289,38	868,15	163,11
5 T3 / 6 T4 PLUS	11	67,72	67,72	398,86	4 387,41	777,45
Jardins						
Jardins PLUS	11	22,79	22,79	22,79	250,69	
Stationnements						
Garages individuels PLAI-R	3	43,02	43,02	43,02	129,06	
Garages individuels PLUS	11	47,81	47,81	47,81	525,91	

Il est précisé que ces loyers pourront être ajustés à la marge en fonction de la réalité des surfaces qui ne seront précisément connues qu'au moment de la réception et de la validation par la DDTM des taux de loyers reconsidérés en date de valeur de signature de la convention APL.

2 - ADAPTATION DES TAUX DE LOYER À LA RELOCATION.-

Lors de la séance du 29 Octobre 2021, je vous avais proposé une adaptation des taux de loyer à la relocation pour 19 appartements vacants situés sur la commune de Canteleu. Pour rappel,

il était constaté un taux de vacance élevé, notamment sur la Résidence « Peuplier » où certaines typologies de logements, notamment les types 4 (16 logements vacants sur 31) et les faux T4 (19 logements vacants sur 30), ne trouvaient pas preneur. Aussi, afin de pouvoir relouer ces logements de type faux T4 à un autre profil de demandeurs, notamment, des couples ou familles monoparentales avec un seul enfant, en maîtrisant les taux d'effort et les reste à vivre, il avait été proposé une adaptation du loyer. Ainsi pour les 19 appartements (faux T4), les taux de loyer à la relocation ont été porté à hauteur de 32€ m2/an :

Faisant suite à cette première baisse de loyer des faux T4 de la tour "Peuplier" et à l'opération de commercialisation en cours, il est constaté que cette disposition porte ses fruits, avec une diminution de plus de 30% de la vacance des faux T4 sur cette tour (6 logements reloués fin mars 2022) et une meilleure adéquation entre l'offre de logements et de la demande tout en préservant l'occupation sociale. Je vous propose donc d'étendre cette démarche aux deux autres tours "Saulé" et "Platane" qui ont exactement les mêmes typologies de logements et sont confrontées à la même problématique. Ainsi pour 26 logements vacants, je vous propose les taux de loyer à la relocation selon le détail ci-dessous :

OI	N°ESI	Résidence	Nbre de logt	Financement	TAUX PLAFOND	TAUX COURANT ANNUEL	NOUVEAU TAUX COURANT PROPOSE ANNUEL
1570301	1570301.01.01.02.003	CANTELEU Q.NORD 1ERE TR.	1	HLM	39,24	38,97	32
1570301	1570301.01.01.02.004	CANTELEU Q.NORD 1ERE TR.	1	HLM	39,24	38,97	32
1570301	1570301.01.01.03.004	CANTELEU Q.NORD 1ERE TR.	1	HLM	39,24	38,97	32
1570301	1570301.01.01.05.003	CANTELEU Q.NORD 1ERE TR.	1	HLM	39,24	38,97	32
1570301	1570301.01.01.07.003	CANTELEU Q.NORD 1ERE TR.	1	HLM	39,24	38,97	32
1570301	1570301.01.01.08.004	CANTELEU Q.NORD 1ERE TR.	1	HLM	39,24	38,97	32
1570301	1570301.01.01.09.003	CANTELEU Q.NORD 1ERE TR.	1	HLM	39,24	38,97	32
1570301	1570301.01.01.10.003	CANTELEU Q.NORD 1ERE TR.	1	HLM	39,24	38,97	32
1570301	1570301.01.01.10.004	CANTELEU Q.NORD 1ERE TR.	1	HLM	39,24	38,97	32
1570301	1570301.01.01.12.003	CANTELEU Q.NORD 1ERE TR.	1	HLM	39,24	38,97	32
1570301	1570301.01.01.12.004	CANTELEU Q.NORD 1ERE TR.	1	HLM	39,24	38,97	32
1570301	1570301.01.01.13.003	CANTELEU Q.NORD 1ERE TR.	1	HLM	39,24	38,97	32
1570301	1570301.01.01.14.004	CANTELEU Q.NORD 1ERE TR.	1	HLM	39,24	38,97	32
1570301	1570301.01.01.15.003	CANTELEU Q.NORD 1ERE TR.	1	HLM	39,24	38,97	32
1570301	1570301.01.01.15.004	CANTELEU Q.NORD 1ERE TR.	1	HLM	39,24	38,97	32
1570302	1570302.11.01.01.004	CANTELEU Q.NORD 2EME TR	1	HLM	39,24	38,97	32
1570302	1570302.11.01.02.003	CANTELEU Q.NORD 2EME TR	1	HLM	39,24	38,97	32
1570302	1570302.11.01.04.003	CANTELEU Q.NORD 2EME TR	1	HLM	39,24	38,97	32
1570302	1570302.11.01.06.004	CANTELEU Q.NORD 2EME TR	1	HLM	39,24	38,97	32
1570302	1570302.11.01.08.003	CANTELEU Q.NORD 2EME TR	1	HLM	39,24	38,97	32
1570302	1570302.11.01.09.003	CANTELEU Q.NORD 2EME TR	1	HLM	39,24	38,97	32
1570302	1570302.11.01.09.004	CANTELEU Q.NORD 2EME TR	1	HLM	39,24	38,97	32
1570302	1570302.11.01.10.004	CANTELEU Q.NORD 2EME TR	1	HLM	39,24	38,97	32
1570302	1570302.11.01.11.003	CANTELEU Q.NORD 2EME TR	1	HLM	39,24	38,97	32
1570302	1570302.11.01.13.004	CANTELEU Q.NORD 2EME TR	1	HLM	39,24	38,97	32
1570302	1570302.11.01.14.003	CANTELEU Q.NORD 2EME TR	1	HLM	39,24	38,97	32

3 – Stationnement résidence « Les Pommiers » BOLBEC

La ville de Bolbec a sollicité habitat 76 afin de permettre la location de certaines places de stationnement vacantes sur la résidence « Les Pommiers » à des personnes extérieures au groupe et ainsi favoriser la relocation. Par ailleurs, certaines places de parking étant plus difficiles d'accès ou présentant des surfaces différentes, il vous est également proposé d'adapter le tarif de location de ces 41 places de parking, dont 24 sont vacantes. Le détail de ces prix de loyer à la relocation est indiqué dans le tableau ci-après :

OI	N°ESI	Stationnements	nbre	TAUX COURANT MENSUEL ACTUEL	NOUVEAU TAUX COURANT PROPOSE MENSUEL AUX LOCATAIRES	NOUVEAU TAUX COURANT PROPOSE MENSUEL AUX NON-LOCATAIRES TTC (TVA à 20%)
1142301	1142301.01.03.-1.001	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	46,60	46,60	46,60
1142301	1142301.01.03.-1.002	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	46,60	46,60	46,60
1142301	1142301.01.03.-1.003	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	46,60	46,60	46,60
1142301	1142301.01.03.-1.004	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	46,60	46,60	46,60
1142301	1142301.01.03.-1.005	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	46,60	46,60	46,60
1142301	1142301.01.03.-1.006	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	46,60	46,60	46,60
1142301	1142301.01.03.-1.007	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	14,62	14,62	14,62
1142301	1142301.01.03.-1.008	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	14,62	14,62	14,62
1142301	1142301.01.03.-1.009	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	14,62	14,62	14,62
1142301	1142301.01.03.-1.010	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	14,62	14,62	14,62
1142301	1142301.01.03.-1.011	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	14,62	14,62	14,62
1142301	1142301.01.03.-1.012	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	14,62	14,62	14,62
1142301	1142301.01.03.-1.013	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	14,62	14,62	14,62
1142301	1142301.01.03.-1.014	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	14,62	14,62	14,62
1142301	1142301.01.03.-2.001	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	46,60	46,60	46,60
1142301	1142301.01.03.-2.002	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	46,60	46,60	46,60
1142301	1142301.01.03.-2.003	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	46,60	46,60	46,60
1142301	1142301.01.03.-2.004	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	46,60	46,60	46,60
1142301	1142301.01.03.-2.005	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	46,60	46,60	46,60
1142301	1142301.01.03.-2.006	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	46,60	46,60	46,60
1142301	1142301.01.03.-2.007	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	46,60	46,60	46,60
1142301	1142301.01.03.-2.008	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	46,60	46,60	46,60
1142301	1142301.01.03.-2.009	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	46,60	46,60	46,60
1142301	1142301.01.03.-2.010	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	46,60	46,60	46,60
1142301	1142301.01.03.-2.011	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	46,60	46,60	46,60
1142301	1142301.01.03.-2.012	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	36,52	36,52	36,52
1142301	1142301.01.03.-2.013	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	36,52	36,52	36,52
1142301	1142301.01.03.-2.014	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	36,52	36,52	36,52
1142301	1142301.01.03.-2.015	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	36,52	20,00	20,00
1142301	1142301.01.03.-2.016	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	36,52	20,00	20,00
1142301	1142301.01.03.-2.017	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	36,52	20,00	20,00
1142301	1142301.01.03.-2.018	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	36,52	20,00	20,00
1142301	1142301.01.03.-2.019	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	36,52	20,00	20,00
1142301	1142301.01.03.-2.020	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	36,52	20,00	20,00
1142301	1142301.01.03.-2.021	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	36,52	20,00	20,00
1142301	1142301.01.03.-2.022	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	36,52	20,00	20,00
1142301	1142301.01.03.-2.023	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	36,52	20,00	20,00
1142301	1142301.01.03.-2.024	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	36,52	20,00	20,00
1142301	1142301.01.03.-2.025	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	36,52	20,00	20,00
1142301	1142301.01.03.-2.026	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	36,52	20,00	20,00
1142301	1142301.01.03.-2.027	BOLBEC RESIDENCE LES POMMIERS	1	36,52	20,00	20,00

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 20 mai 2022 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N° 19 de l'Ordre du Jour)

- BUREAU - COMPTE RENDU D'ACTIVITÉ 2022 – COMMUNICATION.-

Conformément aux termes de l'article [R.421-16](#) du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration a, par délibération en date du 24 septembre 2021, donné délégation au Bureau, de l'ensemble des compétences autorisées réglementairement.

Le Bureau doit rendre compte de son activité au Conseil d'Administration. Tel est l'objet du présent rapport pour les séances des 14 janvier, 4 février, 18 mars et 22 avril dont je vous remercie de bien vouloir me donner acte.

Lors de ces quatre réunions, 106 délibérations ont été adoptées.

92 décisions relatives aux actes de disposition

> **32 propositions de cessions** dont **3 terrains**, **6 logements à des locataires occupants**, **23 logements vacants**, pour un prix total de 3 815 146 € générant 3 223 281 € de plus-values brutes.

Cession de terrain :

- DÉVILLE-LÈS-ROUEN "Cité Départementale" - 30 m² à un particulier - 1 146€ HT
- GRUGNY "La Chapelle" - 744 m² à la Commune sans soulte
- DIEPPE "Jules Ferry" - 1 809 m² à la Commune à l'€ symbolique

Logements occupés :

GROUPE	BUREAU	PDV	PLUS VALUE
DÉVILLE- LES -ROUEN "Quartier Fresnel 1"	14/01/2022	152 000 €	124 889 €
DEVILLE-LES-ROUEN " Quartier Fresnel 1"	04/02/2022	154 000 €	126 889 €
ÉTOUTTEVILLE	18/03/2022	122 000 €	77 834 €
LE GRAND-QUEVILLY " Les Bruyères"	22/04/2022	180 000 €	166 097 €
DÉVILLE- LES- ROUEN - "Quartier Fresnel 1"	22/04/2022	152 000 €	124 889 €
DIEPPE "Les Albatros"	22/04/2022	110 000 €	85 964 €
		870 000 €	706 562 €

Logements vacants :

GROUPE	BUREAU	PDV	PLUS VALUE
HARFLEUR "Beaulieu 3 et 4"	14/01/2022	185 000 €	152 640 €
LUNERAY	14/01/2022	99 000 €	88 739 €
MONT SAINT AIGNAN "Parc de l'Aubette"	14/01/2022	95 000 €	65 768 €
SAINT VALERY EN CAUX "Les Goelands 2"	14/01/2022	142 000 €	102 926 €
LE GRAND-QUEVILLY "Les Bruyères"	04/02/2022	185 000 €	171 097 €
LE HAVRE " Boulevard François 1 ^{er} "	04/02/2022	130 000 €	121 784 €
SOTTEVILLE-LES-ROUEN " Madrillet 1"	04/02/2022	152 000 €	146 095 €
YVETOT " Rue Niatel "	04/02/2022	99 000 €	91 509 €
DÉVILLE LES ROUEN "Quartier Fresnel 1"	18/03/2022	160 000 €	133 205 €
GODERVILLE "La Marnière"	18/03/2022	133 000 €	118 797 €
HARFLEUR "Beaulieu 6 bis"	18/03/2022	175 000 €	119 031 €
LONGUEVILLE-SUR-SCIE "Route de Dieppe"	18/03/2022	99 000 €	83 294 €
MAROMME "Clair Joie 2"	18/03/2022	150 000 €	133 566 €
PETIT COURONNE "Bel Air 1"	18/03/2022	127 000 €	107 046 €
OISSEL "Cité Bel Air"	18/03/2022	133 000 €	122 632 €
SOTTEVILLE LES ROUEN "La Garenne"	18/03/2022	125 000 €	108 197 €
DOUDEVILLE LE STADE	18/03/2022	87 000 €	81 075 €
OFFRANVILLE	18/03/2022	85 000 €	80 272 €
SAINT-JEAN-DU-CARDONNAY	22/04/2022	119 000 €	108 552 €
MAROMME - Clair Joie 2	22/04/2022	165 000 €	148 716 €
DIEPPE "Les Albatros"	22/04/2022	105 000 €	80 243 €
OISSEL - CA	22/04/2022	105 000 €	86 125 €
CLERES - Cote St Waast	22/04/2022	89 000 €	65 410 €
		2 944 000 €	2 516 719 €

> 5 échanges de terrains :

- BRAMETOT "Les Joncs Marins" - 90 m² de l'Office à la Commune/ 16 m² de la Commune à l'Office
- LONGUEVILLE-SUR-SCIE "Résidence des Ducs"- 164 m² de l'Office à la Commune/ 190 m² de la Commune à l'Office
- SASSETOT-LE-MAUCONDUIT "le Clos Sissi" – 584 m² de l'Office à la Commune/ 34 m² de la Commune à l'Office
- SAINT-MARTIN-DE-BOSCHERVILLE "Parc Baucher" - 31 m² de l'Office à la MRN / 12 m² de la MRN à l'Office
- FORGES-LES-EAUX "le Torquesne" - 62 m² de l'office à la Commune / 52 m² de la Commune à l'Office

> 4 décisions :

- Travaux de réhabilitation énergétique des pavillons - Conséquences sur les ventes
- HÉNOUVILLE "Résidence les cognassiers" - Acquisition de 91 m² de la Commune à l'€ symbolique
- EU "Qaurtier Jacques Anquetil" - Rétrocession de terrain
- Rémunération du Directeur Général - Fixation de la part variable au titre de l'année 2021.-

> 1 décision modificative :

- SOTTEVILLE-LES-ROUEN "Immeuble Champagne" - aliénation d'un logement vacant (numérotation box à vélo)

> 50 clôtures financières d'opération et apurement de comptes représentant 3 461 175.06 € d'investissements financés par 2 707 731.28 € de fonds propres.-

7 autorisations à transiger et/ou à ester en justice

> 7 actions en résiliation de bail

- **pour manquements au Règlement Général des Locations :**
 - MONT SAINT AIGNAN "Parc de la Brotonne"
 - SOTTEVILLE LES ROUEN "Hôtel de Ville"
- **par l'effet du décès et expulsion pour occupation illicite**
 - DIEPPE "le Val Druel 3" - appel en défense
 - NOTRE-DAME-DE-BONDEVILLE "rue du Maréchal Juin" - appel en défense
 - SOMMERY "le Paradis"
 - SAINT- MARTIN- DE- BOSCHERVILLE "8 Rue des Prés" - appel en défense
 - CANTELEU Quartier sud 5^{ème} tranche

7 communications

- > Décisions de mise à l'étude 2011/2021 – Bilan – Évaluation
- > Bilan pluriannuel relatif aux modes de production de logements - Approche quantitative, qualitative et financière
- > Autorisation d'ester et/ou de transiger 2015/2021– Bilan
- > Contrôles des chantiers - Bilan 2021
- > **3 états des remises en locations** des biens immobiliers du Patrimoine destinés initialement à la vente sur l'exercice 2022 représentant 4 logements :
 - AMBRUMESNIL - 0040101.00.00.00.004
 - SOTTEVILLE-LES-ROUEN "Immeuble Champagne" - 6810801.01.08.10.003
 - GRUGNY "Vert Buisson" - 3310101.00.00.00.010
 - SAINT-VALÉRY-EN-CAUX "Les Goélands I" - 6550501.00.00.00.075

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 20 mai 2022 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N° 20 de l'Ordre du Jour)

- CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES – CONTRÔLE SUR LES EXERCICES 2014-2019 - RAPPORT DÉFINITIF - COMMUNICATION.-

Lors de votre séance du 16 octobre 2020, je vous informais que l'Office allait faire l'objet d'un contrôle de ses comptes et de sa gestion par la Chambre Régionale des Comptes pour les exercices 2014 à 2019, puis le 15 janvier 2021, que le rapport provisoire était attendu à la fin du premier semestre 2021. Ce dernier a été reçu le 6 septembre 2021 et a fait l'objet d'une réponse le 18 octobre 2021 par vos services.

Le rapport définitif de la Chambre, comprenant la réponse dont il a fait l'objet le 22 avril qui engage ma seule responsabilité, a été reçu le 29 avril 2022 et est annexé à la présente. Aux termes de l'article [L 243-6](#) du code des juridictions financières, il doit donner lieu à débat.

La Chambre régionale des comptes sur la gestion de l'Office 2014/2019 a effectué deux principales recommandations :

- présenter à l'examen de la CALEOL au moins trois candidatures par logement à attribuer,
- maîtriser les délais de conclusions des opérations les plus importantes en analysant leurs faits générateurs.

Outre que le fonctionnement n'appelle pas d'observation, globalement, il ressort de son rapport que l'Office :

- "- bénéficie **d'indicateurs de satisfaction élevés** auprès de ses locataires,
- **peine à atteindre** ses objectifs de logement en faveur des **plus faibles revenus**, que son **parc n'est pas adapté** aux demandes émanant de **personnes seules** ou de familles monoparentales, mais qu'il **satisfait aux objectifs de mixité sociale** dans les quartiers relevant de la politique de la ville.
- **assainit progressivement** ses comptes tout en **renforçant son plan d'entretien et de réhabilitation**.
- **a réduit** le rythme d'abondement de **ses fonds propres** et s'est engagé dans des **renégociations de sa dette**, couplée à une **maîtrise de sa masse salariale**, qui lui **permettent d'absorber partiellement** l'augmentation de ses charge financières et **du coût du dispositif de réduction de loyer de solidarité**."

