



# LIMOGES HABITAT

Envoyé en préfecture le 27/06/2023  
Reçu en préfecture le 27/06/2023  
Publié le  
ID : 087-278708516-20230621-20230621\_CA04-DE



## Extrait du Registre des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 21 JUIN 2023

---

### 20230621\_CA04 - Compte financier 2022 – Approbation du résultat

---

Le Conseil d'Administration de LIMOGES HABITAT s'est réuni le mercredi 21 juin 2023 à 16 heures 30 dans les locaux du siège, 224 rue François Perrin à Limoges.

#### **Ont participé :**

Madame Catherine MAUGUIEN-SICARD, Présidente

Monsieur Nicolas REROLLE, Vice-président

Mesdames Martine BOUCHER, Sarah GENTIL, Marie HERNANDEZ, Catherine JARRY, Aya Ekoun Debora KOUAKOU, Administratrices

Messieurs Philippe CHADELAS, Rachid EL BOUTAYBI, Jean-Yves ESTOUP, Laurent GUERY, Serge JAMMET, Jean-Marie LAGEDAMONT, Michel NYS, Patrick PIMPAUD, Dominique RENAUDIE, Administrateurs

Monsieur Lionel ECLANCHER, Direction Départementale des Territoires, représentant le Commissaire du Gouvernement

Monsieur Raphaël ALARCON, Secrétaire du Comité Social et Economique

Madame Céline MOREAU, Directrice générale

#### **Absents excusés :**

Madame Samia RIFFAUD, Administratrice, ayant donné pouvoir à Madame MAUGUIEN-SICARD

Monsieur Xavier TRACOU, Administrateur, ayant donné pouvoir à Madame MAUGUIEN-SICARD

Messieurs Jean-Luc BONNET et Gérard RUMEAU, Administrateurs, ayant donné pouvoir à Monsieur REROLLE

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

Monsieur Franck LETOUX, Administrateur, ayant donné pouvoir à Madame BOUCHER

Monsieur Eric SCHALTEGGER, Administrateur, ayant donné pouvoir à Monsieur JAMMET

Madame Danielle DUVALET, Administratrice

Messieurs Georges DAMIANO et Jean-François LANDRON, Administrateurs

Monsieur Bernard BEAUBREUIL, représentant Alliance Offices Habitat

#### **Absent :**

Monsieur Jacky BOUHIER, Administrateur

La séance est ouverte à 16 heures 30 sous la présidence de Madame MAUGUIEN-SICARD, Présidente.

Envoyé en préfecture le 27/06/2023

Reçu en préfecture le 27/06/2023

Publié le

ID : 087-278708516-20230621-20230621\_CA04-DE

S'LO

Vu le Code de la Construction et de l'habitation, et notamment son article R421-16,  
Vu les 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,  
Vu le compte de résultat et le bilan présentés, faisant apparaître un résultat excédentaire de 8 726 601.82 €,

Le Conseil d'Administration délibère,

- Approuve le compte financier de l'exercice 2022,
- Décide d'affecter le résultat de la façon suivante :
  - o 8 471 316,71 € en report à nouveau en débitant le compte 11,
  - o 255 285,11 € correspondant à une partie de la plus-value sur les cessions immobilières, en créditant le compte 10685.

Formalités de publicité effectuées  
le **27 JUIN 2023**

Pour extrait conforme,  
Limoges, le **27 JUIN 2023**  
LA PRESIDENTE  
Catherine MAUGUIEN-SICARD





## 20230621\_CA04 - Compte financier 2022 - Approbation du résultat

Envoyé en préfecture le 27/06/2023  
 Reçu en préfecture le 27/06/2023  
 Publié le  
 ID : 087-278708516-20230621-20230621\_CA04-DE



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 2022 et les soumet à son appréciation.

### Le Compte de Résultat (en K€)

Charges		Charges décaissables		Produits encaissables		Produits	
Intérêts emprunts locatifs	2 342	Annuités des emprunts locatifs	12 699	Loyers quittancés	57 642	Loyers quittancés	57 642
Dotations aux amort	11 240			Produits divers	3 664	Produits divers	3 664
Taxe foncière	6 745	Taxe foncière	6 745	Produits financiers	328	Produits financiers	328
Maintenance	16 514	Maintenance	16 514			Reprise	4 693
Frais de personnel	11 290	Frais de personnel	11 290			Produits exceptionnels	7 126
Frais de gestion	11 257	Frais de gestion	11 257			Cession d'actifs	795
Coût des impayés	1 746	Coût des impayés	1 746				
Dotation PGE	500	AUTOFINANCEMENT COURANT	2 460				
Autres dotations	288						
Charges exceptionnelles	3 599						
RESULTAT	8 726						

L'exercice 2022 fait apparaître un résultat comptable excédentaire de 8 726 601,82€ contre un résultat comptable déficitaire de 2 043 315,71 € en 2021.

Madame la Directrice Générale présente les principaux éléments de gestion de l'année 2022 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 2022 sont :

- L'augmentation du taux du livret A bas, fixé à 0.50% depuis le 1<sup>er</sup> février 2020, est passé à 1% au 1/02/2022 puis 2% au 1/08/2022,
- La revalorisation des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2022 de 0,42% (IRL du 2<sup>e</sup> trimestre 2021),
- La vacance financière encore importante en bonne partie liée aux 478 logements en gel technique démolition (projets NPNRU),
- Une RLS qui a représenté un manque à gagner de 4 193 132 € (compensée à 2 228 670 € par la CGLLS) soit un coût net de 1 964 462 €.
- Un taux d'autofinancement net HLM qui s'élève à 12.17% contre - 1.72 % en 2021. Le niveau d'autofinancement de cet exercice, confirme la capacité de l'office à investir. Les ratios des années précédentes étant dégradés par les différents retraitements comptables ne permettaient pas d'avoir une vision fidèle de l'activité de Limoges Habitat.

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

- d'approuver le compte financier de l'exercice 2022,
- d'autoriser Madame la Directrice Générale à affecter le résultat de 8 726 601,82 € de la façon suivante : 8 471 316,71 € en report à nouveau par débit du compte 11, et 255 285,11 € en réserves sur cessions d'immobilisation par crédit du compte 10685.

