

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

Le 24 mai 2024 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°2 de l'Ordre du Jour)

### RAPPORT PRÉSENTÉ PAR M. LE PRÉSIDENT DE L'OFFICE

#### - INSTALLATION D'UN NOUVEAU MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION - COMMUNICATION.-

Par courrier reçu le 10 mai dernier, j'ai été informé que la Métropole Rouen Normandie avait procédé le 15 avril 2024 au remplacement de Madame Mélanie BOULANGER, en tant qu'Administratrice de l'Office, et avait désigné pour siéger au sein du Conseil d'Administration d'habitat 76, Madame Luce PANE.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général,



Le Président,

André GAUTIER

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

Le 24 mai 2024 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)

### - BUREAU - ÉLECTION D'UN MEMBRE.-

Par délibération n° 4 du 24 septembre 2021, le Conseil d'Administration a élu Madame Mélanie BOULANGER comme membre du Bureau au titre de la représentation de la Métropole Rouen Normandie, conformément à l'article [R.421-12](#) du Code de la Construction et de l'Habitation.

Compte tenu de son remplacement en date du 15 avril dernier, il convient de procéder à une nouvelle élection pour la remplacer.

Je vous rappelle que les membres du Bureau ne peuvent être élus au premier tour de scrutin s'ils n'ont pas réuni la majorité absolue des voix des membres du Conseil ayant voix délibérative. En cas de partage égal des voix, celle du Président du Conseil d'Administration est prépondérante.

A l'issue du vote, le Bureau du Conseil d'Administration est constitué par :

- André GAUTIER, Président,
- Dominique TESSIER, Vice-Présidente,
- Pascal MARTIN, Conseiller Départemental,
- Luce PANE, représentante de la Métropole ROUEN Normandie,
- Augustin BŒUF, représentant de LE HAVRE Seine Métropole,
- Pierre LOUE, personnalité qualifiée,
- Jean-Luc RIVEAULT, représentant des locataires.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Président,

André GAUTIER

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

Le 24 mai 2024 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)

### - RAPPORT SUR L'ACTIVITÉ DE L'OFFICE EN 2023 – 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.

Pour une meilleure lecture d'ensemble, ont été réunis pour constituer "le Rapport d'Activité" au titre de l'exercice 2023, les états financiers ainsi que le compte rendu de gestion, intégrant des indicateurs extra-financiers établis sur la base du référentiel EURHO-GR<sup>®\*</sup>, pour chacun des domaines de la RSE (Responsabilité Sociétale d'Entreprise).

Il est disponible en version numérique, accessible dans l'attente de son approbation par le Conseil d'Administration, de façon privée (identifiant : habitat76 – mot de passe : habitat76) à l'adresse suivante :

<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 2023.

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.

# ETATS FINANCIERS DE L'EXERCICE 2023

# SOMMAIRE ETATS FINANCIERS 2023

## Annexe 01 - Informations générales

Fiche n° 01.1	IDENTITE	P.1
Fiche n° 01.5	PARC LOCATIF	P.2
Fiche n° 01.6	ACTIVITE LOCATIVE	P.3
Fiche n° 01.7	ACTIVITE ACCESSION	P.4
Fiche n° 01.8	AUTRES ACTIVITES	P.4

## Annexe 02 - Bilan

Fiche n° 02.1	ACTIF	P.6
Fiche n° 02.2	PASSIF	P.7

## Annexe 03 - Compte de résultat

Fiche n° 03.1	CHARGES	P.10
Fiche n° 03.2	PRODUITS	P.11

## Annexe littéraire Principes, règles et méthodes comptables

p.13

## Annexe 04 - Annexes

Fiche n° 04.1	ENGAGEMENTS	P.37
Fiche n° 04.2.1	AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1	P.38
Fiche n° 04.2.3	RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	P.39
Fiche n° 04.2.4	RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM	P.40
Fiche n° 04.3	MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE	P.41
Fiche n° 04.4.1	AMORTISSEMENTS (A)	P.42
Fiche n° 04.4.2	AMORTISSEMENTS (B)	P.43
Fiche n° 04.5	DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	P.44
Fiche n° 04.6	ETAT DES DETTES	P.48
Fiche n° 04.7	ETAT DES CREANCES	p.49
Fiche n° 04.8	FILIALES ET PARTICIPATIONS	p.50
Fiche n° 04.9.1	EFFECTIF PAR CATEGORIE	p.51
Fiche n° 04.9.2	EVOLUTION DE L'EFFECTIF	p.51
Fiche n° 04.10.1	VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE	p.52
Fiche n° 04.10.2	TRANSFERTS DE CHARGES	p.53
Fiche n° 04.11	PRODUCTION IMMOBILISEE	p.54
Fiche n° 04.12	INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS	p.56
Fiche n° 04.13	RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS	p.57
Fiche n° 04.14	RECAPITULATIF PAR NATURE DES CHARGES & PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS	p.59

## Annexe 05 - Autres documents de synthèse

Fiche n° 05.1	SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (1)	P.60
Fiche n° 05.2	SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (2)	P.61
Fiche n° 05.3	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	P.62
Fiche n° 05.4	TABLEAU DE FINANCEMENT - VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	P.63
Fiche n° 05.5	TABLEAU DE FINANCEMENT - VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	P.64

## **Annexe 06 - Actif immobilisé**

Fiche n° 06.1	PARTICIPATIONS, TITRES, ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	P.65
---------------	---	------

## **Annexe 07 - Stocks et opérations d'accession à la propriété**

Fiche n° 07.1	MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS AU COURS DE L'EXERCICE	P.66
Fiche n° 07.2	TERRAINS A AMENAGER	P.67
Fiche n° 07.3	IMMEUBLES EN COURS	P.68
Fiche n° 07.4	IMMEUBLES ACHEVES	P.70

## **Annexe 08 - Développement du passif**

Fiche n° 08.1	ETAT DETAILLE DES EMPRUNTS	P.72
Fiche n° 08.2	RECAPITULATIF DES EMPRUNTS	P.73
Fiche n° 08.3	ETAT DETAILLE DES EMPRUNTS COMPLEXES ET DES FINANCEMENTS STRUCTURES	P.74
Fiche n° 08.4	DETAIL DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE	P.75

## **Annexe 09 - Ventilation des charges et produits par activité**

Fiche n° 09.1	VENTILATION DES CHARGES	P.76
Fiche n° 09.2	VENTILATION DES PRODUITS	P.77
Fiche n° 09.3	VENTILATION DES CHARGES SIEG / HORS SIEG	P.78
Fiche n° 09.4	VENTILATION DES PRODUITS SIEG / HORS SIEG	P.79

## **Annexe 10 - Maintenance du patrimoine locatif**

Fiche n° 10.1	TRAVAUX EN REGIE	P.80
---------------	------------------	------

## **Annexe 11 - Ventilation des comptes clients**

Fiche n° 11.1	VENTILATION DES COMPTES DE LOCATAIRES, ACQUEREUR ET AUTRES (1)	P.81
Fiche n° 11.2	CLIENTS DOUTEUX ET PROVISIONS POUR DEPRECIATION	P.82
Fiche n° 11.3	VENTILATION DES COMPTES DE LOCATAIRES, ACQUEREUR ET AUTRES (2)	P.83

## **Annexe 12 - Taxes et redevances versées – Aides perçues**

Fiche n° 12.1	FISCALITE ET AIDES	P.84
Fiche n° 12.2	FISCALITÉ CGLLS	P.84
Fiche n° 12.3	CESSIONS DE PATRIMOINE IMMOBILISE	P.85

## **Annexe 13 - Fiches de situation financière et comptable**

Fiche n° 13.1	RECAPITULATIF GENERAL	P.86
Fiche n° 13.2	CONTROLE DES DEPENSES COMPTABILISEES	P.87
Fiche n° 13.3	CONTROLE DES EMPRUNTS ET DES SUBVENTIONS	P.88

## **Autres**

ETAT DETAILLE DES SUBVENTIONS A RECEVOIR	p.89
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	p.94



**INFORMATIONS GENERALES**

**1.1.1 IDENTITE (au 31 décembre)**

Raison sociale de l'organisme (1) :		OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU DEPARTEMENT DE SEINE-MARITIME			
Le cas échéant, raison sociale précédente (2)					
Statut juridique	OPH	N° SIREN :	781107446		
Date de constitution de l'organisme :	04/01/1920	Date de signature de l'agrément ou du dernier renouvellement (L 422-5 du CCH) :			
Le cas échéant, date de liquidation :		L'organisme a-t-il contracté des emprunts complexes ou instruments de couverture ?	OUI		
Le cas échéant, date de dissolution :					
Siège social	112 Boulevard d'Orléans				
- 1ère ligne d'adresse	CS 72042				
- 2ème ligne d'adresse					
- 3ème ligne d'adresse					
- 4ème ligne d'adresse					
code postal	76040	Compétence territoriale actuelle	Départementale		
commune	ROUEN	Convention d'utilité sociale - date de signature la plus récente	25/02/2020		
cedex	1	L'organisme possède-t-il un agrément en tant qu'OFS?	NON		
Téléphone	0970828076	Le cas échéant, date de signature de l'agrément OFS			
E-mail de contact de la direction générale					
Rattachement administratif (spécifique OPH)	Département				
Nom de la collectivité de rattachement (OPH)	Conseil Départemental de Seine-Maritime				
Instance de gouvernance	Conseil d'administration				
		Fonction	Civilité	Nom et Prénom	Date de prise de fonction
		Président(e)	M	GAUTIER André	24/09/2021
		Directeur(rice) général(e) / Président(e) du directoire	M	GIMER Eric	19/06/2015
		Nom	Adresse	Date de début de mandat	Date de fin de mandat
Commissaires aux comptes		FIDORG AUDIT	LE TRIFIDE - 18 RUE CLAUDE BLOCH - 14000 CAEN	01/01/2019	31/12/2024
		MAZARS	20 BLD FERDINAND DE LESSEPS - CS 21076 - 76173 ROUEN CEDEX	01/01/2019	31/12/2024
Participation à un GIE ou à un groupe de moyens (hors SAC ou groupe capitaliste)		NON	Type de groupement	Siren	Raison sociale
Appartenance à un groupe d'OLS vertical ou horizontal		NON			
Groupe horizontal (coordination)			Siren	Raison sociale	Type de contrôle de la holding sur l'organisme
Groupe vertical 1 (capitalistique)					
Groupe vertical 2 (capitalistique)					

**1.1.2 ADMINISTRATEURS (RICES) / MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

NOM	ADRESSE	ACTIVITE OU PROFESSION	DATE DE DEBUT DU MANDAT INITIAL	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	24/09/2021	01/03/2028	Conseil Départemental
TESSIER Dominique - Vice-Présidente	36B Quai Guy de Maupassant 76400 FÉCAMP	retraîtée Conseillère Départementale canton de Fécamp Déléguée communautaire Fécamp Caux Littoral Adjointe au Maire de Fécamp	24/09/2021	01/03/2028	Conseil Départemental
MARTIN Pascal	5 Clos Guillaume de la Mothe 76710 BOSQ GUERARD SAINT ADRIEN	Retraité Officier supérieur des sapeurs pompiers Sénateur Conseiller départemental canton de Bois-Guillaume	24/09/2021	01/03/2028	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	24/09/2021	01/03/2028	personnalité qualifiée élue MRN
BOEUF Augustin	89 rue Joseph Mollet 76600 LE HAVRE	Entrepreneur individuel - Conseiller Communautaire Adjoint au maire du Havre, chargé de la propreté et du stationnement	24/09/2021	01/03/2028	personnalité qualifiée élu LHSM
LOUE Pierre	693 rue des Audières - Hameau Saint Maurice 76770 MALAUNAY	Retraité FFB	24/09/2021	01/03/2028	personnalité qualifiée
RIVEAULT Jean-Luc	12 bis rue des anémones 76800 SAINT ETIENNE DU ROUVRAY	Retraité	15/12/2022	01/12/2026	locataire élu CLCV
COUPPEY Louisa	1 rue Joseph de Querhoënt 76310 SAINTE ADRESSE	Consultante Conseillère Départementale LH4 Adjointe au maire du Havre Conseillère Communautaire	24/09/2021	01/03/2028	Conseil Départemental
METOT Dominique	4 rue de la Corderie 76210 BOLBEC	Retraité - Conseiller départemental conseiller municipal Vice Président Agglomération	24/09/2021	01/03/2028	Conseil Départemental
FLAVIGNY Catherine	74 chemin des Cottes - 76130 MONT SAINT AIGNAN	retraîtée Maire de MSA Conseillère Départementale Conseillère Métropolitaine	24/09/2021	01/03/2028	Conseil départemental
DOUDET Marie-Claude	6 rue de l'Église 76150 SAINT JEAN DU CARDONNAY	Retraîtée DDTM	24/09/2021	01/03/2028	personnalité qualifiée
JAMART Anne	12 rue du Docteur Rémi Cochemé 51100 REIMS	Directeur Finances et Risques du pôle social de CPH Arcade-VVV	24/09/2021	01/03/2028	personnalité qualifiée
HEIBLE François	6 rue Jacques Lanoe 14480 LE FRESNE CAMILLY	Responsable du centre de relation clients CDC-BDT	24/09/2021	01/03/2028	personnalité qualifiée
PONS Michel	157 rue Victor Hugo 76480 YAINVILLE	Vice-président Coordination Handicap Normandie	24/09/2021	01/03/2028	personnalité qualifiée
LEFEVRE Christel	11 rue Jean Mermoz 76800 SAINT ETIENNE DU ROUVRAY	Directrice association	24/09/2021	01/03/2028	association d'insertion - CAPS
ROBART Frédérique	16 rue Jean Doublet 76200 DIEPPE	Infirmière	24/09/2021	01/03/2028	CAF
CLÉMENEAU Jean-Michel	128 rue du Champ des Oiseaux 76000 ROUEN	retraité	20/10/2023	01/03/2028	UDAF
FÉRIAL Manuel	510 rue du Mont Coquet 76500 ELBEUF	Aménageur foncier mère au foyer	26/05/2023	01/03/2028	Action Logement Service
WICHER Cindy	18 rue Michelet 76700 GONFREVILLE L'ORCHER	Conseillère municipale Gonfreville L'Orcher	15/12/2022	01/12/2026	locataire élue CNL
DUPRE Alain	6 rue Jules Guesde 76300 SOTTEVILLE LES ROUEN	retraité	15/12/2022	01/12/2026	locataire élu CNL
PIQUOT Gwendoline	8 place Boieldieu - immeuble Flandre - 76380 CANTELEU	Médiatrice	15/12/2022	01/12/2026	locataire élue CSF
LEVASSEUR Martine	5 place des Martyrs de la Résistance - 76300 SOTTEVILLE LES ROUEN	retraîtée préfecture	24/09/2021	01/03/2028	syndicat CFDT
FLAVIER Cyril	39 C rue du Docteur Paul Helot - 76000 ROUEN	Gardiennage Rouen Habitat	29/10/2021	01/03/2028	syndicat CGT