Par ailleurs, la CRC constate que "sa santé demeure **contrainte par des décisions nationales** qui influent sur ses ressources et tendent à **fragiliser une part croissante de ses attributaires**. Les loyers qui constituent le produit le plus important et sont l'objet d'une **politique assumée de modération**, augmentent sur la période **plus faiblement que l'inflation**. Les **gains récents** enregistrés sur **la baisse de la vacance et des impayés ne suffisent pas** à améliorer la rentabilité de l'organisme."

Enfin, elle retient que *la déclinaison des ambitions de l'Office en matière de responsabilité sociétale par des **initiatives et des innovations aux résultats probants***".

La Chambre Régionale des Comptes a également adressé son rapport et ma réponse au représentant de l'État ainsi qu'à l'Agence Nationale de Contrôle des Organismes de Logements Sociaux (ANCOLS) qui seront prochainement publiés sur son site internet.

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Le Directeur Général,

Éric GIMER



CONFIDENTIEL

Le Président

le 28 AVR. 2022

Réf : DGR-2022-0516

Lettre recommandée avec A.R.

Monsieur le Directeur général,

Par courrier du 30 mars 2022, je vous ai adressé le rapport d'observations définitives relatif à la gestion de l'office public de l'habitat de la Seine-Maritime « Habitat 76 » pour les exercices 2014 à 2019, en vous invitant à me faire part de votre réponse dans le délai d'un mois.

Je vous en communique ci-joint un nouvel exemplaire daté de ce jour, auquel est jointe votre réponse en date du 22 avril 2022.

J'en adresse également un exemplaire au président du conseil d'administration.

En application des dispositions de l'article L. 243-6 du code des juridictions financières, ce document devra être communiqué à l'organe délibérant de votre établissement des sa plus proche réunion. La loi précise que ce rapport *"fait l'objet d'une inscription à l'ordre du jour de l'assemblée délibérante, il est joint à la convocation adressée à chacun des membres de l'assemblée et donne lieu à un débat"*.

L'article R. 243-14 du même code dispose également qu'« à réception du rapport d'observations définitives [...] l'ordonnateur de la collectivité ou le dirigeant de l'organisme contrôlé fait connaître à la chambre régionale des comptes la date de la plus proche réunion de l'assemblée délibérante ou de l'organe collégial de décision et communique, en temps utile, copie de son ordre du jour ». Je précise, en outre, qu'une copie de ces observations est transmise au préfet et à la directrice régionale des finances publiques ainsi qu'au délégué territorial de l'ANCOLS.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur général, l'assurance de ma considération distinguée.

Christian MICHAUT
Conseiller-maire à la Cour des comptes

Monsieur le Directeur général
de l'office public de l'habitat de la Seine-Maritime
« Habitat 76 »
112 Boulevard d'Orléans
76100 ROUEN

Chambre régionale
des comptes
Normandie



Rapport d'observations définitives et sa réponse

OPH DE LA SEINE-MARITIME « HABITAT 76 »

Exercices 2014 à 2019

Observations délibérées le 11 février 2022

SOMMAIRE

SYNTHÈSE	1
PRINCIPALES RECOMMANDATIONS	2
I. Rappel de la procédure	2
II. Présentation de l'office	2
A. Le territoire et les acteurs	2
B. Le fonctionnement	3
III. La stratégie de l'office	3
A. Le plan départemental de l'habitat	3
B. Le plan stratégique du patrimoine (2013/2022)	4
C. La convention d'utilité sociale	4
D. Les partenariats locaux	5
IV. La gestion locative et sociale	5
A. La politique patrimoniale	5
1. Les caractéristiques du patrimoine	5
2. Foyers et résidences	6
3. La production de logements locatifs	6
4. Réhabilitation et entretien-maintenance	7
5. Les ventes de logements	7
B. L'attribution des logements	8
1. Le rapprochement de la demande et de l'offre	8
2. La commission d'attribution des logements (CAL)	9
3. La politique d'attribution	9
4. L'instruction de la demande	10
5. La notification des attributions	11
6. L'évaluation de la mixité	11
C. Le stock, la rotation et la vacance des logements	12
D. Les loyers et les charges récupérables	13
1. La politique de fixation des loyers	13
2. La réduction des loyers	14
3. Les charges récupérables	14
E. Les relations avec les usagers	15
1. Le niveau d'intervention	15
2. La satisfaction globale	15
3. Les impayés	16
4. Le contentieux et la médiation	17
V. La politique des ressources	17
A. Les éléments du pilotage	17
1. L'organisation et le pilotage de la performance	17
2. La tenue de l'information et la fiabilité des comptes	18
3. Innovations et démarche de responsabilité sociétale	18
4. Le RGPD	19
B. La situation financière	20
1. L'activité et les résultats	20
2. L'endettement	22
3. La trésorerie et les délais de paiement	23
C. Les relations sociales	23
1. Les effectifs	23
2. La politique de rémunération	24
3. Les heures supplémentaires	24
4. Les conditions de travail	24
5. La flotte automobile	25

D. La commande publique	26
1. La stratégie	26
2. L'organisation fonctionnelle	26
3. Les fonctions opérationnelles et les délégations.....	27
4. L'exécution des marchés.....	27
5. La gestion des risques.....	28
6. La performance de l'achat	28
E. Les incidences de la pandémie de la COVID 19.....	29
Réponse du Directeur général	31

SYNTHÈSE

L'office public de l'habitat (OPH) de la Seine-Maritime est le principal opérateur du département en matière de logement social. Avec près de 30 000 logements locatifs (dont environ un tiers situé dans des quartiers relevant de la politique de la ville), il détient un quart de l'habitat social de la Seine-Maritime. Il bénéficie d'indicateurs de satisfaction élevés auprès de ses occupants actuels.

L'organisme peine à atteindre ses objectifs de logement au bénéfice des plus faibles revenus. En outre, son parc n'est que partiellement en phase avec les demandes croissantes émanant de personnes seules ou de familles monoparentales. En revanche, dans les quartiers relevant de la politique de la ville, il satisfait aux objectifs de mixité sociale.

L'OPH assainit progressivement ses comptes tout en renforçant son plan d'entretien et de réhabilitation. Pour ce faire, il a choisi d'asseoir pour partie son financement sur la relance des ventes d'une partie de son patrimoine. Leur produit a atteint un palier en 2019, avant de ralentir avec la crise sanitaire de 2020.

Désireux de consolider son effort de remise à niveau patrimonial, l'office a réduit le rythme d'abondement de ses fonds propres, ce qui conduit à un endettement croissant. Il s'est également engagé dans des renégociations de sa dette, couplées à une maîtrise de sa masse salariale, qui lui permettent d'absorber partiellement l'augmentation de ses charges financières et du coût du dispositif de réduction de loyer de solidarité.

Sa santé financière demeure contrainte par des décisions nationales qui influent sur ses ressources et tendent à fragiliser une part croissante de ses attributaires. Les loyers, qui constituent le produit le plus important et sont l'objet d'une politique assumée de modération, augmentent sur la période plus faiblement que l'inflation. Les gains récents enregistrés sur la baisse de la vacance et des impayés ne suffisent pas à améliorer la rentabilité de l'organisme.

Enfin, l'OPH décline ses ambitions en matière de responsabilité sociale par des initiatives et des innovations aux résultats probants.

PRINCIPALES RECOMMANDATIONS

1. Présenter à l'examen de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) au moins trois candidatures par logement à attribuer (article R. 441-3 du code de la construction et de l'habitation) ;
2. maîtriser les délais de conclusion des opérations les plus importantes en analysant leurs faits générateurs.

I. RAPPEL DE LA PROCÉDURE

La chambre régionale des comptes Normandie a inscrit à son programme l'examen de la gestion de l'office public de l'habitat (OPH) de la Seine-Maritime à partir de l'année 2014. Par lettre en date du 4 septembre 2020, le président de la chambre en a informé M. Éric Gimer, directeur général en exercice, ainsi que, par une lettre en date du 13 octobre 2020, M. Bernard Marette, directeur général jusqu'en 2015.

Les entretiens de fin de contrôle avec le rapporteur ont eu lieu le 19 février 2021 pour M. Gimer et le 18 février 2021 pour M. Marette.

Lors de sa séance du 31 mars 2021, la chambre a arrêté ses observations provisoires, qui ont été transmises dans leur intégralité à M. Gimer. Celui-ci a répondu par courrier en date du 18 octobre 2021.

Après avoir entendu le rapporteur, la chambre a arrêté, le 11 février 2022, le présent rapport d'observations définitives.

Le rapport a été communiqué au directeur en fonctions au cours de la période examinée. Ce rapport, auquel est jointe sa réponse, qui engage sa seule responsabilité, devra être communiqué par le président du conseil d'administration à son assemblée délibérante lors de la plus proche réunion suivant sa réception. Il fera l'objet d'une inscription à l'ordre du jour, sera joint à la convocation adressée à chacun de ses membres et donnera lieu à un débat.

Ce rapport sera communicable dans les conditions prévues au livre III du code des relations entre le public et l'administration.

II. PRÉSENTATION DE L'OFFICE

A. Le territoire et les acteurs

L'OPH « Habitat 76 », également appelé « Habitat 76 », exerce son activité de construction et de gestion immobilière sur le territoire du département de la Seine-Maritime depuis 1920. Il est le seul office public départemental pour l'habitat. Son patrimoine se répartit sur trois territoires : Rouen-Elbeuf, Pays de Bray et Caux, Pointe de Caux.

Premier bailleur de la Seine-Maritime¹, « Habitat 76 » gère un parc réparti sur près de 200 communes, essentiellement concentré sur une demi-douzaine d'intercommunalités autour de Rouen.

B. Le fonctionnement

L'OPH de la Seine-Maritime a son siège administratif à Rouen, au cœur de son territoire d'intervention. Son objet social est défini aux articles L. 421-1 à L. 421-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH). C'est un établissement public local à caractère industriel et commercial chargé de la construction, de la réhabilitation et de la gestion de logements localifs sociaux, comme le prévoient les dispositions du CCH.

L'office est organisé de façon à mettre en œuvre les orientations décidées par son conseil d'administration et en particulier les engagements pris dans le cadre de son plan stratégique de patrimoine (PSP) et de la convention d'utilité sociale (CUS). Les grands axes de la stratégie de l'office sont notamment déclinés par le comité de direction, animé par des directeurs et des sous-directeurs.

La composition et le fonctionnement du conseil d'administration et du bureau² n'appellent pas d'observation.

Le directeur général dirige l'activité de l'office dans le cadre des orientations générales fixées par le conseil d'administration (art. L. 421-12 du CCH). À ce titre, il est le représentant légal de l'établissement et le pouvoir adjudicateur.

Par délibération du 19 juin 2015, le conseil d'administration a délégué au bureau la fixation de la part variable annuelle du directeur général, qui tient compte de l'évaluation du rapport de gestion et qui n'appelle pas d'observation.

III. LA STRATÉGIE DE L'OFFICE

A. Le plan départemental de l'habitat

Conformément aux dispositions de l'article L. 302-10 du CCH, le plan départemental de l'habitat (PDH), élaboré conjointement avec l'État et qui comporte un diagnostic sur le logement dans le département, a été adopté définitivement le 11 février 2013. Il définit, pour une durée de six ans, des orientations conformes à celles résultant des schémas de cohérence territoriale (SCOT) et des plans locaux de l'habitat (PLH) du territoire départemental ainsi que la prise en compte des besoins de l'habitat social et médico-social.

À la lumière du PDH, actualisé en mars 2019 à la suite de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018³ (dite loi ELAN), l'OPH a, conformément à la législation, formulé des objectifs opérationnels dans ses documents de stratégie interne (PSP et CUS, cf. *infra*) ainsi qu'avec les établissements publics de coopération intercommunale au travers de leurs PLH,

¹ L'OPH de la Seine-Maritime représente environ 23 % des parts de marché, selon l'enquête du répertoire des logements localifs des bailleurs sociaux (RPLS).

² Le bureau est sollicité pour valider les principales décisions de gestion, notamment la vente, les opérations d'acquisition-amélioration de logements et la fixation de la part variable du directeur général.

³ Portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

B. Le plan stratégique du patrimoine (2013/2022)

Le PSP est un document de référence de la politique patrimoniale, prévu à l'article L. 411-9 du CCH et établi par le bailleur. Il définit la stratégie qui vise à adapter l'offre à la demande, en tenant compte des orientations politiques locales.

Adopté le 14 octobre 2011, le plan qui couvrait la période 2013-2022 a été actualisé, le 18 décembre 2015, pour la période 2018-2027. Il s'appuie sur des diagnostics du parc pour dégager des orientations politiques et rapprocher l'offre de la demande. S'agissant du peuplement, il a permis d'identifier les capacités d'accueil des publics prioritaires (selon la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007, dite loi DALO) sur des groupes de logements cartographiés en fonction de leur équilibre de mixité.

L'office se fixe des objectifs globaux d'amélioration de son patrimoine, déclinés en objectifs opérationnels⁴ qui fondent sa stratégie patrimoniale. Il a également retenu l'objectif de produire 3 400 logements et d'en vendre 30 par an, majoritairement aux locataires en place.

À cette fin, « Habitat 76 » a évalué à 337 millions d'euros (M€) le montant des travaux de maintenance et d'investissement à consacrer au patrimoine de 2013 à 2022, soit 33,7 M€ par an. La montée en puissance triennale de ce plan se poursuit sur la programmation 2020-2022, à raison d'environ 51,4 M€ par an.

C. La convention d'utilité sociale

En application des dispositions de l'article L. 445-1 du CCH, les organismes d'habitations à loyer modéré concluent avec l'État, sur la base du PSP et en tenant compte des PLH, une CUS d'une durée de six ans renouvelable.

La convention de l'office a été approuvée le 11 juin 2010 pour la période 2011-2016⁵. Elle constitue une déclinaison locale des objectifs de la politique nationale du logement en termes de développement de l'offre et de mise en œuvre du droit au logement, repris dans le PSP et évalués à l'aide de 26 indicateurs de performance. L'office a intégré les indicateurs de la CUS à ses propres objectifs annuels. La mise en cohérence de ces différents objectifs stratégiques est illustrée dans le tableau ci-dessous.

Tableau n° 1 : Définition et mise en œuvre des objectifs stratégiques

Dimension de la PDI	Politique patrimoniale (PSP)	Engagements de la CUS	Résultats (rapport d'activité)
Quantité de logements en location et à louer	Quantité d'actes de construction Mettre en œuvre une politique de réhabilitation Lutte contre la vacance énergétique	Mettre en œuvre des actions de réhabilitation énergétique des logements existants et de construction	1 013 productions de logements en 2018 37,66 % d'actes de réhabilitation + 50% de nouveaux
Qualité des logements	Améliorer la qualité de l'habitat Lutte contre la vacance énergétique	Diminuer le nombre de pics de CO2	119 logements livrés à des résidents. 1,6 m€ d'investissement 242 logements rénovés par ailleurs 1,7 m€ investis pour améliorer les conditions d'habitats existants 248 logements livrés 85 % de parc classés DRE et en C.C. en état d'habitation

Source : PDI, PSP, CUS, rapports d'activité

La dernière évaluation bisannuelle de la CUS, en date du 18 mai 2018, porte sur la période 2015-2016. D'un point de vue patrimonial, la production de logements atteignait l'objectif à hauteur de 94 % et la réhabilitation énergétique effective de logements en niveau A était supérieure aux objectifs fixés (31,9 % réalisés pour 22,8 % ciblés). De même, les objectifs de performance énergétique au sein des investissements étaient dépassés de 20 % sur 2015.

⁴ Tels que le renforcement de la qualité de logements, l'amélioration de leur performance énergétique, de leur accessibilité ainsi que la sécurisation des parties communes ou le traitement des espaces extérieurs.

⁵ Elle a été modifiée par avenant le 25 mai 2012 afin de tenir compte des modifications intervenues par le décret du 4 janvier 2012 et d'intégrer les dispositions relatives aux logements-foyers, puis le 24 janvier 2014 pour ajuster les objectifs fixés.

et 2016. Enfin, les diagnostics de performance énergétique prévus dans la CUS initiale ont été réalisés.

C'est à cette occasion que la CUS suivante a été préparée, notamment sur la base des données de 2017 et des prévisions. La prochaine évaluation partagée avec l'État concernera la période 2019-2021 dont les éléments seront transmis en 2022.

D. Les partenariats locaux

La stratégie de l'office s'inscrit dans un contexte partagé avec le département de la Seine-Maritime et les quatre établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un plan local de l'habitat. Les documents stratégiques sont articulés de façon cohérente et proposent un cadre d'action clairement circonscrit. La réalisation des objectifs est régulièrement évaluée.

IV. LA GESTION LOCATIVE ET SOCIALE

A. La politique patrimoniale

1. Les caractéristiques du patrimoine

Le nombre de logements locatifs s'établit à 29 717 en 2019. Depuis 2014, il est en hausse annuelle moyenne de 1 %. Cette augmentation est portée essentiellement par l'effort de construction. Sur la période 2014-2019, le nombre de logements construits s'établit à 2 027, ce qui représente près de 7 % du parc actuel.

Tableau n° 2 - Évolution du patrimoine depuis 2014

Année	Nombre de logements construits	Nombre de logements acquis	Nombre de logements vendus	Nombre de logements restructurés	Nombre de logements démolis	Nombre de logements
2014	343	27	9	-	59	28 334
2015	276	250	9	-	8	28 849
2016	622	-	6	-1	7	29 457
2017	230	-	6	-	216	29 465
2018	297	-	36	-54	-	29 572
2019	369	-	119	89	-	29 727
Totaux	2 027	277	181	-142	290	

Source : OPH 76, retraitement GRC

1 %

Source : OPH 76, retraitement GRC

En 2019, ce patrimoine locatif est, pour l'essentiel, collectif (85,9 %) et ancien⁶. Il est constitué majoritairement de logements de type T3 (environ 43 %) et de T4 (environ 34 %). Les types T1 et T2 représentent 15 % des logements. Un tiers (34,4 %) des logements sont situés en zones urbaines prioritaires. La part des logements conformes à la réglementation sur les personnes à mobilité réduite a doublé entre 2015 et 2019, passant de 3,06 % à 6,10 %.

⁶ 60,2 % ont été construits avant 1974, 28,1 % entre 1975 et 2004 et 11,7 % après 2004.

Les déclarations faites en application de l'article R. 225-105 du code de commerce montrent une évolution du classement énergétique du patrimoine entre le début et la fin de la période de contrôle : la part du parc affectée d'un classement F et G⁷ passe d'environ 10 % (2015) à seulement 6,5 % en 2019. Cependant, près de la moitié du parc dispose encore d'une qualification énergétique inférieure au niveau C, qui est l'objectif plancher que s'est donné l'organisme.

Tableau n° 3 : Répartition énergétique du patrimoine (en %)

Classement	2015	2019
A	0,6	1,6
B	4,4	11
C	27,6	37,5
D	40,8	31
E	17,1	12,5
F	9	6,3
G	1	0,2
Total	100	100

Source : DPH 76, traitement CRC

2. Foyers et résidences

En 2019, l'offre spécifique en structures collectives représente 5 488 places (contre 5 317 en 2015) dont 4 265 résidences universitaires (3 950 en 2015) et 630 pour personnes âgées autonomes (848 en 2015).