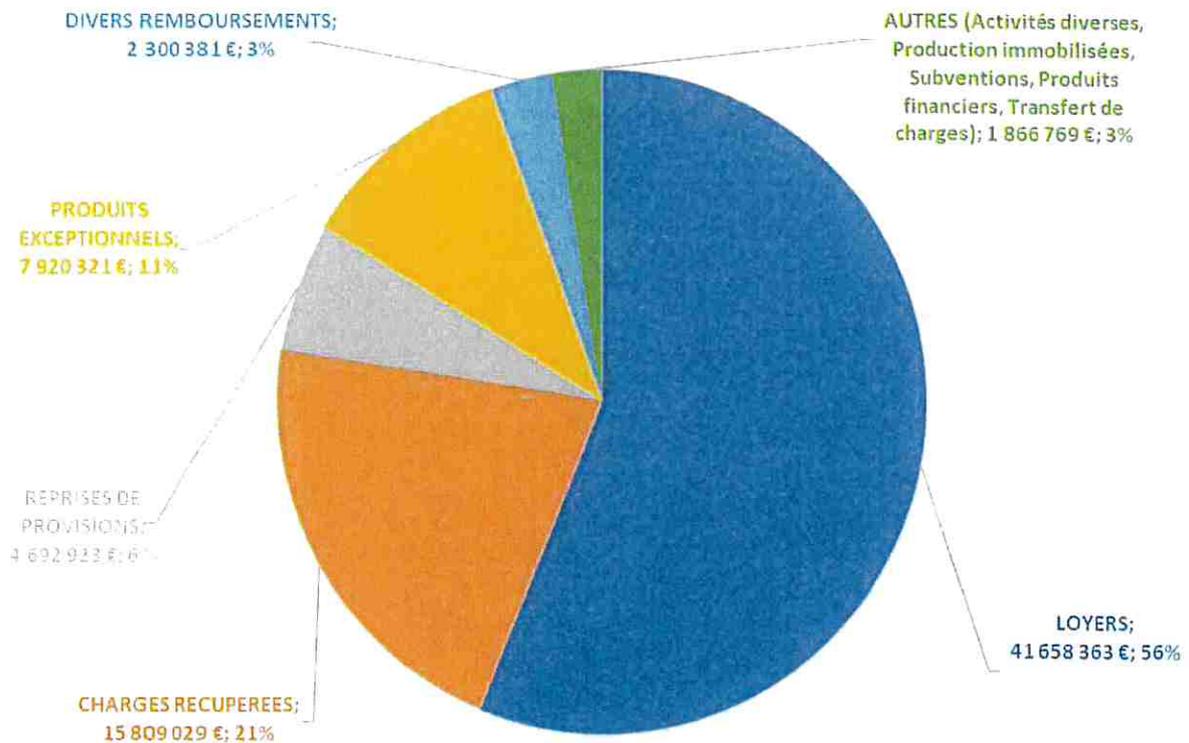
# LE COMPTE DE RESULTAT

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

## **I - Les produits d'exploitation**

Ils s'élèvent globalement à 74 247 786 € (71 475 238 € en 2021) dont 41 658 363 € (41 763 520 € en 2021) au titre des loyers et 15 809 029 € (13 692 803 € en 2021) au titre de la récupération des charges locatives.

L'E.P.R.D. 2022 a été réalisé à 100 %.



➤ **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	14 839 500	15 809 029	106,53
704	Loyers	42 723 100	41 658 363	97,51
<b>Autres 70</b>	Activités diverses	165 600	174 766	105,54
71	Production stockée	0	1	
72	Production immobilisée	395 600	817 957	206,76
74	Subventions	0	133 083	
75	Divers remboursements	2 806 600	2 300 381	81,96
76	Produits financiers	107 000	328 015	306,56
77	Produits exceptionnels	10 283 000	7 920 321	77,02
78	Reprises de provisions	2 711 000	4 692 923	173,11
79	Transfert de charges	165 000	412 946	250,27
	<b>TOTAL</b>	<b>74 196 400</b>	<b>74 247 786</b>	<b>100,07</b>

\* 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 2021, le Conseil d'Administration a décidé d'augmenter les loyers des logements conventionnés pour 2022 au taux de l'I.R.L. du 2<sup>e</sup> trimestre 2021 soit 0,42 %.

A cela, il faut ajouter les loyers nouveaux suite à la mise en location de 127 logements neufs (Résidence 42 avenue Emile Labussière 11 logements, résidence 97-101bis avenue Baudin 40 logements, Rilhac-Rancon les Hauts de Bramaud 11 logements, Couzeix résidence séniors 16 logements et Condat résidence des Sources 49 logements) et les augmentations de loyers suite à la réhabilitation de 43 logements de la résidence Montjovis, 82 avenue Montjovis).

Le produit des loyers de 41 658 363 € a diminué de 0,3% par rapport à 2021, et reste inférieur au niveau du produit des loyers budgétés situé à 42 723 100 €.

### Variation des loyers 2021/2022

	Montant global de prise en charge		Variations
	année 2021	année 2022	en %
Loyers des logements	43 421 644	43 430 269	0,02
Réductions de loyers de solidarité	-4 098 866	-4 193 132	2,30
Réductions de loyers conventionné		-116 106	
Loyers commerciaux	324 015	414 022	27,78
Réductions de loyers commerciaux	-7 936	-23 285	193,41
Loyers garages et parkings	391 909	417 871	6,62
Réductions de sur loyers garages et parkings		-17 219	
Loyers des logements en location-accession	0	0	
Indemnités d'occupation	474 502	481 229	1,42
Loyers des foyers et résidences universitaires	1 188 243	1 160 382	-2,34
Surloyers	70 009	104 332	49,03
<b>Ensemble</b>	<b>41 763 520</b>	<b>41 658 363</b>	<b>-0,25</b>

### Logements livrés en 2022 :

Le montant des nouveaux loyers quittancés est de 313 302 € en 2022. Ceux-ci sont consécutifs aux opérations de construction de logements neufs et de réhabilitation (Résidence Montjovis).

#### Logements mis en location en 2022

Opération		Adresse	Nombre de logements
<b>MONTJOVIS</b>	<b>15/10/2022</b>	<b>82 AVENUE MONTJOVIS</b>	<b>43</b>
<b>REHABILITATION</b>		<b>TOTAL</b>	<b>43</b>
<b>LIMOGES LABUSSIÈRE</b>	<b>01/04/2022</b>	<b>42 AVENUE EMILE LABUSSIÈRE</b>	<b>11</b>
<b>RILHAC-RANCON LES HAUTS DE BRAMAUD</b>	<b>01/04/2022</b>	<b>1-11 RUE EVA GONZALES</b>	<b>6</b>
		<b>2-10 RUE EVA GONZALES</b>	<b>5</b>
<b>COUZEIX RESIDENCE SIMONE VEIL</b>	<b>01/05/2022</b>	<b>1-19, 2-12 RUE MARIE THERESE PALAN</b>	<b>16</b>
<b>LIMOGES RESIDENCE BAUDIN</b>	<b>01/06/2022</b>	<b>97,101 et 101B AVENUE BAUDIN</b>	<b>40</b>
<b>CONDAT RESIDENCE DES SOURCES</b>	<b>01/07/2022</b>	<b>1-13 RUE SIMONE VEIL</b>	<b>22</b>
	<b>14/11/2022</b>	<b>15-17-18 RUE SIMONE VEIL</b>	<b>27</b>
<b>CONSTRUCTION NEUVE</b>		<b>TOTAL</b>	<b>127</b>

### ➤ **Les charges récupérées (703)**

Ont été quittancées, en 2022, 15 809 029 € de provisions de charges y compris la régularisation des charges 2021 effectuée sur le quittancement 2022.