**1.1.3 FUSION**

Au cours de l'exercice, votre organisme a absorbé une entité, remplissez le tableau ci-dessous :

Type de fusion	Date effet	Raison sociale de l'entité absorbée/lupée	SIREN	Nb de lgts absorbés ou lupés

(1) SA Coopératives d'HLM: indiquer les principaux actionnaires.  
SA d'HLM: tous les actionnaires de catégorie 1, 2 et 3 sont à mentionner. Pour l'actionariat de "4ème catégorie", l'information peut se limiter aux actionnaires principaux et à ceux qui sont administrateurs(rices) ou membres du conseil de surveillance.  
Regrouper les actionnaires personnes physiques possédant moins de 1% du capital en une seule ligne indiquant un pourcentage de capital détenu correspondant à la somme des détentions individuelles.  
(2) Concerne les SA d'HLM (loi n° 2003-710 du 1er août 2003, et circulaire n° 2003-56 du 22 septembre 2003).  
(3) Pour les actionnaires personnes morales détenant plus de 10% du capital.

## 1.5.1 - PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE

Date d'approbation par les organes délibérants :	17/12/2021	Date de dernière actualisation:	31/12/2021
--	------------	---------------------------------	------------

## 1.5.2 - DETAIL DU PARC LOCATIF

PARC AU 31 DECEMBRE	LOGEMENTS ORDINAIRES (1)	LOGEMENTS-FOYERS EN EQUIVALENT LOGTS (2)
<b>1.5.2.1 Nombre de logements en patrimoine au 31/12 (3) :</b>	<b>29 806</b>	<b>4 615</b>
dont conventionnés	29 536	3 493
<b>1.5.2.2 Ventilations du nombre de logements :</b>		
En fonction de la nature juridique :		
- En pleine propriété	29 734	2 207
- En bail emphytéotique	72	2 198
- En bail à construction		210
- En affectation		
- En bail à réhabilitation		
- En usufruit locatif social		
- Avec convention de dévolution du patrimoine (SEM)		
- En concession, affermage et autre (SEM)		
En fonction du type :		
- Individuel	4 025	
- Collectif	25 781	4 615
- Etudiant		
En fonction de la nature de gestion :		
- Gérés en direct	29 806	4 615
- Gérés par des tiers		
- Gestion globale au profit de personnels particuliers (L.421-1 et L.422-2 CCH : gendarmerie, police nationale, S. incendie et secours,...) (4)		
<b>1.5.2.3 Surface totale des logements (en m²) :</b>		
- Surface habitable :	1 994 472	
<b>1.5.2.4 Nombre de logements gérés pour le compte de tiers (hors syndic de copropriété) au 31/12 :</b>		
<b>1.5.2.5 Nombre de ménages bénéficiaires de l'APL ou de l'AL (parc de la rubrique 1.6.2.1) au 31/12 :</b>	<b>14 384</b>	<b>2 458</b>
<b>1.5.2.7 Nombre de logements situés en Quartier Politique de la Ville</b>	<b>10 208</b>	<b>90</b>
<b>1.5.2.6 Pour mémoire - Pour les foyers et résidences de la rubrique 1.6.2.1 : Nombre total d'unités ouvrant droit à redevance au 31/12</b>		<b>5 256</b>
<b>1.5.5 Patrimoine locatif divers au 31/12 :</b>		
- Garages et stationnements (nombres de places) :	7844	
- Locaux commerciaux (bureaux, surfaces commerciales) (m²) :	7091	
- Autres locaux (m²) :		

(1) Y compris les résidences universitaires au sens de l'article L631-12 du CCH

(2) Logements-foyers pour personnes âgées ou pour personnes handicapées et résidences sociales. Sont aussi comptabilisées dans cette colonne, les chambres des cités universitaires. Sur le calcul d'équivalence, Cf. L.302-5 IV 4° du code de la construction et de l'habitation.

(3) Uniquement les logements achevés, et hors logements gérés pour compte de tiers.

(4) Hypothèse de gestion passant par l'intermédiaire des autorités de tutelle des personnels concernés (ministère de l'intérieur, des armées ...)

## 1.5.3 - AGE DU PATRIMOINE

DATE REELLE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES (1)	LOGEMENTS ORDINAIRES	LOGEMENTS-FOYERS EN EQUIVALENTS LOGEMENTS	TOTAL
- jusqu'en 1948	334		334
- entre 1949 et 1960	7 361		7 361
- entre 1961 et 1970	6 436		6 436
- entre 1971 et 1980	7 167	500	7 667
- entre 1981 et 1990	1 851	1 041	2 892
- entre 1991 et 2000	1 388	352	1 740
- entre 2001 et 2010	1 758	1 182	2 940
- entre 2011 et 2015	1 584	1 126	2 710
- entre 2016 et 2020	1 603	223	1 826
- entre 2021 et 2025	324	191	515
<b>TOTAL (= Tableau 1.5.2 rubrique 1.5.2.1)</b>	<b>29 806</b>	<b>4 615</b>	<b>34 421</b>
Age moyen du parc (en années)	47	23	44

(1) Indépendamment - s'agissant des logements acquis - de la date d'entrée dans le patrimoine de l'organisme.

## 1.5.4 - VACANCE

(PARMI LES LOGEMENTS DE LA RUBRIQUE 1.6.2.1)	LOGEMENTS ORDINAIRES	LOGEMENTS-FOYERS EN EQUIVALENTS LOGTS
<b>1.5.4.1 Nombre de logements vacants au 31/12 (1) (2)</b>	<b>1 135</b>	<b>0</b>
dont vacants techniques (3)	441	
dont vacants depuis + de 3 mois (hors vacants techniques)	513	
dont vacants depuis - de 3 mois (hors vacants techniques)	181	
<b>1.5.4.2 Nombre de logements achevés non quittancés au 31/12 (en attente de 1ère location) (2)</b>	<b>0</b>	
Coût de la vacance (€) :		
<b>1.5.4.3 Total des loyers ou redevances non quittancés sur l'exercice en raison de la vacance (4)</b>	<b>3 428 523</b>	
dont vacants techniques	2 132 129	

(1) Logements vacants = logements non quittancés au 31 décembre (à l'exception des logements n'ayant jamais été quittancés - cf. 1.5.4.2)

(2) Hors vacance supportée par les associations gestionnaires.

(3) Vacance pour cause de réhabilitation en cours, de démolition projetée,...

(4) Estimation. La vacance considérée est la vacance globale (y compris technique), à l'exclusion toutefois de la vacance de la rubrique 1.5.4.2



**1.6.1. EVOLUTION DU PARC LOCATIF AU COURS DE L'EXERCICE**

EVOLUTIONS DE LA RUBRIQUE 1.6.2.1	LOGEMENTS ORDINAIRES (1)			LOGEMENTS-FOYERS EN EQUIVALENTS LOGTS (2)		
	ENTREE	SORTIE	TOTAL	ENTREE	SORTIE	TOTAL
1.6.1.1 Logements neufs mis en service	73		73	34		34
1.6.1.2 Acquisitions - améliorations mises en service	3		3			0
1.6.1.3 Acquisitions effectuées (sauf acquisition - amélioration) dont acquisitions issues d'une fusion, absorption ou "TUP"			0			0
1.6.1.4 Ventes		92	-92		138	-138
dont ventes à personne physique en vente HLM		84	-84			0
dont ventes à personne physique hors vente HLM			0			0
dont ventes à personne morale : OLS			0			0
dont ventes à personne morale: ONV			0			0
dont autres ventes à personne morale		8	-8		138	-138
1.6.1.5 Démolitions		11	-11		0	0
dont opérations ANRU			0			0
1.6.1.6 Transformations :	0	0	0	0	2	-2
dont stocks accession transférés en immobilisations achevées			0			0
dont autres transformations			0		2	-2
1.6.1.7 Dévolutions (spécifique SEM)			0			0
1.6.1.8 (= 1.6.1.1 à 1.6.1.7 ) Variation de l'exercice	76	103	-27	34	140	-106

(1) Y compris les résidences universitaires au sens de l'article L631-12 du CCH

(2) Logements-foyers pour personnes âgées ou pour personnes handicapées et résidences sociales. Sont aussi comptabilisées dans cette colonne, les chambres des cités universitaires. Sur le calcul d'équivalence

**1.6.2 ACTIVITE DE CONSTRUCTION ET DE REHABILITATION**

	LOGEMENTS ORDINAIRES	LOGEMENTS-FOYERS EN EQUIVALENTS LOGTS
1.6.2.1 Constructions		
1.6.2.1.1 Logements neufs mis en chantier (ordre de service donné au cours de l'année)	116	69
1.6.2.1.2 Acquisition - amélioration (acte notarié d'acquisition signé au cours de l'année)	3	0
1.6.2.1.3 Constructions en cours au 31/12 (y compris acquisition - amélioration en cours de travaux)	126	69
1.6.2.2 Réhabilitations		
1.6.2.2.1 Logements ayant été réhabilités au cours des 10 dernières années	9 715	802
dont opérations ANRU	646	
1.6.2.2.2 Réhabilitations mises en chantier (ordre de service donné dans l'année)	1 898	0
dont opérations ANRU		

**1.6.3. FINANCEMENT PRINCIPAL (PARC LOCATIF + CONSTRUCTIONS EN COURS)**

FINANCEMENT PRINCIPAL D'ORIGINE	PATRIMOINE LOCATIF (1)			EN COURS AU 31/12 (4)	TOTAL	
	LOGEMENTS ORDINAIRES		LOGEMENTS-FOYERS		NOMBRE	%
	NEUFS REALISES PAR L'ORGANISME (2)	ACQUIS (3)				
Financements "ancien régime" (HLMO, ILM, ILN, PSR, PLR, ...)	19 960	219	1 944		22 123	64%
PLA CDC, RAPAPLA, et LLS (DOM)					0	
PLUS	7 429	532	174	64	8 199	24%
PLAI, LLTS (DOM) (PLA "Très social", PLALM, PLAHA, PLU... et LLSS (DOM))	625	249	38	45	957	3%
PLS et PLA CFF	493	14	1 408	76	1 991	6%
PLI	260	10		8	278	1%
PCL et PAP locatif	1	14			15	0%
Autres (Fonds propres, emprunts obligataires, baux à réhabilitation, en affectation, secteur libre ...)			1 051	2	1 053	3%
<b>TOTAL</b>	<b>28 768</b>	<b>1 038</b>	<b>4 615</b>	<b>195</b>	<b>34 616</b>	<b>100%</b>

(1) Parc de la rubrique 1.5.2.1

(2) Y compris logements neufs acquis en VEFA ou en usufruit

(3) Acquis avec ou sans amélioration

(4) Egal rubrique 1.6.2.1.3

## 1.7.1 ACCESSION A LA PROPRIETE

NOMBRE DE LOGEMENTS	LOGEMENTS EN GROUPE, REALISES EN DIRECT (1)				LOGEMENTS EN DIFFUS		LOGEMENTS EN LOCATION ACCESSION	LOGEMENTS EN BAIL REEL SOLIDAIRE	LOGEMENTS EN SCI, SCCV, SCCC (2)	LOGEMENTS LIBRES (SPECIFIQUE SEM)
	INDIVIDUEL NEUF	ACQ-REHA-REVENTE	COLLECTIF	TOTAL	C,C,M,I	PRESTATION DE SERVICE				
<b>1.7.1.1 PRODUCTION</b>										
1.7.1.1.1 Terminés depuis l'origine	177		32	209						
1.7.1.1.2 Terminés pendant l'exercice (DAT)				0						
1.7.1.1.3 Mis en chantier pendant l'exercice (OS)				0			4			
1.7.1.1.4 Acquis dans l'année (résolut., adjudicat., g. rachat)										
1.7.1.1.5 Vendus pendant l'exercice (actes notariés) (3)				0			13			
1.7.1.1.6 Mise en location dans l'année (4)				0						
<b>1.7.1.2 STOCKS au 31 décembre</b>										
1.7.1.2.1 Stocks vendus (actes notariés) non livrés				0						
1.7.1.2.2 Stocks non vendus				0					0	0
En fonction de la de réalisation	0	0	0	0			6	0	0	0
En cours de réalisation				0						
Terminés depuis moins d'un an				0						
Terminés depuis plus d'un an				0			6			
En fonction de la phase contractuelle	1	0	0	1			8	0	0	0
dont contrats préliminaires de réservation	1			1			2			
temporairement loué (sauf location-accession)				0						
en phase locative (location-accession)							6			
Autres				0						

