

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 28 JUIN 2022

20220628_CA05 - Compte financier 2021 – Approbation du résultat

Le Conseil d'Administration de LIMOGES HABITAT s'est réuni le mardi 28 juin 2022 à 17 heures dans les locaux du siège, 224 rue François Perrin à Limoges, et en visioconférence via l'outil Teams.

Ont participé :

Madame Catherine MAUGUIEN-SICARD, Présidente

Monsieur Nicolas REROLLE, Vice-président

Mesdames Martine BOUCHER, Christiane CHEYPE, Danielle DUVALET, Catherine JARRY, Renée LUCAS, Samia RIFFAUD, Administratrices

Messieurs Jean-Luc BONNET, Jacky BOUHIER, Jean-Yves ESTOUP, Alexandre HAROUCHI, Jean-Marie LAGEDAMONT, Jean-François LANDRON, Franck LETOUX, Michel NYS, Patrick PIMPAUD, Dominique RENAUDIE, Eric SCHALTEGGER, Xavier TRACOU, Administrateurs

Monsieur Eric MULLER, Direction Départementale des Territoires, représentant le Commissaire du Gouvernement

Madame Céline MOREAU, Directrice générale

Absents excusés :

Monsieur René ARNAUD, Administrateur, ayant donné pouvoir à Monsieur LAGEDAMONT

Madame Sarah GENTIL, Administratrice, ayant donné pouvoir à Madame MAUGUIEN-SICARD

Madame Marie HERNANDEZ, Administratrice, ayant donné pouvoir à Madame RIFFAUD

Monsieur Bertrand MACHAT, Administrateur, ayant donné pouvoir à Monsieur REROLLE

Monsieur Gérard RUMEAU, Administrateur, ayant donné pouvoir à Madame MAUGUIEN-SICARD

Monsieur Serge JAMMET, Administrateur

Monsieur Raphaël ALARCON, Secrétaire du Comité Social et Economique

Monsieur Bernard BEAUBREUIL, représentant Alliance Offices Habitat

Absent :

Monsieur Laurent GUERY, Administrateur

La séance est ouverte à 17 heures sous la présidence de Madame MAUGUIEN-SICARD, Présidente.

Conformément aux dispositions des articles R.423.64 et R.423.65 du Code de la Construction et de l'Habitation et des règles du règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, Madame la Directrice Générale porte à la connaissance du Conseil d'Administration les résultats financiers de l'exercice 2021 et les soumet à son appréciation.

Le Compte de Résultat (en K€)

Charges		Charges décaissables		Produits encaissables		Produits	
Intérêts emprunts locatifs	1 911	Annuités des emprunts locatifs	12 183	Loyers quittancés	55 761	Loyers quittancés	55 761
Dotations aux amort	10 842			Produits divers	4 082	Produits divers	4 082
Taxe foncière	6 292	Taxe foncière	6 292	Produits financiers	815	Produits financiers	815
Maintenance	16 525	Maintenance	16 525			Reprise	2 394
Frais de personnel	11 886	Frais de personnel	11 886			Produits exceptionn	6 861
Frais de gestion	10 526	Frais de gestion	10 526			Cession d'actifs	1 562
Coût des impayés	1 544	Coût des impayés	1 544			Résultat	-2043
Dotation PGE	1 587	AUTOFINANCEMENT COURANT	1 702				
Autres dotations	3 247						
Charges exceptionnelles	9 158						

L'exercice 2021 fait apparaître un résultat comptable déficitaire de 2 043 315,71 € contre un résultat comptable excédentaire de 682 655,97 € en 2020.

Madame la Directrice Générale présente les principaux éléments de gestion de l'année 2021 par une lecture de l'annexe littéraire au compte financier et rend compte par une lecture de l'annexe V Tableau 3b du ratio d'autofinancement net HLM, conformément à la réglementation.

Les principaux éléments à retenir sur l'exercice 2021 sont :

- Le taux du livret A bas, fixé à 0.50% depuis le 1^{er} février 2020, a permis de limiter le poids de la dette,

- La revalorisation des loyers au 1^{er} janvier 2021 de 0 (2020),
- La vacance financière encore importante en bonne partie liée aux 565 logements en gel technique démolition (projets NPNRU),
- Une RLS qui a représenté un manque à gagner de 4 098 866 € (compensée à 2 198 137 € par la CGLLS) soit un coût net de 1 900 729 €.

Au vu de ces éléments, il est proposé aux membres du Conseil d'Administration :

- d'approuver le compte financier de l'exercice 2021,
- d'autoriser Madame la Directrice Générale à affecter le résultat déficitaire de 2 043 315,71 € de la façon suivante : 2 500 324,72 € en report à nouveau par débit du compte 11, et 457 009,01 € en réserves sur cessions d'immobilisation par crédit du compte 10685.

o

o

o

Après avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide d'adopter, à l'unanimité, les propositions qui lui sont présentées.

Formalités de publicité effectuées
le

12 JUIL. 2022

Pour extrait conforme,
Limoges, le 12 JUIL. 2022
LA PRESIDENTE,
Catherine MAUGUIEN-SICARD

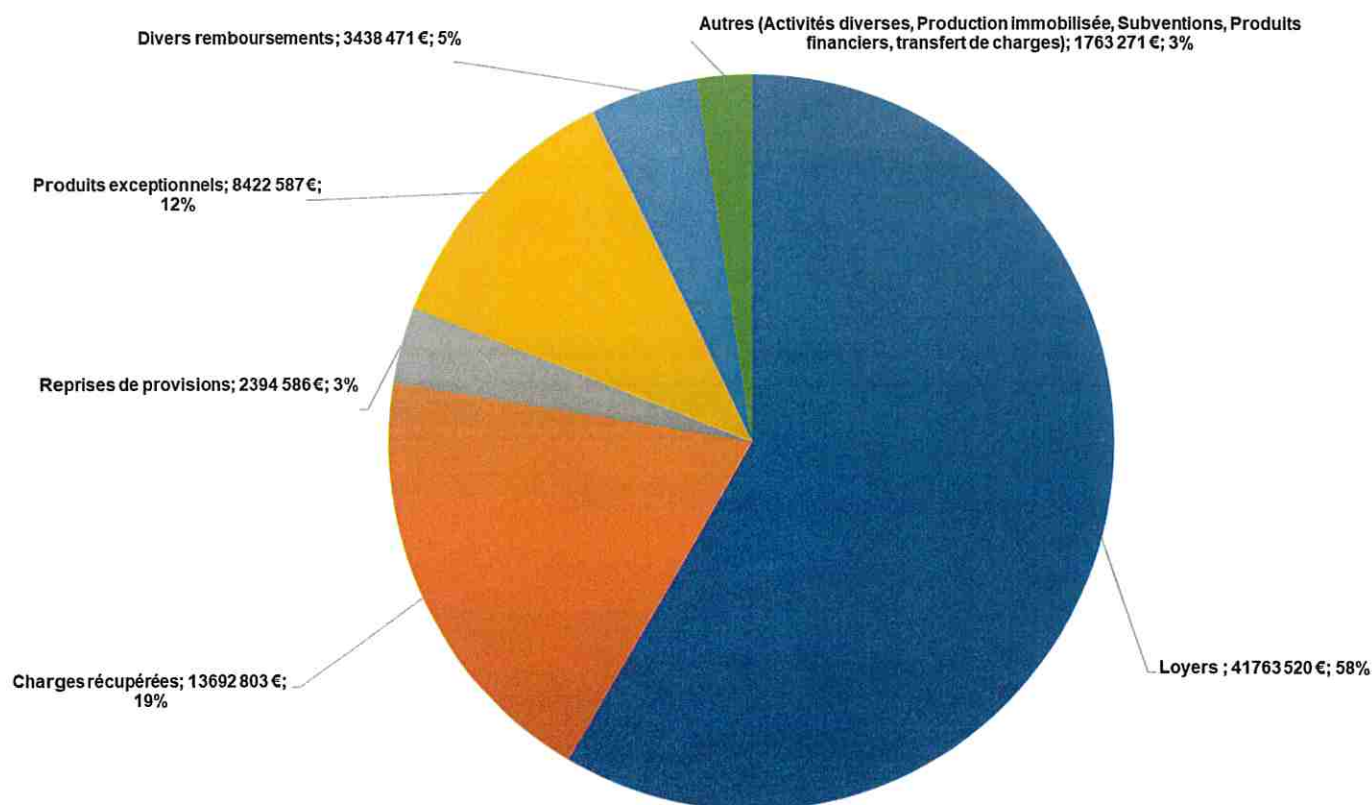


LE COMPTE DE RESULTAT

La réalisation budgétaire des produits et des charges d'exploitation est la suivante :