Les provisions pour le chauffage 4 810 561 € représentent 30,43 % du montant global des charges locatives récupérées, en augmentation de 3,86 % par rapport à 2021.

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

Ce poste s'élève à 174 766 €. Il s'agit de prestations facturées par Limoges habitat.

Ces prestations sont refacturées à des tiers pour un montant de 146 703 € et d'autre part à AOH pour un montant de 28 063€.

Pour les tiers :

- les locations d'emplacements d'antennes de téléphonie et de jardins pour 79 303 €
- les prestations de maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la réhabilitation du CROUS pour un montant de 48 750 €
- la contribution des locataires aux économies d'énergie pour 18 650 €

Pour AOH :

- les prestations de traitements informatiques effectuées par les salariés de Limoges habitat en faveur d'AOH pour un montant de 16 257 €
- la mise à disposition de personnel en faveur d'A.O.H. pour un montant de 11 806 €

### ➤ **La production stockée (71)**

Il s'agit de l'achat du terrain relatif à l'opération de location-accession en PSLA située aux Portes Ferrées pour un montant de 1 €.

### ➤ **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 2022 est de 817 957 € et concerne les prestations de Maîtrise d'Ouvrage (l'état détaillé figure au tableau 15 de l'Annexe V) pour 817 941 € et les frais financiers relatifs aux prêts contractés pour l'opération de la Résidence Séniors à Couzeix pour 16 €.

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

Il a été encaissé 133 083 € sur l'exercice 2022 correspondant à la remise commerciale sur les intérêts d'emprunts effectuée par la Caisse des dépôts et Consignation pour 98 921 €, 32 200 € de subvention de la CGLLS correspondant à l'avance du FNAVDL et 1 962 € de subvention de l'ANRU au titre des différentiels de loyers dans le cadre des relogements prévus au NPNRU .

➤ **Autres produits de gestion courante : les remboursements (75)**

A ce titre, 2 300 381 € ont été comptabilisés, il s'agit des produits de la mutualisation HLM correspondant au dispositif de lissage de l'impact de la RLS pour 2 228 670 € et de divers remboursements (reversement des produits des locations de parking confiées à YESPARK pour 6 511 €, remboursements divers pour 11 756 €, certificats d'économie d'énergie achetés par EDF pour 53 441 €).

➤ **Les produits financiers (76)**

Le compte « produits financiers » d'un montant de 328 015 € enregistre les produits financiers de placement qui augmentent d'environ 96%. Il s'agit des intérêts des livrets A qui bénéficient de la revalorisation du taux qui passe de 0.50% à 2% en 2022.

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

Le poste « produits exceptionnels » (partie des comptes 77 et 78) s'élève à 9 888 972 €. Il comprend principalement :

- la quote-part de subventions virée au compte de résultat pour 1 235 927 €,
- les Indemnités d'assurances pour 387 420 €,
- 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 3 217 599 €.
- les pénalités relatives au supplément de loyer de solidarité pour un montant de 154 711 €,
- le produit des cessions d'actif pour un montant de 794 564 € (cession de 4 logements de la Résidence Les Longes pour 272 600 €, cession de terrains pour 486 916 €, cession de véhicules et de matériels informatiques pour 16 580 €),
- la subvention de l'ANRU relative à la démolition des immeubles situés à Beaubreuil et à l'Aurence pour un montant de 1 763 746 € correspondant aux dépenses réalisées en 2022 et la subvention d'Action Logement Services relative à la démolition de l'immeuble Benoit Frachon pour un montant de 240 000 €,
- la reprise de la provision pour dépréciation des immeubles à démolir à Beaubreuil et l'Aurence dans le cadre du NPNRU, pour un montant de 1 968 651 €.

### ➤ **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 670 564 €,
- La reprise de la dotation aux autres provisions correspondant aux indemnités de chômage versées suite à des fins de contrat pour un montant de 88 468 €,
- La reprise de la dotation aux autres provisions correspondant aux charges de l'intéressement versées aux salariés pour un montant de 183 804 €,
- La reprise de la dotation aux autres provisions correspondant aux indemnités de départ à la retraite pour un montant de 99 331 €,
- La reprise de la dotation aux autres provisions correspondant aux paiements des jours sur les comptes épargne temps au 31/12/2022 pour un montant de 78 796 € ; ces jours sont enlevés du calcul de la provision,
- La reprise de la provision pour gros entretien pour un montant de 456 667 €,
- La reprise de la provision pour risques et charges sur emprunts pour un montant de 1 225 438 € prenant en compte la valeur du marché au 31/12/2022 de l'opération de couverture du contrat d'échange de taux (SWAPS).