(1) VEFA ou vente à terme (et acquisitions (1.7.1.1.4))

(2) Au prorata des participations au capital des SCI et des SCCC

(3) Levées d'option d'achat intervenues dans l'année

(4) Transferts en immobilisation, et locations-accessions entrées en phase locative

## 1.8.1 AUTRES ACTIVITES AU 31/12

<b>1.8.1.1 Activité d'aménageur</b>	
- Nombre d'opérations en cours au 31/12	
dont quartiers anciens	
- Nombre d'opérations mises en chantier en cours de l'exercice	
- Nombre de logements à réaliser	
<b>1.8.1.2 Lotissements</b>	
- Nombre d'opérations en stock (terminés et en cours)	2
- Nombre de lots correspondant	57
dont nombre de lots terminés depuis plus d'un an	14
<b>1.8.1.3 Hébergement de loisir à vocation sociale</b>	
- Nombre d'opérations achevées depuis l'origine	
Nombre de lits correspondant	
- Nombre d'opérations en chantier (ordre de service donné)	
Nombre de lits correspondant	
<b>1.8.1.4 Activité de prêteur</b>	
- Nombre de prêts en gestion	4
dont principaux (1)	4
dont complémentaires (1)	
dont autres prêts	
<b>1.8.1.5 Maitrise d'ouvrage déléguée (hors accession)</b>	
- Nombre de contrats en cours	4
- Nombre de contrats signés pendant l'exercice	
- Rémunération (T.T.C.) facturée pendant l'exercice	315
<b>1.8.1.6 Prestations de service diverses (3)</b>	
- Nombre de contrats en cours	
- Nombre de contrats signés pendant l'exercice	
- Montant de la rémunération (T.T.C.) facturé	
- Nombre de contrats avec des tiers	
- Nombre de contrats au sein d'un groupement	
-(3) Nature de ces prestations de services diverses :	
<b>1.8.1.7 Syndic de copropriété</b>	
- Nombre de contrats en gestion (y compris pour SCI)	11
- Nombre de lots (toute nature) correspondant (2)	943

(1) Accession et vente HLM.

(2) Hors les lots propriétés de la société.

# BILAN

## 2.1 - BILAN - ACTIF

Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				<b>948 071,16</b>	<b>1 038 448,00</b>
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	8 768 114,27	7 820 043,11	948 071,16		1 038 448,00
<b>21</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				<b>1 240 993 883,06</b>	<b>1 246 935 847,68</b>
2111	Terrains nus	27 205,04	0,00	27 205,04		27 205,04
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	85 086 544,98	0,00	85 086 544,98		83 322 346,59
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	1 902 726 552,34	899 396 245,76	1 003 330 306,58		1 011 132 431,81
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	102 160 665,01	68 300 401,37	33 860 263,64		39 015 678,88
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	17 818 380,88	2 212 050,30	15 606 330,58		15 952 157,94
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	155 382 516,23	53 563 127,20	101 819 389,03		96 273 715,36
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	4 777 725,84	3 513 882,63	1 263 843,21		1 212 312,06
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>23</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>				<b>75 079 894,72</b>	<b>54 026 506,50</b>
2312	Terrains	312 258,87	0,00	312 258,87		1 586 277,36
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	74 767 635,85	0,00	74 767 635,85		52 440 229,14
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				<b>30 686,46</b>	<b>321 600,91</b>
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	126,38	0,00	126,38		0,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	30 560,08	0,00	30 560,08		321 600,91
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>2 351 858 285,77</b>	<b>1 034 805 750,37</b>	<b>1 317 052 535,40</b>	<b>1 317 052 535,40</b>	<b>1 302 322 403,09</b>
<b>3 (net du 319, 339, 359)</b>	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				<b>3 736 439,96</b>	<b>4 914 509,57</b>
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
33	Immeubles en cours	2 267 600,64	0,00	2 267 600,64		1 695 790,04
	<b>Immeubles achevés :</b>					
35 sauf 358	Disponible à la vente	1 468 839,32	0,00	1 468 839,32		3 218 719,53
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>409</b>	<b>Fournisseurs débiteurs</b>	<b>4 915 056,11</b>	<b>0,00</b>	<b>4 915 056,11</b>	<b>4 915 056,11</b>	<b>1 411 284,14</b>
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				<b>30 250 158,62</b>	<b>28 360 905,73</b>
	<b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :</b>					
411	Locataires et organismes payeurs d'A,P,L	13 209 762,69	12 268 911,02	940 851,67		1 458 909,81
412	Créances sur acquéreurs	954 380,00	0,00	954 380,00		858 000,00
414	Clients - autres activités	760 402,30	0,00	760 402,30		53 673,75
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	12 268 911,02	0,00	12 268 911,02		10 948 713,03
418	Produits non encore facturés	2 213 955,78	0,00	2 213 955,78		1 548 907,05
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	6 133 996,29	0,00	6 133 996,29		6 738 646,21
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	6 977 661,56	0,00	6 977 661,56		6 754 055,88
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				<b>7 767 615,93</b>	<b>5 154 002,39</b>
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat, faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	5 130 745,59	251 817,51	4 878 928,08		3 066 113,63
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	2 826 074,78	0,00	2 826 074,78		2 003 661,57
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	62 613,07	0,00	62 613,07		84 227,19
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 ( OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
<b>50</b>	<b>Valeurs Mobilières de placement</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>DISPONIBILITES</b>				<b>85 897 544,64</b>	<b>100 358 043,54</b>
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	62 180 084,45		62 180 084,45		90 391 478,07
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	23 714 979,50		23 714 979,50		9 964 807,19
53-54	Caisse et régies d'avance	2 480,69		2 480,69		1 758,28
<b>486</b>	<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>1 381 411,89</b>		<b>1 381 411,89</b>	<b>1 381 411,89</b>	<b>1 446 331,77</b>
	<b>ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>146 468 955,68</b>	<b>12 520 728,53</b>	<b>133 948 227,15</b>	<b>133 948 227,15</b>	<b>141 645 077,14</b>
<b>481</b>	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>	<b>27,21</b>		<b>27,21</b>	<b>27,21</b>	<b>0,00</b>
<b>169</b>	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>476</b>	<b>Différences de conversion Actif (V)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV + V )</b>	<b>2 498 327 268,66</b>	<b>1 047 326 478,90</b>	<b>1 451 000 789,76</b>	<b>1 451 000 789,76</b>	<b>1 443 967 480,23</b>
			(1) Dont droit au bail			
			(2) Dont à moins d'un an			
			(3) Dont à plus d'un an			

## 2.2 - BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Fiche n°2.2.1

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2023		Exercice 2022 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
10	<b>CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES</b>		<b>397 408 504,35</b>	<b>383 935 207,68</b>
101-104-105	<b>Capital :</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
10133-1014	Capital (actions simples)	0,00		0,00
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	<b>Dotations :</b>			
102	Dotations	0,00		0,00
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	440,98		440,98
106	<b>Réserves :</b>			
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	265 406 207,54		265 297 930,54
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 073 636,90		965 359,90
10685	Réserves sur cessions immobilières	78 392 997,30		69 093 164,30
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	16 651 609,00		7 351 776,00
10688	Réserves diverses	53 608 858,53		49 543 671,86
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	9 735 040,65		6 419 348,84
11	<b>Report à nouveau (a)</b>	<b>2 808 066,56</b>	<b>2 808 066,56</b>	<b>2 808 066,56</b>
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
12	<b>Résultat de l'exercice (a)</b>	<b>6 861 614,76</b>	<b>6 861 614,76</b>	<b>13 473 296,67</b>
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	4 901 419,92		12 723 801,81
		<b>Montant brut</b>	<b>Insc.au résultat</b>	
13	<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	270 964 929,01	162 816 102,33	108 148 826,68
14	<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>			<b>0,00</b>
145	Amortissements dérogatoires		0,00	0,00
1671	<b>Titres participatifs</b>		0,00	<b>0,00</b>
	<b>CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>515 227 012,35</b>	<b>515 227 012,35</b>	<b>512 378 211,35</b>
15	<b>PROVISIONS</b>		<b>36 665 006,41</b>	<b>36 390 995,26</b>
151	Provisions pour risques	19 259 605,84		20 719 840,42
1572	Provisions pour gros entretien	10 459 182,26		9 693 594,34
153-158	Autres provisions pour charges	6 946 218,31		5 977 560,50
	<b>PROVISIONS (II)</b>	<b>36 665 006,41</b>	<b>36 665 006,41</b>	<b>36 390 995,26</b>
162	<b>DETTES FINANCIERES (1)</b>		<b>867 356 242,34</b>	<b>862 910 506,70</b>
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	14 793 965,82		14 222 470,77
164	Emprunts obligataires	0,00		0,00
164	<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit</b>		<b>832 360 424,78</b>	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	624 933 580,25		628 781 652,66
1642	C,G,L,L,S	4 014,41		32 484,33
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,04		0,04
1648	Autres établissements de crédit	207 422 830,08		203 490 597,43
165	<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>		<b>9 667 230,82</b>	
1651	Dépôts de garantie des locataires	9 666 429,70		9 542 019,73
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
1658	Autres dépôts	801,12		801,12
166-1673-1674-1677-1678	<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>		<b>10 534 620,92</b>	
167	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168	Autres emprunts et dettes assimilées	2 134 990,15		2 255 525,15
17	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
1688 (sauf 16883)-1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	8 399 603,56		4 584 955,47
16883	Intérêts compensateurs	27,21		0,00
229	<b>Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	<b>Clients créditeurs</b>		<b>822 445,94</b>	<b>613 130,69</b>
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	43 417,70		45 248,75
Autres 419	Autres	779 028,24		567 881,94
401-4031-4081-4088 partiel	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		<b>15 448 205,61</b>	<b>15 564 483,67</b>
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs	9 330 480,97		9 388 561,53
42-43-44-4675	Fournisseurs de stocks immobiliers	47 722,17		134 343,71
	Dettes fiscales, sociales et autres	6 070 002,47		6 041 578,43
404-405-4084-4088 partiel	<b>DETTES DIVERSES</b>		<b>15 433 657,98</b>	<b>16 028 003,11</b>
269-279	<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>			
	Fournisseurs d'immobilisations	12 109 684,90		12 270 514,78
	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
454	<b>Autres dettes :</b>			
451-458	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
4615	Opérations pour le compte de tiers	522 749,23		508 409,46
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
	Autres	2 801 223,85		3 249 078,87
4871-4878	<b>Produits constatés d'avance</b>		<b>48 219,13</b>	<b>82 149,45</b>
4872	Au titre de l'exploitation et autres	48 219,13		82 149,45
	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
477	<b>TOTAL DETTES (III)</b>	<b>899 108 771,00</b>	<b>899 108 771,00</b>	<b>895 198 273,62</b>
	<b>DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL ( I+II+III+IV )</b>	<b>1 451 000 789,76</b>	<b>1 451 000 789,76</b>	<b>1 443 967 480,23</b>
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.	819 980 316,66		816 495 657,91
	(1) Dont à moins d'un an.	47 375 925,68		46 414 848,79