I - Les produits d'exploitation

Ils s'élèvent globalement à 71 475 238 € (65 775 689 € en 2020) dont 41 763 520 € (41 447 265 € en 2020) au titre des loyers et 13 692 803 € (13 136 224 € en 2020) au titre de la récupération des charges locatives.
 L'E.P.R.D. 2021 a été réalisé à 98,85 %.



➤ **Taux de réalisation du budget - comptes de produits**

Réalisation de l'E.P.R.D. en euros				
Compte	Libellé	Budget voté (1)	Réalisé	% de réalisation
701	Vente d'immeubles	0	0	
703	Charges récupérées	14 897 562	13 692 803	91,91
704	Loyers	42 071 000	41 763 520	99,27
Autres 70	Activités diverses	166 700	304 793	182,84
71	Production stockée	0	4 115	
72	Production immobilisée	133 680	89 086	66,64
74	Subventions	0	140 297	
75	Divers remboursements	2 531 200	3 438 471	135,84
76	Produits financiers	1 411 698	814 629	57,71
77	Produits exceptionnels	8 696 955	8 422 587	96,85
78	Reprises de provisions	2 102 750	2 394 586	113,88
79	Transfert de charges	293 800	410 351	139,67
	TOTAL	72 305 345	71 475 238	98,85

* y compris les réimputations du 672 et du 772 dans les comptes concernés

(1) avec les décisions modificatives votées en cours d'année.

➤ **Les loyers (704)**

Lors de la séance en date du 28 octobre 2020, le Conseil d'Administration a décidé d'augmenter les loyers des logements conventionnés pour 2021 au taux de l'I.R.L. du 2^e trimestre 2020 soit 0,66 %.

A cela, il faut ajouter les loyers nouveaux suite à la mise en location de 46 logements neufs (Résidence Les Prés Fleuris à Beaune Les Mines et Résidence du lotissement des Ormes à Couzeix).

Le produit des loyers de 41 763 520 € a augmenté de 1 % par rapport à 2020, mais reste inférieur au niveau du produit des loyers budgétés situé à 42 071 000 €.

Variation des loyers 2019/2020

	Montant global de prise en charge		Variations
	année 2020	année 2021	en %
Loyers des logements	43 422 724	43 421 644	0,00
Réductions de loyers de solidarité	-4 285 930	-4 098 866	-4,36
Loyers commerciaux	321 024	324 015	0,93
Réductions de loyers commerciaux suite COVID19	-8 689	-7 936	-8,67
Loyers garages et parkings	383 373	391 909	2,23
Loyers des logements en location-accession	0	0	
Indemnités d'occupation	404 760	474 502	17,23
Loyers des foyers et résidences universitaires	1 186 819	1 188 243	0,12
Surloyers	53 184	70 009	31,64
Ensemble	41 477 265	41 763 520	0,69

Logements livrés en 2021 :

Le montant des nouveaux loyers quittancés est de 225 264 € en 2021. Ceux-ci sont consécutifs aux opérations de construction de logements neufs (résidence les prés fleuris à Beaune les Mines et lotissement des Ormes à Couzeix).

Logements mis en location en 2021			
Opération		Adresse	Nombre de logements
BEAUNE LES MINES LES PRES FLEURIS 2E TRANCHE	15/01/2021	1-9, 2-10 ALLEE AGNES VARDAS	10
		1-9, 2-8 ALLEE MICHEL SERRES	9
	01/02/2021	1-11, 15, 2-16 ALLEE GILBERT BUGEAC	15
COUZEIX LOTISSEMENT LES ORMES	18/01/2021	3 - 15 ALLEE DES ORMES	7
		4 - 12 ALLEE DES ORMES	5
CONSTRUCTION NEUVE		TOTAL	46

➤ **Les charges récupérées (703)**

Ont été quittancés, en 2021, 13 692 803,49 € de provisions de charges y compris la régularisation des charges 2019 effectuée sur le quittancement 2021.

Les provisions pour le chauffage 4 631 886 € représentent 33,83 % du montant global des charges locatives récupérées, en diminution de 5,38 % par rapport à 2020.

➤ **Les prestations de services (706-708)**

Ce poste s'élève à 304 793 €. Il s'agit de rémunération perçue par Limoges habitat pour les prestations de traitements informatiques effectuées par les salariés de Limoges habitat en faveur d'AOH pour un montant de 25 256 €, pour les locations d'emplacements d'antennes de téléphonie et de jardins pour 260 803 €.

➤ **La production stockée (71)**

Il s'agit des dépenses d'études relatives à l'opération de location-accession en PSLA située aux Portes Ferrées pour un montant de 4 115 €.

➤ **La production immobilisée (72)**

Il s'agit du coût réel de production des immobilisations créées par les moyens propres de Limoges habitat. Le montant global en 2021 est de 89 085 € et concerne les prestations de Maîtrise d'Ouvrage (l'état détaillé figure au tableau 15 de l'Annexe V) pour 86 623 € et les frais financiers relatifs aux prêts contractés pour l'opération de la Résidence Séniors à Couzeix pour 2 462 €.

➤ **Les subventions d'exploitation (74)**

Il a été encaissé 100 133 € sur l'exercice 2021 correspondant à la remise commerciale sur les intérêts d'emprunts effectuée par la CDC et 40 164 € de subvention de la CGLLS pour la mise en place de la Société de Coordination AOH.

➤ **Autres produits de gestion courante : les remboursements**

A ce titre, 3 438 471 € ont été comptabilisés, il s'agit des produits de la mutualisation HLM correspondant au dispositif de lissage de l'impact de la RLS pour 2 198 137 € et de divers remboursements (reversement des produits des locations de parking confiées à YESPARK pour 5 358 €, remboursements formations diverses pour 17 724 €, certificats d'économie d'énergie achetés par EDF pour 182 324 € et par Dalkia pour 695 990 €...).

➤ **Les produits financiers (76)**

Le compte « produits financiers » d'un montant de 167 700 € enregistre les produits financiers de placement qui augmentent d'environ 8%.

La cession des valeurs mobilières de placement a généré un produit net de 646 929 €.

➤ **Les produits exceptionnels (77-78)**

Le poste « produits exceptionnels » (partie des comptes 77 et 78) s'élève à 8 431 239 €. Il comprend principalement :

- la quote-part de subventions virée au compte de résultat pour 1 152 347 €,
- les indemnités d'assurances pour 651 490 €,
- les dégrèvements de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour la partie des dépenses d'aménagement de logements pour personnes handicapées et des dépenses d'économie d'énergie pour un montant de 4 310 206 €.
- les pénalités relatives au supplément de loyer de solidarité pour un montant de 9 211 €,
- le produit des cessions d'actif pour un montant de 500 661 € (cession de 7 logements de la Résidence Les Longes pour 497 820 €, cession de matériels informatiques pour 2 840 €),
- le produit des obligations OAT 3.40% indexé pour un montant de 1 060 902 €,
- la subvention de l'ANRU relative à la démolition des immeubles situés aux Portes Ferrées, à Beaubreuil et à l'Aurence pour un montant de 526 231 € correspondant aux dépenses réalisées en 2021.