3. La production de logements locatifs

A la fin de période de la CUS, la production de logements a été plus importante que prévu initialement. Les années 2017 et 2018 (non incluses dans la CUS) ont vu la production de logements se poursuivre à un rythme en phase avec les engagements précédents. Entre 2014 et 2019, le nombre annuel moyen de logements réalisés s'établit à environ 338. Fin 2016, lors de la dernière évaluation bisannuelle de la CUS, l'objectif de la production de logements était rempli.

Au cours des cinq derniers exercices (2014/2019), l'analyse des logements livrés et acquis reflète un élargissement de la base patrimoniale de l'office. Les logements T1 et T2 représentent 15 % du parc mais environ 21,5 % des livraisons et des acquisitions. Près des trois quarts des nouveaux logements sont des T3 et T4.

Tableau n° 4 : Production de logements locatifs

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Arrivée CUS initiale 2011/2012	311	50 491 265	29	3 000 250	31	14 670 200
Arrivée contrat n° 2 (15)	338	70 422 508	520	38 072 221	528	44 754 471
Fin 01/01/2016/2021						
Constructions réalisées	349	23	62	203	197	55

Source : indicateur A II- CUS 2011-2016 - indicateur A II- svenant n° 2 CUS 2011-2016 - évaluation bisannuelle CUS par les services de l'Etat

⁷ Ces niveaux ne répondent pas aux exigences de l'article B 443-11-1 du CGH relatives aux normes d'habitabilité et de performance énergétique minimales.

4. Réhabilitation et entretien-maintenance

Depuis 2014, l'effort de l'office a porté sur 9 322 logements, représentant un montant de travaux de près de 198 M€⁶.

Le coût moyen de réhabilitation par appartement s'établit à 24 821 €. 2 231 logements ont fait l'objet d'un entretien ou d'une maintenance dans le cadre du « programme confort », pour un montant moyen par appartement de 9 839 €.

Tableau n° 5 : L'effort de réhabilitation et de maintenance

Année	REHABILITATION				ENTRETIEN/MAINTIENANCE				TOTAL	
	Coût des travaux (hors travaux énergétiques)	Nombre logements réhabilités (structurels + travaux énergétiques)	Coût des réhabilitations	Coût moyen par logement réhabilité	Coût programme confort* hors PSP	Total "programme confort" réalisés	Coût du "programme confort" réalisé	Coût moyen par logement entretien	Nombre logements entretien (révisés)	Coût total (PSP)
2014	31 700 000	352	9 452 135	24 111	2 000 000	/	/	/	352	9 452 135
(dont réhabilitation énergétiques)	20 600 000	18	2 824 40	24 891						
2015	31 700 000	486	18 476 487	23 441	2 000 000	114	1 064 745	3 340	325	17 541 232
(dont réhabilitation énergétiques)	20 600 000	38	4 988 23	24 249						
2016	31 700 000	1 457	31 402 887	21 553	2 000 000	137	6 750 804	3 537	216	38 153 691
(dont réhabilitation énergétiques)	20 600 000	1 434	31 322 88	21 546						
2017	31 700 000	3 347	73 344 487	21 919	2 000 000	358	6 457 345	3 023	372	79 801 832
(dont réhabilitation énergétiques)	20 600 000	3 131	72 944 28	23 311						
2018	31 700 000	1 025	40 923 662	39 983	2 000 000	225	2 304 721	15 146	1361	43 228 373
(dont réhabilitation énergétiques)	20 600 000	25	25 644 27	27 657						
2019	31 700 000	248	4 808 461	18 127	2 000 000	325	6 766 927	27 825	668	11 575 388
(dont réhabilitation énergétiques)	20 600 000	155	4 424 81	27 588						
Total	180 200 000	7 051	176 054 708	24 821	12 000 000	2 231	21 653 029	9 839	6 022	197 954 737
(dont réhabilitation énergétiques)	10 000 000	1 301	151 811 088	21 588						

Source : OPH 76, synthèse CRC -PSP 2013-2022

La dépense annuelle moyenne de l'ensemble de ces réhabilitations s'élève à près de 33 M€. Elle demeure ainsi très proche des objectifs du PSP 2013-2022, lequel prévoyait des réhabilitations (y compris énergétiques) à raison de 33,7 M€ par an.

5. Les ventes de logements

Présentée comme un moyen d'équilibrer ses recettes (plafonnées par les loyers) et ses dépenses (soumises aux contraintes d'investissement), la politique de vente de l'office fait l'objet d'un rapport débattu chaque année en conseil d'administration. Les cessions permettent de reconstituer les fonds propres nécessaires pour poursuivre la production de nouveaux logements et la réhabilitation du parc existant.

⁶ Néanmoins, les données comprennent des travaux réceptionnés en 2018 pour 41 logements sur la résidence Winston Churchill au Havre qui s'inscrivent dans un programme plus large de restructuration complète.

Évoqué à l'occasion de sa séance du 7 décembre 2017, un bilan des ventes sur les vingt-cinq années précédentes fait état d'une moyenne annuelle de 30 logements vendus, en phase avec les objectifs du PSP. Pour augmenter les réalisations, un raccourcissement des durées d'occupation préalables à la vente et l'octroi de marges de négociation ont été décidés, tout en veillant à exclure les territoires qui comptent moins de 25 % de parc social.

L'article 97 de la loi ELAN et le décret n° 2019-1183 du 15 novembre 2019 sont venus modifier les conditions de vente des logements prévues par les articles L. 443-11 et R. 443-12 et suivants du CCH. Ces modifications portent, notamment, sur les règles de publicité pour les logements vacants, les conditions relatives aux offres à formuler par les acquéreurs⁹, ainsi que les modalités concernant la garantie de rachat systématique lors de la vente à une personne physique. Une grille d'évaluation des acquéreurs évalue leur ancienneté ou leur taux d'effort et leur « reste à vivre » par un système de points qui hiérarchise les demandes¹⁰. Le respect de ces règles par l'office n'appelle pas de remarques particulières.

Le stock de logements commercialisés était de 2 954 en 2014 (environ 10 % du parc) contre 1 991 en 2019 (près de 7 % du parc). Entre 2014 et 2019, 186 logements ont été vendus (148 logements individuels et 38 logements collectifs). L'année 2019 – en raison de conditions de vente plus favorables – amorce un décollage significatif et enregistre la vente de 119 logements (sur les 130 initialement prévus).

Les acquéreurs sont, pour un quart, déjà occupants des logements. 40 % des logements vendus à d'autres locataires étaient vacants. Le prix moyen de vente d'un logement – sur un panel de 31 ventes réalisées en 2018 – s'établissait à environ 111 000 €. Il s'élève à 101 000 € pour les 119 ventes effectuées en 2019.

L'exercice 2020 a été marqué par l'incidence de la crise sanitaire. La plus-value projetée résultant de la vente de logements, telle qu'appréciée par le conseil d'administration lors de sa séance du 15 janvier 2021, a été ramenée de 12,7 M€ à 7,9 M€.

B. L'attribution des logements

1 Le rapprochement de la demande et de l'offre

Les rapports annuels sur la demande établis par l'office font état d'une hausse du nombre des personnes seules et des familles monoparentales¹¹.

Depuis 2014, la hiérarchie des demandeurs reflète la fragilité accrue des profils :

- les personnes disposant d'un contrat de travail étaient majoritaires en début de période (supérieures ou proche de 40 % entre 2014 et 2016) alors que la proportion des personnes « sans » (30,8 % en 2014) s'accroît fortement sur la période récente pour représenter 43,9 % en 2019 ;
- la structure globale des revenus est stable sur la période : les plus faibles (revenus inférieurs à 60 % des plafonds) représentent un peu plus de 60 % des demandeurs ;

⁹ L'article L. 443-12 du CCH précise que lorsque le logement est vendu à des bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11, l'organisme vend, par ordre de priorité, à l'acheteur qui le premier formule l'offre qui correspond à ou qui est supérieure au prix évalué ou, si l'offre est inférieure au prix évalué, qui en est la plus proche.

¹⁰ Le bureau décide en matière de cession de logements. Il s'appuie sur un rapport d'analyse établi par les services à partir du registre de dépôts des offres d'achat, qui ne peuvent être classées que dès lors que le dossier de candidature sollicité auprès des acquéreurs est complet. Un taux d'effort égal ou supérieur à 36 % est rédhibitoire dans la présélection des candidats soumis par le suite aux exigences des banques dans l'octroi de crédits.

¹¹ Diagnostic lié à « la politique d'allocation de la CUS entre 2017 et 2018 », partie portant sur l'analyse de 26 000 logements occupés avec un taux de réponse proche de 90 % = enquêtes sur l'occupation du parc social (OPS).

- la part des personnes seules s'accroît d'environ trois points depuis 2014 pour s'établir à 39,6 % (2019) tandis que celle des familles monoparentales est stable, proche de 20 %.

La tendance à la précarisation est inscrite au PSP 2013-2022 : environ 10 % des résidents y avaient un niveau de revenu sans rapport avec les conditions d'accès au parc existant. Dans la génération suivante du PSP (2018-2027), cette proportion monte à 17 %, ce qui traduit la baisse des revenus des locataires et le décalage croissant avec les possibilités du patrimoine actuel.

En 2019, 54 % des ménages reçoivent une aide au logement.

Cette évolution a des incidences sur l'offre et la programmation des constructions. Cependant, moins d'un quart des livraisons sur la période de contrôle se rapporte à des petites surfaces alors que celles-ci concernent près de 40 % des demandes reçues.

2. La commission d'attribution des logements (CAL)

La composition et le fonctionnement de la commission d'attribution des logements n'appellent pas de remarques particulières.

La dématérialisation de ses travaux est en vigueur depuis 1993 (à l'origine, par minitel). Depuis les années 2000, les attributions ou les décisions de non-attribution s'effectuent au moyen d'un applicatif développé en interne, appelé à un remplacement prochain.

3. La politique d'attribution

a) Le dispositif général

La politique d'attribution s'appuie tant sur les dispositions nationales que sur les mesures validées au plan local par les instances de direction. L'article L. 441-1 du CCH¹² précise notamment l'articulation avec la conférence intercommunale du logement (CIL)¹³.

Ces orientations sont déclinées dans les procédures de traitement des demandes. Elles n'appellent pas de remarques particulières.

b) La doctrine de peuplement

Le diagnostic de peuplement, joint au PSP, permet d'identifier les capacités d'accueil de publics prioritaires par groupe immobilier à partir d'une analyse de l'occupation sociale. Il est effectué sur la base d'un croisement d'informations relatives à la composition familiale et aux ressources des ménages locataires.

Cinq grandes catégories¹⁴ de publics sont ainsi retenues, auxquelles est associée une orientation d'attribution, avec pour premier axe l'objectif de mixité sociale. Les orientations

¹² Modifié par l'article 70 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

¹³ Le patrimoine d'« Habitat 76 » est implanté sur six EPCI (métropole de Rouen Normandie, communauté urbaine du Havre-Dieppe-Maritime, Fécamp-Caux-Litoral, Caux-Seine agglomération et communauté de communes Caux-Austreberthe) qui représentent 90 % du parc de l'office. Tous les EPCI, à l'exception de Caux-Austreberthe, ont mis en place une CIL.

¹⁴ Capacités d'accueil de publics prioritaires, marge d'accueil de publics prioritaires, marges d'accueil modérées de publics prioritaires, marges d'accueil faibles de publics prioritaires et marges d'accueil inexistantes de publics prioritaires.

d'attribution reprennent les éléments constitutifs du droit au logement des personnes modestes, défavorisées ou en situation de handicap¹⁵

Les propositions adressées aux réservataires doivent correspondre à l'équilibre du site. Elles peuvent être formulées par l'intermédiaire d'associations ou de CCAS¹⁶.

Deux grandes catégories d'objectifs d'attribution sont destinées à favoriser les équilibres de peuplement :

- d'une part, la prise en compte des publics prioritaires sur l'ensemble du parc (25 % des désignations annuelles sont consacrées aux ménages DALO)¹⁷ ;
- d'autre part, les publics prioritaires tels que définis à l'article L. 441-1 du CCH. Au titre des critères de priorité, il ajoute aux personnes mal logées ou défavorisées, celles qui « rencontrent des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ».

Enfin :

- au moins 25 % des attributions annuelles (suivies de baux signés) doivent être consacrées à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté ministériel ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- dans les 10 296 logements relevant des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPPV), au moins 50 % des attributions annuelles doivent être destinées à des demandeurs dont les ressources sont supérieures au premier quartile¹⁸, défini par arrêté ministériel.

4. L'instruction de la demande

Le traitement de la situation individuelle des demandeurs s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L. 441-2-8 du CCH.

Pour limiter les décisions de refus des demandeurs et réduire le nombre de rapprochements infructueux, des chargés d'attribution vérifient auprès des candidats que le groupe d'immeubles auquel l'instruction de leur demande est rattachée ne suscite pas une réponse *a priori* négative de leur part avant le passage en commission.

Dans un souci de recherche d'une adéquation optimale entre le logement proposé et la capacité financière du candidat, la commission d'attribution analyse cumulativement le taux d'effort et le reste à vivre pour les dossiers présentant un taux d'effort supérieur au seuil maximal de 35 %. Les demandes en attente sont maintenues dans le système. Une attention particulière est apportée aux personnes dont le traitement de la demande connaît un délai anormalement long (18 mois, selon un arrêté préfectoral du 29 janvier 2008).

L'office a adopté la possibilité d'une démarche contradictoire pour le demandeur lors de l'instruction et en cas de décision de non-attribution. En cas d'éléments négatifs apparus lors de l'instruction pouvant conduire à un refus, il prend contact avec le demandeur avant le passage du dossier en CAL pour l'en informer et lui donner l'opportunité de

¹⁵ Cf. dispositions des articles L. 441 et suivants et R. 441 et suivants du CCH.

¹⁶ Cf. dispositions de l'article L. 442-8-1-1 du CCH.

¹⁷ Ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du dispositif prévu par l'article L. 441-2-3 du CCH.

¹⁸ Les revenus des demandeurs sont ventilés par quartiles de revenus des demandeurs de logement social. Le seuil du premier quartile est utilisé pour mesurer l'atteinte des objectifs de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. Les ménages de ce quartile sont les ménages les plus modestes.

s'expliquer. Lors de la décision de non-attribution, le candidat est également informé de la possibilité de faire appel de cette décision auprès de la commission.

L'examen des demandes de logements vise à assurer la mixité sociale, à prendre en compte la demande des publics prioritaires, à faciliter la mobilité résidentielle et à s'assurer du respect des obligations locatives par les futurs attributaires.

Ce processus ne permet toutefois pas de satisfaire formellement aux dispositions de l'article R. 441-3 du CCH qui prévoit, sauf manque de candidatures, de présenter au moins trois candidats pour chaque logement proposé, ce à quoi la chambre invite l'office à remédier.

5. La notification des attributions

Le tableau ci-dessous recense le nombre d'attributions sur la période, soit en moyenne 3 331 par an avec un nombre de congés un peu inférieur (3 118). Cette relative stabilité est à mettre en lien avec un taux de rotation en léger tassement en fin de période.

Tableau n° 8 : Attributions et congés

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre d'attributions	3163	3382	3506	3461	3088	3385
dont traitées par la CAI	–	3168	3413	3402	3040	3332
dont logements libérés dans le parc existant ¹⁹	nc	nc	2809	3010	2726	2945
Nombre de congés	3110	3180	3073	3185	3057	3105
Taux de rotation	10,89%	11,06%	10,45%	10,75%	10,33%	10,40%

Source : données OPH, retraitements CRC

Depuis décembre 2017, les courriers de décision d'attribution donnent dix jours à l'attributaire pour faire part de sa décision. Le contrat de bail comporte, en annexe

- les diagnostics et documents techniques qui doivent être remis au locataire à l'entrée dans les lieux ;
- la situation de l'immeuble concerné au regard des risques naturels, miniers et technologiques.

6. L'évaluation de la mixité

La mixité peut être appréhendée à l'aune des revenus des occupants actuels et des caractéristiques des attributaires récents.

La structure des revenus des occupants entre le début et la fin de période de contrôle s'est nettement orientée vers les revenus les plus faibles. En 2014, près d'un tiers des ménages disposaient de revenus inférieurs au SMIC tandis qu'en 2019, près de 40 % étaient dans cette situation. Par ailleurs, près de 35 % du parc de logements sont situés en quartier prioritaire, dont 71 % environ (2019) disposaient d'un revenu imposable inférieur à 60 % des plafonds d'éligibilité (64 % sur l'ensemble du patrimoine)¹⁹.

¹⁹ D'autres éléments renseignent sur la mission sociale de « Habitat 76 » à l'image de sa participation au projet Loikos en association avec le CAP « comité d'action et de promotion sociales » pour permettre à des personnes sans abri de retrouver un toit.

S'agissant des attributaires récents, deux tiers avaient déposé une demande dans l'année en cours et 40 % d'entre eux sortaient déjà d'un logement social. Au cours des trois derniers exercices, les attributions présentent les caractéristiques suivantes :

- près de 78 % des attributaires ont des revenus imposables inférieurs à 60 % des plafonds (contre trois quarts en 2017 et 81 % des attributaires en QPPV) ;
- 28 % d'entre eux sont des familles monoparentales en 2019 (soit trois points de plus par rapport à 2017) ;
- conformément aux exigences de la loi ELAN, 46,2 % des attributaires perçoivent des ressources autres que des salaires ou retraites contre 49 % en 2018 tandis que la part des attributaires inférieurs à 20 % des plafonds est de 42,8 % en 2019 contre près de la moitié l'exercice précédent ;
- le taux d'atteinte du contingent préfectoral progresse également pour s'établir à 58,3 % (2019) contre 54 % en 2018, tandis qu'un tiers était refusé pour convenances personnelles ou localisation. 957 attributions (soit 41,3 %, contre 42,5 % en 2018) relèvent en 2019 des motifs prioritaires mentionnés par l'article L. 441-1 du CCH²⁰.

En revanche, s'agissant des obligations de rééquilibrage de la mixité sociale par intercommunalités en fonction du niveau de ressources des ménages, les objectifs (25 %) ne sont pas atteints. En 2019, 19,3 % des attributions étaient concernées (contre 18,9 % en 2018 et 18,7 % en 2017), le seuil était atteint dans deux EPCI sur les six. Il en va autrement dans les QPPV (pour l'ensemble des EPCI), où ils sont dépassés (77 %).

Ces deux dernières années, environ 1 % des attributions ont été autorisées avec dépassement des plafonds (le double dans les logements financés par le prêt locatif social – PLS). L'office essaie néanmoins d'élargir son offre en direction des classes moyennes²¹.

Au total, l'office remplit ses missions selon son objet social et conformément à sa politique de mixité. Il n'atteint cependant que partiellement les objectifs d'attribution fixés par la loi en faveur des plus faibles revenus alors même que près de 40 000 demandes sont encore en attente sur le département, ce qu'il explique

- par l'inadéquation de son parc, peu pourvu en petits logements (15 %) au regard du nombre de demandeurs isolés (43,2 %) ;
- par les choix géographiques des demandeurs en situation de précarité, qui se concentrent autour des villes.