# COMPTE DE RÉSULTAT



## 3.1 - COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2023			Exercice 2022
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
1	2	3	4	5	6
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>			<b>193 839 007,76</b>	<b>187 049 461,75</b>
	<b>CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS</b>			<b>58 134 056,84</b>	<b>51 195 290,32</b>
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	<b>Achats stockés :</b>				
60 (nets de 609)	Terrains		6 658,48	6 658,48	126 058,26
601	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
602	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
607	<b>Variation des stocks :</b>				
603	Terrains		0,00	0,00	0,00
6031	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
6032	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
6037	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		569 451,56	569 451,56	457 629,93
604	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00	0,00
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		0,00	0,00	0,00
6055 (SEM)	Frais liés à la production de stocks immobiliers	0,00	5 632,60	5 632,60	9 539,18
Autres 605-608	Achats non stockés de matières et fournitures	20 029 256,33	935 724,93	20 964 981,26	14 861 728,80
606	<b>Services extérieurs :</b>				
61-62 (net de 619-629)	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	3 214 197,71	1 183 396,59	4 397 594,30	4 225 221,38
611	Locations	200 080,67	373 098,25	573 158,92	626 707,59
614	Charges locatives et de copropriétés		60 715,61	60 715,61	36 432,71
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	2 642 695,91	12 871 636,67	15 514 532,58	15 036 178,45
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	4 497 051,98	4 497 051,98	4 908 312,33
6156	Maintenance	0,00	636 288,90	636 288,90	645 316,19
6158	Autres travaux d'entretien	321 475,80	686 788,59	1 008 264,39	980 726,40
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	0,00	0,00	0,00
616	Primes d'assurances	141 419,59	1 817 684,36	1 959 103,95	1 325 122,14
621	Personnel extérieur à la société	1 978 603,62	1 135 376,82	3 113 980,44	2 983 924,20
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	407 131,73	1 483 769,56	1 890 901,29	1 983 096,74
623	Publicité, publications, relations publiques		204 528,30	204 528,30	203 582,97
625	Déplacements, missions et réceptions		159 723,54	159 723,54	114 385,86
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		344 450,00	344 450,00	701 865,00
6285	Redevances		1 201 853,82	1 201 853,82	867 977,47
Autres comptes 61 et 62	Autres	0,00	1 025 184,92	1 025 184,92	1 101 484,72
63	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			<b>29 419 119,41</b>	<b>27 453 723,75</b>
631-633	Sur rémunérations	782 530,60	2 075 118,99	2 857 649,59	2 789 341,85
63512	Taxes foncières	650 399,00	20 688 485,41	21 338 884,41	19 776 050,00
Autres 635-637	Autres	4 758 307,12	464 278,29	5 222 585,41	4 888 331,90
64	<b>Charges de personnel</b>			<b>30 777 615,17</b>	<b>31 423 376,18</b>
641-6481	Salaires et traitements	7 001 600,46	16 375 023,85	23 376 624,31	23 900 200,21
645-647-6485	Charges sociales	1 680 341,79	5 720 649,07	7 400 990,86	7 523 175,97
	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>			<b>71 772 222,04</b>	<b>74 359 839,55</b>
6811-6812-6816-6817	<b>Dotations aux amortissements et dépréciations :</b>				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives		59 199 800,31	59 199 800,31	63 064 980,02
Autres 6811	Autres immobilisations		1 269 289,01	1 269 289,01	1 448 464,84
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00	5 365,44
68173	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	0,00
68174	Dépréciation des créances		2 747 819,75	2 747 819,75	2 103 047,10
6815	<b>Dotations aux provisions :</b>				
68157	Provisions pour gros entretien		4 378 232,27	4 378 232,27	4 163 251,54
Autres 6815	Autres provisions		4 177 080,70	4 177 080,70	3 574 720,61
65 (sauf 655)	<b>Autres charges</b>			<b>3 735 994,30</b>	<b>2 617 231,95</b>
654	Pertes sur créances irrécouvrables		1 393 833,12	1 393 833,12	1 279 716,25
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	22 098,77	2 320 062,41	2 342 161,18	1 337 515,70
655	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>		0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>22 093 628,37</b>	<b>13 437 839,23</b>
686	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières</b>		(27,21)	(27,21)	0,00
	<b>Charges d'intérêts (2) :</b>				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		21 752 929,83	21 752 929,83	11 761 203,86
661122	Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		0,00	0,00	0,00
661123	Intérêts compensateurs		27,21	27,21	0,00
661124	Intérêts de préfinancements consolidables		0,00	0,00	0,00
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêts Accession		92 310,48	92 310,48	53 532,09
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		181 297,08	181 297,08	172 536,95
667	<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		0,00	0,00	0,00
664-665-666-668	<b>Autres charges financières</b>		67 090,98	67 090,98	1 450 566,33
	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>6 797 972,73</b>	<b>6 592 717,38</b>
671	<b>Sur opérations de gestion</b>		856 613,72	856 613,72	698 740,08
	<b>Sur opérations en capital :</b>			<b>5 798 371,51</b>	<b>4 775 118,30</b>
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		3 889 381,54	3 889 381,54	3 127 669,55
678	Autres		1 908 989,97	1 908 989,97	1 647 448,75
687	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :</b>			<b>142 987,50</b>	<b>1 118 859,00</b>
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		23 180,19	23 180,19	0,00
6872	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
6875	Dotations aux provisions		119 807,31	119 807,31	1 118 859,00
	<b>PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RESULTATS (SOCIÉTÉS)</b>		0,00	0,00	0,00
	<b>IMPOTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS</b>			0,00	0,00
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>43 830 119,10</b>	<b>178 900 489,76</b>	<b>222 730 608,86</b>	<b>207 080 018,36</b>
	<b>SOLDE CREDITEUR = BENEFICE</b>			<b>6 861 614,76</b>	<b>13 473 296,67</b>
	dont relevant du SIEG			<b>4 901 419,92</b>	<b>12 723 801,81</b>
	dont ne relevant pas du SIEG			<b>1 960 194,84</b>	<b>749 494,86</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>229 592 223,62</b>	<b>220 553 315,03</b>
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			26 829,39	80 799,26
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

## 3.2 - COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2023		Exercice 2022
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	TOTAUX PARTIELS 5
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>196 009 503,03</b>	<b>186 765 855,59</b>
	<b>Produits des activités</b>		<b>184 352 758,22</b>	<b>174 515 758,05</b>
70 (net de 709)	Ventes de terrains lotis	0,00		1 659 166,67
7011	Ventes d'immeubles bâtis	1 895 696,70		1 634 866,32
7012-7013	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00
7014	Ventes d'autres immeubles	0,00		0,00
7017-7018	Récupération des charges locatives	41 783 140,21		35 268 970,69
703	<b>Loyers :</b>			
702 / 704	Loyers des logements non conventionnés	1 806 330,62		1 757 418,03
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	115 448 843,75		112 544 322,39
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Suppléments de loyers	559 065,38		721 848,14
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	10 153 309,63		10 077 165,64
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	84 274,20		159 091,10
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Autres	8 897 409,10		8 335 183,29
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	<b>Prestations de services :</b>			
706	Produits de concession d'aménagement	0,00		0,00
705	Rémunération des gestion ( accession et gestion de prêts)	0,00		0,00
7061-7062	Sociétés sous égide	2 634,66		5 136,79
70631 (OHLM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00		0,00
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	262,09		984,17
7064	Syndic de copropriété	150 443,53		146 504,35
7065	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00		0,00
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion des S.C.C.C	0,00		0,00
70671	Gestion des prêts	0,00		0,00
70672	Autres prestations de services	0,00		0,00
7068	<b>Produits des activités annexes :</b>			
708	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00		0,00
7086	Autres	3 571 348,35		2 205 100,47
Autres 708	<b>Production stockée (ou déstockage)</b>		<b>(1 178 069,61)</b>	<b>(1 882 606,45)</b>
71	Immeubles en cours	571 810,60		(1 043 968,93)
7133	Immeubles achevés	(1 749 880,21)		(838 637,52)
7135	<b>Production immobilisée</b>		<b>1 072 443,39</b>	<b>980 451,93</b>
72	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00		0,00
7222	Autres productions immobilisées	1 072 443,39		980 451,93
721-Autres 722	<b>Subventions d'exploitation</b>		<b>105 641,64</b>	<b>344 547,73</b>
74	Primes à la construction	0,00		0,00
742	Subventions d'exploitation diverses	105 641,64		344 547,73
743	Subventions pour travaux d'entretien	0,00		0,00
744	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>9 820 307,42</b>	<b>9 020 350,43</b>
781	Provisions pour gros entretien	3 612 644,35		4 190 941,64
78157	Dépréciations de créances	1 459 893,79		1 339 610,52
78174	Autres reprises	4 747 769,28		3 489 798,27
Autres 781	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>		<b>882 053,34</b>	<b>786 430,96</b>
791	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00	0,00
7583	<b>Autres produits</b>	<b>954 368,63</b>	<b>954 368,63</b>	<b>3 000 922,94</b>
751-754-7581-7582-7588	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
755				
76	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>2 687 258,67</b>	<b>1 246 058,79</b>
761	<b>De participations (2)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
7611	Revenus des actions	0,00		0,00
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00		0,00
7613-7618	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	0,00		0,00
762	<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>		<b>386,00</b>	<b>231,60</b>
76261-76262	Prêts accession	0,00		0,00
Autres 762	Autres	386,00		231,60
763-764	<b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>	<b>2 501 212,48</b>	<b>2 501 212,48</b>	<b>1 243 860,07</b>
765-766-768	<b>Autres (2)</b>	<b>185 660,19</b>	<b>185 660,19</b>	<b>1 967,12</b>
786	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
796	<b>Transfert de charges financières</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
767	<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>30 895 461,92</b>	<b>32 541 400,65</b>
771	<b>Sur opérations de gestion</b>	<b>9 156 489,80</b>	<b>9 156 489,80</b>	<b>8 798 977,82</b>
	<b>Sur opérations en capital</b>		<b>21 578 730,40</b>	<b>22 985 304,28</b>
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	10 525 801,00		11 691 834,22
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	9 989 368,14		10 137 651,51
778	Autres	1 063 561,26		1 155 818,55
787	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	<b>160 241,72</b>	<b>160 241,72</b>	<b>757 118,55</b>
797	<b>Transferts de charges exceptionnelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>229 592 223,62</b>	<b>229 592 223,62</b>	<b>220 553 315,03</b>
			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	dont relevant du SIEG		<b>0,00</b>	
	dont ne relevant pas du SIEG		<b>0,00</b>	
	<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>229 592 223,62</b>	<b>220 553 315,03</b>
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		<b>1 410,16</b>	<b>4 285,46</b>
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

# ANNEXE LITTÉRAIRE

## **I. PRINCIPES, REGLES & METHODES**

### **A. PRINCIPES**

Les comptes de l'exercice, arrêtés au 31 décembre 2023, 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 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015, qui précise le plan de compte applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2023 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 depuis l'année 2021, les organes délibérants doivent 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 50 ans (constructions neuves) ou 40 ans (acquisitions avec / sans amélioration), durée actualisée à compter de l'exercice 2023 comme présenté dans les faits marquants de l'année 2023 partie IV-F (respectivement de 45 ans et 32 ans précédemment).

### **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 :

<b><u>COMPOSANT</u></b>	<b><u>DUREE D'AMORTISSEMENT</u></b>
STRUCTURE *	50 ans ou 40 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
CHAUFFAGE COLLECTIF	25 ans
ETANCHEITE	15 ans
RAVALEMENT AVEC AMELIORATION	15 ans
RAVALEMENT AVEC ITE	25 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

(\*) Comme présenté dans la partie IV - F (faits marquants de l'année 2023), la durée d'amortissement technique du composant STRUCTURE a fait l'objet d'un changement d'estimation, comme le permet la réglementation comptable au regard de l'âge du patrimoine et de sa qualité.

#### 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 22 décembre 2023, le Conseil d'Administration a arrêté le Plan de Patrimoine 2024-2026, déclinaison du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) 2024-2033, actualisé pour la période 2022-2033, voté le 17 décembre 2021.

Ce programme, d'un montant de 271,33 M€ pour la période 2024-2026, dont 259,23 M€ au titre de l'investissement et 12,10 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 87 % 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 2023 de 4,378 M€ et 3,613 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 movimentés depuis le 1<sup>er</sup> 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 50 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 50 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 dans le rapport d'exécution budgétaire.

❖ 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.

❖ En 2005, la durée d'amortissement du composant structure a été arrêtée à 45 ans pour les constructions neuves et à 32 ans pour les acquisitions tandis que l'âge moyen du patrimoine était à l'époque de 35 ans. En 2023, l'âge moyen est de 47 ans et la qualité du patrimoine témoigne d'une durée de vie plus longue grâce aux travaux réalisés.

L'article 122-5 du Plan Comptable Général permet de procéder à un changement d'estimation des amortissements techniques sur la base d'une meilleure expérience. Par ailleurs, la note de présentation du règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 permet de fixer à 50 ans la durée des amortissements avec une tolérance de +/- 20%.

Ainsi, lors de sa séance du 22 décembre 2023, le Conseil d'Administration a décidé l'ajustement des durées d'amortissement du composant structure pour les passer respectivement à 50 ans (constructions) et 40 ans (acquisitions).

## 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<sup>er</sup> jour du mois qui suit la date de réception.

- logements modulaires : amortis linéairement sur 10 ans à compter du 1<sup>er</sup> 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. 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.

## **D. 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.

## **E. FOURNISSEURS DEBITEURS**

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

## **F. GESTION DE LA DETTE**

### **1. LES EMPRUNTS MOBILISES ET ENCAISSES AU 31 DECEMBRE 2023**

**47,984 M€** de prêts ont été mobilisés en 2023 .

**44,294 M€** ont été encaissés, dont 5,878 M€ à taux fixe, 37,679 M€ indexés sur le taux du Livret A et 737 K€ indexés sur l'EURIBOR 3 mois, selon le détail ci-dessous :

- **0,81 M€** à taux fixe (0,21 M€ à 1,76 % et 0,6 M€ à 1,06%) sur 30 ans auprès de la Banque des Territoires pour le financement des opérations de constructions neuves de Tancarville et Fécamp,
- **9,47 M€** à taux indexé sur le Livret A sur 30 à 50 ans auprès de la Banque des Territoires, au titre du financement des opérations de constructions neuves de Tancarville, Fécamp, Ypreville Biville, Bosc le Hard, Bolbec, Pavilly (RPA), Arques la Bataille, le Havre
- **13,97 M€** à taux indexé sur le Livret A sur 15 ans auprès de la Banque des Territoires, au titre du financement des opérations de réhabilitation à Oissel, Le Trait, Le Houlme, Grand Quevilly, Sotteville-lès-Rouen, Dieppe et Gonfreville l'Orcher.
- **5 M€** à taux fixe de 2,70 % sur 25 ans auprès d'ARKEA pour le financement de diverses constructions neuves,
- **0,74 M€** sur 7 ans, indexés sur l'EURIBOR 3 mois avec une marge de 1%, auprès du Crédit Agricole Normandie pour le financement des 4 logements PSLA Rue Bertel à Sotteville-les-Rouen,
- **13 M€** à taux indexé sur le Livret A sur 25 ans auprès de la Caisse d'Epargne pour le financement des travaux d'amélioration sur divers groupes du patrimoine,
- **0,06 M€** à taux 0 auprès de la CARSAT pour le financement de la réhabilitation de la RPA Dieppe Lemeunier,
- **1,24 M€** à taux variable (Livret A -225 pb flooré à 0,25%) auprès d'Action Logement Services pour le financement des opérations de construction neuve de Dieppe, Saint Nicolas d'Aliermont et Bois Guillaume.