➤ **Les reprises de provisions (78)**

Elles sont constituées, pour partie au compte 78, principalement par :

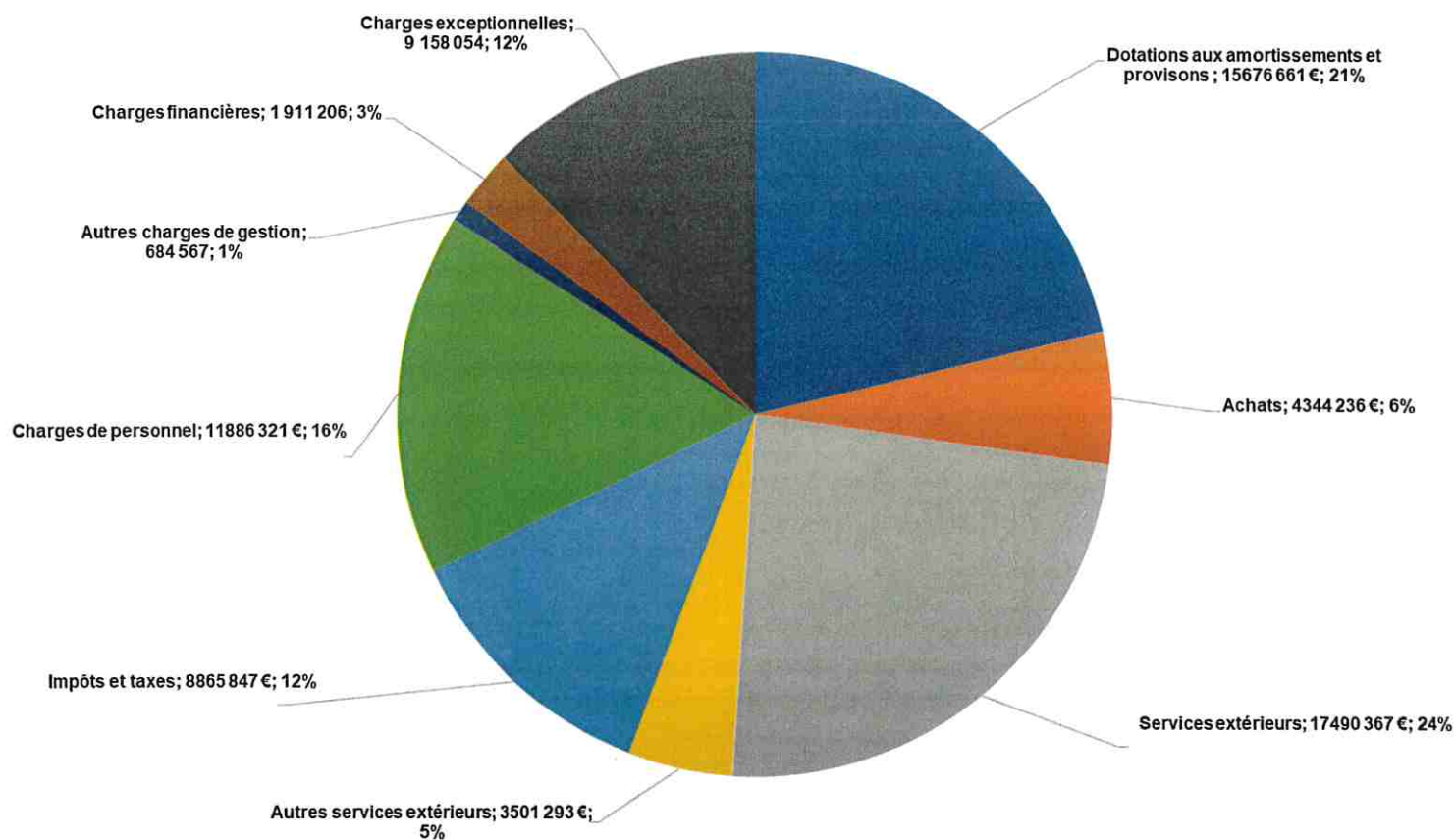
- La reprise sur provisions servant à financer les admissions en non-valeur pour un montant de 649 950 €,
- La reprise de la dotation aux autres provisions correspondant aux indemnités de chômage versées suite à des fins de contrat pour un montant de 49 145 €,
- La reprise de la dotation aux autres provisions correspondant aux charges de l'intéressement versées aux salariés pour un montant de 100 000 €,
- La reprise de la dotation aux autres provisions correspondant au contentieux des ressources humaines pour un montant de 1 600 €,
- La reprise de la dotation aux autres provisions correspondant aux paiements des jours sur les comptes épargne temps au 31/12/2021 pour un montant de 61 225 € ; ces jours sont enlevés du calcul de la provision,
- La reprise de la provision pour gros entretien pour un montant de 849 112 €,
- La reprise de la provision pour risques et charges sur emprunts pour un montant de 736 126 € prenant en compte la valeur du marché au 31/12/2021 de l'opération de couverture du contrat d'échange de taux (SWAPS).

➤ **Les transferts de charges (79)**

Le compte d'un montant de 410 351 € enregistre les frais de procédures remboursés par les locataires (prestations d'huissiers, expulsions) et les remboursements des indemnités journalières des personnels de l'Office.

II - Les charges

Elles s'élèvent globalement à la somme de 73 518 553 € (65 093 033 € en 2020)
 dont 14 638 068 € considérés comme charges récupérables auprès des locataires.
 Les charges augmentent de 12,94 %.



➤ **Taux de réalisation du budget - comptes de charges**

En Euros				
Compte	Libellé	Budget voté (2)	Réalisé	% de réalisation
60	Achats (1)	4 761 150	4 344 236	91,24
61	Services extérieurs (dont gros entretien)	16 573 887	17 490 367	105,53
62	Autres services extérieurs	4 172 111	3 501 293	83,92
63	Impôts et taxes	8 884 541	8 865 847	99,79
64	Charges de personnel	12 524 582	11 886 321	94,90
65	Autres charges de gestion	717 000	684 567	95,48
66	Charges financières (intérêts d'emprunts)	2 908 570	1 911 206	65,71
67	Charges exceptionnelles	4 335 053	9 158 054	211,26
68	Dotations aux amortissements et provisions	14 911 300	15 676 661	105,13
69	Participation des salariés	0	0	
71	Production stockée	0		
TOTAL		69 788 194	73 518 553	105,35

* y compris les réimputations du 672 et du 772 dans les comptes concernés

(1) la variation du stock passé en recettes est déduite du montant des dépenses du compte 60 (2) avec les décisions modificatives votées en cours d'année.

➤ **Les achats (60)**

* le chapitre des achats stockés d'approvisionnement montre une augmentation de 2 % par rapport à l'année 2020 (435 887 € en 2020- 444 782 € en 2021).

* les autres achats, essentiellement les charges récupérables, diminuent de 13,25% (4 516 111 € en 2020 – 3 917 588 € en 2021).

➤ **Les services extérieurs** (entretien et réparations courantes, maintenance, gros entretien) **(61)**

Ce chapitre comprend essentiellement les dépenses de chauffage des logements. Les dépenses de chauffage récupérables s'élèvent en 2021 à 6,282 millions d'euros, en augmentation de 16,06 % par rapport à 2020 (5,276 M€).

Le chapitre 611 (espaces verts, nettoyage, hygiène et sécurité, maintenance des ascenseurs) comprend les prestations récupérables auprès des locataires pour un montant de 2 397 940 €.

Le chapitre 615 (entretien et réparation) est réalisé à hauteur de 6 036 895 €, soit une augmentation de 2,39 % (5 895 794 € en 2020). Des travaux importants ont été engagés en complément de l'activité de la régie pour la remise en état des logements.