### ➤ **Les transferts de charges (79)**

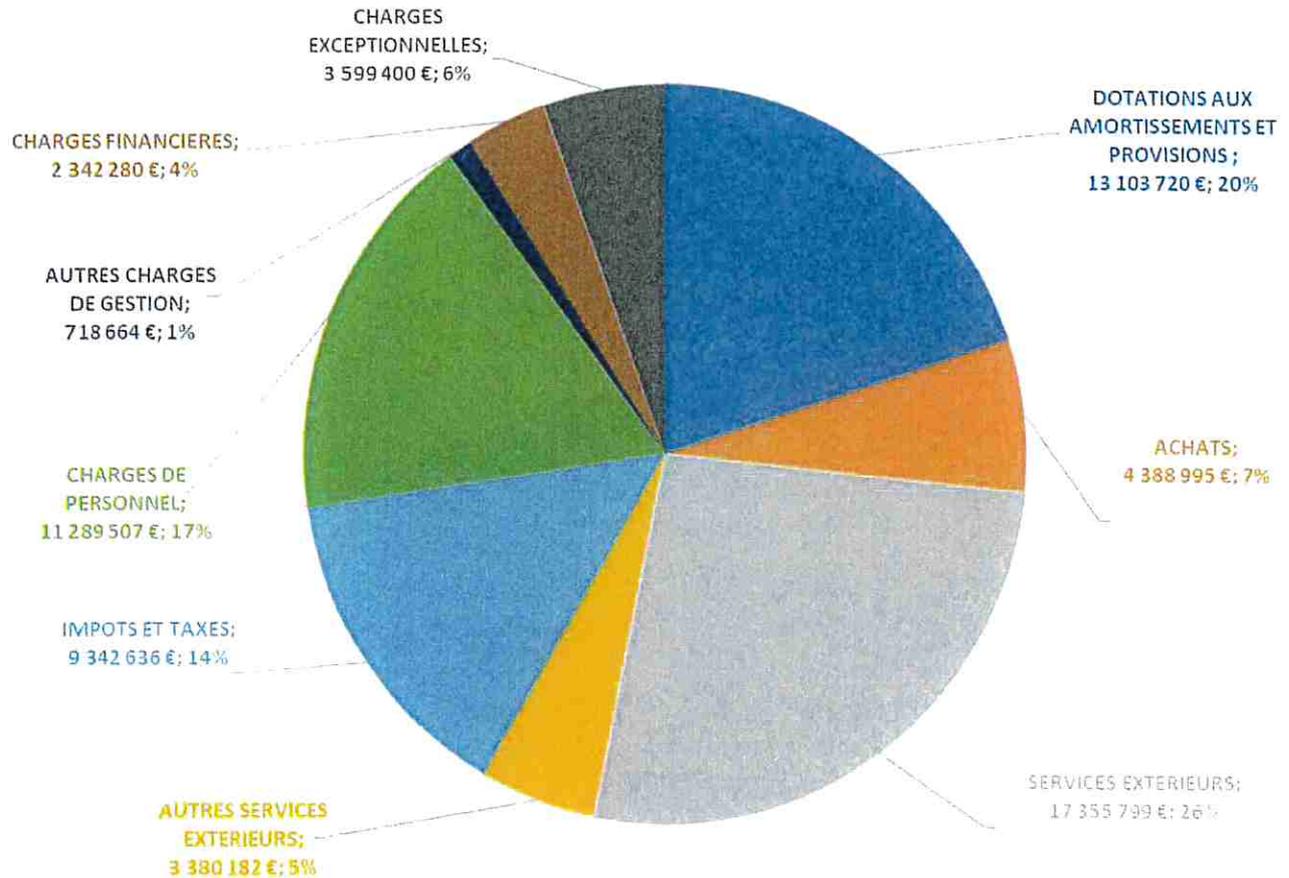
Le compte d'un montant de 412 946 € enregistre les frais de procédures remboursés par les locataires (prestations d'huissiers, expulsions) et les remboursements des indemnités journalières des personnels de l'Office et les remboursements de formation.

## II - Les charges

Elles s'élèvent globalement à la somme de 65 521 184 € (73 518 553 € en 2021) dont 16 550 755 € considérés comme charges récupérables auprès des locataires.

Les charges diminuent de 10,88 %.

L'E.P.R.D. 2022 a été réalisé à 92,27 %.



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

Compte	Libellé	En Euros		
		Budget voté (2)	Réalisé*	% de réalisation
60	Achats (1)	4 816 200	4 388 995	91,13
61	Services extérieurs (dont gros entretien)	17 157 448	17 355 799	101,16
62	Autres services extérieurs	4 103 680	3 380 182	82,37
63	Impôts et taxes	9 169 000	9 342 636	101,89
64	Charges de personnel	12 255 000	11 289 507	92,12
65	Autres charges de gestion	698 500	718 664	102,89
66	Charges financières (Intérêts d'emprunts)	2 372 990	2 342 280	98,71
67	Charges exceptionnelles	6 196 200	3 599 400	58,09
68	Dotations aux amortissements et provisions	14 241 800	13 103 720	92,01
69	Participation des salariés	0	0	
71	Production stockée	0	0	
	<b>TOTAL</b>	<b>71 010 818</b>	<b>65 521 184</b>	<b>92,27</b>

\* 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 1,83% par rapport à l'année 2021 (444 782 € en 2021 – 452 943 € en 2022).

\* les autres achats, essentiellement les charges récupérables, augmentent de 1,87% (3 917 588 € en 2021 – 3 990 809 € en 2022).

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

Ce chapitre comprend essentiellement les dépenses de chauffage des logements. Les dépenses de chauffage récupérables s'élèvent en 2022 à 7,704 millions d'euros, en augmentation de 22,64 % par rapport à 2021 (6,282 M€).

Le chapitre 611 (espaces verts, nettoyage, hygiène et sécurité, maintenance des ascenseurs) comprend les prestations récupérables auprès des locataires pour un montant de 2 473 713 €.

Le chapitre 615 (entretien et réparation) est réalisé à hauteur de 5 764 380 €, soit une diminution de 4,51 % (6 036 895 € en 2021). 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 541 757 €.

➤ **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 824 615 €.

<b>Cotisations</b>	<b>824 615 €</b>
<b>Modulation exceptionnelle</b>	<b>- 2 228 670 €</b>
<b>Contribution nette</b>	<b>-1 404 055 €</b>

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

➤ **Les impôts et taxes (63)**

92 % 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 1 636 839 € en 2022.

La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties concernant les logements  
6 670 642 €, évoluant de 7,05 % par rapport à l'exercice 2021.

Les autres taxes ont subi une augmentation de 4,54 % pour l'enlèvement des Ordures  
Ménagères et une augmentation de 6,25 % pour la taxe sur les salaires.

Le compte « impôts et taxes » passe de 8 865 846 € en 2021 à 9 342 636 € en 2022.

### Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

EVOLUTION	2017	2018	2019	2020	2021	2022
* Nombre de logements soumis à la T.F.P.B.	12 541	12 291	12 378	12 187	12 178	12 219
* % de logements soumis	90%	92%	91%	92%	90%	92%
EVOLUTION DE LA T.F.P.B.						
* en milliers d'Euros	5 983	6 074	6 238	5 962	6 231	6 671
* en % des loyers	13,71%	14,74%	14,84%	14,89%	14,92%	16,01%
* en Euros par logement soumis	481	497	514	491	481	538
	hors	hors QVP				

La taxe sur les véhicules s'élève à 21 727 €, la participation des employeurs à la formation à  
43 794 €.

#### ➤ Les charges de personnel (63-64)

La masse salariale est constituée du compte 64 (11 289 506 €), et des taxes au compte 63  
(taxe sur les salaires et transport) pour 1 089 054 € soit un total de 12 378 560€.