C. Le stock, la rotation et la vacance des logements

L'analyse des profils de demandes « en stock » sur les quatre derniers exercices²² révèle qu'environ 40 % concernent des personnes sans activité ou au chômage, et environ un quart une famille monoparentale. Par ailleurs, près de 43 % ont un revenu inférieur au SMIC (contre 39 % en 2015) et 24 % attendent un logement depuis plus de dix-huit mois (délai anormalement long, cf. *supra*)

²⁰ La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, dans l'objectif de favoriser la mixité sociale, prévoit qu'au moins 25 % des attributions annuelles, sur l'ensemble du territoire, doivent être consacrées aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou aux ménages prioritaires pour l'accès à un logement social au titre de l'article L. 441-1 du CCH.

²¹ Notamment par son site internet avec une information tournée vers les possibilités offertes.

²² 20 % de ces demandes concernent la commune du Havre, 15 % celle de Rouen, 14 % celles de Grand-Quevilly, Dieppe et Solleville-lès-Rouen.

En 2019 :

- le taux de rotation du parc est de 10,4 % (proche des trois exercices précédents, mais en baisse de 0,6 point depuis 2015) ;
- 58 % des congés donnés bénéficient d'une durée de préavis dérogatoire ;
- la part des attributions liées aux mutations internes au parc est de 15,5 %²³ (contre 16,9 % en 2018) tandis qu'environ 40 % des attributions ont été réalisées au bénéfice d'un locataire en provenance du parc social. Ces chiffres reflètent une prise en compte, de la part de l'office, de l'objectif de parcours résidentiel.

Les enquêtes biennales récentes sur l'occupation du parc social (OPS) renseignent sur l'évolution du phénomène de la vacance. Si, pour les deux dernières, les taux globaux restent proches (4,6 %), les données mettent en lumière un décrochage dans les QPPV (5,4 % en 2016, 6,9 % en 2018) pour une part semblable de logements.

Le tassement de la vacance depuis 2015 résulte de la vacance technique et la vacance commerciale de moins de trois mois (en partie, par la rationalisation des travaux réalisés entre deux mutations de locataires). Le coût de ce phénomène demeure maîtrisé, autour de 8 M€ par an. Des ventes en attente justifient l'existence d'une certaine de logements vacants au cours de ces deux dernières années.

Tableau n° 7 : Vacance technique et commerciale (en nombre de logements)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
vacance technique	404	526	605	381	497	405
vacance commerciale	639	820	966	939	886	837
plus de 3 mois	354	540	635	626	652	614
moins de 3 mois	245	280	331	310	234	223
Nombre de logements vacants	1043	1346	1571	1320	1383	1242
Taux de vacance totale (en %)	3,70	4,70	5,35	4,49	4,70	4,19
Perte financière (en euros)	5 932 000	7 957 000	8 798 000	9 124 000	8 328 000	8 294 000

Taux de vacance = nombre de logements/total du parc

Source : OPH 76 / tableaux de bord de la vacance

Enfin, le taux de sous-occupation²⁴ est de 35,9 % fin 2019, dont environ la moitié sont des locataires d'un T3.

La chambre relève que malgré la baisse de la vacance et l'effort de prise en compte des parcours résidentiels, près d'un quart des demandes relève d'un délai d'attribution anormalement long (supérieur à 18 mois).

D. Les loyers et les charges récupérables

1. La politique de fixation des loyers

Conformément aux dispositions de la loi ELAN, les loyers sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année, selon l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre de

²³ Dont environ 16 % pour convergence personnelle, 14 % pour la taille du logement et 12 % l'étage (données 2019)

²⁴ Selon la réglementation (article L. 621-2 du CCH), la sous-occupation se définit comme l'occupation de locaux comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus d'une au nombre d'occupants.

l'année précédente, par décision du conseil d'administration. Compte tenu de difficultés de commercialisation, des gels de loyers sont également proposés sur une sélection de logements et de garages (1 % du parc environ).

Tableau n° 6 : Évolution des loyers

	2014	2018	2016	2017	2018	2019	Variation annuelle moyenne sur la période
Produit des loyers des logements conventionnés (M€)	106 230 638	109 723 538	112 381 963	114 629 324	108 022 495	109 587 424	0,2 %
Dépréciation évolution loyers au 1 ^{er} janvier	(1,90 %)	(0,57 %)	0,00 %	0,00 %	0,75 %	1,25 %	
Prix moyen pour le parc « très social » (RLA)	6,72	6,77	6,81	6,82	6,63	6,80	0,8 %
Prix moyen pour le parc « Social » (RL US)	5,07	5,09	5,14	5,14	5,20	5,23	1,0 %
Prix moyen pour le parc « Social intermédiaire » (PL S)	7,20	7,24	7,30	7,37	7,36	7,42	0,6 %
Prix moyen pour le parc « Intermédiaire » (RL U)	7,41	7,43	7,49	7,48	7,48	7,50	0,2 %

Source : CRC sur la base des données et délibérations du CA

Le produit des loyers des logements conventionnés évolue peu sur la période. Rapporté en €/m² de la surface habitable, le prix moyen connaît une hausse de 0,8 % pour le parc « très social » et 1 % pour le parc « social », qui en constituent l'essentiel.

Au maximum, le « supplément de loyer de solidarité »²⁵ concerne 660 personnes sur la période²⁶. Selon l'office, les locataires dont les ressources dépassent plus de 150 % des plafonds PLS demeurent rares, deux locataires ayant été potentiellement identifiés. Une seule procédure de perte du droit au maintien dans les lieux pour dépassement du plafond de ressources a été engagée au cours de la période récente.

2. La réduction des loyers

Le dispositif de la réduction des loyers²⁷ consiste à imposer aux bailleurs, depuis la loi de finances pour 2018, l'application aux locataires du parc social, sous condition de ressources, d'une remise sur le loyer acquitté²⁸, sans toutefois diminuer le montant contractuel prévu par le bail. Les incidences pour l'office de la réduction de loyer de solidarité (RLS) ont progressé de 5,280 M€ en 2018 à 5,876 M€ en 2019 pour approcher les 10 M€ en 2020 (rythme de croisière).

3. Les charges récupérables

Les charges récupérables s'élèvent à 29,1 M€ en 2019, en diminution par rapport au début de période. Elles se répartissent entre un tiers de charges de personnel et près de 40 % de fluides. Le processus de récupération fait l'objet d'une régularisation sur dépenses réelles avec des clés de répartition²⁹.

²⁵ Les articles L. 441-3 à L. 441-16 du CCH définissent le mécanisme du supplément de loyer de solidarité (SLS) : sauf dans certains segments de parc, les locataires dont les ressources dépassent les plafonds d'au moins 20 % doivent s'acquitter du SLS.

²⁶ En 2019, le nombre maximum de personnes concernées était de 557 (janvier) et de 334 (en décembre). Le montant du supplément oscille entre 70 et 90 €.

²⁷ Article L. 442-2-1 du CCH, créé par la loi n° 2017-1837 du 30/12/2017 de finances pour 2018 (article 126).

²⁸ Simultanément, l'APL des locataires concernés est diminuée de manière à ce que la baisse de l'aide soit toujours inférieure à la RLS : la diminution de l'APL fixée par un décret est comprise entre 90 et 98 % de la RLS (modification de l'article L. 351-3 du CCH).

²⁹ Qui peuvent être des surfaces utiles (maintenance des équipements collectifs), des consommations (eau individuelle) ou le prix du patrimoine sur les dépenses de personnel.

Tableau n° 9 : Évolution des charges récupérables

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Variation annuelle
Charges récupérables définitives	30 531 375	30 591 145	30 343 013	30 376 106	36 810 502	28 943 412	-11,9 %

Source : OPH 76, rapports financiers, retraitement CRC

Le taux d'effort des « nouveaux entrants » diminue pour les ménages aux ressources inférieures à 60 % des plafonds (22 % en 2015 contre 17,4 % en 2019). Il est stable pour les ménages dont les ressources dépassent ce seuil (autour de 23 % sur la période).

Au total, la vocation sociale de l'office se reflète dans la modération des loyers et dans une maîtrise des charges qui contribue à un allègement du poste des dépenses de logement en particulier pour les ménages aux ressources les plus faibles.

E. Les relations avec les usagers

1. Le niveau d'intervention

L'office a fait le choix d'un haut niveau d'intervention. Il dispose d'un effectif important rapporté à la taille de son patrimoine (22,5 emplois pour 1 000 logements, en 2019)³⁰. Ce constat s'explique en partie par la volonté affichée de privilégier une proximité avec ses locataires. Le personnel de proximité représente 58,4 % des effectifs d'« Habitat 76 » (contre 37 % en moyenne pour l'ensemble des OPH). L'initiative – entamée en 2019 et dénommée « la grande conversation »³¹ – illustre cette volonté de l'organisme.

2. La satisfaction globale

Tableau n° 10 : Indicateurs de satisfaction (sur 100)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Satisfaction globale entrée dans les lieux	94,1	93,6	93,3	92,8	93,5	92,8
Satisfaction globale sortie des lieux	90,7	97,1	86,3	89,9	87,02	83,7
Satisfaction "intervention technique"	68,9	75,4	71,3	74,7	72,3	69,2
Satisfaction "travaux"	85,2	93,2	87,6	92	74,3	80,4

Source : CRC sur la base des indicateurs de qualité + Enquête travaux GRL + TBS comité de performances (2019 prévision à fin octobre)

Les évaluations sont favorables quant aux processus en amont de l'entrée dans les lieux, en particulier l'information et le processus d'attribution³² et restent à un haut niveau (près ou plus de 93 % de satisfaction, sur toute la période)

³⁰ Le ratio moyen calculé par la fédération des OPH dans son rapport de branche 2018 s'établit à 17 équivalents temps plein (ETP) pour 1 000 logements (strate des OPH disposant d'un patrimoine de plus de 15 000 logements).

³¹ Elle consiste à faire se rencontrer des collaborateurs d'« Habitat 76 » et des locataires, à leur domicile, pour échanger pendant une demi-journée sur leurs besoins, avis et attentes concernant les services de l'office.

³² Le taux de satisfaction sur l'information et le suivi du dossier était de 92 % en août 2020 (+1 pt/2019). Source : TBS direction indicateurs qualité.

Les tableaux de bord mensuels de la direction suivent certains éléments de la qualité de la relation avec les locataires en glissement sur les douze derniers mois, notamment :

- la proportion de courriers ayant reçu une réponse en moins de huit jours (qui gagne dix points en 2019 pour s'établir à environ 38 %)
- le taux d'appel téléphonique traité, le temps d'attente²³ ainsi que les réclamations.

S'agissant des données relatives aux interventions techniques, l'exercice 2019 est marqué par une moins grande satisfaction²⁴, malgré un taux de résolution à première demande de 78 % en 2019 (en augmentation de près de sept points sur les trois derniers exercices). C'est également le cas des interventions qui impliquent des travaux : le taux de respect de l'information des travaux à moins de trente jours est sur la période récente sensiblement inférieur à l'objectif fixé de 85 %.

En 2019, l'OPH s'est associé, avec 32 autres organismes qui représentent 240 000 logements, à l'union pour l'habitat social (UHS) de Normandie afin de mettre en œuvre une étude qui confirme un niveau de satisfaction élevé (87 %), en particulier des locataires les plus anciens. Le traitement des interventions techniques y est jugé comme « moyen », tandis qu'apparaît un décalage de perception entre les locataires et les collaborateurs de l'office, notamment sur le traitement des parties communes, des espaces extérieurs ou sur l'écoute

3. Les impayés

Tableau n° 11 : Impayés

	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Montant des impayés	10 353 471	11 486 458	11 383 518	11 286 814	11 542 763	10 519 000
Taux d'impayés	6,75 %	7,37 %	7,82 %	7,58 %	7,26 %	7,05 %
Taux d'impayés (hors location diverse)	6,50 %	7,15 %	7,74 %	7,51 %	7,18 %	6,96 %
Nombre de locataires en impayés	6 733	6 988	7 018	6 810	6 301	6 055
Nombre locataires présents / partis	4 786	4 831	4 794	4 221	4 081	4 234
Nombre locataires part impayés	1 947	2 157	2 224	2 589	2 220	1 821
Nombre d'impayés de plus de trois mois	4 796	4 625	4 008	4 456	4 159	4 248
Moyenne de prêts d'apurement (cc. présents / partis)	1 676 (142)	3 173 (159)	3 251 (241)	5 800 (320)	3 620 (230)	3 352 (183)
Expulsions prononcées (réalisées)	237 (43)	303 (43)	355 (43)	446 (90)	575 (80)	378 (74)
Accompagnements mis en place (acc. et am. mis dans le logement)	201	223	167	180	298	300

Source : tableaux de bord de gestion, RAR, retraitements CRC

Le taux d'impayés des locataires présents et partis rapporté aux quittances est en sensible diminution sur la période contrôlée, passant en dessous de 7 % sur les seuls logements, soit environ 355 € par logement (2019) contre 389 (2017). Cette diminution est liée à l'effort porté sur les locataires présents, dont le nombre en situation d'impayé passe de 4 810 en 2015 à 4 228 en 2019. La crise de la Covid-19 ne semble pas avoir eu d'incidence à ce stade.

²³ Cet indicateur se dégrade entre les premiers semestres 2019 et 2020 : le taux d'appels traités / présentés est d'environ 71 % soit 10 points de moins que l'exercice précédent, avec une hausse significative du temps d'attente (153 secondes en 2020 contre 14 en 2019)

²⁴ Cet indicateur synthétique rend compte des taux de résolution à la première sollicitation des locataires sur le chauffage, l'eau chaude, le VMC, l'électricité et les fuites d'eau. En août 2020, les indicateurs étaient cependant orientés à la hausse par rapport aux douze mois précédents.

55 % des locataires (18 086) bénéficient d'un prélèvement automatique de leur loyer (près de 68 % du montant des quittances). L'organisme s'est doté d'une doctrine d'intervention proportionnée à ses cibles d'usagers. Par exemple, une procédure spécifique est prévue pour le recouvrement de dettes des locataires partis du parc, à partir de seuils spécifiques.

Les efforts de l'office sont probants, en particulier sur les impayés de plus de trois mois, en lien avec la hausse du nombre de plans d'apurement sur les locataires présents (qui passent de 2 876 fin 2014 à 3 352 fin 2019) ainsi qu'avec les actions d'accompagnement pour maintenir les locataires dans les logements (qui progressent d'un tiers environ³⁵).

Les indicateurs de suivi des contentieux témoignent de l'allongement des dettes suivies dans le cadre de procédures, en particulier contentieuses. En leur sein, les dettes de plus de 5 000 € représentent une centaine de lignes en 2019 (contre une soixantaine quatre ans plus tôt), ce qui explique la dégradation des ratios sur la période.

4 Le contentieux et la médiation

Un dispositif national de médiation a été créé en 2015, avec la parution de plusieurs textes³⁶ qui imposent à chaque professionnel de choisir un médiateur agréé afin de permettre à ses clients de recourir gratuitement au dispositif.

« Habitat 76 » a déployé, en janvier 2018, son propre dispositif, dont les délais de traitement sont plus exigeants. L'office s'appuie sur un collaborateur indépendant qui favorise la recherche de solutions adaptées, en concertation avec les services internes et le locataire. Le traitement des réclamations fait l'objet d'une clause spécifique du bail locatif et précise la procédure de recours en cas de difficulté, qui relève de l'exécution du contrat. L'office tient à jour une liste des contentieux en cours.

En 2019, 34 saisines ont été reçues, toutes effectuées auprès du médiateur interne « Habitat 76 », contre 25 saisines en 2018 (dont 24 auprès du médiateur interne). Les principaux motifs sont liés aux loyers et charges, aux travaux et réparations du logement, ainsi qu'aux nuisances et troubles du voisinage. Sur les deux derniers exercices, ces cas ont été instruits, selon le médiateur, dans un délai compris entre 10 et 20 jours.

V. LA POLITIQUE DES RESSOURCES

A. Les éléments du pilotage

1. L'organisation et le pilotage de la performance

Les orientations en matière financière s'insèrent dans un objectif annuel d'injection de fonds propres, validé par le conseil d'administration et décliné par opération en fonction de l'équilibre des programmes sur la durée et d'une contrainte de loyers. Le plafonnement de la consommation des ressources internes est donc une variable de pilotage essentielle.

³⁵ Les expulsions effectuées oscillent autour de 80 par an au cours des trois derniers exercices.

³⁶ Ordonnance n° 2015-1033 du 20 août 2015 relative au règlement extrajudiciaire des litiges de la consommation, décret n° 2015-1382 du 30 octobre 2015 relatif à la médiation des litiges de la consommation, décret n° 2015-1607 du 7 décembre 2015 relatif aux conditions de désignation des médiateurs d'urgence.

Depuis 2015, un service d'audit interne et un service de contrôle de gestion sont réunis au sein d'une sous-direction « performance et amélioration continue », rattachée au directeur général. Issu de fusions internes, un comité de performance a été créé en 2019.

2. La tenue de l'information et la fiabilité des comptes

Le conseil d'administration statue régulièrement sur les états financiers, conformément aux dispositions de l'article R. 423-7 et R. 423-28 du CCH. Le débat d'orientation budgétaire se tient conformément à l'article R. 423-6 du CCH. La situation de la dette et de la trésorerie, la politique des loyers des logements et garages, la politique de vente des logements ou l'activité de la CAL sont abordées fréquemment et de manière détaillée.

Conformément à l'article R. 423-25, un suivi de l'exécution budgétaire est assuré par l'établissement d'états comparatifs des recettes et des dépenses par rapport aux prévisions. Une communication sur l'exécution budgétaire est présentée au moins une fois par an au conseil d'administration.

La fiabilité des comptes de l'office peut être illustrée :

- au travers de la détermination de la provision pour créances douteuses, le taux global s'élevant à 48 %³⁷ (entre 2014 et 2019, le montant des charges provisionnées sur les charges locatives est le plus souvent supérieur aux montants constatés définitivement) ;
- par les conditions régulières de comptabilisation, en fonction du nombre de loyers, des pertes sur créances irrécouvrables par décision du juge pour l'effacement de dettes (environ 1,3 M€ en 2017, 1,7 M€ en 2018 et 1,5 M€ en 2019) ;
- en matière patrimoniale, par la tenue de l'inventaire des immobilisations au moyen d'une actualisation mensuelle et son rapprochement avec la réalité physique.

3. Innovations et démarche de responsabilité sociétale

« Habitat 76 » a mis en œuvre une démarche de responsabilité sociétale des entreprises (RSE)³⁸, reprise dans la CUS. Le volet « développement durable » est retracé dans le rapport de politique générale.

La norme ISO 26000 définit le périmètre de la RSE au niveau de l'organisme. Le référentiel EURHO-GR est le seul référentiel européen de RSE propre au logement social. Il permet aux organismes de logement social de rendre compte de leur performance en la matière.

Certains éléments font l'objet d'un suivi, par exemple l'évolution de la parité dans les instances dirigeantes (en progrès sur la période) ou les heures d'insertion générées par l'activité.

En parallèle, l'OPH est signataire de l'« accord de Rouen » (déclinaison locale des « accords de Paris » sur le climat, adoptés en 2016). Dans ce cadre, « Habitat 76 » inscrit par exemple ses efforts de réhabilitation dans le cadre d'un système de management appliqué à l'ensemble de son patrimoine. La certification ISO 50001³⁹, obtenue en 2018, a été maintenue

³⁷ Les 5,5 M€ de provisions en fin d'exercice sont, pour près des deux tiers, constituées pour des locataires partis, dont 53 % sont des dettes d'une ancienneté de plus de trois mois, provisionnées à 100 %.