Après intégration des opérations de couverture en cours à fin 2023, 56,66% de la dette de l'Office sont indexés sur le taux du Livret A, contre 34,66% à taux fixe et 8,68% 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> février 2020. Ce niveau a été reconduit au 1<sup>er</sup> février 2021. Il a été porté à 1% au 1<sup>er</sup> février 2022, puis à 2% au 1<sup>er</sup> août 2022 et à 3% au 1<sup>er</sup> février 2023.

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 en 2011, aucune opération nouvelle n'ayant été conclue depuis lors.

Ainsi au 31 décembre 2023, 39.892.632 € font l'objet d'une couverture, soit 4,70 % de l'encours total, dont 31.807.204€ avec CA-CIB, couvrant 6,20 % des prêts indexés sur le Livret A, et 8.085.428 € avec ARKEA, couvrant 37,03 % des contrats indexés sur l'EURIBOR 3 mois. Ces contrats ont été conclus selon les modalités suivantes :

- CA-CIB – échéance 1<sup>er</sup> février « taux fixe » : encours de 7.019.240 € amortissable annuellement, d'une durée de 30 ans, point de départ au 1<sup>er</sup> février 2011. SWAP taux Livret A formule actuelle (¼ EONIA + ¼ EURIBOR 3M + ½ Inflation) sans floor contre taux fixe de 2,92%. Valorisation au 30 décembre 2023: - 225.275 €.

- CA-CIB – échéance 1<sup>er</sup> août « taux fixe » : encours de 24.787.964 €, réparti en 4 opérations de 6.196.991 € chacune, amortissable annuellement, d'une durée de 30 ans, point de départ au 1<sup>er</sup> août 2011. SWAP taux Livret A formule actuelle (¼ EONIA + ¼ EURIBOR 3M + ½ Inflation) sans floor contre taux fixe de 2,97%. Valorisation de chaque opération au 30 décembre 2023 : - 290.469 €.

- ARKEA – échéance 1<sup>er</sup> juin « taux fixe » : encours de 2.398.665 €, amortissable trimestriellement, d'une durée de 15 ans, point de départ au 1<sup>er</sup> juin 2011. SWAP EURIBOR 3 mois + marge bancaire de 0,45% contre taux fixe de 3,395%. Valorisation au 31 décembre 2023 : - 110,17 €.

- ARKEA – échéance 1<sup>er</sup> juin « taux fixe » : encours de 5.686.763 €, amortissable trimestriellement, d'une durée de 20 ans, point de départ au 1<sup>er</sup> juin 2011. SWAP EURIBOR 3 mois + marge bancaire de 0,45% contre taux fixe de 3,60%. Valorisation au 31 décembre 2023 : - 158.403,96 €.

Habitat 76 a comptabilisé 67.090,98 € de charges financières et 185.660,19 € de produits financiers au titre de ces couvertures en 2023, .

## **G. 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 3,828 M€ sur 2023. Sur la même période, les notifications obtenues se sont élevées à 4,472 M€ tandis que des subventions ont été ajustées à la baisse de 420,04 K€, portant les sommes restantes à percevoir à 6,978 M€ contre 6,754 M€ à fin 2022.

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

- 2023 : 4,472 M€
- 2022 : 2,587 M€
- 2021 : 0,962 M€
- 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, 351,8 M€, sollicités au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, restent en attente de versement.

## **H. 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.

## **I. 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.

Depuis 2020, la conduite d'opération est 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 continue à être calculée au forfait selon le taux de la convention.

## **J. CHARGES A PAYER**

Les charges à payer sont comptabilisées selon leur nature.

## **K. PRODUITS A RECEVOIR**

Les produits à recevoir sont comptabilisés selon leur nature.

## **L. 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 1.080.523 € (2021), de 1.279.716 € (2022) et 1.393.833 € (2023) au titre de ces créances irrécouvrables. Cette nouvelle hausse entre 2022 et 2023 résulte notamment de la dégradation de la situation financière des locataires dont le pouvoir d'achat a été impacté par l'envolée du coût des énergies conjuguée à un niveau élevé



d'inflation et à la contemporanéisation des APL qui a eu pour conséquence de réduire le nombre de bénéficiaire, actuellement de 49,97% contre 54,6% en 2020.

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.

## **M. 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<sup>er</sup> 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	8 % (5 % en 2022)
- 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.

- **Réfaction des Congés payés** : A la suite des arrêts de jurisprudence rendus par la Cour de cassation le 13 septembre 2023, le gouvernement a déposé un amendement au projet de loi d'adaptation du droit national au droit de l'Union Européenne. Les sénateurs et députés réunis en commission mixte paritaire le 4 avril 2024 ayant abouti à un accord sur l'ensemble de ce texte, celui-ci a été adopté définitivement au Sénat le 9 avril dernier.

Ce texte prévoit que tout arrêt maladie ouvre droit à congés payés, quelle qu'en soit l'origine dans la limite de 2 jours ouvrables par mois pour les arrêts d'origine non professionnelle.

Les salariés disposeront d'un délai de 2 ans après promulgation de la loi pour demander l'obtention des jours de congés perdus

Par prudence, l'Office a comptabilisé une provision basée sur un délai de prescription de 3 ans pour les salariés partis et présents au 31 décembre 2023.

- **Médaille du travail** : conformément à la recommandation n° 03-R-01 du Conseil National de la Comptabilité du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 2023, l'Office a calculé ses engagements sur la base des hypothèses suivantes :

- Taux d'actualisation : 1,81 % (Moyenne des taux d'actualisation IAS 19 des 5 dernières années),
- Augmentation de la masse salariale : 1,96% par an,
- Renouvellement du personnel selon table INSEE et fonction de l'âge du salarié,
- La loi n° 2023-470 du 14 avril 2023 portant réforme des retraites reporte progressivement, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2023, l'âge légal de départ à la retraite de 62 à 64 ans. L'âge permettant d'obtenir une retraite à taux plein est de 67 ans. Ce seuil a été retenu pour le calcul des engagements de l'Office, bien que l'âge moyen constaté lors des départs en retraite ces dernières années soit inférieur (62 ans et 1 mois),
- L'indemnité maximum à verser au salarié lors de son départ à la retraite est plafonnée à 4 mois de salaire (contre 3 mois auparavant), correspondant à l'indemnité de licenciement prévue par la nouvelle Convention Collective Nationale des organismes publics et coopératifs de l'habitat social.

Ainsi, les droits provisionnés au 31 décembre 2023 sont de 2.967.920 € contre 2.130.100 € au 31 décembre 2022.

**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 2023 une provision pour risques « Foyers et RPA » de 16.413.337 € pour formaliser cet engagement (16.834.160 € au 31 décembre 2022).

Par ailleurs, la provision, antérieurement constituée à hauteur de 2.798.792 €, 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 ramenée à 1.831.119 €.

- **Autres provisions** : elles ont été calculées conformément à la réglementation applicable sur les provisions pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005.

## **N. 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 2023, une démolition sans reconstruction (Angerville Bailleul) a été réalisée. Les coûts de démolition se sont élevés à 156.065 €, 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, 39.799 € ont été réinjectés.

116.266€ restent en attente pour des démolitions non terminées (Bolbec « Grévy » et Néville « route d'Ocqueville »)

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

## **O. 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 2023, ces honoraires s'élèvent à :

- 25.226 € pour le cabinet MAZARS ;
- 33.602 € pour le cabinet FIDORG.

## **P. CERTIFICAT D'ECONOMIE D'ENERGIE**

Le dispositif des Certificats d'Economie d'Energie (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 5<sup>ème</sup> période 2022-2025 par le décret n° 2021-712 du 3 juin 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 faire 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'Energie, 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. La dernière convention signée en mars 2022 pour la période 2022-2025 prévoit, sur la base d'opérations de rénovation du patrimoine et de constructions neuves réalisées par Habitat 76, l'achat des certificats qui en découleront, à un prix de 7,35 € MWh cumacs.

En 2023, les cessions à EDF se sont élevées à 902.248 €. Conformément à la réglementation mise en œuvre pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> 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.

## **Q. VENTE D'ELECTRICITE PHOTOVOLTAÏQUE**

A la suite de différents sinistres et à la mise à l'arrêt des centrales photovoltaïques à l'initiative de l'exploitant DALKIA, aucune production pour l'année 2022 n'avait été constatée et comptabilisé au compte 708 – « produits des activités annexes ».

Une indemnité relative à la perte de production théorique de l'années 2022 a été facturée à Dalkia en 2023 et comptabilisée au compte 708 pour un montant de 594.780 €. L'indemnité relative à la perte de production théorique de l'année 2023 a été comptabilisée en produit à recevoir pour un montant de 1.413.118 € (voir IV- G- Faits marquants de l'exercice 2023).

## **R. 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 5.000 € (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.

## **S. LA VENTE HLM**

Depuis 2018, habitat 76 a mis en œuvre une nouvelle politique 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 (95 ventes en 2023), pour compenser la Réduction de Loyer Solidarité et continuer à constituer les fonds propres nécessaires à la production de nouveaux logements et à la réhabilitation du parc existant.

Au titre de l'année 2023, 84 logements ont été vendus pour un montant de plus-value nette globale de 7,613 M€. Depuis 2018, 500 logements ont été vendus pour un montant cumulé de plus-value nette de 45,482 M€.

## **III. FISCALITE – COTISATIONS - RLS**

### **A. 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 2022 s'élevait à 4.157.779 €. Après ajout du résultat fiscal positif de l'exercice 2023 pour 280 702 €, il s'élève au 31 décembre 2023 à 3 877 077 €.

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, l'Office était assujetti à celle-ci au prorata de son activité soumise à l'impôt sur les sociétés jusqu'au 31 décembre 2021. Conformément à l'article 127 de la loi de finances pour 2022, les organismes HLM employant plus de 250 salariés ne sont plus redevables de la taxe d'apprentissage. Habitat 76 peut ainsi recourir à des contrats d'apprentissage sans condition de paiement de la taxe d'apprentissage.

## **B. 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 2023 n° 2022-1726 du 30 décembre 2022, 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 2026.

La loi de Finance pour 2022 a prorogé jusque fin 2023 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 2,945 M€ en 2023 (contre 2,726 M€ en 2022).

## **C. COTISATION ANCOLS ET COTISATIONS « DE BASE » ET « ADDITIONNELLE » CGLLS**

L'article L.342-21 du Code 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 0,048 %, soit 61.565 € en 2023 (contre 61.932 € en 2022).

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 2,751 % des loyers (avant réductions) en 2023 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 3.094.711 €.

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 2022 (112,54 M€ pour Habitat 76), auquel est appliqué un taux fixé pour 2022 à 5,0008 %, définissant ainsi une « majoration », soit 5,628 M€ pour l'Office. Une « réduction » égale au montant de la RLS majoré de 0,9866 est appliquée à ce résultat, soit 8,61 M€ pour 2022. La « modulation exceptionnelle » est ainsi favorable à l'Office pour 2,981 M€.

Après application de ce dispositif, la cotisation versée par l'Office a été ramenée à 113.378 € en 2023 contre 397.986 € en 2022.

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 2023 :

- Une part forfaitaire fixée à 3,50€ par logement
- Une part variable fixée à 2,915 % de l'autofinancement net après réfaction de celui-ci de 7,50% des produits locatifs.

La cotisation additionnelle s'est élevée à 231.072 € en 2023 contre 303.879 € en 2022, compte tenu de l'évolution des paramètres de calcul rappelés ci-dessus.

## **D. REDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITE (RLS)**

La loi de finances pour 2018 a introduit l'application de la RLS à compter du 1<sup>er</sup> 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 30 décembre 2022 a fixé pour 2023 les plafonds de ressources et les montants de RLS.

Les plafonds de ressources s'échelonnent de 1289 € en zone II (1 248 € en zone III) pour un bénéficiaire isolé à 4.171 € en zone II (4.032€ en zone III) pour un couple avec 6 personnes à charge, avec une majoration de 401 € (373 € en zone III) par personne à charge supplémentaire.

Le montant de la RLS s'établit à :

- 48,22€ en zone II (45,08€ en zone III) pour un bénéficiaire isolé ;
- 58,71€ (54,51€ en zone III) pour un couple sans personne à charge ;
- 65,00 € (60,80 € en zone III) pour une personne seule ou couple avec une personne à charge ;
- Une majoration de 9,44€ (8,39€ en zone III) par personne à charge.