EN MILLIERS D'EUROS	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Evolution en %
* Charges globales	12 567	12 607	11 463	12 670	13 012	12 379	
dont provision congés payés CET				442	95	85	
masse salariale				12 228	12 917	12 294	-5,52
dont							
* Charges récupérables	640	683	760	684	705	987	40,00
* Charges remboursées au titre des emplois d'avenir, contrat de professionnalisation	13	13	4	13	18	2	-88,89
* Charges de la règle d'entretien non récupérables	2 464	3 353	1 756	2 734	2 256	1 962	-13,03
* Reste charges salariales de structure	9 450	8 558	8 943	8 797	9 938	9 343	-5,99

Depuis 2020, 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 1 023 762 €.

Les charges de personnel diminuent de 5,02 % : cette diminution est due à la réduction de l'URSSAF relatif aux charges patronales au titre des années 2020 et 2021 pour un montant de 487 K€.

Les effectifs :

. 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**.

De plus en 2021, 16 personnes ont été employées en intérim pour un montant de 133 532 €.

. 268 titulaires et contractuels, 1 contrat de professionnalisation et 3 contrats d'apprentissage soit **272 salariés au 31-12-2022**.

De plus en 2022, 9 personnes ont été employées en intérim pour un montant de 50 115 €.

#### ➤ Les autres charges de gestion (65)

Le chapitre 65 enregistre principalement les pertes sur créances irrécouvrables.

En 2022, celles-ci s'élèvent à 670 564 €, augmentant de 3,17 % par rapport à 2021 (649 951 €) ; les abandons de créances dans le cadre des procédures de surendettement, s'élevant à 245 571 €.

➤ **Les charges financières (66)**

Années	2017	2018	2019	2020	2021	2022
* Montant en milliers d'euros	2 268	2 223	2 223	2 052	1 911	2 342
* % par rapport aux loyers émis	5,20%	5,39%	5,29%	4,95%	4,58%	5,62%

Les charges d'intérêts des emprunts subissent la hausse du taux du Livret A qui est passé de 0,50% à 1% au 1<sup>er</sup> février 2022 puis 2% au 1<sup>er</sup> août 2022.

L'encours de la dette au 31/12/2022 (capital restant dû en fin de période) s'élève à 163 480 153€ (contre 161 259 517 € en 2021), en augmentation de 1,38 % par rapport à 2021.

Les intérêts courus de la période s'élèvent à 2 125 666 € correspondant aux 478 emprunts gérés par l'Office.

Le taux moyen d'intérêt global de la dette est de 0,96 % en 2022.

➤ **Les charges exceptionnelles (67 et 68)**

Les charges exceptionnelles sont réalisées pour l'exercice 2022 à hauteur de 3 599 400 € qui se décomposent de la façon suivante :

- ◆ 90 834 € au titre des opérations de gestion locative.
  - ◆ 318 101 € au titre des valeurs nettes comptables des sorties d'éléments d'actifs correspondantes à la cession des 4 logements de la Résidence les Longes à Limoges, aux sorties liées aux remplacements de composants pour 94 379 €, à la cession de terrains, de véhicules et de matériels informatiques et aux sorties liées aux démolitions des Immeubles Benoît Frachon et de Beaubreuil.
  - ◆ 3 193 465 € pour le compte d'autres opérations correspondant aux travaux consécutifs à divers sinistres pour un montant de 524 261 €, 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 2 405 196 €.
- Se trouve également, sur ce poste de charges, la réaffectation des dépenses pour les opérations abandonnées en 2022 (Sérilhac et le Palais aménagement de containers), pour un montant de 261 007 €.

➤ **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 194 745 €.

● **les dotations sur les immobilisations corporelles** (immeubles locatifs, et locaux administratifs) pour 11 045 626 €.

**Les dotations aux provisions comprennent :**

● **la dotation à la provision pour gros entretien** inscrite pour 500 000 € correspond à la nouvelle méthode de calcul de la provision dans le cadre du plan biennal de travaux de gros entretien 2023-2024.

● **la dotation aux autres provisions** qui se décompose de la façon suivante :  
. 197 397 € au titre du dispositif de l'intéressement à verser en 2022,  
. 90 625 € correspondant aux remboursements d'indemnités du chômage à verser suite à des fins de contrat à durée déterminée,

● **la dotation aux provisions pour créances douteuses** enregistrées en 2022 s'élève à 1 075 328 €.

Au 31/12/2022, 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 6 560 706 € soit une augmentation de 6,58 % par rapport à 2021 (dotation au 31/12/2021 : 6 155 942 €).

\* \* \*

En conclusion, le compte de résultat fait apparaître un résultat excédentaire de 8 726 601,82 €. 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. Elle représente la capacité de Limoges Habitat à s'autofinancer. Elle constitue une ressource d'investissement à hauteur de 15 425 010 € contre 11 992 846 € en 2021.

Le taux d'autofinancement net HLM s'élève quant à lui à 12.17% contre - 1.72 % en 2021.

Les ratios des années précédentes étant dégradés par les différents retraitements comptables ne permettaient pas d'avoir une vision fidèle de l'activité de Limoges Habitat.

**Capacité d'autofinancement :**

<b>RESULTAT 2022 : 8 726 601,82 €</b>	
<b>Intitulés des comptes</b>	<b>REALISATIONS 2022 en €</b>
Produits des cessions d'éléments d'actifs - compte 775	-794 564,20
Quote-part des subventions virées au compte de résultat - compte 777	-1 235 926,50
Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions - compte 78	-4 692 922,61
Transfert de charges financières - intérêts compensateurs - compte 7963	0,00
Valeur nette comptable des éléments sortis de l'actif immobilisé - compte 675	318 101,04
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions - compte 68	13 103 720,08
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT AU 31/12/2022 : 15 425 009,63 €</b>	

## **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**

<b>ACTIF net en Euros</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>évolution</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	270 553	246 890	-9%
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	236 232 705	252 951 569	7%
terrains	20 289 726	20 374 302	0%
constructions locatives	202 737 267	218 787 712	8%
bâtiments administratifs	3 659 052	3 644 052	0%
autres ensembles immobiliers	8 911 750	9 624 091	8%
installations techniques et matériels	634 909	521 412	-18%
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>	34 159 812	35 513 932	4%
terrains	3 341 133	3 422 248	2%
constructions	30 268 143	31 667 147	5%
avances	550 536	424 537	-23%
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	308 714	109 919	-64%
titres immobilisés, participations	54 301	54 301	
autres immobilisations financières	254 413	55 618	-78%
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	270 971 784	288 822 311	7%
stocks et en cours	191 759	222 892	16%
fournisseurs débiteurs	307 211	2 342 853	
créances locataires et organismes payeurs d'APL	3 902 609	4 012 724	3%
créances sur acquéreurs			
créances d'exploitation	2 361 605	6 127 109	159%
subventions à recevoir	8 459 020	6	-100%
créances diverses	2 175 363	1 888 869	-13%
valeurs mobilières de placement			
disponibilités	29 319 249	26 124 892	-11%
charges constatées d'avance	17 001	85 816	405%
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	46 733 818	40 805 162	-13%
charges à répartir			
<b>TOTAL ACTIF</b>	317 705 602	329 627 472	4%

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 246 890 € en 2022. Il s'agit des dépenses relatives aux logiciels installés en 2022. Celles-ci diminuent de 9% par rapport à 2021.