Le chapitre 616 (assurances) est réalisé à hauteur de 711 546 €.

➤ **Les autres services extérieurs** (62)

Ce chapitre comprend essentiellement le versement des cotisations à divers organismes et principalement, la cotisation versée à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social pour un montant de 835 399 €.

Cotisations	835 399 €
Modulation exceptionnelle	- 2 198 137 €
Contribution nette	-1 362 738 €

Cette modulation en faveur de Limoges habitat correspond à une compensation.

➤ **Les impôts et taxes** (63)

90 % des logements gérés sont soumis à la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.

En 2001, Limoges Habitat a signé une convention avec l'Etat pour l'amélioration de la qualité des services de proximité donnant lieu à un abattement de 30 % sur les bases de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (T.F.P.B.) dans les Quartiers Prioritaires de la Ville.

La loi de finances 2015 a étendu le dispositif d'abattement de 30 % aux quartiers prioritaires de la politique de la Ville, conditionné par la signature du Contrat de Ville entre l'Etat, les collectivités locales et les bailleurs. Le contrat de ville ayant été signé le 7 octobre 2015, le dispositif d'abattement de 30% s'applique depuis 2016. Cela représente 1 536 393 € en 2021.

La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties concernant les logements s'élève en 2021 à 6 149 878 €, évoluant de 3,15 % par rapport à l'exercice 2020.

Les autres taxes ont subi une augmentation de 12,94 % pour l'enlèvement des Ordures Ménagères et une augmentation de 7,82 % pour la taxe sur les salaires.

Le compte « impôts et taxes » passe de 8 665 745 € à 8 865 846 € en 2021.

Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

EVOLUTION	2017	2018	2019	2020	2021
* Nombre de logements soumis à la T.F.P.B	12 541	12 291	12 378	12 185	12 185
* % de logements soumis	90%	92%	91%	92%	90%
EVOLUTION DE LA T.F.P.B					
* en milliers d'Euros	5 983	6 074	6 238	5 962	6 150
* en % des loyers	13,71%	14,74%	14,84%	14,89%	14,84%
* en Euros par logement soumis	481	497	514	491	488
	hors	hors QVP	hors QVP	hors QVP	hors QVP

La taxe sur les véhicules s'élève à 24 831 €, la participation des employeurs à la formation à 72 346 €.

➤ Les charges de personnel (63-64)

La masse salariale est constituée du compte 64 (11 886 321 €), et des taxes au compte 63 (taxe sur les salaires et transport) pour 1 125 832 € soit un total de 13 012 153 €.

EN MILLIERS D'EUROS	2017	2018	2019	2020	2021	Evolution en %
* Charges globales	12 567	12 607	11 463	12 670	13 012	
dont provision congés payés CET				507	95	
masse salariale				12 163	12 917	1,95
dont						
* Charges récupérables	640	683	760	684	705	3,07
* Charges remboursées au titre des emplois d'avenir	13	13	4	13	18	38,46
* Charges de la régie d'entretien non récupérables	2 464	3 353	1 756	2 734	2 256	-17,48
* Reste charges salariales de structure	9 450	8 558	8 943	8 732	9 938	13,81

De plus, les procédures de la comptabilité commerciale obligent la constitution d'une provision pour congés payés issus du stock des comptes épargne temps au 31 décembre sur le compte 64 pour un montant de 939 158 €. Elle était auparavant comptabilisée hors exploitation (comptes 68 de provision).

Les charges de personnel augmentent de 2,33 %.

Les effectifs :

. 296 titulaires et contractuels, 2 contrats à durée déterminée, 2 contrats d'apprentissage et 1 emploi d'avenir, soit **301 salariés au 31-12-2016**.

De plus en 2016, 7 personnes ont été employées en intérim pour un montant de 220 475 €.

. 286 titulaires et contractuels, 2 contrats à durée déterminée, 2 contrats d'apprentissage et 1 emploi d'avenir et 1 contrat civique, soit **292 salariés au 31-12-2017**.

De plus en 2017, 22 personnes ont été employées en intérim pour un montant de 132 413 €.

. 287 titulaires et contractuels, 1 contrat à durée déterminée, 2 contrats de professionnalisation, 2 contrats d'apprentissage, 1 emploi d'avenir et 2 contrats civiques, soit **295 salariés au 31-12-2018**.

De plus en 2018, 18 personnes ont été employées en intérim pour un montant de 164 841 €. 237 127 € (2019)

. 281 titulaires et contractuels, 4 contrats à durée déterminée, 3 contrats de professionnalisation, 3 contrats d'apprentissage soit **291 salariés au 31-12-2019**.

De plus en 2019, 18 personnes ont été employées en intérim pour un montant de 237 127 €.

. 272 titulaires et contractuels, 3 contrats à durée déterminée, 8 contrats de professionnalisation, 1 contrat d'apprentissage soit **284 salariés au 31-12-2020**.

De plus en 2020, 15 personnes ont été employées en intérim pour un montant de 137 697 €.

. 277 titulaires et contractuels, 8 contrats de professionnalisation et 2 contrats d'apprentissage soit **287 salariés au 31-12-2021**.

➤ Les autres charges de gestion (65)

Le chapitre 65 enregistre principalement les pertes sur créances irrécouvrables.

En 2020, celles-ci s'élèvent à 649 950 €, diminuant de 22,76 % par rapport à 2020 (667 927 €) ; les abandons de créances dans le cadre des procédures de surendettement, s'élevant à 199 808 €.

➤ Les charges financières (66)

Années	2017	2018	2019	2020	2021
* Montant en milliers d'euros	2 268	2 223	2 223	2 052	1 911
* % par rapport aux loyers émis	5,20%	5,39%	5,29%	4,95%	4,58%

L'encours de la dette au 31/12/2021 (capital restant dû en fin de période) s'élève à 161 259 517 € (contre 161 688 615 € en 2020), en diminution de 0,27 % par rapport à 2020.

Les intérêts courus de la période s'élèvent à 1 560 835 € correspondant aux 460 emprunts gérés par l'Office.

Le taux moyen d'intérêt global de la dette est de 0,94 % en 2021.

➤ Les charges exceptionnelles (67 et 68)

Les charges exceptionnelles sont réalisées pour l'exercice 2021 à hauteur de 11 312 991 € qui se décomposent de la façon suivante :

- ◆ 109 112 € au titre des opérations de gestion locative.
- ◆ 1 031 140 € au titre des valeurs nettes comptables des sorties d'éléments d'actifs correspondantes à la cession des 7 logements de la Résidence les Longes à Limoges, aux sorties liées aux remplacements de composants pour 129 663 €, à la cession des obligations OAT 3,40% indexé pour 837 294 €.
- ◆ 8 017 801 € pour le compte d'autres opérations correspondant aux travaux consécutifs à divers sinistres pour un montant de 471 380 €, et également les charges de démolition des immeubles situés au Val de l'Aurence et à Beaubreuil dans le cadre du NPNRU et cité Benoît Frachon pour 659 814 €. Se trouve également, sur ce poste de charges, la réaffectation des dépenses de peinture et de revêtements de sols pour l'essentiel, qui avaient été comptabilisées en investissement depuis l'exercice 2017.

➤ **Les dotations aux amortissements et aux provisions**

Les dotations aux amortissements comprennent :

➤ en charges d'exploitation :

- **les dotations sur les immobilisations incorporelles** (logiciels essentiellement) pour 182 284 €.
- **les dotations sur les immobilisations corporelles** (immeubles locatifs, et locaux administratifs) pour 10 660 118 €.

Les dotations aux provisions comprennent :

- **la dotation à la provision pour gros entretien** inscrite pour 1 587 483 € correspond à la nouvelle méthode de calcul de la provision dans le cadre du plan biennal de travaux de gros entretien 2022-2023.