³⁸ Elle est définie plus largement par la commission européenne comme l'intégration volontaire par les entreprises de préoccupations sociales et environnementales à leurs activités commerciales et leurs relations avec les « parties prenantes ».

³⁹ La norme ISO 50001 définit un cadre d'exigences pour que les organismes puissent élaborer une politique d'efficacité appuyée sur des données pour mieux comprendre les problèmes liés à la consommation d'énergie et prendre des décisions pour y remédier, mesurer les résultats, etc.

au terme de l'audit de juillet 2019. L'effort déployé dans ce cadre peut être mesuré par la diminution du parc dégradé⁴⁰. Tous les logements neufs sont désormais livrés avec une certification environnementale. À fin 2019, le gain énergétique du parc par rapport à l'année de référence (2018) est de plus de 16 %.

Une convention a été signée le 18 novembre 2018 entre « Habitat 76 », la métropole Rouen-Normandie, la société des transports en commun de l'agglomération rouennaise (TCAR) et les transports de l'agglomération elbeuvienne (TAE). L'office a également développé des moyens de transport alternatifs, en mettant en place une flotte de vélos électriques.

L'organisme mesure également les rejets sur sa propre flotte, qui décroissent pour passer de 13,5 millions de tonnes de CO₂ en 2013 à 12,6 en 2018 pour un kilométrage en augmentation de 12 % environ.

Au total, l'office a transmis à un cabinet agréé par l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), les informations relatives à l'année 2017 nécessaires à l'actualisation de son bilan carbone. Il en ressort une diminution des émissions de gaz à effet de serre de huit points par rapport à 2014, passant de 29 430 t_{eq} CO₂ à 27 161 t_{eq} CO₂ en 2017.

La chambre relève que l'office suit les incidences de son développement : elles sont mesurées et font l'objet de plans d'actions, concrétisés sur des pans significatifs de son activité.

4. Le RGPD

En 2018, en application des articles 37 et 39 du règlement européen relatif à la protection des données (RGPD) 2016/679 du 27 avril 2016, un délégué à la protection des données a été désigné, rattaché à la direction générale. Sa mission principale est de veiller au respect de la loi et à la mise en œuvre du RGPD.

Son domaine d'action est très large et donne lieu à des objectifs précis, accompagnés d'actions de sensibilisation, de traitements relatifs à tous les champs d'action de l'OPH. Une « *Convention CNIL* » est annexée à tous les nouveaux contrats passés avec les prestataires qui traitent des données personnelles pour le compte d'« Habitat 76 ».

⁴⁰ Sur le plan des classifications thermiques, seuls 6,6 % du parc résident désormais aux catégories E et F en 2019 contre 16 % cinq ans plus tôt.

B. La situation financière**1. L'activité et les résultats****Tableau n° 12 : Activité et résultats (en milliers d'euros)**

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Variation annuelle moyenne (en %)
Produits	129 300	131 502	134 066	140 993	137 452	140 631	1,7%
dont loyers	123 926	125 162	127 936	130 228	127 509	128 931	0,8%
Charges	66 249	68 563	68 638	71 826	71 198	72 873	1,9%
dont charges de personnel	23 704	23 659	23 182	23 420	22 887	23 180	-0,8%
dont coût de la maintenance(2)	13 857	15 898	12 807	13 054	15 423	15 984	2,9%
Dont taxes (incluées en % des loyers)	17,12%	17,48%	17,09%	17,63%	17,76%	18,15%	1,2%
Dont autres charges (2)	11 964	11 529	15 051	13 728	13 233	15 589	8,2%
CAF locative	63 051	62 939	65 428	69 167	66 254	67 758	1,0%
Résultat financier (3)	48 084	50 351	53 915	53 376	51 608	52 833	1,9%
(en % des loyers)	38,8%	40,2%	42,2%	41,0%	40,5%	41,0%	
Autofinancement locatif	14 967	12 585	11 513	15 791	14 646	14 925	-0,1%
(en % des loyers)	12,1%	10,2%	9,0%	12,1%	11,5%	11,6%	
Marge sur opérations exceptionnelles (4)	8 307	11 484	6 886	5 598	5 634	12 358	8,3%
Autofinancement net HLM	23 274	24 072	18 399	21 389	20 280	27 283	3,2%
(en % des loyers)	19%	19%	14%	16%	16%	21%	
Effort d'équipement (5)	107 381	130 332	111 109	136 581	50 481	76 642	
Taux d'autofinancement de l'équipement	21,6%	18,4%	16,6%	15,7%	40,2%	35,5%	
Autofin net en % des loyers	16,8%	19,2%	14,4%	16,4%	15,9%	21,2%	
Résultat de l'exercice	16 080	18 479	13 825	18 308	15 326	26 973	10,9%
(en % des produits)	12,4%	14,1%	10,3%	13,0%	11,2%	19,2%	

Source : comptes annuels et rapports de situation financière

(1) Entretien courant et gros entretien (2) Dont autres charges de gestion et pertes (sur créances irrécouvrables ou sur charges récupérables dues à la vacance) (3) Il comprend les annuités locatives, les produits financiers, le coût des impayés et la marge sur prêts et accession (4) Dont autres annuités d'emprunts relatives aux bâtiments administratifs et éléments exceptionnels (5) Comptes 21 et 23 « immobilisations » de l'exercice.

Le montant des produits s'établit à 140,6 M€ en 2019, en progression annuelle moyenne de 1,7 % depuis 2014.

Les loyers augmentent de 0,8 % par an et s'élèvent à environ 128,9 M€ en 2019. Ils intègrent les incidences de la RLS (voir *supra*), soit 6 M€ sur le dernier exercice dans un contexte de pertes liées à la vacance de plus de trois mois, toutefois stable entre 2017 et 2019

Les charges s'établissent à 72,8 M€ en 2019 et progressent au rythme annuel moyen de 1,9 %⁴¹. Leur évolution s'explique par différents facteurs :

- elles sont soutenues par les « autres charges » (+ 4 M€ entre 2015 et 2019), composées notamment des pertes sur des créances irrécouvrables ou des charges récupérables dues à la vacance ;
- l'effort en faveur de l'entretien courant et du gros entretien s'établit à environ 16 M€ en 2019, soit une hausse annuelle moyenne de 2,9 % sur la période ;
- la masse salariale se tasse, passant de 23,7 M€ en 2015 à 23,1 M€ en 2019⁴² ;
- la taxe foncière s'établit à 16,1 M€ en 2019, en augmentation de 1,2 % par an. Elle bénéficie de l'abattement (2,6 M€ en 2019), initialement prévu jusqu'en 2020 et qui a été prorogé, tout comme les contrats de ville auxquels il est associé, jusqu'au 31 décembre 2022.

La capacité d'autofinancement locative s'améliore de 4,7 M€ sur la période et soutient le redressement de l'OPH. Elle permet en partie de faire face à la montée en charge des annuités locatives (qui passent de 48,9 M€ en 2014 à 54,6 M€ en 2019), elle-même reliée à l'effort de remise à niveau du patrimoine. La charge financière globale (qui intègre également les produits financiers et le coût des impayés) reste stable, en 2018 et 2019, autour de 41 % du montant des loyers⁴³.

Après prise en compte de la marge sur les opérations exceptionnelles, particulièrement importante en 2019 (environ 12,4 M€) et qui comprend les plus-values sur les cessions (10,1 M€), l'autofinancement net se redresse pour s'établir à 27,3 M€ en 2019 (soit 21 % des loyers, le plus haut niveau constaté sur la période). La moyenne de l'autofinancement net des trois derniers exercices permet d'établir des ratios nettement supérieurs aux seuils réglementaires. Au cours des deux derniers exercices, l'autofinancement représente entre 35 et 40 % des dépenses d'équipement (contre 22 %, en moyenne, entre 2014 et 2019).

L'autofinancement est également alimenté par des sources de financement périphériques aux loyers, lesquelles ont un poids conséquent dans la constitution des résultats de l'office et comprennent, en 2019 :

- les exonérations de taxe foncière (12,5 M€), en lien avec les efforts de remise à niveau du patrimoine ;
- les abattements de la taxe foncière sur les propriétés bâties dans les QPPV (2,6 M€) ;
- les certificats d'économies d'énergie (près de 7 M€).

Ces éléments intéressent la stratégie d'« Habitat 76 » en matière sociale et environnementale. Mais ils tendent également, au contraire, à exposer un volet significatif des ressources de l'office à des décisions externes (notamment, du législateur).

Au total, le résultat net s'établit à près de 27 M€ en 2019, soit 19,2 % des produits (contre 10,3 % en 2016 et 14,1 % en 2015).

⁴¹ Au total en 2019, le « coût de gestion » tel qu'il est utilisé par la fédération des OPH pour l'établissement du dossier individuel de situation (DIS) est stable à 958 € par logement contre 963 € par logement en 2018, et inférieur à la moyenne des offices de plus de 20 000 logements, qui s'établit à 1 118 €.

⁴² En lien, selon la direction avec, d'une part, des difficultés de recrutement et des retards de livraisons et, d'autre part, les baisses de charges salariales sur des salaires inférieurs à 2,5 fois le SMIC.

⁴³ Soit environ deux points de plus que la médiane des offices de plus de 20 000 logements.

2. L'endettement

La hausse de l'encours de dette sur la période reflète l'importance des financements externes. Au 31 décembre 2019, la dette s'établit à 826,8 M€ (contre 731,4 M€ fin 2015), dont un quart de taux fixes et 62,5 % de taux révisibles, en produits simples. Le taux moyen pondéré de la dette est passé de 1,5 % en 2014 à 1,22 % en 2019. En raison d'une volonté historique de diversification, 57,5 M€ font l'objet d'une couverture (soit environ 7 % de l'encours total). Enfin, la dette de l'organisme est garantie par huit collectivités.

La structure de ses financements⁴⁴ reflète sa mission. La base de ses emprunts est essentiellement constituée de lignes destinées à l'habitation à loyers modérés. Sur les cinq derniers exercices, 94,5 % des livraisons sont adossées à des prêts « social » et « très social », le solde en financements « intermédiaires ».

a) Les emprunts récents

L'évolution du stock de dette par grande destination renseigne sur les priorités de financement de l'organisme. L'endettement est passé de 700 M€ en 2014 à près de 827 M€ (+ 3,4 % de hausse annuelle moyenne), tiré par les emprunts contractés pour l'amélioration de l'habitat. Sur le dernier exercice, l'office a mobilisé auprès de quatre prêteurs près de 34,4 M€ dont 24,6 M€ à taux fixe (dont une tranche de 3 M€ à taux fixe sur 25 ans pour le financement du siège social) et 9,8 M€ indexés sur le taux du Livret A.

La chambre a contrôlé la mise en œuvre de la consultation bancaire sur le dernier exercice (2019)⁴⁵. Les modalités de choix de l'office n'appellent pas de remarques particulières.

b) Les réaménagements de la dette

Face à la montée en charge du dispositif de RLS⁴⁶, l'office a procédé en 2018 à d'importants réaménagements d'emprunts, avec la Caisse des dépôts et consignations, détentrice de près des trois quarts de l'encours. Ces opérations se sont essentiellement traduites par un allongement de la période d'amortissement.

Par sa délibération du 20 avril 2018, le conseil d'administration a effectué une sélection de 91 contrats d'un montant de 257,5 M€ avec des durées résiduelles de trois à trente ans, qui a été soumise à plusieurs scénarios de réaménagement, comprenant une variété de périmètres et de durées de refinancement.

L'allègement budgétaire du scénario retenu aboutit à un gain budgétaire annuel de l'ordre de -0,9 M€ à -1,4 M€ jusqu'en 2043 et des surcoûts budgétaires au-delà (jusqu'en 2058). Le solde financier de l'opération peut être apprécié en ramenant la valeur des gains et des pertes à la valeur de 2018⁴⁷, soit environ 7,5 M€.

⁴⁴ Les logements PLA1, financés par le prêt localif aidé d'intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité. Les logements PLUS, financés par le prêt localif à usage social, correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré). Les logements FLS sont financés par le prêt localif social et les logements FLI par le prêt localif intermédiaire. Ces logements sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

⁴⁵ La consultation visait à satisfaire le besoin de ressources pour le remplacement d'équipements de chauffage, les clôtures sur les gardenneries, des locaux paramédicaux, la construction d'une crèche à Mortville ainsi que le programme confort sur divers groupes et le financement et la renégociation du prêt pour le nouveau siège social.

⁴⁶ 5 M€ par an en 2018 et 2019 puis 10 M€ en 2020. Deux mesures étaient adoptées nationalement pour amortir ce « choc » : le gel du taux de livret jusqu'en 2020 et la création d'un prêt de haut de bilan bonifié (PHBB) concernant la production de logements neufs en zone tendue.

⁴⁷ Dans le cas d'espèce, en appliquant la formule : surcoût budgétaire (15,24 M€ / inflation 2018 (1,6 %) valeur annuelle résiduelle en années 40).

Si le gain budgétaire annuel de cette renégociation est conforme aux objectifs présentés aux instances, l'allongement des lignes tel qu'il a été adopté permet, selon la direction « de conserver une cohérence entre la durée de financement des investissements (...) et la durée d'amortissement des biens ». Le coût financier global de cette opération sur l'ensemble de la période (environ 3 % du capital renégocié) reste raisonnable, selon l'hypothèse d'actualisation de taux retenue.

3 La trésorerie et les délais de paiement

Le niveau de trésorerie s'établissait à 69,3 M€ en 2019 et à 77,3 M€ fin 2020. Les délais de paiement moyens des fournisseurs sont inférieurs à 30 jours au cours de la période contrôlée (80 % des factures étaient réglées dans ce délai maximal en 2019).

Si l'office a opéré un rétablissement financier sur la période la plus récente, son devenir est suspendu, d'une part, à la poursuite des efforts pour soutenir ses recettes (lutte contre la vacance et les impayés) et maîtriser ses charges de gestion et, d'autre part, à la montée en charge de la RLS. De plus, le rythme des cessions et les incertitudes sur le plan fiscal (abattements et dégrèvements TFPB⁴⁶, CEE) fragilisent son modèle économique.

Enfin, sur une échéance plus longue, le maintien de cet équilibre est lié à sa capacité à faire face à la montée en puissance des charges de la dette issues des emprunts de remise à niveau patrimonial, ainsi qu'aux amortissements techniques.

C. Les relations sociales

L'organisation de l'office repose sur quatre directions :

- la direction des politiques territoriales et sociales, qui regroupe l'ensemble des métiers de la gestion locative et de la proximité, c'est-à-dire les trois directions territoriales (Rouen / Elbeuf, Bray / Caux, Pointe de Caux), le service de la demande des attributions et la gestion de la relation locataire, le bureau interventions propreté et la mission handicap ;
- la direction de la responsabilité sociétale, qui regroupe l'ensemble des métiers support⁴⁷ ;
- la direction du développement durable du patrimoine⁴⁸ ;
- la direction administrative et financière⁴⁹.

1. Les effectifs

Ils diminuent régulièrement depuis 2014, passant de 814 collaborateurs en moyenne annuelle en équivalents temps plein (ETP)⁵⁰ à 773 collaborateurs en 2019, soit une diminution de 5 % sur cinq ans.

⁴⁶ Le retour dans la base taxée de la TFPB pourrait ainsi concerner 9 850 logements à horizon 2025.

⁴⁷ Ressources humaines (une sous-direction et 17 personnes), informatique, communication, commande publique, expertise marketing et le pilotage du projet entreprise.

⁴⁸ Direction regroupant l'ensemble des métiers concourant à l'entretien maintenance, à la réhabilitation et au développement du patrimoine, ainsi que la gestion de la stratégie patrimoniale.

⁴⁹ Direction regroupant le recouvrement amiable et contentieux, la comptabilité générale et l'ingénierie financière, l'accession sociale à la propriété, la vente de logements/gestion des copropriétés, les affaires administratives et juridiques et la facturation des loyers et des charges locatives.

⁵⁰ Effectifs physiques pondérés de la qualité de travail des agents à un instant : i.e. Par exemple, un personnel dont la qualité de travail est de 80 % correspond à 0,8 ETP.

2. La politique de rémunération

Les frais de personnel affectent de manière significative les coûts de gestion de l'organisme. Ils représentent 43 223 € par emploi en 2019 ou 972 € par logement. Plusieurs éléments expliquent cette situation, dont le ratio par logement plus élevé (lire *supra*).

Si le personnel bénéficie d'une rémunération médiane annuelle de 24 000 € en 2019⁵³, le niveau d'écart entre les rémunérations les plus faibles et les plus élevées est important: Ainsi, les cinq salariés en contrat à durée indéterminée présents toute l'année touchant les plus fortes rémunérations annuelles gagnent cinq fois plus que les cinq salariés ayant les rémunérations les moins élevées (alors que ce ratio s'établit à 2,2 dans le rapport de branche de la fédération). La part des avantages sociaux⁵⁴ atteint 14 % de la masse salariale en 2019. Elle résulte d'un montant d'intéressement plus important que les années précédentes, compte tenu d'un taux d'atteinte de 50 % des objectifs.

3. Les heures supplémentaires

Les collaborateurs de l'établissement public effectuent des heures supplémentaires dont le nombre diminue régulièrement entre 2014 et 2018 (- 14,3 % en moyenne annuelle) et plus sensiblement entre 2018 et 2019 (- 16,8 %), en raison de la régularisation du temps de travail en 2019, comme l'illustre le tableau ci-après :

Tableau n° 13 : Évolution du temps de travail

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Écart moyen annuel en % 2014-2019	écart en 2019/2014
Nombre de collaborateurs ayant travaillé des heures supplémentaires	276	235	204	189	149	124	-34,3%	-30,8%
Nombre d'heures supplémentaires	6 926	6 574	5 430	4 486	4 359	1 784	-22,1%	-96,5%
Montant versé au titre des heures supplémentaires	118 493 €	95 272 €	79 336 €	71 783 €	73 884 €	33 166 €	-11,1%	-55,1%

Source : CRC à partir des données transmises par « Habitat 75 »

4. Les conditions de travail

Sur la période récente, l'enquête sociale des collaborateurs de l'office révèle des résultats globalement en progrès tant sur l'image (90 % de satisfaction en 2020) que sur les conditions de travail (78 % de satisfaction)⁵⁵.

Le nombre de jours d'absence pour maladie oscille entre 18 708 en 2014 et 15 636 en 2017. S'il a diminué de 8,2 % en 2016 par rapport à l'année précédente, depuis lors, il enregistre une augmentation, particulièrement sensible en 2019 (+ 9,6 % sur un an).

⁵³ Inférieure à celle mentionnée dans le rapport de la fédération des OPH (28 367 € en 2016)

⁵⁴ Retraite supplémentaire, part patronale des tickets restaurant, intéressement, abondement dans le cadre du plan d'épargne salariale et part de la mutuelle prise en charge par l'organisme.

⁵⁵ Enquête sociale 2020, procès-verbal du conseil d'administration, du 15 janvier 2021.