- **Les immobilisations corporelles** (compte 21) de 252 951 570 € augmentent de 7 % par rapport à 2021. Leur montant est net, c'est à dire déduction faite des amortissements.

Parmi les immobilisations corporelles, les installations techniques (compte 215-218) représentent 521 412 € à l'actif du bilan. Elles comprennent en particulier :

- matériel de bureau et informatique	:	76 208 €
- mobilier	:	6 398 €
- installations diverses (signalétique)	:	1 128 €
- matériel de transport	:	136 771 €
<b>Total</b>	:	<b>202 505 €</b>

- **Les immobilisations corporelles en cours** (compte 23) de 35 513 932 € augmentent de 4 %.

Les crédits prévus au budget en section d'investissement pour les différentes opérations ont été de 37 607 500 €, ils ont été utilisés à hauteur de 25 041 431 € soit 66 %.

Les immobilisations corporelles relatives aux acquisitions de terrains et d'immeubles au cours de l'année 2022 s'élèvent à 311 669 €. Les principaux achats, frais d'agence et de notaire compris, ont été :

- Un terrain à Couzeix 6 rue de l'Eglise : 96 669 €
- Un terrain à Limoges Portes Ferrées rue Domnolet Lafarge : 215 000 €.

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

### Constructions

Opérations	Crédit ouverts	Dépenses 2022
Verneuil - VEFA 7 logts	100 000,00	
Les Frégates - 145 av de Landouge Constr.51 logts		13 573,47
Bonnac la Côte - les jardins du bourg Constr. 10 logts		-46 799,78
Fustel de Coulanges - Const 20 logts	10 000,00	
99-101B Baudin - Const 40 logts	1 200 000,00	1 375 749,19
Watteau - Const 33 logts		32 877,07
Panazol le Bois des Biches VEFA 37 logts		121 433,03
Beaune les Mines Constr. 48 logts		-151 300,83
Couzeix Anglard Constr. 12 logts adaptés		27 692,44
Condat Domaine des Sources - Const 49 logts	1 700 000,00	1 800 120,01
Rilhac Rancon - Bramaud Constr.24 logts	450 000,00	442 214,35
15 cité Lafarge - rue du Cercler Constr.9 logts	150 000,00	149 767,35
44 E.Labussière -Acq Amélioration 10 logts	300 000,00	277 136,88
42 E.Labussière - Const 12 logts	350 000,00	507 089,34
Montégut - Acquisition-amélioration 26 logts		-89 193,66
21 E.Labussière - Const 48 logts	2 200 000,00	1 629 830,33
Panazol Beausserie - Const 15 logts	20 000,00	5 197,74
Panazol La Filature - Const 39 logts	350 000,00	150 589,11
Rilhac Rancon - Cassepierre - Constr. 16 logts	1 200 000,00	960 736,55
Couzeix - Résidence Séniors - Const 14 logts	600 000,00	897 145,84
Avenue de la Révolution	20 000,00	1 132,09
La Réforme Constr.30 logts	45 000,00	1 799,60
Sereilhac - Résid séniors - 16 logts	150 000,00	-47 978,19
Beaune les Mines lieu dit La Croix - 22 logts	400 000,00	844 538,77
Le Sablard Agora VEFA 30 logts	2 400 000,00	1 789 808,53
Saint Just le Martel -acq amélioration 7 logts	120 000,00	237 852,22
Couzeix - Rue de l'Eglise Const 41 logts	50 000,00	167 176,71
Feytiat - Grosse Pierre - VEFA 2 logts	400 000,00	178 738,10
Rilhac Rancon Bourg - Av Libération - Const 28 logts	20 000,00	3 703,05
Limoges Carnot - Acq Amélioration 8 logts	420 000,00	
Aixe sur Vienne - VEFA	330 000,00	
Limoges - Rue Isle - VEFA 8 logts	660 000,00	808 773,80
Limoges - rue Pierre Astier VEFA 6 logts	372 500,00	
Condat - 5 av de Limoges - Constr.22 logts		20 798,66
	<b>14 017 500,00</b>	<b>12 110 201,77</b>

## Réhabilitations

Opérations	Crédits ouverts	Dépenses 2022
<b>Réhabilitation</b>		
Bastide Manet - Amélioration Qualité Service		-183 933,40
Coutures - Réfection des parties communes 574 logts	35 000,00	170 581,36
Penitents Noirs - Réha 22 logts		-21 703,00
Clos Augier - Réha 12 logts	500 000,00	574 399,83
Portes Ferrées - Résid 28-30 et 32-34 Lafarge - 221 logts	100 000,00	141 724,89
Portes Ferrées - Résid 38-40-42 Lafarge -140 logts		244 028,76
Villaris - Réha 6 logts	40 000,00	14 671,11
Maurois réhab. 26 logts	30 000,00	0,00
Thuillat Réhab. 250 logts		-39 765,00
Dautry réhab. 194 logts		-61 231,50
<b>Réhabilitation thermique</b>		
Panazol le Château - Réha de 48 logts		2 097,86
Suffren - Réha 78 logts		50 880,06
Bellevue - Réha 107 logts	1 500 000,00	1 170 486,24
Montjovis - Réha 258 logts	6 000 000,00	5 534 559,57
Deverinne - Réha de 112 logts	100 000,00	175 522,07
Bastide Degas - Réha 305 logts	2 000 000,00	564 318,83
Aurence - Requalification 1 Lyautey - 62 logts	350 000,00	133 642,51
Aurence - 2 Fayolle - Réha 62 logts	30 000,00	0,00
Beaubreuil - Réha 4-6 Rhin et Danube 37 logts	40 000,00	34 543,86
Beaubreuil - Réha 8-24 Rhin et Danube 68 logts	20 000,00	130 573,16
Beaubreuil - Réha 40-46 Rhin et Danube 38 logts	30 000,00	1 666,90
Beaubreuil - Réha 20-32 AFE - 120 logts		11 119,70
Beaubreuil - Réha 51-65 AFE - 145 logts		13 250,80
Portes Ferrées - 38-40-42 Lafarge - Réha 140 logts	3 280 000,00	348 559,63
Portes Ferrées - 32-34 Lafarge - Réha 110 logts		1 801 926,79
Portes Ferrées - 28-30 Lafarge - Réha 111 logts		1 473 198,37
<b>Changements de composants et autre</b>		
Plan d'entretien annuel op 383-456	4 535 000,00	2 820 493,34
Plan Sénior op 389	1 200 000,00	0,00
Travaux CEE		-3 595 000,00
Travaux de désamiantage des logements op 371	1 500 000,00	0,00
	<b>21 290 000,00</b>	<b>11 510 612,74</b>