- **la dotation aux autres provisions** qui se décompose de la façon suivante :

- . 183 804 € au titre du dispositif de l'intéressement à verser en 2021,
- . 13 683 € correspondant aux remboursements d'indemnités du chômage à verser suite à des fins de contrat à durée déterminée,
- . 1 925 666 € au titre des coûts restant à charge de l'établissement dans le cadre des opérations de démolitions situées au Val de l'Aurence et à Beaubreuil dans le cadre du NPNRU et de l'immeuble Cité Benoît Frachon,
- . 229 270 € au titre de la dépréciation des immeubles situés au Val de l'Aurence et à Beaubreuil dans le cadre du NPNRU en vue de leur démolition.

- **la dotation aux provisions pour créances douteuses** enregistrées en 2021 s'élève à 894 351 € et prend en compte la nouvelle méthode de calcul appliquée en comptabilité commerciale.

Au 31/12/2021, après comptabilisation des non-valeurs de l'année et des reprises de la dotation aux provisions, le montant total de la dotation aux créances douteuses est de 6 155 942 € soit une augmentation de 4,13 % par rapport à 2020 (dotation au 31/12/2020 : 5 911 541 €).

* * *

En conclusion, le compte de résultat fait apparaître un résultat déficitaire de 2 043 315,71€. Ce résultat permet de calculer la capacité d'autofinancement de Limoges habitat.

La capacité d'autofinancement résulte des seules opérations relatives à l'exploitation susceptibles d'avoir une incidence sur la trésorerie.

La capacité d'autofinancement représente la capacité de Limoges Habitat à s'autofinancer. Elle constitue une ressource d'investissement à hauteur de 11 992 846,50 €.

LE BILAN

Le bilan représente les ressources et les emplois dont dispose Limoges Habitat et traduit leur équilibre. Il décrit le patrimoine de Limoges Habitat avec ses biens et ses dettes, ses éléments d'actif et de passif.

Son évolution d'une année sur l'autre retrace celle du patrimoine (biens et dettes).

L'ACTIF DU BILAN

ACTIF net en Euros	2020	2021	évolution
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	284 494	270 553	-5%
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	237 537 217	236 232 705	-1%
terrains	20 262 530	20 289 726	0%
constructions locatives	202 843 344	202 737 267	0%
bâtiments administratifs	4 030 243	3 659 052	-9%
autres ensembles immobiliers	9 610 064	8 911 750	-7%
installations techniques et matériels	791 036	634 909	-20%
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	23 999 010	34 159 812	42%
terrains	2 690 029	3 341 133	24%
constructions	20 976 004	30 268 143	44%
avances	332 977	550 536	65%
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 075 424	308 714	-71%
titres immobilisés, participations	891 596	54 301	-94%
autres immobilisations financières	183 829	254 413	38%
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	262 896 145	270 971 784	3%
stocks et en cours	189 240	191 759	1%
fournisseurs débiteurs		307 211	
créances locataires et organismes payeurs d'APL	3 956 668	3 902 609	-1%
créances sur acquéreurs			
créances d'exploitation	2 605 488	2 361 605	-9%
subventions à recevoir	10 285 413	8 459 020	-18%
créances diverses	1 521 482	2 175 363	43%
valeurs mobilières de placement	780 038		-100%
disponibilités	32 552 430	29 319 249	-10%
charges constatées d'avance	24 899	17 001	-32%
TOTAL ACTIF CIRCULANT	51 915 659	46 733 818	-10%
charges à répartir			
TOTAL ACTIF	314 811 803	317 705 602	1%

L'actif du bilan retrace l'emploi que fait Limoges Habitat de ses ressources.

I - L'actif immobilisé

En haut du bilan figurent les *immobilisations incorporelles* (logiciels, études...) ainsi que les *immobilisations corporelles* achevées et en cours.

- **Les immobilisations incorporelles** (compte 20) représentent 270 553 € en 2021. Il s'agit des dépenses relatives aux logiciels installés en 2021. Celles-ci diminuent de 5% par rapport à 2020.

- **Les immobilisations corporelles** (compte 21) de 236 232 705 € diminuent de 1 % par rapport à 2020. Leur montant est net, c'est à dire déduction faite des amortissements.

Parmi les immobilisations corporelles, les installations techniques (compte 215-218) représentent 634 908 € à l'actif du bilan. Elles comprennent en particulier :

- matériel informatique et mobilier	:	294 551 €
- installations techniques	:	49 235 €
- installations diverses (signalétique)	:	33 739 €
- matériel de transport	:	97 506 €
Total	:	475 031 €

- **Les immobilisations corporelles en cours** (compte 23) de 34 159 811 € augmentent de 42 %.

Les crédits prévus au budget en section d'investissement pour les différentes opérations ont été de 30 268 143 €, ils ont été utilisés à hauteur de 26 617 703 € soit 88 %.

Les immobilisations corporelles relatives aux acquisitions de terrains et d'immeubles au cours de l'année 2021 s'élèvent à 678 349 €. Les principaux achats, frais d'agence et de notaire compris, ont été :

- Un ensemble immobilier à Condat 5 avenue de Limoges : 192 688 €
- Un terrain à Couzeix 6 rue de l'Eglise : 152 336 €
- Un terrain à Rilhac Rancon Cassepierre : 100 347 €
- Un terrain à Rilhac Rancon le Bourg : 182 978 €
- Un terrain à Limoges Cité des Coutures : 50 000 €.

Les principales opérations d'investissements réalisées au cours de l'année ont été :

Compte 231311 (Construction)		
Opérations	Crédits ouverts 2021	Dépenses 2021
Clos Fustel de Coulanges	0,00	10 662,41
Beaune ancienne route de Paris	0,00	
VEFA Sablard	350 000,00	
Verneuil - Const 64 logts	400 000,00	
VEFA la Fayette	0,00	
Les Frégates - 145 av de Landouge	5 000,00	144 777,97
Le Palais Aire d'Accueil - Puy Vert - 3 logts	0,00	108,49
Bonnac la Côte - 10 logts	0,00	
Couzeix Rde l'Eglise	16 000,00	50 577,34
Coudert - 15 logts	0,00	
Baudin - 30 logts	3 620 000,00	2 769 875,08
Feytiat Laicité - Ortalet des Cédres	0,00	
Saint Gence - 25 logts	0,00	-14 882,88
Watteau - 28 logts	15 000,00	43 641,36
Panazol le Bois des Biches 37 logts	0,00	4 302,12
Beaune les Mines 48 logts	200 000,00	1 042 008,92
Couzeix Anglard 12 logts	120 000,00	137 483,23
Horace Vernet - 50 logts	0,00	0,00
Condat - 37 logts	3 200 000,00	2 575 332,96
Rilhac Rancon - Bramaud 24 logts	1 650 000,00	1 583 536,42
Condat - 11 logts séniors	0,00	-2 015,23
15 cité Lafarge - rue du Cercier	200 000,00	23 914,59
44 E.Labusnière - 6 logts	160 000,00	24 586,56
42 E.Labusnière	900 000,00	780 827,84
Montégut - 40 logts	200 000,00	267 119,69
21 E.Labusnière	2 800 000,00	1 772 129,24
Panazol Beausserie - Const 15 logts	100 000,00	39 602,56
Panazol La Filature	500 000,00	44 797,50
Rilhac Rancon - Cassepiere - 16 logts	0,00	111 556,04
Couzeix - Résidence Sénior	752 000,00	928 088,91
Avenue de la Révolution	80 000,00	3 778,64
La Réforme	41 000,00	14 289,83
Couzeix - Mas de l'Age - 65 logts	30 000,00	0,00
Sereilhac - Résid séniors - 16 logts	0,00	28 473,67
Beaune les Mines lieu dit La Croix - 22 logts	0,00	118 184,72
Saint Just le Martel -acq amélioration 28 logts	0,00	13 721,91
VEFA RUE D'ISLE	0,00	
FEYTIAT MONTAUBAN	0,00	
14 RUE PORTE PANET ACQ AMELIO	0,00	
RILHAC RANCON CENTRE BOURG	0,00	
LIMOGES CARNOT ACQ AMELIO	0,00	
AIXE SUR VIENNE VEFA	0,00	
COUZEIX RUE DE LA GARDE	0,00	
	0,00	0,00
Totaux du Compte 231311	15 339 000,00	12 516 479,89