Tableau n° 14 : Évolution de l'absentéisme entre 2014 et 2019

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Maladie (ordinaire + maladie longue durée) (A)	18 705	18 095	18 534	15 636	15 733	17 311
Accidents de travail, maladie professionnelle (B)	2 189	2 054	2 590	3 160	3 484	3 709
Maternité, paternité, adoption (C)	2 691	3 041	3 983	2 292	3 034	3 193
Exercice du droit syndical – conflits sociaux (D)	60	102	241	51	45	26
Formation (E)						
Autres formes d'absences (F)	4 672	5 215	4 954	3 891	4 146	5 435
TOTAL JOURS D'ABSENCE (A + B)	20 894	20 149	21 124	18 796	19 217	21 020
TOTAL JOURS D'ABSENCE (A + B + C + D + E)	29 487	31 538	31 260	24 980	25 467	29 512
Total effectif équivalents temps plein (en ETP) collaborateurs en CDI ou ICD (12)	754,51	752,49	750,1	752,75	750,78	758,68
Nombre de jours ouvrés	253	254	251	252	253	251
Taux global d'absentéisme % [maladie ordinaire]	9,01	8,53	8,01	6,13	6,28	9,05
Taux global d'absentéisme en % [maladie ordinaire + accidents de travail]	10,95	10,65	10,29	8,79	10,12	10,71

Source : CRC à partir des données transmises par « Habitat 76 »⁵⁶

L'office ne fait pas la distinction entre la maladie ordinaire et la maladie de longue durée, ce qui ne permet d'apprécier ni la durée des absences, ni leur dispersion ou concentration. Le taux d'absentéisme⁵⁷ en maladie atteint 9 % en 2019. L'organisme comptant 773 ETP en moyenne sur l'année 2019, le nombre total de jours d'absence pour maladie correspond à 69,6 ETP⁵⁸. Multiplié par le coût annuel estimé d'un agent⁵⁹, le coût de l'absentéisme peut être évalué, en 2019, à 3,5 M€⁶⁰.

En réponse aux observations de la chambre, « Habitat 76 » précise calculer – à l'instar de la Fédération des OPH – le taux d'absentéisme le concernant en jours calendaires. Il en résulte, en 2019, un taux d'absentéisme de 6,2 %, à rapprocher du taux moyen constaté au sein de la branche, qui s'élève à 6,9 %. Sur les mêmes bases que précédemment, le coût de l'absentéisme en 2019 serait alors ramené, pour l'office, à 2,1 M€ (773 x 6% x 43 223 €).

La chambre constate par ailleurs que l'office a procédé à l'étude des causes de l'absentéisme la concernant en 2018 et opéré le suivi des accidents du travail en 2019. « Habitat 76 » précise avoir engagé des actions pour prévenir tant les accidents du travail (au travers, notamment du document unique et d'un plan de prévention spécifique annuel) que les maladies professionnelles (suivi en relation avec la médecine du travail).

5 La flotte automobile

L'office dispose d'une flotte automobile de 120 véhicules, dont 5 véhicules attribués à titre d'avantage en nature aux cinq directeurs, 82 véhicules de fonction et 33 véhicules en libre-service et à titre professionnel. Des règles d'utilisation sont fixées pour chacune des trois catégories de véhicules, qui sont loués. L'examen des tableaux de suivi des kilomètres parcourus n'appelle pas de remarques particulières.

L'office a supporté, en 2019, un coût global s'élevant à 529 861 €, soit un écart constaté de 54 948 € sur un an qui s'explique, selon la direction, par des frais de restitution plus importants. Le coût moyen par véhicule passe ainsi de 4 130 € en 2018 à 4 426 € en 2019. Le coût moyen du kilomètre professionnel passe de 0,29 € en 2017 à 0,32 € en 2019.

⁵⁶ « Autres absences » : absence autorisée non payée, absence autorisée payée, congé parental, congé exceptionnel, événements familiaux divers, maladie enfant, mariage enfant, mariage salarié, mise à pied.

⁵⁷ Taux d'absentéisme : Nombre de jours d'absence ouvrés x 100 / Effectifs en ETP x nombre de jours ouvrés sur la période.

⁵⁸ Taux d'absentéisme : 9 % x 773 (effectif moyen permanent en 2019) = 69,6 ETP.

⁵⁹ Charges sociales et patronales : 33 411 521 € / 773 (effectif moyen permanent en 2019) = 43 223 €.

⁶⁰ 43 223 € x 62,7 ETP = 3 574 957 €.

D. La commande publique

1. La stratégie

En raison de la nature de son activité, la fonction « achat » occupe une place importante dans l'organisation de l'OPH, qui se trouve soumis aux règles de la commande publique.

Tableau n° 15 : Place des marchés publics

	2016	2017	2018	2019
Commissions d'attribution des marchés (CAM)	25	25	31	27
Commissions de gouvernance des achats (CGA)	18	18	12	8
Commissions d'appel d'offres (CAO)	10	9	11	10
(précédés par le RG)				
Jurys	8	7	4	2
Total des marchés notifiés	124	120	147	135
Masse financière (M€ HT)	72,1	81,1	144,2	60,7
Armes de sous-traitance	41,2	38,6	35,2	30,5
Masse financière (M€ HT)	32	19,4	19,5	21,4

Source : CRC à partir des rapports annuels de l'achat

« Habitat 76 » a souhaité inscrire sa stratégie relative à l'achat dans le cadre de la RSE (cf. *supra*). La « charte achat responsable et durable », signée avec des associations représentatives des professionnels du secteur du bâtiment local regroupe huit principes qui guident des pratiques professionnelles¹¹.

Une charte éthique, interne à « Habitat 76 », normalise des règles de l'achat de ses services autour de valeurs avec la mise en place d'un comité d'éthique, d'un référent déontologique et d'audits internes ainsi que des dispositifs d'alerte. Par exemple, en 2019, un recensement a été lancé concernant les cadeaux, étrennes et invitations que peuvent recevoir les collaborateurs.

Enfin, en 2017, l'entrée en vigueur de la réglementation sur les travailleurs détachés a conduit l'OPH à prendre des mesures de contrôle de ses prestataires afin de lutter efficacement contre toute forme de travail illégal. L'office a ainsi ajusté ses procédures, avec l'insertion de clauses incluant l'obligation pour tout travailleur sur un chantier de présenter sa carte d'identification professionnelle ou encore en ajoutant des points de contrôle sur le travail dissimulé dans les audits sécurité chantier.

2. L'organisation fonctionnelle

Depuis la réorganisation des services opérée en 2018, les services « marchés publics » et « achats » ont été fusionnés au sein de la direction de la responsabilité sociétale de l'entreprise (DRSE), dans un service « achats publics ». Depuis 2018, un pôle « marketing et études de marchés » s'est ajouté à cette organisation ainsi qu'un pôle « vie du contrat », qui réalise notamment l'évaluation des prestataires. Sur la période contrôlée, les évolutions de la réglementation sur la commande publique ont conduit l'OPH à faire évoluer son organisation de l'achat public. Ainsi, les règlements intérieurs de la commission d'appel d'offres affinent, au

¹¹ Telles que le soutien des démarches et l'éthique professionnelle (par exemple, le respect de ses engagements contractuels), la vigilance sur les conditions de travail (par exemple, la mise à disposition et l'utilisation des équipements de sécurité), la prise en compte de la problématique sociale et environnementale (par exemple, la réduction de la pollution, notamment par le suivi de son bilan carbone).

fil des années, l'organisation interne des achats. Trois commissions ont été créées par seuil qui sont également chacune chargées du contrôle interne des achats.

La maîtrise d'ouvrage opérationnelle de la direction du développement durable du patrimoine s'articule autour de deux entités organisationnelles (service diversification et développement du patrimoine pour le neuf, service performance énergétique et amélioration de l'habitat sur les réhabilitations) qui assurent la mise en œuvre des réhabilitations prévues dans le PSP et des constructions attachées au plan de production. Elles conduisent les opérations d'investissement, des prestations intellectuelles jusqu'à la réalisation des travaux.

3. Les fonctions opérationnelles et les délégations

Conformément aux dispositions de l'article R. 421-18 du CCH, le directeur général de l'office signe les marchés passés par l'OPH, sauf délégation régulièrement adoptée en conseil d'administration.

Par délibération du 19 juin 2015, le conseil d'administration a validé le principe de la délégation de signature du directeur général. La délibération du 13 décembre 2019 a mis à jour la liste nominative des délégataires potentiels par catégorie d'emplois (agents de maîtrise, cadres et assimilés et cadres supérieurs). Les délégations nominatives les plus importantes concernent des délégations de missions, de signature et de représentation, en précisant le champ couvert par chaque délégation.

C'est toutefois la note du 31 décembre 2011 qui définit les seuils mentionnés dans l'acte de délégation et la compétence de chaque catégorie d'emploi. L'arrivée du nouveau directeur général, en 2015, n'a pas donné lieu à actualisation de cette note (alors même que les seuils d'engagement financier mentionnés constituent une des limites à la définition du pouvoir de signature). Comme suite aux observations de la chambre, le directeur général a, par décision du 5 octobre 2021, modifié les différents seuils en matière d'engagement financier et précisé les modalités de contrôle interne qui leur sont applicables.

4. L'exécution des marchés

Pour quatre marchés de travaux soldés (sur un échantillon de 23) portant sur le gros œuvre, l'étanchéité et les performances énergétiques, la chambre constate que le délai écoulé entre la réception de la dernière situation et celle du décompte général définitif était compris entre 392 et 669 jours. Dans sa réponse, l'office – nonobstant l'existence d'éléments d'explication qu'il avance – s'est plus généralement engagé à poursuivre la sensibilisation de ses équipes opérationnelles à la maîtrise des délais lors des phases terminales des marchés (le cas échéant en procédant à des relances ciblées auprès de ses prestataires, lorsque les conditions le justifient).

Par ailleurs, l'office a indiqué que ses équipes assuraient, pour chaque marché de travaux conclu avec les entreprises Bouygues Bâtiment, Eiffage Construction et Sogea, un suivi rigoureux d'exécution, tant administratif que technique, afin de limiter le risque potentiel de dépendance auquel il pourrait être exposé.

S'agissant des opérations récentes (2019/2020), la chambre constate en effet le poids de ces trois grandes entreprises, principales attributaires en lot unique au cours de la décennie 2011/2020⁶² : Bouygues Bâtiment (39,54 %), Eiffage Construction (19,35 %) et Sogea (15,66 %).

⁶² Source : rapport présenté au bureau sur les modes de production le 17 janvier 2020.

5 La gestion des risques

« Habitat 76 » a mis en place une organisation ainsi que des contrôles aux différents stades de la passation de ses marchés publics, notamment pour détecter les « offres anormalement basses ».

Tableau n° 16 : Exemples de traitement des risques

RISQUES	DISPOSITIFS MIS EN PLACE
Mauvais cadrage des besoins	Plan de charge défini annuellement Un collaborateur en charge de son élaboration et de son suivi.
Défaut de prévention de faillite d'un prestataire	Suivi des annonces des procédures de redressement et cessation de paiement.
Abus d'avenants au contrat initial	Procédure de gestion de la sous-traitance Validation de la sous-traitance par le service achat (service distinct des

Source : cartographie des risques achats en cours d'élaboration

A titre d'exemple, un contrôle est effectué au moment de la passation de chaque marché par l'entité responsable de l'attribution (ou de son supérieur hiérarchique s'il s'agit d'une personne unique), en fonction des seuils, au sein des commissions évoquées *supra*. L'organisme s'est également doté d'un processus spécifique de contrôle des livraisons, tant en réhabilitation qu'en construction neuve. Il s'assure de la qualité des solutions techniques et des matériaux repris au référentiel achat.

Malgré tout, la pratique de computation est à la discrétion de l'encadrement en deçà des seuils et elle ne semble pas, dans la phase de programmation des achats, pouvoir s'appuyer sur une cartographie de la nomenclature des achats. Selon l'office, cette dernière est en cours d'élaboration et devrait entrer en service dans le courant du premier trimestre 2022. De même, une cartographie des risques liés aux processus d'achat est en préparation.

6 La performance de l'achat

a) L'évaluation des fournisseurs

Depuis 2019, l'office a mis en place une procédure d'évaluation des prestataires de marchés de travaux. Ainsi, en 2019, 98 évaluations ont été réalisées, portant sur 96 marchés concernant 48 entreprises au travers d'une procédure formalisée.

Il est prévu qu'un « plan de progrès » puisse être mis en œuvre, en concertation avec le prestataire (en présence du prestataire ou par courrier). En cas de manquements importants, un entretien avec le prestataire est prévu afin de discuter de l'évaluation et du plan de progrès qui en résulte.

b) Le contrôle des coûts

Le bureau a été informé, par un rapport du directeur général en date du 17 janvier 2020, du bilan rétrospectif des coûts relatifs aux modes de production de logements sur la période récente.

« Habitat 76 » dispose réglementairement de trois solutions contractuelles pour développer son patrimoine immobilier : le marché de travaux en corps d'état séparés ou en lot unique passé au vu d'un projet d'architecture, désigné sous le vocable « Lot MOF

classique » : le marché de conception-réalisation (régime dérogatoire mais confirmé dans le cadre de la loi ELAN) ; le contrat de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) conclu avec un promoteur.

Sur un total de 4 409 logements construits sur la décennie 2011-2020, le mode de construction a sensiblement évolué, avec un recours croissant à la vente en l'état futur d'achèvement⁶³.

Le marché global de conception-réalisation a la faveur du monde du logement social car il est censé le protéger du risque financier inhérent au cadre des constructions classiques aux phases de conception et de réalisation dissociées.

L'office privilégie ce mode de production qui devient majoritaire sur la période récente (2019 et 2020). Un tel montage apparaît performant, tant sur les réserves de réception que sur les coûts de construction. Ainsi, dans la construction neuve de logements collectifs, la moyenne des coûts s'établit à 1 746 € au mètre carré habitable (contre seulement 1 646 € sur la conception-réalisation).

Tableau n° 17 : Modes de production des logements

Années	Global (en nombre de logements)	Marchés de travaux en corps d'Etat séparés ou en lot unique passés au vu d'un projet d'architecture (MOP)	Marchés de conception réalisation	Contrat Vente en l'Etat Futur Achèvement ("vente sur plan")
2011	680	55	0	45
2012	693	44	0	58
2013	535	57	0	49
2014	466	33	27	41
2015	384	44	0	56
2016	628	21	37	42
2017	368	15	17	68
2018	195	0	0	100
2019	270	0	72	29
2020	207	7	93	0
Totaux	4 409	34	19	48

Source : extrait des annexes au rapport au Bureau du 17 janvier 2020

La chambre relève toutefois que l'analyse des coûts présentée au bureau pourrait être appréhendée, selon les préconisations de l'union sociale pour l'habitat (USH), sur l'ensemble de la durée de vie des programmes, complétée par une approche comparative de la qualité des logements livrés, selon les modes de production.

E. Les incidences de la pandémie de la COVID 19

Un accord d'entreprise sur les mesures mises en œuvre au sein d' « Habitat 76 » pour faire face à l'épidémie COVID-19 a été déposé auprès des services de l'Etat (DIRECCTE⁶⁴). Il encadre les principes et mesures adoptés au sein de l'organisme afin

⁶³ Selon l'article 1601-3 du code civil, repris par l'article L. 261-3 du CCH, « La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ».

⁶⁴ Au 1^{er} avril 2021, les directions régionales des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (DIRECCTE) et les missions des directions de la cohésion sociale (DCS) ont fusionné au sein des directions régionales de l'économie, du travail et des solidarités (DREETS).

d'accompagner l'adaptation des activités qui ne peuvent se poursuivre dans les mêmes conditions pendant la période de confinement décidée par le gouvernement. Un avenant a été signé le 10 mai 2020, qui actualise les décisions prises par « Habitat 76 » durant la période de déconfinement.

Face à cette crise et en application des actions de prévention et du respect des préconisations des pouvoirs publics, l'établissement public s'est conformé au principe de confinement en développant le télétravail et en suspendant les activités et sites jugés non essentiels ou ne pouvant faire l'objet de mesures de mise en sécurité. Ce ralentissement de l'activité a des conséquences économiques pour l'établissement, considérant par ailleurs le maintien de salaire décidé par la direction générale de l'OPH pour tous ses collaborateurs. L'office a également recouru au chômage partiel. Le coût de ce dispositif est de 31 758 €.

Rappel des dispositions de l'article L. 243-5 du code des juridictions financières :

Les destinataires du rapport d'observations disposent d'un délai d'un mois pour adresser au greffe de la chambre régionale des comptes une réponse écrite. Dès lors qu'elles ont été adressées dans le délai précité, ces réponses sont jointes au rapport. Elles engagent la seule responsabilité de leurs auteurs.

Réponse du Directeur général



Direction Générale



Chambre Régionale des Comptes Normandie
À l'attention de Monsieur Christian MICHAUX
Conseiller-maire à la Cour des Comptes
71, rue Bouquet
CS 41110
76170 ROUEN Cedex
LETRE RECOMMANDÉE AVEC ACCUSE DE RECEPTION

Contact : A.BANCE
TEL : 02.76.67.07.10
Mail : habitat@habitat76.fr

ROUEN, le 22 avril 2022.

Objet : Rapport d'observations définitives
Réponse d'Habitat 76

Monsieur le Conseiller-maire,

Je fais suite au rapport d'observations définitives sur les comptes et la gestion d'Habitat 76 au titre des exercices 2014-2019, reçu le 31 mars 2022.

Dans le contenu du rapport d'observations provisoires, je prends acte de l'explication générale portée par la Chambre Régionale des Comptes sur l'activité de l'Office dans un secteur financier est effectivement contrainte par des décisions nationales rendant obligatoire une partie des ressources fiscales et tendent à fragiliser une part croissante des équilibres, nonobstant l'impact de la RLS sur les recettes de loyers et donc sur l'auto-financement qui requiert un recours accru à l'endettement pour accompagner le développement de l'offre de logements.

Concernant la recommandation principale relative à la présentation d'au moins trois candidatures par logement à attribuer lors de l'attribution par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), l'Office s'efforce de le respecter dès lors que cette disposition dans un territoire peu tendu comme celui de la Seine Maritime ne se révèle pas être à l'incidence des objectifs majeurs tels que la mixité sociale et/ou la lutte contre la vacance.

En effet, dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPPV) notamment, compte tenu des objectifs de réhabilitation de logements appliqués volontairement par l'Office et imposés réglementairement depuis la Loi Elan, il est difficile de trouver suffisamment de demandeurs au prix "socialisé" au regard du nombre de libérations enregistrées. En outre, force est de constater que le nombre de prêts à un mois est en constante progression (55% en 2021) et que ce court délai laisse au bailleur peu de temps pour relouer les logements n'est pas compatible avec l'inscription systématique de l'offre définitive si ce n'est au prix d'une vacance encore plus importante qu'elle ne l'est déjà.

J'ajoute que pour limiter les effets de ce contexte défavorable, le règlement intérieur de la CALEOL prévoit que "les logements sont visités avant passage en Commission soit par le candidat proposé en rang 1 soit par l'ensemble des candidats proposés notamment sur les secteurs où l'Office enregistre de nombreux refus". Ainsi en 2021, 3089 visites ont été suivies d'un refus dont certains motifs démontrent la volonté de la demande : 17,92% sans réponse, 14,62% convenances personnelles, 10,18% reloués par ailleurs.