Pour l'Office, ce sont 11.306 locataires (situation au 31 décembre 2023) qui ont bénéficié de ces dispositions pour un coût global de 8,847 M€.

## **IV. LES FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2023**

### **A. 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 **7.77%** en 2023 et à **10.73 %** en moyenne sur la période 2021-2023. L'activité de l'Office a ainsi dégagé un autofinancement net HLM en 2023 de 11,28 M€, soit 8,24 % des loyers (contre 15,92 M€, soit 11,93 % des loyers en 2022).

## **B. RÉSULTAT SIEG ET HORS SIEG**

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 pouvaient « 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 2022 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 2023.

### **C. MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA LOI DE FINANCES POUR 2023**

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2021.

La loi de finances pour 2021 suspend l'indexation au 1<sup>er</sup> 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. Cette mesure est maintenue pour 2023.

La loi de finances pour 2022 n°2021-1900 du 30 décembre 2021 prolonge jusqu'à fin 2023 (au lieu de 2022 précédemment) le régime d'abattement de 30% sur la taxe foncière des logements locatifs sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Pour rappel, l'abattement de 30% de Taxe Foncière sur les Propriétés non Bâties (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<sup>er</sup> octobre de l'année qui précède l'application de l'abattement.

La loi de finances pour 2022 instaure une compensation intégrale, par l'État, aux collectivités, pendant dix ans, de la perte de recettes liée à l'exonération de TFPB dont bénéficie la production de logements locatifs sociaux. Cette compensation s'applique à tous les logements locatifs sociaux agréés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 30 juin 2026. Cette nouvelle règle vise les régimes suivants : exonération de 25 à 30 ans dont bénéficient les opérations de construction neuves de logements locatifs sociaux (art. 1384 A, I à II du CGI), exonération de 25 ans dont bénéficient les opérations d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux (art. 1384 C du CGI), exonération de 25 ans dont bénéficient les opérations de création de structures d'hébergement temporaire ou d'urgence (art. 1384 D du CGI) mais également exonération de 15 ans dont bénéficient les opérations en PSLA (art. 1384 A, III et IV du CGI).

La loi de finances pour 2022 étend également l'application du taux réduit de TVA de 5.5% à 3 nouvelles situations :

- Opération d'acquisition-amélioration financées en PLS à condition que les travaux consistent en une transformation en logements locatifs sociaux de locaux à usage autre que d'habitation,
- Opération d'acquisition aboutissant à une remise à neuf de l'immeuble – sous réserve d'un financement PLAI, PLUS ou « PLS-transformation »,
- Opération de livraison de logements dans le cadre d'une « vente d'immeuble à rénover » (article L. 262-1 du CCH) – sous réserve d'un financement PLAI, PLUS ou « PLS-transformation ».



Le taux réduit s'applique aux livraisons et aux travaux pour lesquels le fait générateur de la taxe sur la valeur ajoutée et la décision d'accorder un prêt locatif social sont intervenus à compter du 1er janvier 2022.

La loi de finances pour 2023 n°2022-1726 du 30 décembre 2022 proroge jusqu'au 31 décembre 2026 les exonérations de longue durée de TFPB accordées pour les logements sociaux dans le cadre :

- des constructions neuves de logements financées majoritairement par des prêts aidés (25 ans) ;
- des acquisitions de logements financés par des prêts aidés ou des subventions ANRU (25 ans) ;
- des constructions neuves respectant la réglementation RE 2020 et mis en chantier à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023 (30 ans).
- des structures d'hébergement temporaire ou d'urgence pour des personnes défavorisées acquises, aménagés ou construits avec des aides d'Etat et faisant l'objet d'une convention avec l'Etat (25 ans)

Par ailleurs, l'actualisation des valeurs locatives pour les locaux professionnels qui devait entrer en application au 1<sup>er</sup> janvier 2023 est reportée au 1<sup>er</sup> janvier 2025 et la révision des valeurs locatives pour les locaux d'habitation qui devait s'appliquer à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026 est reportée au 1<sup>er</sup> janvier 2028.

L'article 65 de la loi de finance pour 2023 instaure un taux de réduite de TVA (5.5%) pour les travaux de pose, d'installation et d'entretien de bornes de recharges pour des véhicules électriques destinés aux résidents, répondant aux exigences techniques fixées par arrêté et réalisés par des entreprises répondant aux normes de qualification, dès lors qu'ils sont achevés après le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Ces travaux doivent être effectués dans des locaux à usage d'habitation quelle que soit la date de leur achèvement.

#### **D. MODIFICATION DU PLAN DE COMPTES ET INSTRUCTION COMPTABLE HLM**

L'arrêté du 8 décembre 2023 modifie certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée :

- Suppression des tableaux :
  - o « Evaluation des éléments fongibles de l'actif circulant »
  - o « Réserves foncières »
  - o « Comptes rattachés »
  - o « Produits et charges imputables à un autre exercice »
  - o « Rémunérations et frais des dirigeants »
- Modification du tableau sur les effectifs

L'arrêté du 08 décembre 2023 apporte également des modifications au plan de comptes :

- Création de comptes de classe 1 relatifs au SIEG / Hors SIEG
- Création du compte 4112 « Locataires – Créances appelées non exigibles »
- Création du compte 705 « Produits de concession d'aménagement »
- Modifications de certains intitulés de comptes (adaptation au PCG).

Ce dernier arrêté fixe un nouveau modèle, unique pour l'ensemble des Organismes de Logements Sociaux, des documents annuels et états financiers transmis de façon dématérialisée au ministère du logement. Les parties sont renumérotées et des tableaux spécifiques sont créés pour les Offices Publics de l'Habitat.

#### **E. AUGMENTATION DU TAUX DU LIVRET A**

En raison de l'inflation, le taux du livret A a été porté à 1% au 1<sup>er</sup> février 2022 (il était auparavant de 0,50%), puis à 2% au 1<sup>er</sup> août 2022. Ce taux a été porté à 3% au 1<sup>er</sup> février 2023.

56,66% de la dette financière de l'Office étant indexé sur le taux du livret A, ces hausses ont pour conséquence d'alourdir la charge d'intérêts.

Ainsi, cumulé à la hausse des taux de l'inflation et de l'Euribor et malgré un encours total de la dette stable à 849 M€ au 31 décembre 2023, les charges financières ont augmenté de 10.039 K€ par rapport à 2022 (soit de 11.987 K€ à 22.026 K€).

Parallèlement, les produits financiers ont profité de l'évolution du taux du livret A avec une hausse des rendements des placements de 940 K€.

## **F. CHANGEMENTS D'ESTIMATION**

L'article 122-5 du Plan Comptable Général permet de procéder à un changement d'estimation des amortissements techniques sur la base d'une meilleure expérience. Par ailleurs, la note de présentation du règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 permet de fixer à 50 ans la durée des amortissements avec une tolérance de +/- 20%.

Ainsi, lors de sa séance du 22 décembre 2023, le Conseil d'Administration a décidé l'ajustement des durées d'amortissement du composant structure pour les passer respectivement à 50 ans (constructions) et 40 ans (acquisitions). Cet ajustement a également un impact sur la durée d'amortissement des subventions d'investissements.

Un changement d'estimation a un effet sur l'exercice en cours de la prise de décision et sur les exercices futurs.

Dès lors les impacts sur l'année 2023 sont les suivants :

Données en €	Estimation retenue	Ancienne estimation
<b>Durée retenue</b>	<b>45 à 50 ans</b>	<b>32 à 40 ans</b>
Compte de résultat : dotations aux amortissements sur composant structure	20 762 339 €	25 111 753 €
Compte de résultat : quote-part des subventions d'investissement virée au résultat liées au composant structure	2 350 086 €	2 688 336€

## **G. MISE A L'ARRÊT DES CENTRALES PHOTOVOLTAÏQUES**

Dans le cadre du marché MA-2010-165 relatif à "*l'implantation et exploitation avec garantie de résultats de centrales photovoltaïques sur 238 bâtiments répartis sur 42 communes du département de la Seine Maritime comprenant la réfection des couvertures et des colonnes montantes électriques*", notifié le 15 septembre 2010 et modifié par 9 avenants, DALKIA est co-traitant en charge de l'exploitation et de la maintenance des installations.

Le 24 août 2021, un immeuble faisant partie de ce chantier situé 96 route d'Auffay aux GRANDES VENTES, a fait l'objet d'un incendie ayant pris naissance dans les combles.

Le 18 juillet 2022, habitat 76 a déclaré un nouveau sinistre similaire à GROUPAMA CENTRE MANCHE, à savoir un incendie le 15 juillet 2022 en toiture au 40 rue du coteau à DÉVILLE-LÈS-ROUEN.

Habitat 76 a immédiatement demandé la mise à l'arrêt des installations photovoltaïques situées sur la commune de DÉVILLE-LÈS-ROUEN mais DALKIA a décidé d'étendre la mise hors tension à la totalité des centrales du parc. Cette mise en sécurité s'est déroulée du 15 au 18 juillet 2022. La perte de recette pour 2023 est ainsi valorisée à 1.413.118 € et comptabilisé en produits à recevoir.

Dès lors afin d'établir l'origine des sinistres et les responsabilités, GROUPAMA - assureur "dommages aux biens" d'habitat 76 et habitat76 ont communément déposé le 5 janvier 2023 une requête en référé constat auprès du Tribunal administratif de ROUEN afin que soit désigné un expert ayant pour mission de constater la nature et l'état des écrans de sous-toiture et leur caractère inflammable.

Le 5 janvier 2023, DALKIA a, pour garantir ses droits, déposé une requête en référé expertise devant le Tribunal de Commerce de NANTERRE, lequel s'est déclaré incompétent au profit du Tribunal Administratif de ROUEN, par ordonnance du 10 mars 2023.

Courant mars 2023, habitat 76 a sollicité les conseils de Me ORTEGA, Avocat ayant assuré la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage juridique lors de la passation du marché, afin de guider son action dans sa relation contractuelle avec Dalkia, notamment le devenir des pertes de production d'électricité couverte par la garantie inscrite au marché et le fonctionnement des installations photovoltaïques non sinistrées.

Par note du 24 mars 2023, il a invité habitat 76 à activer les clauses contractuelles du CCAP, compte tenu de l'arrêt des centrales photovoltaïques depuis le 15 juillet 2022, et à facturer Dalkia de l'indemnisation due à l'Office en exécution de l'article 23 du CCAP et de l'article 7.3 du Chapitre 1 du CCTP.

En parallèle, une demande de suspension du contrat de vente d'électricité à EDF Option d'Achat a été faite à laquelle habitat 76 n'a pour le moment pas eu de réponse favorable.

Dans le cadre de l'arrêté des comptes 2023, Me Ortega a de nouveau été sollicité pour éclairer habitat 76 et les Commissaires aux Comptes sur l'éventuel besoin de constituer une provision pour risque de recouvrement des factures et de déprécier les installations photovoltaïques.

Sur les deux points, il s'est voulu rassurant à l'appui des clauses contractuelles qui engagent Dalkia sur la sécurité, la réparation des dommages et la garantie de production de l'ensemble des installations. En outre, l'entretien de toutes les installations non sinistrées a été maintenu permettant d'assurer leur bon état de fonctionnement et elles sont pour la plupart encore couvertes par l'assurance responsabilité civile décennale.

Compte tenu de ce qui précède, aucune provision pour risque n'a été constituée. De même, il n'est pas utile de procéder à une dépréciation des installations à ce stade.

Le 9 février 2024, le Tribunal Administratif de Rouen a désigné un expert judiciaire pour les lieux suivants :

- 96 route d'Auffay aux Grandes-Ventes (76950),
- 38 et 40 rue des Coteaux à Déville-Lès-Rouen (76250),
- 1 rue des Glycines à Harfleur (76700),
- 370 rue du Bel Air à Petit-Couronne (76650)
- 18 rue Henri Ferric à Bolbec (76210).

Le tribunal n'a pas retenu la requête déposée en référé le 23 janvier 2023 sous le numéro 2300251 par l'Office qui portait sur les 238 bâtiments au motif qu'ils avaient déjà fait l'objet de constats d'huissiers et que leur expertise ne ferait donc qu'allonger le temps de la mission. Il sera toujours possible à habitat 76 et l'ensemble des parties dont Dalkia de tirer les enseignements et les actions à mener de l'expertise des sites sinistrés.

Dans l'attente, les échanges se poursuivent à Dalkia en vue d'avancer de façon constructive sur les sites non sinistrés.