Compte 231311 (Réhabilitations)

Opérations	Crédits ouverts 2021	Dépenses 2021
Réhabilitation		
65-67 Pont Saint Martial	35 000,00	0,00
Bastide Manet - Amélioration Qualité Service	700 000,00	
Bastide Pissarro Véronèse - Amélioration Qualité Service		266 590,47
Montjovis - Réha 258 logts	1 300 000,00	3 215 063,72
Résidentialisation Bastide Manet 1-3-5 Manet	470 000,00	34 608,48
Résidentialisation Bastide 40-42 Pissarro	1 007 000,00	23 377,57
Résidentialisation Bastide 46-48 Pissarro		24 703,81
Résidentialisation Bastide 54-56 Pissarro		22 567,09
Résidentialisation Bastide 2-14 Véronèse	296 000,00	17 231,48
Coutures - Réfection des parties communes	1 300 000,00	254 095,76
Montmailler - Réha de 16 logts		0,00
Sablard - Hors Tours	750 000,00	18 338,47
Résidentialisation Bastide 11-25 Pissarro	504 000,00	38 553,42
Chantelauve - Réha de 27 logts	300 000,00	7 481,27
Portes Panet - Réha de 10 logts	6 000,00	2 751,44
Aurence - 12 Curie - Réha 62 logts		0,00
Deverinne - Réha de 112 logts	50 000,00	151 564,60
Clos Augier - Réha 12 logts	20 000,00	32 518,10
Portes Ferrées - résid 28-30 et 32-34 Lafarge	50 000,00	28 608,72
Portes Ferrées - résid 38-40-42 Lafarge		29 758,67
Portes Ferrées - 38-40-42 Lafarge - Réha 140 logts		82 403,21
Villaris - Réha 140 logts	125 000,00	324 589,28
Bastide Degas - réha 305 logts	50 000,00	173 175,52
Aurence - Requalification 1 Lyautey		148 807,80
Aurence - 2 Fayolle - Réha 62 logts		8 387,25
Résidentialisation Bellevue 2-8 Rossini et 1-3 Verdi	50 000,00	
REHA 4-6 Rhin et Danube		13 245,75
REHA 8- 24 Rhin et Danube	0,00	126 283,84
REHA 40- 46 Rhin et Danube	0,00	39 329,61
RESID 16- 24 Rhin et Danube	0,00	
REHA Jacquet Baluze	0,00	
Réhabilitation thermique		
Panazol le Château - Réha de 48 logts	160 000,00	22 672,99
Bovary - Réha 81 logts	1 000,00	1 141,52
Suffren - Réha 78 logts	100 000,00	321,08
Bellevue - Réha 107 logts		186 454,58
Portes Ferrées - 32-34 Lafarge - Réha 110 logts	300 000,00	1 690,82
Portes Ferrées - 28-30 Lafarge - Réha 111 logts		152 546,29
Sablard - ascenseurs	50 000,00	0,00
Changements de composants		
Plan d'entretien annuel Op 383	4 934 000,00	3 172 375,33
Plan Senior op 389	1 800 000,00	826 626,69
Remise en état des logements vacants op 390	200 000,00	-293,06
Remplacement de composants dans l'ensemble des logts OP 421	0,00	-7 858,97
Travaux de désamiantage des logements op 371	350 000,00	32 513,20
Travaux CEE		3 595 000,00
Totaux du Compte 231311	14 908 000,00	13 067 225,80

Compte 231315 Bâtiments Administratifs

Opérations	Crédits ouverts 2021	Dépenses 2021
Loges des gardiens La Bastide	155 218,00	-192,00
Agence Bastide - Interphone accueil		
Modernisation ascenseurs - Conformité et accessibilité		
Siège - Rénovation du siège		-1 189,66
Totaux du Compte 231315	155 218,00	-1 381,66

Compte 231318 Autres Ensembles Immobiliers

Opérations	Crédits ouverts 2021	Dépenses 2021
Les Casseaux - Mise en place platine interphone vidéo		
Bastide - 24 rue Degas - local associatif		-16 290,71
Coutures - 14 av Locarno		-5 598,68
Coutures - 41 av Coutures		40 301,61
Coutures - 41 av Coutures		-23 911,50
Feytiat - Maisons des services - Création 2 cabinets	23 000,00	
44 rue Rhin et Danube -		36 770,56
Plan entretien pluriannuel	311 000,00	86 606,83
Totaux du Compte 231318	334 000,00	117 878,11

Compte 23138 V.R.D. et infrastructure

Opérations	Crédits ouverts 2021	Dépenses 2021
Lafarge - Travaux de voirie	20 000,00	0,00
Divers - Amiante		0,00
Totaux du Compte 23138	20 000,00	0,00

Compte 231411 Immeubles de rapport sur sol d'autrui

Opérations	Crédits ouverts 2021	Dépenses 2021
Le Palais Châtenet - Bail à construction	0,00	20 550,26
centre de secours - cour anglaise		10 754,50
Totaux du Compte 231411	0,00	31 304,76

Compte 231418 Autres ensembles immobiliers sur sol d'autrui

Opérations	Crédits ouverts 2021	Dépenses 2021
Crous les Hauts de Vanteaux		924,00
Totaux du Compte 231411	0,00	924,00

308 714 € figurent au bilan dans la rubrique **immobilisations financières**, dont 54 300 € de titres immobilisés et participations comprenant les titres immobilisés pour 34 300 € (souscription d'actions de la SELI et du Crédit Logement), et 20 000 € de participation à la création de la SAC.

Les autres immobilisations financières atteignent 254 412 €.

Il s'agit de dépôts et cautionnements payés par Limoges Habitat (avances sur consommation E.D.F., G.D.F., sur chauffage et des consignations) dont 128 211 € correspondant au solde de la VEFA Bois des Biches à Panazol en attente de la levée des réserves de la réception de l'opération, 70 584 € correspond au contrat de réservation de l'opération en VEFA Villa Agora située à Limoges Le Sablard pour 30 logements.

II - L'actif circulant

Stocks et en cours : 187 644 € concernent le stock d'approvisionnement au 31/12/2021.

4 115 € figurent au stock des immeubles en cours et concernent les dépenses d'études relatives à l'opération de location-accession en PSLA située aux Portes Ferrées.

Créances d'exploitation : l'évolution de ce poste est de - 12 %, passant de 16 847 569 € en 2020 à 14 723 234 € en 2021.

Cette diminution est principalement due aux :

1 - Créances locataires et organismes payeurs d'A.P.L. : leur montant au bilan 2021 est de 3 902 609 €. Ce montant représente les loyers et les charges restant dus à Limoges Habitat sur les 3 derniers mois de l'année, après déduction de la provision pour créances douteuses.

2 - Subventions à recevoir : (compte 441) en attente de versement, le compte diminue de 17%, passant de 10 285 413 € à 8 459 020 €.

3 - Autres créances d'exploitation : (2 361 605 €). Dans cette rubrique, le poste de la TVA (compte 4458) est passé de 2 602 866 € en 2020 à 1 361 938 € en 2021.