Ces refus sont antérieurs par la CALEOL et figurent dans la synthèse présentée aux administrateurs (cf. capture d'écran ci-jointe). Ce mode de fonctionnement transparent, certes ne relève pas formellement les règles d'attribution mais tout en respectant l'équité, contribue primum et contrairement de gestion dans un souci d'efficacité.

Enfin, quant à l'appréciation de l'absentéisme au sein d'Habitat 76, une incompréhension demeure au niveau du calcul du taux de 9% par la Chambre Régionale des Comptes qui est issu du calcul suivant : $17\,239 \text{ jours de maladie calendaires} \times 100 / 758,53 \text{ ETP} / 251 \text{ jours ouvrés}$.

En effet, la définition 57 donnée en pied de page n'apparaît pas correspondre, étant la suivante: nombre de **jours d'absence ouvrés** $\times 100$ /effectifs en ETP \times nombre de **jours ouvrés** sur la période.

Le nombre d'absences étant exprimé en jours calendaires, il devrait être ramené au nombre de jours calendaires de la même période, au risque d'une surevaluation s'il était rapporté au nombre de jours ouvrés. Aussi, le coût annuel valorisé s'appuie sur l'absence de 82,7 ETP dans la définition 59 alors qu'il est évoqué 89,6 ETP estimés dans la définition 58.

Espérant avoir pu vous apporter les compléments d'information nécessaires en réponse au rapport d'observations définitives, je vous prie d'agréer, Monsieur le Conseiller-maître, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Général,

Eric GIMER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 20 mai 2022 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N°21 de l'Ordre du Jour)

- SUIVI BUDGÉTAIRE 2022 ET GESTION DE LA DETTE ET DE LA TRÉSORERIE – COMMUNICATION.–

Lors de votre séance du 24 septembre 2021, vous avez délégué à M. le Directeur Général, comme le permet l'article R.421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), d'une part la souscription des emprunts ainsi que la réalisation des opérations utiles à leur gestion, et d'autre part, les opérations relatives au placement des fonds de l'Office dans le respect des dispositions de l'article L.421-22 du CCH.

En outre, la réglementation prévoit que le Directeur Général rend compte de son action en ces matières au Conseil d'Administration à la plus proche séance.

L'article R.423-25 dispose que, en cours d'exercice, un suivi régulier de l'exécution budgétaire est assuré par l'établissement d'états comparatifs des recettes et des dépenses par rapport aux prévisions. Une communication sur l'exécution budgétaire est présentée au moins une fois par an au Conseil d'Administration.

Lorsque l'économie générale du budget est bouleversée, c'est-à-dire lorsque l'une au moins des conditions suivantes est remplie :

- la prévision actualisée de la capacité d'autofinancement est inférieure à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration dans des pourcentages définis par arrêté conjoint des ministères chargés du logement, du budget et des collectivités territoriales,
- la prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement excède le fonds de roulement disponible défini dans les instructions homologuées mentionnées au premier alinéa de l'article R.423-7 ou est supérieure à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration à hauteur d'un pourcentage défini par le même arrêté que celui mentionné ci-dessus,

Une décision modificative rétablissant l'équilibre est présentée dans le délai d'un mois au Conseil d'Administration.

Cet arrêté, en date du 23 décembre 2015, paru au Journal Officiel du 30 décembre 2015, fixe respectivement :

- la prévision actualisée de la capacité d'autofinancement inférieure de 10% ou supérieure de 20% à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration ;
- la prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement supérieure de 10% à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration.

I. L'exécution du budget 2022

Les principales incidences financières sur la réalisation du budget 2022 ont été identifiées et vous sont présentées ci-dessous :

- l'augmentation des charges financières (**+1.054 K€**), compte tenu :
 - o d'une part, de l'évolution de l'inflation sur laquelle certains prêts sont indexés (+586 K€)
 - o d'autre part, de l'évolution du taux du livret A à 1% au 1^{er} février 2022 contre 0,75% retenu au budget (+468 K€)

- l'ajustement des produits financiers (+138 K€), pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-dessus relatives à l'évolution du taux du livret A

- la vente de CEE (+400 K€), suite à la revalorisation des tarifs de vente induite par l'atteinte d'un nouveau seuil collectif concernant le volume de dossiers déposés, tel que prévu dans le cadre du contrat négocié par l'UHS inter régionale - Normandie, Bretagne et Pays de Loire - avec EDF, avec effet rétroactif (cashback) sur la 4ème période (2018-2021)

- les charges de personnel (-200 K€), en raison de décalages dans le recrutement de certains postes

Cette projection ne tient pas compte d'une éventuelle nouvelle hausse du taux du livret A au 1^{er} août 2022, estimée à 1,9% selon la formule de calcul actuelle, dont l'impact sur l'année 2021 s'élèverait à +251 K€ sur les charges financières et +225 K€ sur les produits financiers.

Pour ce qui est des éléments exceptionnels, les prévisions budgétaires sont maintenues, étant précisé que :

- 35 logements ont été vendus à fin avril 2022, 20 compromis de ventes sont signés et feront l'objet d'une vente effective sur l'année 2022, 8 dossiers sont validés par le bureau du Conseil d'Administration et 4 soumis ce jour à validation, portant à 67 le total de ventes potentielles connues à fin avril, soit 7,1 M€ de plus-values brutes qui s'inscrivent dans la perspective de réaliser le montant fixé au budget de 12,7 M€.

- 109 K€ de dégrèvements de TFPB ont d'ores et déjà été obtenus. 2,5 M€ ont été déposés et sont en cours de traitement par les services fiscaux. 5,0 M€ restent à déposer pour atteindre l'objectif de 7,6M€.

Ces éléments ont été intégrés dans le compte de résultat prévisionnel joint en annexe. Ainsi, le résultat prévisionnel évolue par rapport à celui estimé au moment du budget de **-0,3 M€** et s'établit à **14,98 M€**, comme présenté ci-dessous :

	Rappel Budget 2022	Actualisation budgétaire mai 2022
Charges	162 547 361 €	163 401 361 €
Pertes charges récupérables	1 938 243 €	1 938 243 €
Produits	179 778 263 €	180 316 263 €
Excédent de produits (1) et (2)	15 292 659 €	14 976 659 €

Chiffres exprimés en K€	BUDGET 2022	Actualisation budgétaire 2022 (mai 2022)	Evolution entre mai 2022 et BUDGET 2022
Résultat brut (1) et (2)	15 293	14 817	-31%
Excédent d'exploitation avant RLS	1 749	1 433	-31%
dont ventes de CEE	2 661	3 061	400
dont SLS	60	60	0
RLS	8 540	8 600	0
Excédent d'exploitation après RLS (1)	-6 791	-7 067	31%
Excédent issu des éléments excédt. (2)	22 044	22 044	0
dont + ventes / ventes de logs	12 749	12 749	0
dont degré TFPB (PMR & Eco. NRJ)	7 956	7 650	0
dont financement terrains	1 748	1 748	0
Autofinancement courant	7 470	7 407	
en %	5,4%	5,6%	
Autofinancement net (hors ventes)	13 341	13 651	
en %	8,8%	10,0%	

(*) Plus-values brutes hors déduction des dépenses d'entretien estimées à 325 K€ et des frais de commercialisation qui viendront en déduction lors de l'affectation comptable en réserves

Sur ces bases, l'autofinancement s'améliore malgré tout de +317 K€, en raison de la diminution des remboursements de capital emprunté (-633 K€) compte tenu des caractéristiques des emprunts contractés, dont certains font l'objet d'annuités constantes, ce qui vient atténuer l'augmentation des charges financières (+1.054 K€).

Aucune Décision Modificative n'est à réaliser puisque la capacité d'autofinancement varie de -0,5% (-316 K€ de résultat), et que le prélèvement sur le fonds de roulement diminue.

Vous retrouverez en annexe la fiche récapitulative reprenant le Compte de résultat, la Capacité d'Autofinancement 2022 et le tableau de financement prévisionnel 2022 actualisés.

II. Gestion de la dette et de la trésorerie

A. L'encours de dette au 30 Avril 2022

	MONTANT DE LA DETTE AU 31/12/2021	MONTANT DE LA DETTE AU 30/04/2022	Ecart entre 12/2021 et 04/2022	ECARTS		
				Mob. fonds 2022	Remb. Éch. 2022	TOTAL
TAUX FIXE (a)	245 996 504	242 908 504	-3 088 000	1 350 000	-4 438 000	-3 088 000
- dont CAISSE D'EPARGNE	32 368 214	31 685 909	-682 305	0	-682 305	-682 305
- dont BANQUE DES TERRITOIRES	85 761 612	86 135 002	373 390	1 350 000	-976 610	373 390
- dont CREDIT AGRICOLE	30 277 083	29 726 333	-550 750	0	-550 750	-550 750
- dont DEXIA	7 150 581	6 896 465	-254 116	0	-254 116	-254 116
- dont LA BANQUE POSTALE	53 441 607	52 046 198	-1 395 409	0	-1 395 409	-1 395 409
- dont ARKEA	18 561 589	18 286 517	-275 072	0	-275 072	-275 072
- dont autres : C.F.F., collecteurs, ...	18 435 818	18 132 080	-303 738	0	-303 738	-303 738
TAUX REVISABLE HORS LIVRET A (LEP) (BANQUE DES TERRITOIRES) (b)	257 300	257 300	0		0	0
TAUX REVISABLE LIVRET A (1) (c)	505 835 740	506 595 850	760 110	9 765 957	-9 005 847	760 110
- dont ARKEA	10 090 763	9 992 518	-98 245	0	-98 245	-98 245
- dont BANQUE DES TERRITOIRES (1)	482 330 619	483 402 725	1 072 106	9 765 957	-8 693 851	1 072 106
- dont CREDIT AGRICOLE	528 316	517 651	-10 665	0	-10 665	-10 665
- dont DEXIA	1 597 472	1 597 472	0	0	0	0
- dont autres : C.F.F., collecteurs, ...	11 288 570	11 085 484	-203 086	0	-203 086	-203 086
TAUX VARIABLE - Index INFLATION (BANQUE DES TERRITOIRES)	62 844 704	62 425 641	-419 063	0	-419 063	-419 063
- dont Banque des Territoires	62 844 704	62 425 641	-419 063	0	-419 063	-419 063
TAUX VARIABLE - Index EURIBOR (2) (d)	32 834 566	33 132 413	297 847	1 691 701	-1 393 854	297 847
- dont CAISSE D'EPARGNE	2 061 551	1 991 303	-70 248	0	-70 248	-70 248
- dont BANQUE DES TERRITOIRES (2)	19 577 906	18 762 735	-815 171	0	-815 171	-815 171
- dont DEXIA	9 022 109	8 513 674	-508 435	0	-508 435	-508 435
- dont Crédit Agricole		1 691 701	1 691 701	1 691 701	0	1 691 701
- dont LA BANQUE POSTALE	2 173 000	2 173 000	0	0	0	0

(1) 34,438 M€ (6,80% de l'encours Livret A) font l'objet de contrats de couverture à taux fixe.

(2) 10,454 M€ (31,55% de l'encours à taux variable "EURIBOR") sont couverts par des swaps à taux fixe sur 15, 20 et 30 ans.

TOTAL DE L'ENCOURS (e)	847 768 814	845 319 708	-2 449 106	12 807 658	-15 256 764	-2 449 106
- dont ARKEA	10 090 763	9 992 518	-373 317	0	-373 317	-373 317
- dont CAISSE D'EPARGNE	34 429 765	33 677 212	-752 553	0	-752 553	-752 553
- dont BANQUE DES TERRITOIRES	650 772 141	650 983 403	211 262	11 115 957	-10 904 695	211 262
- dont CREDIT AGRICOLE	30 805 399	30 243 984	-561 415	1 691 701	-561 415	-561 415
- dont DEXIA	17 770 162	17 007 611	-762 551	0	-762 551	-762 551
- dont LA BANQUE POSTALE	55 614 607	54 219 198	-1 395 409	0	-1 395 409	-1 395 409
- dont autres : C.F.F., collecteurs, ...	29 724 388	29 217 564	-506 824	0	-506 824	-506 824

(a) – le taux moyen des encours de prêts à taux fixe, calculé sur la base d'un encours annuel moyen, est de 1,43% au 30 avril 2022, contre 1,60% au 31 décembre 2021 et 1,69% au 31 décembre 2020.

(b) – le prêt à taux révisable hors Livret A correspond à un emprunt de la BANQUE DES TERRITOIRES, calculé sur un indice fixé d'après le Livret d'Épargne Populaire.

(c) – le taux du Livret A est de 1% depuis le 1^{er} février 2022 ; il était auparavant de 0,50% depuis le 1^{er} février 2020 .

(d) – les prêts à taux variables sont des prêts indexés sur les EURIBOR 3 et 12 mois, dont les taux sont respectivement de - 0,429% et + 0,166% au 30 avril 2022, contre - 0,572% et - 0,501% au 31 décembre 2021 et - 0,545% et - 0,499% au 31 décembre 2020.

(e) – le taux moyen de tous les encours de prêts, calculé sur la base d'un encours annuel moyen, est de 1,28% au 30 avril 2022, contre 1,17% au 31 décembre 2021 et 1,37% au 31 décembre 2020.



12.808 M€ d'emprunts nouveaux, dont le détail vous est présenté au **point A.1** ci-dessous, ont été encaissés au 30 avril 2022. Leur impact fait évoluer la structure de la dette de l'Office de la manière suivante à cette date :

- I. Taux fixe pour 34,05%, contre 34,40% au 31 décembre 2021 ;
- II. Taux indexé sur le Livret A pour 55,89%, contre 55,64% au 31 décembre 2021 ;
- III. Taux indexé sur l'inflation pour 7,38%, contre 7,41% au 31 décembre 2021 ;

A.1 Les emprunts encaissés au 30 avril 2022

12.808 M€ ont été encaissés, dont 1.350 M€ à taux fixe, 9.766 M€ indexés sur le taux du Livret A et 1.692 M€ indexés sur l'EURIBOR 3 mois, selon le détail ci-dessous :

- **1.350 M€** à taux fixe (1.290 M€ à 0,90% et 60 M€ à 0,86%) sur 30 ans auprès de la Banque des Territoires pour le financement des opérations de constructions neuves de Caudebec-les-Elbeuf et Offranville
- **1.692 M€** sur 7 ans, indexés sur l'EURIBOR 3 mois avec une marge de 1%, auprès du Crédit Agricole pour le financement des 11 logements PSLA à Saint-Etienne-du-Rouvray.
- **9.766 M€** à taux indexé sur le Livret A auprès de la Banque des Territoires, au titre du financement des opérations de constructions neuves de Caudebec-les-Elbeuf, Offranville et la réhabilitation des 130 logements à Dieppe (Îlot Saint-Jacques).



A.2 La couverture des emprunts

Aucune opération nouvelle de couverture de taux n'a été contractée en 2022.

Au 30 avril 2022, l'Office dispose de swaps de couverture pour un total de 44.892 M€, représentant 5,31% de l'encours total, dont 34.438 M€ (souscrits auprès de CA-CIB) couvrant de la dette indexée sur le taux du livret A, et 10.454 M€ (souscrits auprès d'ARKEA BANQUE), couvrant des encours indexés sur l'EURIBOR 3 mois issue du réaménagement de la dette BANQUE DES TERRITOIRES de juin 2011.

Ces swaps présentent les caractéristiques suivantes :

1) Swap "taux fixe" 30 ans, échéance février, conclu avec CA-CIB

Nominal : 10 218 370 € - Montant au 30 avril 2022 : 7 602 463 €

Durée : 30 ans, du 01/02/2011 au 01/02/2041 avec échéance annuelle

Ce que l'Office reçoit :

¼ EONIA + ¼ Euribor 3 mois + ½ Inflation (ancienne formule Livret A sans floor)

Ce que l'Office verse : Taux fixe de 2,92%

L'Office a réglé : 255 203 € en 2022 contre 202 600 € en 2021.

2) Swaps "taux fixe" 30 ans, échéance août, conclus avec CA-CIB

Nominal : 36 022 708 €, subdivisé en 4 nominaux de 9 005 677 € ;

Montant au 30 avril 2022 : 26 835 260 € (4 fractions de 6 708 815 € chacune)

Durée : 30 ans, du 01 août 2011 au 01 août 2041 avec échéance annuelle

Ce que l'Office reçoit :

¼ EONIA + ¼ Euribor 3 mois + ½ Inflation (ancienne formule Livret A sans floor)

Ce que l'Office verse : Taux fixe de 2,97%

L'Office réglera en août 2022 : 706 818 € en 2022 contre 904 798 € en 2021.

3) Swap "taux fixe" 15 ans, trimestriel, conclu avec ARKEA

Nominal : 12 037 170 € - Montant au 30 avril 2022 : 3 974 218 €

Durée : 15 ans, du 01 juin 2011 au 01 juin 2026 avec échéance trimestrielle

Ce que l'Office reçoit :

Euribor 3 mois + 0,45% (conditions du réaménagement conclu avec la BANQUE DES TERRITOIRES)

Ce que l'Office verse : Taux fixe de 3,395%

4) Swap "taux fixe" 20 ans, trimestriel, conclu avec ARKEA

Nominal : 12 742 227 € - Montant au 30 avril 2022 : 6 999 971 €

Durée : 20 ans, du 01 juin 2011 au 01 juin 2031 avec échéance trimestrielle

Ce que l'Office reçoit :

Euribor 3 mois + 0,45% (conditions du réaménagement conclu avec la BANQUE DES TERRITOIRES)

Ce que l'Office verse : Taux fixe de 3,60%

L'Office a réglé au 30 avril 2022 : 65 152 € contre 70 099 € au 30 avril 2021.



Au 30 avril 2022, après prise en compte des opérations de couverture présentées ci-dessus et ventilées selon leurs index, la dette de l'Office est répartie et classifiée de la manière suivante :

Index	Situation au 30/04/2022			Au	Au
	Montants swaps inclus (en M€)	% de dette	Classification "Gissler" (1)	31/12/2021 % de dette	31/12/2020 % de dette
Livret A et LEP	472,415	55,89%	1A	55,64%	57,58%
Taux fixe	287,801	34,05%	1A	34,40%	32,45%
EURIBOR 3 et 12 mois	22,678	2,68%	1A	2,55%	2,06%
Inflation	62,426	7,38%	2A	7,41%	7,91%
TOTAL	845,320	100,00%		100,00%	100,00%

(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



B. La Trésorerie

B.1 La trésorerie au 30 avril 2022

Depuis début 2011, l'Office avait mis en place des lignes de trésorerie, profitant ainsi des taux d'intérêt courts historiquement bas, et permettant de décaler la mobilisation des emprunts dont les conditions financières étaient moins favorables. Cependant, compte tenu du niveau de trésorerie constatée et des prévisions 2022, il a été décidé de ne pas reconduire ces lignes pour l'année en cours.