**Bâtiments Administratifs**

Opérations	Crédits ouverts	Dépenses 2022
Loges des gardiens La Bastide	50 000,00	0,00
Siège - Rénovation du siège	50 000,00	0,00
	<b>100 000,00</b>	<b>0,00</b>

**Autres Ensembles Immobiliers**

Opérations	Crédits ouverts	Dépenses 2022
Baudin Commerce	0,00	146 977,64
Coutures - 14 av Locarno	800 000,00	0,00
Portes Ferrées - Locaux commerciaux	0,00	37 417,99
D.Jacquet - Extension Pharmacie	0,00	4 638,00
Plan entretien pluriannuel	200 000,00	-3 328,84
	<b>1 000 000,00</b>	<b>185 704,79</b>

**Immeubles de rapport sur sol d'autrui**

Opérations	Crédits ouverts	Dépenses 2022
Le Palais Châtenet - Constr. 55 logts	800 000,00	8 600,64
Limoges Carnot - Acq Amélioration 8 logts	0,00	23 691,76
Plan d'entretien pluriannuel (Montrouge)	0,00	23 737,22
<b>Totaux du Compte 231411</b>	<b>800 000,00</b>	<b>56 029,62</b>

**Autres ensembles immobiliers sur sol d'autrui**

Opérations	Crédits ouverts	Dépenses 2022
CROUS - Réhabilitation 206 salles de bains	0,00	1 074 656,01
<b>Totaux du Compte 231411</b>	<b>0,00</b>	<b>1 074 656,01</b>

**Terrain en cours**

Opérations	Crédits ouverts	Dépenses 2022
Condat Domaine des Sources - Const 49 logts		4 112,41
Condat - 5 av de Limoges - Constr.22 logts	200 000,00	0,00
Séreilhac - Résid séniors		9,00
Couzeix - Rue de l'Eglise Const 41 logts		3 435,45
Couzeix 40 route de la Garde - Constr. 18 logts	200 000,00	96 669,41
	<b>400 000,00</b>	<b>104 226,27</b>

<b>Total du compte 231</b>	<b>37 607 500,00</b>	<b>25 041 431,20</b>
----------------------------	----------------------	----------------------

109 918 € figurent au bilan dans la rubrique **immobilisations financières** 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 55 618 €.

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).

## **II - L'actif circulant**

**Stocks et en cours** : 218 777 € concernent le stock d'approvisionnement au 31/12/2022.

4 116 € 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 100 %, passant de 14 723 234 € en 2021 à 29 446 136 € en 2022.

Cette augmentation est principalement due aux :

**1 - Créances locataires et organismes payeurs d'A.P.L.** : leur montant au bilan 2022 est de 4 012 724 €. 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 augmente de 128%, passant de 8 459 020 € à 19 306 303 € : il s'agit du solde des subventions de l'ANRU dans le cadre des opérations de démolition prévues au NPNRU (Beaubreuil, Val de l'Aurence).

**3 - Autres créances d'exploitation** : (6 127 109 €). Dans cette rubrique, le poste de la TVA (compte 4458) est passé de 1 361 938 € en 2021 à 3 772 562 €.

**Créances diverses** : 1 874 358 € comprenant les sommes

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 26 124 892 €, 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 11 % par rapport à 2021.

**Les charges constatées d'avance** : le solde du compte s'élève à 85 816 €.

## 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	2021	2022	évolution
dotations et réserves	53 185 605	60 392 362	14%
report à nouveau	29 135 876	19 885 803	-32%
résultat de l'exercice	-2 043 316	8 726 602	-527%
subventions d'investissements	40 054 819	43 626 037	9%
titres participatifs	4 000 000	4 000 000	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	124 332 984	136 630 804	10%
provisions pour risques	0	0	
provisions pour gros entretien	1 587 483	1 630 817	3%
autres provisions pour risques	6 197 847	3 330 326	
<b>TOTAL FONDS PROPRES</b>	132 118 315	141 591 947	7%
participations des employés	6 837 164	7 537 376	10%
dettes financières	150 422 354	155 929 412	4%
dépôt de garantie des locataires	2 717 256	2 734 557	1%
redevances (location-accession)	0	0	
autres dépôts	60	60	0%
autres avances	0	0	0%
intérêts courus non échus	776 006	1 223 043	58%
intérêts courus capitalisables	2 462	0	
intérêts compensateurs	0	0	
lignes de trésorerie	7 000 000	7 000 000	
dettes fournisseurs	2 905 905	5 950 404	105%
dettes fournisseurs de stocks immobiliers	0	1	
dettes fiscales, sociales et autres	5 679 606	6 200 851	9%
dettes diverses	2 390 351	2 720 994	14%
excédent d'acomptes sur provisions de charges	571 359	176 158	-69%
produits constatés d'avance	6 284 764	17 868 965	
<b>TOTAL DETTES</b>	185 587 287	207 341 822	12%
<b>TOTAL PASSIF</b>	317 705 602	348 933 769	10%

## **I – Les fonds propres**

**Les dotations et les réserves** : sont passées de 53 185 605 € à 60 392 362 €, soit + 14 %.

Il a été affecté au cours de l'année un montant de 6 749 748 € de fonds propres au financement des investissements.

**Les subventions d'investissement** : celles-ci d'un montant de 43 626 037 € augmentent de 9% par rapport à 2021, 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** : le montant des titres s'élèvent à de 4 000 000 €.

**Les provisions pour gros entretien** : 1 630 817 € en cumul et déduction faite des reprises sur dotation correspondant au plan d'entretien biennal prévu pour les années 2023 à 2024.