Créances diverses : 2 175 363 € comprenant les sommes dues à Limoges Habitat par des débiteurs autres que les locataires et comptes d'attente. Ce montant est net de la provision pour dépréciation comptabilisée pour diminuer la demande de remboursement prise à l'encontre d'ENEDIS relative aux travaux effectués sur les colonnes montantes.

Les disponibilités : d'un montant au bilan de 29 319 249 €, elles représentent principalement les soldes du compte à la Caisse d'Épargne, au Crédit Coopératif et au Crédit Agricole, des placements sur livret A à la Caisse d'Épargne, et à la Banque Postale. Celles-ci diminuent de 10 % par rapport à 2020.

Les charges constatées d'avance : le solde du compte s'élève à 17 001 €.

LE PASSIF du BILAN

Le passif décrit les ressources de Limoges Habitat en capitaux propres, en provisions et en dettes, y figure également le résultat de l'exercice.

PASSIF net en Euros	2020	2021	évolution
dotations et réserves	52 609 307	53 185 605	1%
report à nouveau	29 029 518	29 135 876	0%
résultat de l'exercice	682 656	-2 043 316	-399%
subventions d'investissements	36 969 029	40 054 819	8%
titres participatifs	0	4 000 000	
CAPITAUX PROPRES	119 290 510	124 332 984	4%
provisions pour risques	0	0	
provisions pour gros entretien	849 112	1 587 483	87%
autres provisions pour risques	4 970 217	6 197 847	
TOTAL FONDS PROPRES	125 109 839	132 118 315	6%
participations des employeurs	6 794 344	6 837 164	1%
dettes financières	154 817 364	150 422 354	-3%
dépôt de garantie des locataires	2 704 499	2 717 256	0%
redevances (location-accession)	0	0	
autres dépôts	60	60	0%
autres avances	3 879	0	-100%
intérêts courus non échus	857 109	776 006	-9%
intérêts courus capitalisables	0	2 462	
intérêts compensateurs	0	0	
lignes de trésorerie	7 001 434	7 000 000	
dettes fournisseurs	3 244 123	2 905 905	-10%
dettes fournisseurs de stocks immobiliers	0	0	
dettes fiscales, sociales et autres	4 033 099	5 679 606	41%
dettes diverses	2 114 446	2 390 351	13%
excédent d'acomptes sur provisions de charges	1 377 212	571 359	-59%
produits constatés d'avance	6 754 395	6 284 764	
TOTAL DETTES	189 701 964	185 587 287	-2%
TOTAL PASSIF	314 811 803	317 705 602	1%

I – Les fonds propres

Les dotations et les réserves : sont passées de 52 609 306 € à 53 185 605 €, soit + 1 %.

Il a été affecté au cours de l'année un montant de 266 009 € de fonds propres au financement des investissements.

Les subventions d'investissement : celles-ci d'un montant de 40 054 819 € augmentent de 8% par rapport à 2020, suite à la notification des décisions de subvention. Ces subventions sont en effet enregistrées au moment de la notification de décision et non à l'encaissement.

Les titres participatifs : 4 000 000 € ont été versés en 2021.

Les provisions pour gros entretien : 1 587 483 € en cumul et déduction faite des reprises sur dotation correspondant au plan d'entretien biennal prévu pour les années 2022 à 2023.

Les autres provisions pour charges : sont inscrits 6 197 846 € en cumul.

1 225 438 € correspondent à la prise en compte au 31/12/21 de l'opération de la valeur du marché .

353 809 € correspondent au rappel des cotisations des années 2018 et 2019 demandé par l'URSAFF suite au contrôle réalisé en 2020.

183 804 € correspondent à la prise en considération des charges relatives à l'intéressement des salariés.

131 247 € correspondent à la prise en considération des remboursements d'indemnités de chômage à verser suite à des fins de contrats à durée déterminée.

357 184 € correspondent à l'évaluation des congés payés à verser dans le cadre des futurs départs à la retraite.

3 843 000 € concernent le reste à charge des dépenses relatives à la démolition des immeubles situés au Val de l'Aurence et de Beaubreuil dans le cadre NPNRU.

103 364 € au titre de la vacance financière constatée sur l'immeuble Montjovis dans le cadre de sa réhabilitation lourde.

Les provisions pour dépréciation des immobilisations corporelles : pour 1 410 149 € concernent la prise en considération de la dépréciation de certains immeubles situés dans les quartiers prioritaires de la ville (Aurence, Beaubreuil) dans le cadre du NPNRU, dont 9 031 € pour l'immeuble situé Cité Benoit Frachon, compte tenu des décisions de démolition prises.

II – Les dettes

Les participations des employeurs à l'effort de construction : à ce poste du bilan, est inscrit le capital restant dû au 31/12/2021 sur les emprunts 1 %, soit 6 837 164 €.

L'augmentation de 1 % s'explique par l'encaissement d'un prêt accordé par Action Logement pour la réhabilitation de 258 logements résidence Montjovis pour 240 000 €.

Les dettes financières : le capital restant dû sur les autres emprunts au 31/12/2021 est de 149 083 893 €, avec une diminution de 2 %. L'ensemble des versements des emprunts contractés en 2021 s'élève à 9 649 981 €.

Le dépôt de garantie des locataires : est de 2 717 256 € et tient compte de tous les locataires occupant un logement au 31 décembre 2021.

Les autres emprunts : il s'agit de prêts contractés auprès des caisses de retraite (CARSAT), le montant inscrit au bilan du capital restant dû est de 1 338 460 €.

L'augmentation s'explique par l'encaissement partiel du prêt accordé par la CARSAT pour l'acquisition-amélioration de la Résidence Montégut pour un montant de 98 622 €.

Les intérêts courus non échus : sont de 776 006 €, chiffre en diminution compte tenu du taux du livret A fixé à 0,50 % depuis le mois de février 2020.

Les crédits et lignes de trésorerie : sont de 7 000 000 €.

Les dettes fournisseurs : de 2 905 905 €, poste en diminution de 10 %, comptabilisent les dettes aux entreprises et aux fournisseurs en instance de paiement à la fin de l'exercice, ainsi que les charges à payer rattachées à l'exercice.

Les dettes fiscales et sociales : de 4 033 099 € en 2020, celles-ci sont en augmentation à 5 679 606 € dont 4 091 021 € de rattachements de TVA sur travaux en cours. Il s'agit de la TVA collectée, en attente de régularisation sur Livraison A Soi-Même.

Les dettes diverses : 2 390 351 € : ce compte enregistre les dettes en instance non rattachées aux autres rubriques : excédents de versement en attente, dépôts de garantie en instance de remboursement.

571 359 € représentent l'excédent d'acomptes sur provisions de charges à rembourser aux locataires.

Les produits constatés d'avance : 6 284 764 € : ~~ce compte enregistre les~~

décisions de subvention d'exploitation liées aux démolitions (Val de l'Aurence, Beaubreuil) dans le cadre NPNRU et en attente de versement au fur et à mesure de l'avancement des opérations.