# ANNEXES

## 4.1.1 ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

## ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	747 459 705,52
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	3 503 823,25
8024	Créances escomptées non échues	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	39 892 632,00
	<b>TOTAL</b>	<b>790 856 160,77</b>

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Ocroti de prêts :	0,00
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	87 036 016,00
80181	Reste à comptabiliser sur :	
	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
80188	Engagements divers	87 036 016,00
	- dont SWAPS pour : 39 892 632 €	
	- dont garantie de rachat sur ventes de logements pour : 47 143 384 €	
	<b>TOTAL</b>	<b>87 036 016,00</b>

## COMMERCIALISATION

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

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	
	<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>

## PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80721	Engagements de la personne physique	
80723	Appels de fonds	
80724	Situation de trésorerie de la construction	
	<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80711	Immeubles à réaliser	
80712	Fournisseurs	
80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
	<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>

## 4.2.1 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		2 808 066,56		0,00		2 808 066,56
12 - Résultat de l'exercice N-1		13 473 296,67		12 723 801,81		749 494,86
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0,00		0,00		0,00
						0,00
						0,00
						0,00
						0,00
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				94,44%		5,56%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres				0,00%		0,00%
<b>AFFECTATIONS :</b>						
- Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0,00		0,00%	0,00	0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		0,00		0,00%	0,00	0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)		108 277,00	108 277,00		0,00	
10685 Réserves sur cessions immobilières		9 299 833,00	9 299 833,00		0,00	
10688 Réserves diverses		4 065 186,67	3 315 691,81		749 494,86	
457 - Dividendes				0,00%	0,00	0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		2 808 066,56		0,00		2 808 066,56
<b>TOTAUX</b>	<b>16 281 363,23</b>	<b>16 281 363,23</b>	<b>12 723 801,81</b>	<b>12 723 801,81</b>	<b>3 557 561,42</b>	<b>3 557 561,42</b>

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

## AFFECTATION DU RESULTAT N-1 SELON DECISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 26 MAI 2023

**COMPTE 106710 : EXCEDENTS D'EXPLOITATION AFFECTES A L'INVESTISSEMENT - Activités relevant du SIEG depuis 2021**

Affectation de 108.277,00 € aux autres excédents d'exploitation affectés à l'investissement

**COMPTE 106851 : PLUS-VALUE NETTE SUR CESSIONS IMMOBILIERES - Activités relevant du SIEG depuis 2021**

Affectation de 9.299.833,00 € correspondant à la plus-value nette dégagée sur la vente de logements.

**COMPTE 106881 : RESERVES DIVERSES - Activités relevant du SIEG depuis 2021**

Affectation de 3.315.691,81 € au titre des subventions et emprunts couvrant les terrains (couverture du financement des immobilisations non amortissables).

**COMPTE 106882 : RESERVES DIVERSES - Activités ne relevant pas du SIEG depuis 2021**

Affectation de 749.494,86 € correspondant au résultat Hors SIEG.

## 4.2.3 - RESULTATS DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires (hors 703)	131 664 759,42	132 414 827,45	136 870 082,84	139 246 787,36	142 569 618,01
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	87 149 540,34	85 802 171,75	79 468 380,46	79 174 526,24	68 796 247,95
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	26 973 999,79	24 038 172,55	15 852 036,27	13 473 296,67	6 861 614,76
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	753,97	762,45	767,37	760,37	766,75
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	22 858 346,46	22 962 738,32	23 754 887,82	23 900 200,21	23 376 624,31
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	7 543 058,07	7 575 389,34	7 791 430,62	7 523 175,97	7 400 900,86

## 4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
<b>a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)</b>	18 008 682,92	15 924 982,86	11 281 679,72	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	648 737,90	1 246 058,79	2 687 258,67	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	169 808 042,22	174 515 758,05	184 352 758,22	
d) Charges récupérées (comptes 703)	32 937 959,38	35 268 970,69	41 783 140,21	
<b>e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM</b>	<b>137 518 820,74</b>	<b>140 492 846,15</b>	<b>145 256 876,68</b>	
<b>f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)</b>	<b>13,10%</b>	<b>11,34%</b>	<b>7,77%</b>	<b>10,73%</b>

(1) Cette ligne doit être insérée dans le rapport de gestion



## 4.3.1 - TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte 1	IMMOBILISATIONS 2	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE 3	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE 8 (3 + 4 + 5 - 6 - 7)
			Acquisitions, Créations, Apports (3) 4	Virements de poste à poste (4) 5	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés 6	Sorties d'actif (sauf abandon projet), et remboursement courant des prêts (5) 7	
<b>INCORPORELLES</b>							
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	52 975,51	114 414,26	0,00	85 731,94	0,00	81 657,83
203-205-206-207-2088	Autres immobilisations incorporelles	8 365 683,93	235 040,57	85 731,94	0,00	0,00	8 686 456,44
	<b>Total I</b>	<b>8 418 659,44</b>	<b>349 454,83</b>	<b>85 731,94</b>	<b>85 731,94</b>	<b>0,00</b>	<b>8 768 114,27</b>
<b>CORPORELLES</b>							
<b>Terrains</b>							
2111	Terrains nus	27 205,04	0,00	0,00	0,00	0,00	27 205,04
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	83 322 346,59	0,00	2 063 496,89	0,00	299 298,50	85 086 544,98
212	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total II</b>	<b>83 349 551,63</b>	<b>0,00</b>	<b>2 063 496,89</b>	<b>0,00</b>	<b>299 298,50</b>	<b>85 113 750,02</b>
<b>Constructions</b>							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	2 013 375 474,06		55 031 594,63		10 298 000,12	2 058 109 068,57
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants	1 125 506 345,97		22 959 935,75		7 278 428,79	1 141 187 852,93
	Additions et remplacements de composants (1)	887 869 128,09	0,00	32 071 658,88	0,00	3 019 571,33	916 921 215,64
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	105 204 929,27	0,00	249 989,65	0,00	3 294 253,91	102 160 665,01
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants	79 592 828,46	0,00	0,00	0,00	3 267 401,68	76 325 426,78
	Additions et remplacements de composants (1)	25 612 100,81	0,00	249 989,65	0,00	26 852,23	25 835 238,23
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	17 701 343,19	0,00	123 515,89	0,00	6 478,20	17 818 380,88
	<b>Total III [A+B+C]</b>	<b>2 136 281 746,52</b>	<b>0,00</b>	<b>55 405 100,17</b>	<b>0,00</b>	<b>13 598 732,23</b>	<b>2 178 088 114,46</b>
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	263 662,22	14 434,68	0,00	0,00	5 389,10	272 707,80
<b>Divers</b>							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	223 757,64	51 933,72	0,00	0,00	0,00	275 691,36
2182	Matériel de transport	4 813,40	0,00	0,00	0,00	0,00	4 813,40
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 662 101,28	293 097,46	0,00	0,00	100 926,07	1 854 272,67
2184	Mobilier	1 200 234,87	42 229,22	0,00	0,00	17 042,69	1 225 421,40
2188	Diverses	1 134 802,81	10 016,40	0,00	0,00	0,00	1 144 819,21
	<b>Total V</b>	<b>4 225 710,00</b>	<b>397 276,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>117 968,76</b>	<b>4 505 018,04</b>
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	1 586 277,36	749 679,20	39 799,20	2 063 496,89	0,00	312 258,87
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	17 843 739,73	20 194 030,81	0,00	23 083 451,64	0,00	14 954 318,90
	- Additions et remplacements de composants (1)	34 596 489,41	57 578 275,27	0,00	32 361 447,73	0,00	59 813 316,95
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total VII</b>	<b>54 026 506,50</b>	<b>78 521 985,28</b>	<b>39 799,20</b>	<b>57 508 396,26</b>	<b>0,00</b>	<b>75 079 894,72</b>
	<b>Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)</b>	<b>2 278 147 176,87</b>	<b>78 933 696,76</b>	<b>57 508 396,26</b>	<b>57 508 396,26</b>	<b>14 021 388,59</b>	<b>2 343 059 485,04</b>
<b>FINANCIERES</b>							
261-266-2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	0,00	126,38	0,00	0,00	0,00	126,38
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
272	Titres immobilisés (droit de créance)	15 440,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 440,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2781	Prêts principaux pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2782	Prêts complémentaires pour accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	306 160,91	(291 040,83)	0,00	0,00	0,00	15 120,08
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total IX</b>	<b>321 600,91</b>	<b>(290 914,45)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30 686,46</b>
	<b>TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)</b>	<b>2 286 887 437,22</b>	<b>78 992 237,14</b>	<b>57 594 128,20</b>	<b>57 594 128,20</b>	<b>14 021 388,59</b>	<b>2 351 858 285,77</b>

(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-améliorations

(2) Total général colonne 8 = 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.

**4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)  
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE**

Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1	2	3	4	5	6
<b>INCORPORELLES</b>						
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	7 380 211,44	439 831,67	0,00	0,00	7 820 043,11
	<b>TOTAL I</b>	<b>7 380 211,44</b>	<b>439 831,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7 820 043,11</b>
<b>CORPORELLES</b>						
2812	Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>CONSTRUCTIONS</b>						
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	905 499 121,52	55 185 266,81	0,00	8 105 332,91	952 579 055,42
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	66 189 250,39	4 014 533,50	0,00	1 903 382,52	68 300 401,37
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	1 749 185,26	469 343,25	0,00	0,00	2 218 528,51
	<b>TOTAL III</b>	<b>973 437 557,17</b>	<b>59 669 143,56</b>	<b>0,00</b>	<b>10 008 715,43</b>	<b>1 023 097 985,30</b>
2015	Install. techniques. - Matériel - Outillage	230 031,27	13 618,42	0,00	5 389,10	238 260,59
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	84 531,47	20 709,66	0,00	0,00	105 241,13
28182	Matériel de transport	1 123,57	962,68	0,00	0,00	2 086,25
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	1 167 072,82	252 617,01	0,00	100 926,07	1 318 763,76
28184	Mobilier	701 476,11	66 899,89	0,00	16 976,45	751 399,55
28188	Diverses	1 092 824,92	5 306,43	0,00	0,00	1 098 131,35
	<b>TOTAL V</b>	<b>3 047 028,89</b>	<b>346 495,67</b>	<b>0,00</b>	<b>117 902,52</b>	<b>3 275 622,04</b>
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>TOTAL VI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>984 094 828,77</b>	<b>60 469 089,32</b>	<b>0,00</b>	<b>10 132 007,05</b>	<b>1 034 431 911,04</b>

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, ....(Rappel : l'amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE .

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

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:

40 ou 50 ans ans

**4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (B)  
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE**

Fiche n°4.4.2

N° DE COMPTE	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
<b>INCORPORELLES</b>						
2801	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<b>2812</b>	<b>Agencements - Aménagements de terrains</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>CONSTRUCTIONS</b>					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	0,00	5 411 963,39	2 693 369,52	0,00	8 105 332,91
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	1 876 696,30	26 686,22	0,00	1 903 382,52
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total III</b>	<b>0,00</b>	<b>7 288 659,69</b>	<b>2 720 055,74</b>	<b>0,00</b>	<b>10 008 715,43</b>
<b>2015</b>	<b>Install. techniques. - Matériel - Outillage</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 389,10</b>	<b>0,00</b>	<b>5 389,10</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28182	Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	100 926,07	0,00	100 926,07
28184	Mobilier	0,00	0,00	16 976,45	0,00	16 976,45
28188	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Total V</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>117 902,52</b>	<b>0,00</b>	<b>117 902,52</b>
<b>282</b>	<b>Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>0,00</b>	<b>7 288 659,69</b>	<b>2 843 347,36</b>	<b>0,00</b>	<b>10 132 007,05</b>

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE

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

## 4.5.1 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL I</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PROVISIONS</b>				
Pour litiges	983 314,00	607 347,00	575 511,00	1 015 150,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	0,00	0,00	0,00	(3)
Pour gros entretien	9 693 594,34	4 378 232,27	3 612 644,35	10 459 182,26
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	25 714 086,92	3 689 541,01	4 212 953,78	(4) 25 190 674,15
<b>TOTAL II</b>	<b>36 390 995,26</b>	<b>8 675 120,28</b>	(2) <b>8 401 109,13</b>	<b>36 665 006,41</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	470 205,37	23 180,19	119 546,22	373 839,34
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL III</b>	<b>470 205,37</b>	<b>23 180,19</b>	<b>119 546,22</b>	<b>373 839,34</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager	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 ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL IV</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	10 948 713,03	2 714 031,11	1 393 833,12	12 268 911,02
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	284 089,54	33 788,64	66 060,67	251 817,51
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL V</b>	<b>11 232 802,57</b>	<b>2 747 819,75</b>	<b>1 459 893,79</b>	<b>12 520 728,53</b>
<b>TOTAL VI (III + IV + V)</b>	<b>11 703 007,94</b>	<b>2 770 999,94</b>	<b>1 579 440,01</b>	<b>12 894 567,87</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + VI)</b>	<b>48 094 003,20</b>	(1) <b>11 446 120,22</b>	(2) <b>9 980 549,14</b>	<b>49 559 574,28</b>

## RENVIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	11 303 132,72	9 820 307,42
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	142 987,50	160 241,72
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		7 825 598,13
	de provisions non utilisées (*)		575 511,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			3 209 226,00

(\*) 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 : 3 256 871,70 €
-------------------------------

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES : 607 347,00 €

- provision constituée à hauteur de 607 347€ 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) : 2 649 524,70 €

- 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 2 649 524,70 €.

PROVISION POUR RISQUES EAR (AT/AF) 0,00 €

DIMINUTION : 4 717 106,28 €
-----------------------------

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES : 575 511,00 €

- ajustement de la provision constituée dans le cadre de procédures concernant la gestion des ressources humaines.

PROVISION POUR RISQUES (foyers et RPA) : 3 070 348,17 €

- reprise de la provision pour renouvellement des composants et de gros entretien suite aux travaux réalisés en 2023 pour 3 070 348,17 €.

AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES 103 573,40 €

- reprise de la provision pour risque ANFR (Agence Nationale des Fréquences) de 103 573,40 €.

PROVISION POUR RISQUES EAR (AT/AF) 967 673,71 €

- 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 reprise de 967 673,71€, qui porte la provision constituée à 1 831 118,73 €.

<b>PROVISION POUR RISQUES DISPONIBLE AU 31.12.2023 : 19 259 605,84 €</b>
--

### **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 2024-2026 est de 10 459 M€ et a nécessité un ajustement de cette provision par une dotation de 4,378 M€ pour l'année 2023.

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 : 4 378 232,27 €
-------------------------------

- Patrimoine d'habitat 76 4 378 232,27 €

DIMINUTION : 3 612 644,35 €
-----------------------------

- Patrimoine d'habitat 76 3 612 644,35 €

<b>PROVISION POUR GROS ENTRETIEN DISPONIBLE AU 31.12.2023 : 10 459 182,26 €</b>
---

**PROVISION POUR CHARGES D'EXPLOITATION**

RETRAITE

AUGMENTATION : 837 820,00 €

- 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". (voir Annexe littéraire IV-G)

**PROVISION POUR RETRAITE DISPONIBLE AU 31.12.2023 : 2 967 920,00 €**

CONGES PAYES CAPITALISES ET CET

AUGMENTATION : 66 267,00€

- 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 31.12.2023 : 2 468 359,00 €**

MEDAILLE DU TRAVAIL

DIMINUTION : 14 541,00 €

- 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). (voir Annexe littéraire IV-G)

**PROVISION POUR MEDAILLES DU TRAVAIL DISPONIBLE AU 31.12.2023 : 241 306,00 €**

Retraite	2 967 920,00 €
Provision pour congés payés capitalisés et CET	2 468 359,00 €
Provision pour médaille du travail	241 306,00 €

**PROVISION POUR CHARGES D'EXPLOITATION DISPONIBLE AU 31.12.2023 : 5 677 585,00 €**

**PROVISION POUR CHARGES EXCEPTIONNELLES**

DIMINUTION 40 695,50 €

- reprise de provision du coût de démolition prévisionnel des logements démolis en 2023.

AUGMENTATION 119 807,31 €

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

**PROVISION POUR CHARGES EXCEPTIONNELLES DISPONIBLE AU 31.12.2023 : 1 268 633,31 €**

**PROVISION POUR DEPRECIATIONS**

PROVISION POUR DEPRECIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (VNC)

montant provisionné au 01.01.2023	:	470 205,37 €
(1) dotation 2023 suite à la validation de nouveaux dossiers d'intention de démolir	:	23 180,19 €
reprise 2023 destinée à actualiser les valeurs nettes comptables des immeubles à démolir sur des opérations déjà provisionnées au 31/12/2022	:	119 546,22 €

**Total provision au 31/12/2023** **373 839,34 €**

(1) Détail de la dotation 2023 :

1 ensemble de logements à SAINT VAAST D'EQUIQUEVILLE - Rue du Calvaire	5 885,13 €
1 ensemble de logements à NEVILLE - route d'Ocqueville	17 295,06 €
<b>Total dotation</b>	<b>23 180,19 €</b>

PROVISION POUR DEPRECIATION DES COMPTES DE DEBITEURS DIVERS

montant provisionné au 01.01.2023	:	284 089,54 €
dotation 2023	:	33 788,64 €
reprise 2023	:	66 060,67 €

**Total provision au 31/12/2023** **251 817,51 €**

PROVISION POUR DEPRECIATION DES COMPTES LOCATAIRES ET CLIENTS DIVERS

montant provisionné au 01.01.2023	:	10 948 713,03 €
dotation 2023	:	2 714 031,11 €
reprise 2023	:	1 393 833,12 €

**Total provision au 31/12/2023** **12 268 911,02 €**

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	8%
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 31.12.2023 : 12 894 567,87 €**

## 4.6.1 - ETAT DES DETTES

Fiche 4.6

N° de compte	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ 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)	14 793 965,82	569 798,45	2 143 449,10	12 080 718,27		
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00		
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	832 360 424,78	38 218 061,46	143 693 526,54	650 448 836,78		
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	9 667 230,82	<b>Non ventilable ( 3 )</b>			9 667 230,82	
1654	Redevances location - accession	0,00			0,00		
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00		
1675	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00		
167 ( sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	2 134 990,15	188 435,00	753 740,00	1 192 815,15		
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00		
519	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00		
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	8 399 603,56	8 399 603,56		0,00		
16883	Intérêts compensateurs	27,21	27,21		0,00		
<b>TOTAL I dettes financières</b>		<b>867 356 242,34</b>	<b>47 375 925,68</b>	<b>146 590 715,64</b>	<b>673 389 601,02</b>	<b>0,00</b>	
dont emprunts remboursables in fine					0,00		
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00			0,00		
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00			0,00		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	21 487 888,04	21 487 888,04		0,00		
419	Clients créditeurs	822 445,94	822 445,94		0,00		
42	Personnel et comptes rattachés	1 809 374,73	1 809 374,73		0,00		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 879 711,40	2 879 711,40		0,00		
44	<b>Etats et autres collectivités publiques :</b>	<b>1 380 916,34</b>	<b>1 380 916,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
443	Opérations particulières	0,00			0,00		
44 sauf 443	Autres	1 380 916,34	1 380 916,34		0,00		
45	<b>Groupe, associés et opérations de coopération</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
451	Groupe	0,00			0,00		
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0,00			0,00		
455/4563/457	Associés	0,00			0,00		
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00			0,00		
46	<b>Créditeurs divers :</b>	<b>3 323 973,08</b>	<b>3 323 973,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
461	Opérations pour le compte de tiers	522 749,23	522 749,23		0,00		
46 (sauf 461)	Autres dettes	2 801 223,85	2 801 223,85		0,00		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00			0,00		
<b>TOTAL II</b>		<b>31 704 309,53</b>	<b>31 704 309,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
487	<b>Produits constatés d'avance :</b>	<b>48 219,13</b>	<b>48 219,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
4871	Sur exploitation	48 219,13	48 219,13		0,00		
4872	Sur vente de lots en cours	0,00			0,00		
4878	Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00		
<b>TOTAL III</b>		<b>48 219,13</b>	<b>48 219,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)</b>		<b>899 108 771,00</b>	<b>79 128 454,34</b>	<b>146 590 715,64</b>	<b>673 389 601,02</b>	<b>0,00</b>	

  

RENOIS	
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	44 293 926,20
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	43 787 276,05
(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.



## 4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
	<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>			
267	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	15 120,08		15 120,08
	<b>TOTAL I</b>	<b>15 120,08</b>	<b>0,00</b>	<b>15 120,08</b>
	<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>			
409	Fournisseurs débiteurs	4 915 056,11	4 915 056,11	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	13 209 762,69	13 209 762,69	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	12 268 911,02	12 268 911,02	0,00
412	Créances sur acquéreurs	954 380,00	954 380,00	0,00
413/414/415/418	Autres créances clients	2 974 358,08	2 974 358,08	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	28 247,48	28 247,48	0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	75 263,51	75 263,51	0,00
44	Etat et collectivités publiques :	13 008 146,86	9 636 180,02	3 371 966,84
443	Opérations particulières	0,00		0,00
44 sauf 443	Autres (1)	13 008 146,86	9 636 180,02	3 371 966,84
45	Groupe et associés et opération de coopération	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	8 019 433,44	8 019 433,44	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	2 888 687,85	2 888 687,85	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	5 130 745,59	5 130 745,59	0,00
	<b>TOTAL II</b>	<b>55 453 559,19</b>	<b>52 081 592,35</b>	<b>3 371 966,84</b>
486	Charges constatées d'avances	1 381 411,89	1 381 411,89	0,00
476	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	<b>TOTAL III</b>	<b>1 381 411,89</b>	<b>1 381 411,89</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>	<b>56 850 091,16</b>	<b>53 463 004,24</b>	<b>3 387 086,92</b>

(1) RENVOIS		
Dont		
subventions d'investissement à recevoir		6 977 661,56
subventions d'exploitation à recevoir		
TVA		2 471 860,19

4.8.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Fiche 4.8

Informations financières Filiales et participations (1)	SIREN 2	CAPITAL 3	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (5) 4	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %) 5	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4) 8	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME 9	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5) 10	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE 11	ACTIVITES 12
					BRUTE 6	NETTE 7					
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus						15 440,00	15 440,00				
- Participations non reprises ci-dessus										386,00	
<b>Total (10)</b>						<b>15 440,00</b>	<b>15 440,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>386,00</b>	<b>0,00</b>

- (1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).
- (2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.
- (3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
- (4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
- (5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".
- (6) Dont la valeur d'inventaire excède 1% du capital de la société détentrice des titres.
- (7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
- (8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
- (9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.
- (10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 +266

Observations :

Intérêts parts sociales Caisse d'Epargne

**4.9 - DIRIGEANT(E)S - EFFECTIF**

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
<b>Personnels administratifs</b>	<b>349,68</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Cadres	106,7			
Non cadres	242,98			
<b>Gardiens d'immeubles</b>	<b>151,61</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Cadres	0			
Non cadres	151,61			
<b>Personnels d'immeubles</b>	<b>277,31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Cadres	0			
Non cadres	277,31			
<b>Personnel de maintenance</b>	<b>10,80</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Cadres	0			
Non cadres	10,8			
<b>TOTAL</b>	<b>789,40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dont effectif de l'organisme à plein temps	730			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	79			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	59			

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	757,01	45,24	802,25
- Fins de contrats au cours de l'année	- 80,00	- 88,00	- 168,00
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 77,00	+ 101,00	+ 178,00
<b>= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice</b>	<b>754,01</b>	<b>58,24</b>	<b>812,25</b>

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.

(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale).

(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes

(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

## 4.10.1 - 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.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
<b>211 - Terrains</b>			<b>11 281,42</b>
	1140703 - BOLBEC Beau Soleil3	1 510,79	
	1141703 - BOLBEC IMS RPA	875,65	
	1142501 - BOLBEC Anciens Combattants	3 419,22	
	2220401 - DUCLAIR Gendarmerie	-209,96	
	3513404 - LE HAVRE Rue Boieldieu	-946,01	
	4841301 - OISSEL Impasse Soleil	1291,35	
	5403901 - ROUEN Gendarmerie	4392,79	
	6810206 - SOTTEVILLE Madrillet	-490,42	
	6812201 - SOTTEVILLE Charlotte Perriand	2545,29	
	6840301 - TANCARVILLE Route St Romain	-1107,28	
	Divers (montants non significatifs)		
<b>213/214 - Constructions</b>			<b>0,00</b>
	Divers (montants non significatifs)		
<b>231 - Immobilisations corporelles en cours</b>			<b>187 607,46</b>
	260301 - ARQUES LA BATAILLE Le Cauf	2 141,00	
	1080701 - BOIS GUILLAUME Rue Herbeuse	29 335,00	
	1140901 - BOLBEC Fauquet Leemaitre RPA	1 289	
	1250203 - BOSC LE HARD Rue d'Augeville	3339	
	2100101 - DAMPIERRE St Nicolas	5220	
	2220401 - DUCLAIR Gendarmerie	6893,37	
	2590901 - FECAMP St Nicolas	15	
	2960102 - GAINNEVILLE Libération	7711,96	
	3513404 - LE HAVRE Rue Boieldieu	2306,47	
	4511801 - Mont Saint Aignan - St Louis 2	4000,81	
	4820601 - OFFRANVILLE Rue Henri Matisse	3065,38	
	4950402 - PAVILLY - Rés. Le Val St Denis	29725	
	4981301 - PETIT QUEVILLY Gambetta-VEFA	15 538	
	4970901 - PETIT COURONNE Sente Pommeret	10905	
	5400303 - ROUEN Rés Salambo	60	
	5404001 - ROUEN 63 Avenue de Caen	9457,35	
	6240102 - ST NICOLAS D'ALIERMONT 2	9764	
	6240401 - ST NICOLAS D'ALIERMONT	13251	
	6551001 - ST VALERY EN CAUX Rue du Noroit	2494	
	6810206 - SOTTEVILLE Madrillet	18577,67	
	6840203 - TANCARVILLE Le Haut 3	1417,68	
	7050203 - TOURVILLE LA RIVIERE Jonquille	2400	
	7160601 - TURRETOT Allée des Charmes	8 700,77	
	Divers (montants non significatifs)		
<b>31 - Terrains à aménager</b>			<b>0,00</b>
	Divers (montants non significatifs)		
<b>33 - Immeubles en cours</b>			<b>6 004,76</b>
	5751306 - ST ETIENNE DU ROUVRAY Les Bruyères	881,76	
	6810902 - SOTTEVILLE Rue Victor Bertel	5 123,00	
	Divers (montants non significatifs)		
<b>35 - Immeubles achevés</b>			<b>0,00</b>
	Divers (montants non significatifs)		
	<b>TOTAL</b>		<b>204 893,64</b>

## 4.10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	882 053,34		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
<b>TOTAL</b>	<b>882 053,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(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 : 192 489,67 €  
 Location accession : 509,60 €  
 Location véhicule : 234 393,47 €  
 Habitat Formation : 29 193,88 €  
 Frais Poursuites/Déménagement : 425 466,72 €