Le tableau ci-dessous reprend la situation de trésorerie comparée des 30 avril 2022, 31 décembre 2021 et 31 décembre 2020.

en date du 23/05/2022 ; REFERENCE ACTE : 20220520_CA21

Situation de fin de mois	2020	2021	2022
	DECEMBRE	DECEMBRE	AVRIL
Obligations et comptes à terme (immobilisés sur le long terme)	10 000 000	0	0
- ARKEA (comptes à terme, échéance 10/2021)	10 000 000	0	0
Livret A et compte sur livret	59 768 785	62 099 030	86 099 029
- dont ARKEA	17 517 541	16 990 280	16 990 280
- dont CAISSE D'EPARGNE	11 807 417	13 903 745	32 903 744
- dont CREDIT AGRICOLE	7 304 819	7 349 676	12 349 676
- dont CREDIT DU NORD	10 533 958	11 187 252	11 187 252
- dont LA BANQUE POSTALE	12 605 050	12 668 077	12 668 077
Soldes bancaires (Caisse d'Epargne, CDC, La Banque Postale, ...)	20 008 741	22 589 606	11 407 613
TOTAL (1)	89 777 526	84 688 636	97 506 642
- dont ARKEA - CREDIT MUTUEL	27 903 088	17 128 595	17 028 212
- dont CAISSE D'EPARGNE	30 793 652	35 681 316	43 683 547
- dont BANQUE DES TERRITOIRES	184 559	26 869	160 077
- dont CREDIT AGRICOLE	7 465 219	7 491 466	12 484 554
- dont CREDIT DU NORD	10 620 689	11 240 980	11 242 907
- dont LA BANQUE POSTALE	12 771 520	13 093 418	12 881 573
- dont LCL	38 799	25 992	25 772

(1) Les totaux par établissement sont composés du solde des comptes courants bancaires et des livrets A ou placements.

Taux moyens de rendement, selon le type de trésorerie :

- 1- Livret A = 1% depuis le 1^{er} février 2022
- 2- Comptes sur livret (CA, ARKEA, CE, CDN) = 0.15% à 0.20%
(fonctionnement identique à celui du Livret A, avec une rémunération par quinzaine)
- 3- Compte "Kéréa Croissance" ARKEA = 0,06% jusqu'à 25 M€ (rendement quotidien)
- 4- Compte courant CE Normandie = de 0 à 3 000 000,00 € = 0%
de 3 000 000,01 à 5 000 000,00 € = 0,10%
de 5 000 000,01 à 10 000 000,00 € = 0,15%
de 10 000 000,01 à 15 000 000,00 € = 0,20%
au-delà de 15 000 000,01 € = 0%
- 5- Solde bancaire BANQUE DES TERRITOIRES ... = EONIA - 0.30%, plancher à 0%

B.2 Les placements et les arbitrages**LIVRET A / COMPTES SUR LIVRETS** : Variations en fonction des soldes bancaires et des prévisions de trésorerie à court et moyen terme.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Le Directeur Général,

Éric GIMER

Désignation de l'office : Habitat 76

Exercice : 2022

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'ANNEE 2022

		PREVISIONS					
		CHARGES	CHARGES (DM)	PRODUITS	PRODUITS (DM)		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	862 300	862 300	2 764 875	2 764 875	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks (annulation SI)			132 594 764	132 594 764	704	Loyers
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	16 071 875	16 071 875			71	Production stockée (constatation SF)
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	4 339 815	4 339 815	1 185 213	1 185 213	72	Production immobilisée
62	Autres services extérieurs (hors 629)	6 814 789	6 814 789	352 492	352 492	74	Subventions d'exploitation
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	2 987 106	2 987 106	2 716 208	3 116 208	75	Autres produits de gestion courante
63512	Taxes foncières	19 120 000	19 120 000	448 472	586 472	76	Produits financiers
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	16 178 850	15 978 850	18 502 351	18 502 351	77 (sauf 7723, 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	720 000	720 000	14 300 000	14 300 000	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
Autres 64	Chges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	5 945 575	5 945 575	2 931 000	2 931 000	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	3 000	3 000	3 402 898	3 402 898	78157	Provisions pour gros entretien
654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 450 000	1 450 000	579 990	579 990	79	Transferts de charges
66	Charges financières (hors 6691)	11 725 824	12 779 824				
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles	2 571 058	2 571 058				
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	2 318 898	2 318 898				
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	68 465 975	68 465 975				
68157	Provisions pour gros entretien	2 972 296	2 972 296				
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.						
Total des charges non récupérables		162 547 361	163 401 361	179 778 263	180 316 263	Total des produits hors récupération de charges	
"063"	Total des charges récupérables	36 693 878	36 693 878	34 206 635	34 206 635	703	Récupération des charges locatives
				111 000	111 000	74	Subventions d'exploitation
				438 000	438 000	79	transfert de charges récupérables
TOTAL DES CHARGES		199 241 239	200 095 239	214 533 898	215 071 898	TOTAL DES PRODUITS	
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)		15 292 659	14 976 659			RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)	
TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT		214 533 898	215 071 898	214 533 898	215 071 898	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	

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

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	15 292 659	14 976 659			RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	2 318 898	2 318 898	14 300 000	14 300 000	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	71 438 271	71 438 271	9 759 926	9 759 926	- Quote-part des subventions virée au résultat
			6 333 898	6 333 898	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
					- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	89 049 828	88 733 828	30 393 824	30 393 824	TOTAL (II)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	58 656 004	58 340 004			INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT
Ecart sur capacité d'autofinancement entre budget 2022 et la situation de mai-22			-0,54%	-316 000	

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL ANNEE 2022

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE			58 656 004	58 340 004	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :					Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	414 315	414 315	14 300 000	14 300 000	... 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	82 030 043	82 030 043			... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières					
Réduction de capitaux propres			7 138 650	7 138 650	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession]	47 067 118	46 434 118	44 015 110	44 015 110	Augmentation des dettes financières [hors accession]
Intérêts compensateurs courus					
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Primes de remboursement des obligations					
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	129 511 476	128 878 476	124 109 764	123 793 764	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)					Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
Annulation de titres sur exercices clos (3)					Annulation de mandats sur exercices clos (4)
TOTAL EMPLOIS	129 511 476	128 878 476	124 109 764	123 793 764	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT			5 401 712	5 084 712	PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :					dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	129 511 476	128 878 476	129 511 476	128 878 476	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL ANNEE 2022

	Budget	DM
Fonds de roulement définitif au 1er janvier N	98 654 454	98 654 454
Variation du fonds de roulement	-5 401 712	-5 084 712
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre N	93 252 742	93 569 742

Ecart sur le prélevement sur le fonds de roulement entre le budget 2022 et la situation de mai 2022 -5,87% -317 000

(Cf. Annexe 2 FDR pluriannuel)

ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE

		REALISATION DU BUDGET 2022			PREVISIONS			
		BILAN 2021	BUDGET 2022	BUDGET REVISE 2022	PREVISION 2023	PREVISION 2024	PREVISION 2025	
RESSOURCES	Apports - c/102 et c/103	441						
	Réserves - c/106	368 082 730						
	Report à nouveau - c/110	2 808 067						
	Report à nouveau - c/119 (précédé du signe -)							
	Résultat de l'exercice - c/12 (signe - si déficit)	15 852 036						
	Subventions d'investissements - c/13 (net du 139)	118 158 685						
	Provisions réglementées - c/14							
	Provisions pour risques et charges - c/15 (sauf 1572)	25 479 397						
	Provisions pour gros entretien - c/1572	9 721 284						
	Amortissements de l'actif immobilisé - c/28	935 605 039						
	Dépréciations des immobilisations - c/29							
	Autres dépréciations d'actifs * - c/39, c/49, c/59	10 469 366						
	Emprunts - c/162 à 164 sauf 1649 (hors SC Banque)	844 228 824						
	Dépôts et cautionnement reçus - c/165	9 368 607						
	Droits de l'affectant - c/229							
	Autres dettes (166, 167, 1681 et 1687) sauf IC	5 552 687						
	Intérêts compensateurs (IC) - c/16883							
	TOTAL DES RESSOURCES STABLES (I)	2 345 327 163		98 654 454	98 654 454	93 569 742	90 816 968	92 793 041
EMPLOIS	Immobilisations (valeurs brutes) :							
	Compte 20	10 700 002						
	Compte 21	2 153 023 101						
	Compte 22 (sauf 229)							
	Compte 23	82 911 072						
	Compte 26							
	Compte 27	38 534						
	Charges à répartir (en net) - c/481							
	Primes de remb. des obligations (en net) - c/169							
	TOTAL DES EMPLOIS STABLES (II)	2 246 672 709						
	Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR) (I) - (II)		98 654 454					
				98 654 454	98 654 454	93 569 742	90 816 968	92 793 041
				58 656 004	58 340 004	48 992 917	53 509 337	55 849 211
	FR ou IFR (bilan fin exercice précédent)			98 654 454	98 654 454	93 569 742	90 816 968	92 793 041
	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE			58 656 004	58 340 004	48 992 917	53 509 337	55 849 211
	Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :							
	... 775 Cessions d'éléments d'actif		14 300 000	14 300 000	14 300 000	14 300 000	14 300 000	14 300 000
	... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)							
Augmentation de capitaux propres		7 138 650	7 138 650	6 494 000	3 819 000	2 640 000		
Augmentation des dettes financières		44 015 110	44 015 110	89 472 000	84 132 000	52 700 000		
Annulation de mandats sur exercices clos								
TOTAL DES RESSOURCES DEGAGEES DANS L'EXERCICE		124 109 764	123 793 764	159 258 917	155 760 337	125 489 211		
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE								
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :								
Immobilisations incorporelles		414 315	414 315	397 205	402 986	416 419		
Immobilisations corporelles		82 030 043	82 030 043	116 191 569	107 659 278	68 388 755		
Immobilisations financières								
Réduction de capitaux propres								
Remboursement des dettes financières		47 067 118	46 434 118	45 422 918	45 722 000	49 937 000		
Intérêts compensateurs courus								
Charges à répartir sur plusieurs exercices								
Primes de remboursement des obligations								
Annulation de titres sur exercices clos								
TOTAL DES EMPLOIS REALISES DANS L'EXERCICE		129 511 476	128 878 476	162 011 691	153 784 264	118 742 174		
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT / PRELEVEMENT)		-5 401 712	-5 084 712	-2 752 774	1 976 073	6 747 037		
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR)		93 252 742	93 252 742	93 569 742	90 816 968	92 793 041	99 540 078	
Fonds propres disponibles (exercice précédent)		39 150 109	39 150 109	39 150 109	32 188 249	27 819 584	27 288 802	
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT - PRELEVEMENT) corrigés des :		-5 401 712	-5 084 712	-2 752 774	1 976 073	6 747 037		
Variations provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572)	a	1 125 549	1 125 549	2 122 089	1 962 979	2 270 794		
Variations des dépôts et cautionnement reçus - c/165	b	293 000	293 000	293 000	293 000	293 000		
Variations des amortissements courus non échus (ACNE)	d	458 599	458 599	-799 198	250 877	-852 967		
Variations des dépréciations des stocks et comptes de tiers								
Impact total sur fonds propres disponibles a-(b+c+d+e)		-7 278 860	-6 961 860	-4 368 665	-530 782	5 036 210		
Fonds propres disponibles (Evaluation du potentiel financier)		31 871 249	31 871 249	32 188 249	27 819 584	27 288 802	32 325 012	
TOTAL (a+b+c) (III)		59 504 344						
Fonds propres disponibles (FR/IFR) - (III)		39 150 109						
(Evaluation du potentiel financier)								

* Le potentiel financier présenté sur cette annexe correspond à une évaluation à fin d'exercice, qui diffère de celui présenté dans l'analyse prévisionnelle qui correspond à une évaluation à la livraison des opérations.

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 20 mai 2022 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N°22 de l'Ordre du Jour)

- ANALYSE PRÉVISIONNELLE FINANCIÈRE À 10 ANS - ÉVOLUTION – COMMUNICATION.-

Lors de la séance du Conseil d'Administration du 14 janvier 2022, vous avez adopté le rapport du budget pour l'exercice 2022, dans lequel l'analyse prévisionnelle financière à 10 ans vous a été présentée, tenant compte de plusieurs hypothèses, notamment le résultat projeté de l'exercice 2021, la réduction de loyer solidarité (RLS) et la vente de logements.

Dans un contexte de forte inflation, notamment sur le marché de l'énergie, qui voit un conflit armé aux portes de l'Europe succéder à deux années de crise sanitaire et économique, l'analyse prévisionnelle a été actualisée à partir des éléments suivants :

- l'arrêté des comptes 2021 et le suivi budgétaire 2022
- une hausse possible du taux livret A au 1^{er} août à 1,9% selon la formule de calcul officielle
- la prorogation de l'abattement TFPB en QPPV jusqu'au 31 décembre 2023

L'évolution des principaux indicateurs (résultat brut, autofinancement net et potentiel financier) vous est présentée dans le tableau suivant :

Résultat Brut	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Budget 2022 (CA Janvier 2022)	14 666	15 262	5 859	3 870	3 513	-7 105	-7 467	-6 554	-6 425	-3 895	
Arrêté des comptes 2021 (CA mai 2022)	13 852	14 952	1 140	2 962	3 537	-7 076	-7 574	-6 655	-6 529	-3 983	-3 415

Autofinancement net	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Budget 2022 (CA Janvier 2022)	17 614	13 341	7 710	9 484	7 316	-1 383	-937	-906	-1 747	645	
en %	12,1%	9,9%	8,6%	8,0%	5,1%	-0,9%	-0,6%	-0,6%	-2,1%	0,4%	
Arrêté des comptes 2021 (CA mai 2022)	16 000	13 661	5 761	10 480	7 845	-947	528	-507	-1 347	1 024	1 203
en %	12,1%	10,2%	4,2%	7,4%	5,5%	-0,6%	-0,4%	-0,3%	-0,9%	0,7%	0,8%

Potentiel financier	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Budget 2022 (CA Janvier 2022)	60 510	69 400	61 908	63 655	70 150	67 702	67 105	67 258	68 992	70 136	
Arrêté des comptes 2021 (CA mai 2022)	79 875	84 519	78 428	69 877	73 685	71 682	71 205	71 463	73 298	74 537	80 191

Les indicateurs évoluent en 2021, tel que présenté dans le rapport de situation financière 2021 ainsi que sur l'exercice 2022 comme exposé dans le rapport de suivi budgétaire qui précise les éléments retenus impactant le résultat brut et l'autofinancement (hausse des charges financières et des produits financiers, ventes de CEE, charges de personnel).

En l'absence de communication par la CGLLS et la Fédération des Offices Publics de l'Habitat de nouveaux paramètres macro-économiques à utiliser pour les simulations financières prévisionnelles dans la période d'instabilité actuelle, les hypothèses retenues jusqu'à présent ont été maintenues pour 2023 et les années suivantes. Elles seront actualisées dès que ces éléments seront connus.

Rappel des hypothèses générales pour la simulation du prévisionnel (budget 2022)

Hypothèses d'évolutions annuelles à partir de 2023	Période 2022-2030	
	BDT/CGLLS	Habitat 76
Augmentation des loyers	1,5%	1,3%
Taux d'inflation	1,5%	1,5%
IRL	1,5%	1,3%
Taux livret A	0,9%	1,6%
Maintenance	1,6%	Gel à partir de 2022 (11,5 M€)
Frais de personnel	1,6%	Gel 2020-2022, puis +2%/an
Autres charges de gestion	1,6%	1,5%
CGLLS	1,6%	+ 1,5% par an / contribution additionnelle Redevance principale : retour au niveau de 2019 à partir de 2023, et +1,5% par an *
TFPB	2,3% à 2,5% en fonction de la fiscalité locale	2,5%
Taux d'intérêt (LA à compter de 2023 + marge CDC 0,6%)	1,5%	2,2%

* CGLLS : effets de la clause de revoyure de la RLS pour la période 2020-2022 prévoyant notamment une baisse des cotisations au Fonds national des aides à la pierre pour 300 M€ par an, revue à 240 M€ dans le budget 2020 de la CGLLS, et impact du système de lissage de la RLS entre organismes Hlm, collectés à travers la CGLLS

La projection du résultat brut sur la période 2022-2031 montre une forte dégradation en 2023 (-4,7 M€) et 2024 (-0,9 M€) pour les raisons liées à l'augmentation des charges financières générée par l'évolution :

- du taux du livret A à 1% au 1^{er} février 2022, puis estimée à 1,9% au 1^{er} août 2022 (contre 0,75% au 1^{er} février prévu au budget) puis ramené à 1,6% à compter de 2023.
- de l'inflation, une partie de l'encours de dettes de l'Office y étant indexée

Les impacts financiers relatifs à ces évolutions d'indices, constatés dès 2022, continueront de produire leurs effets sur les années 2023 et 2024, en raison des caractéristiques des emprunts contractés.

Le résultat brut devient négatif à partir de 2026, en raison de la non prise en compte des dégrèvements de TFPB et des ventes de CEE, par manque de visibilité sur la pérennité de ces dispositifs. On observe néanmoins un redressement de l'indicateur à partir de 2028 qui se confirme en 2031 essentiellement en raison de l'hypothèse de révision annuelle des loyers de 1,30% conjuguée à la maîtrise des charges.

Si la projection de résultat négatif se confirmait dans les années à venir, les pertes constatées seraient alors comptabilisées lors de la clôture annuelle des comptes sur le poste "Report à nouveau", dont le solde au 31/12/2021 s'élève à 2 808 K€.

L'impact de l'évolution du taux du livret A au cours de l'année 2022 conjuguée à celle de l'inflation, est moins marqué sur l'autofinancement net, en raison de la diminution des remboursements de capital emprunté compte tenu des caractéristiques contractés pour les emprunts, dont certains font l'objet d'annuités constantes. Celui-ci passe néanmoins de 13,1% des produits d'activités en 2021 à 0,8% en 2031, en étant négatif de 2026 à 2029. Il se maintient au-dessus du seuil de fragilité, fixé à 3% en moyenne sur les 3 dernières années, jusqu'en 2026, puis passe sous ce seuil à partir de 2027.

Les projections présentées sont basées sur les éléments connus à ce jour. En fonction des évolutions, le Conseil d'Administration de l'Office sera sollicité pour décider des arbitrages nécessaires au respect du seuil de "fragilité" qui est fixé à 0% pour l'exercice en cours et à 3% en moyenne sur les 3 derniers exercices.

Le potentiel financier, en progression depuis 2018 du fait des décisions prises en matière d'affectation de fonds propres, continue de se redresser. Son évolution par rapport à la précédente analyse présentée en janvier dernier (+4,4 M€ à fin 2030) résulte principalement de l'amélioration de l'autofinancement (+2,0 M€, issu principalement de l'abattement TFPB en QPPV prorogé d'une année) et des effets reports des investissements, notamment sur les fonds propres mobilisés. L'amélioration significative de cet indicateur à fin 2021 par rapport à la précédente analyse est la conséquence des décalages de livraisons d'opérations d'investissement, et par conséquent des fonds propres mobilisés sur les années suivantes.

Dans la période actuelle, il convient plus que jamais de continuer à piloter finement la situation financière afin de s'adapter aux évolutions législatives, règlementaires, et dorénavant géopolitiques, tout en continuant d'accompagner les populations précarisées.

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,

Le Président,

André GAUTIER