CALCUL ET ANALYSE DE CERTAINS RATIOS

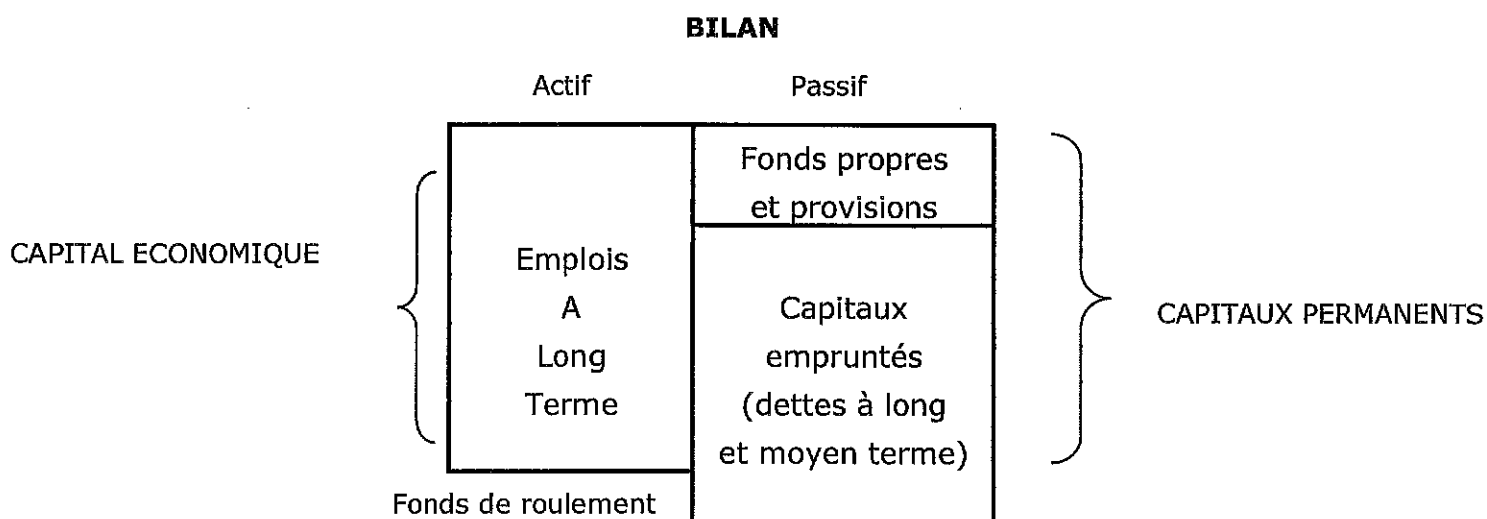
I - Le fonds de roulement

Le fonds de roulement est constitué par l'excédent des ressources permanentes sur les emplois de même nature.

Le tableau suivant comporte la description des emplois et des ressources à long terme de Limoges Habitat et le calcul de son fonds de roulement. Ce fonds de roulement représente le montant des capitaux permanents disponibles pour financer :

- des travaux d'amélioration,
- de nouveaux investissements,
- le besoin en fonds de roulement généré éventuellement par le cycle d'exploitation.

Il est à noter que le fonds de roulement ainsi déterminé n'est que la photographie instantanée du bilan au 31 décembre 2021. Il doit être corrigé en prenant en compte les dépenses restant à régler sur les opérations terminées ou en cours ainsi que les fonds restant à encaisser.



Le fonds de roulement se situe pour l'année 2021 à 16 914 297 € (ressources permanentes – emplois permanents). Celui-ci en diminution de 47 % par rapport à celui de 2020, principalement en raison de réajustements de l'actif.

CALCUL ET ANALYSE DU FONDS DE ROULEMENT

Exercice 2021 (en milliers d'euros)

Emplois permanents

	MONTANTS	POURCENTAGE
* Immobilisations incorporelles (nettes)	271	0,10%
* Immobilisations de structure (nettes)	4 454	1,64%
* Immobilisations locatives (nettes)	265 938	98,14%
* Immobilisations financières (nettes)	309	0,11%
TOTAL AU 31.12.2021	270 972	100%
+Dépenses restant à régler	44 574	
	315 546	

Ressources permanentes

	MONTANTS	POURCENTAGE
* Capitaux propres	124 333	43,19%
* Provisions pour risques et charges	7 785	2,70%
* Dettes financières	155 768	54,11%
TOTAL AU 31.12.2021	287 886	100%
+ Fonds restant à encaisser	34 606	
	322 492	

Le fonds de roulement au 31.12.2021 s'élève à : 16 914 milliers d'Euros
Le fonds de roulement à terminalison des opérations s'élève à 6 946 milliers d'Euros

VALEURS POUR LIMOGES HABITAT									
FONDS DE ROULEMENT	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021		
* en milliers d'Euros	39 244	32 251	44 083	28 059	36 592	26 534	16 914		
* en % des ressources permanentes	11,12%	8,15%	6,83%	3,82%	10,53%	4,82%	5,88%		
* en Euros par logement (y compris les foyers) (*)	1 279	2 377	3 255	803	1 411	2 001	1 253		

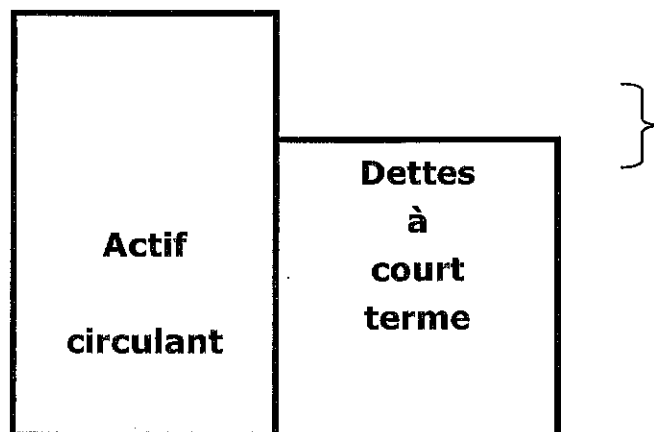
(*) logements + foyers = 13 499

II - Le besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement est constitué par la différence entre l'actif circulant (ou valeurs réalisables à court terme) et les dettes à court terme, c'est-à-dire les éléments composés principalement des créances et des dettes d'exploitation.

Si l'actif circulant est supérieur aux dettes à court terme, le besoin en fonds de roulement est positif ; dans le cas contraire, il est négatif et constitue donc une ressource.

Dans la plupart des OPH, les dettes à court terme sont payées avec des délais supérieurs au délai d'encaissement des créances, notamment des loyers. L'actif circulant est donc inférieur aux dettes à court terme. Dans ces conditions, le cycle d'exploitation génère des ressources et le besoin en fonds de roulement est négatif.



Le besoin en fonds de roulement (actif circulant – passif circulant) se situe à 631 048 €.
Il constitue un besoin de financement pour Limoges habitat.

CALCUL ET ANALYSE DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT **Exercice 2021 (en milliers d'euros)**

Actif circulant

MONTANTS	POURCENTAGE
* Stock (dont accession) :	4 0,02%
* Créances d'exploitation (dont subvention à recevoir)	20 405 87,01%
* Créances diverses	3 025 12,90%
* Comptes de régularisation (intérêts compensateurs)	17 0,07%
TOTAL	23 451 100%

Dettes à court terme

MONTANTS	POURCENTAGE
* Dettes accession	9 157 0,00%
* Dettes d'exploitation	40, 13%
* Dettes diverses	2 391 10,48%
* Comptes de régularisation AFCNE et ICNE (*)	11 272 49,40%
TOTAL	22 820 100%

Le besoin en fonds de roulement s'élève à : 631 milliers d'euros

VALEURS POUR LIMOGES HABITAT						
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	2015	2016	2017	2018	2019	2020
* en milliers d'Euros	-2 235	-5 877	-3 308	-3 296	8 387	1 697
* en % des loyers et charges (**)	-3,95%	-10,50%	-5,83%	-6,02%	15,13%	3,11%
* en jours de quittance	-14 J	-38 J	-21 J	-22 J	54 J	11 J
(**) Loyers 2021						
(*) ICNE	778					41 763
AFCNE	4 209					13 693
	4 987					55 456
						Quittance

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat déficitaire de l'exercice 2021 s'élève donc à 2 043 315,71 €.

Compte tenu de la plus-value nette sur le total des cessions immobilières (7 logements situés au 10 rue Pierre Fresnay à la résidence des Longes), le résultat à affecter se calcule de la façon suivante :

- 2 500 324,12 € qui pourrait être affecté en report à nouveau en débitant le compte 11,
- 457 009,01 € correspondant à une partie de la plus value sur les cessions immobilières, en créditant le compte 10685.