**Les autres provisions pour charges** : sont inscrites 3 330 326 € en cumul.

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

197 397 € correspondent à la prise en considération des charges relatives à l'intéressement des salariés.

133 404 € correspondent à la prise en considération des remboursements d'indemnités de chômage à verser suite à des fins de contrats à durée déterminée.

257 854 € correspondent à l'évaluation des congés payés à verser dans le cadre des futurs départs à la retraite.

2 284 498 € 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.

## **II – Les dettes**

**Les participations des employeurs à l'effort de construction** : à ce poste du bilan, est inscrit le capital restant dû au 31/12/2022 sur les emprunts 1 %, soit 7 537 376 €.

L'augmentation de 10 % s'explique par l'encaissement d'un prêt accordé par Action Logement pour la construction de 9 logements au 15 cité Lafarge pour 225 000 €, de 22 logements à Beaune les Mines pour 238 100 €, de 30 logements en VEFA au Sablard pour 324 000 € et de 8 logements en VEFA rue d'Isle pour 85 900 € .

**Les dettes financières** : le capital restant dû sur les autres emprunts au 31/12/2022 est de 153 900 651 €, avec une augmentation de 5 %. L'ensemble des versements des emprunts contractés en 2022 s'élève à 14 973 850 €.

**Le dépôt de garantie des locataires** : est de 2 734 557 € et tient compte de tous les locataires occupant un logement au 31 décembre 2022.

**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 2 028 761 €. 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 230 118 €, pour la réhabilitation de 81 logements Résidence Bovary pour un montant de 73 029 € et pour la construction de 14 logements résidence séniors à Couzeix pour un montant de 500 500 €.

**Les intérêts courus non échus** : sont de 1 223 043 €, chiffre en augmentation, compte tenu de la variation du taux du livret A fixé à 0,50 % depuis le mois de février 2020, qui est passé à 1% au 1<sup>er</sup> février 2022 et 2% au 1<sup>er</sup> août 2022.

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

**Les dettes fournisseurs** : de 5 950 404 €, poste en augmentation de 105 %, 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 5 679 606 € en 2021, celles-ci sont en augmentation à 6 200 851 € dont 3 900 456 € 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** : 2 720 994 € : ce compte enregistre les dettes en instance non rattachées aux autres rubriques : excédents de versement en attente, dépôts de garantie en instance de remboursement.

**Les produits constatés d'avance** : 17 868 965 € : 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

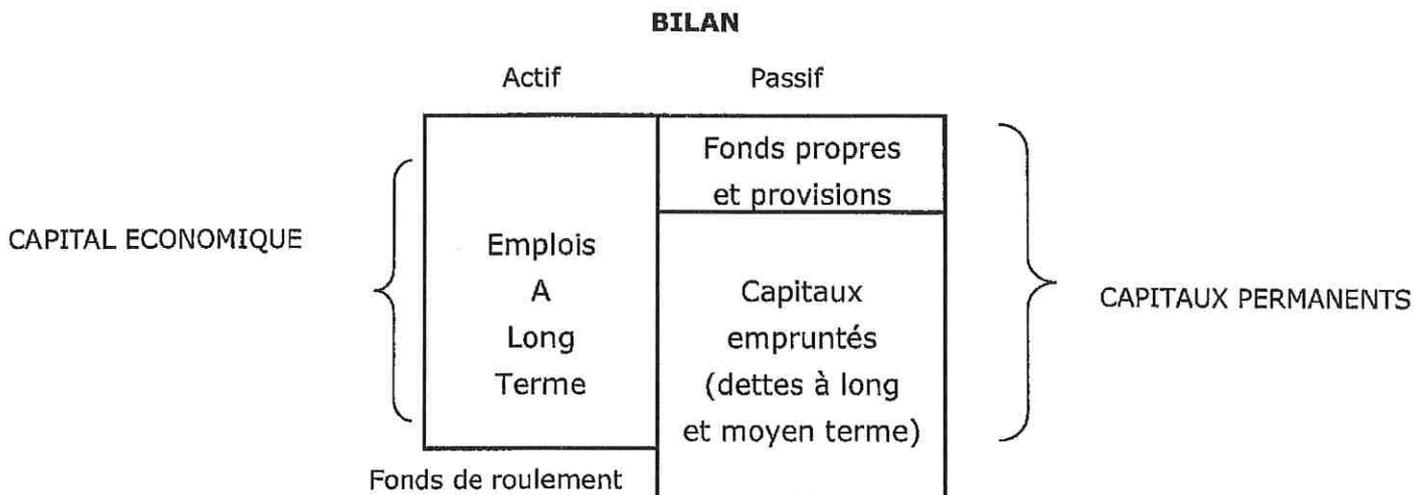
### I - Le fonds de roulement

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 2022 à 18 971 042 € (ressources permanentes – emplois permanents). Celui-ci en augmentation de 12 % par rapport à celui de 2021.

# CALCUL ET ANALYSE DU FONDS DE ROULEMENT

## Exercice 2022 (en milliers d'euros)

### Emplois permanents

	MONTANTS	POURCENTAGE
* Immobilisations incorporelles (nettes)	247	0,09%
* Immobilisations de structure (nettes)	4 326	1,50%
* Immobilisations locatives (nettes)	284 140	98,38%
* Immobilisations financières (nettes)	109	0,04%
<b>TOTAL AU 31.12.2022</b>	<b>288 822</b>	<b>100%</b>
+Dépenses restant à régler	44 969	
	333 791	

### Ressources permanentes

	MONTANTS	POURCENTAGE
* Capitaux propres	136 631	44,39%
* Provisions pour risques et charges	4 961	1,61%
* Dettes financières	166 201	54,00%
<b>TOTAL AU 31.12.2022</b>	<b>307 793</b>	<b>100%</b>
+Fonds restant à encaisser	39 865	
	347 658	

Le fonds de roulement au 31.12.2022 s'élève à : 18 971 milliers d'Euros

Le fonds de roulement à terminaison des opérations s'élève à 13 867 milliers d'Euros

VALEURS POUR LIMOGES HABITAT						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
* en milliers d'Euros	32 251	44 083	28 059	36 592	26 534	16 914
* en % des ressources permanentes	8,15%	6,83%	3,82%	10,53%	4,82%	5,88%
* en Euros par logement (y compris les foyers) (*)	2 377	3 255	803	1 411	2 001	1 253
						1 405

(\*) logements + foyers = 13 501

Envoyé en préfecture le 27/06/2023

Reçu en préfecture le 27/06/2023

Publié le

ID : 087-278708516-20230621-20230621\_CA04-DE

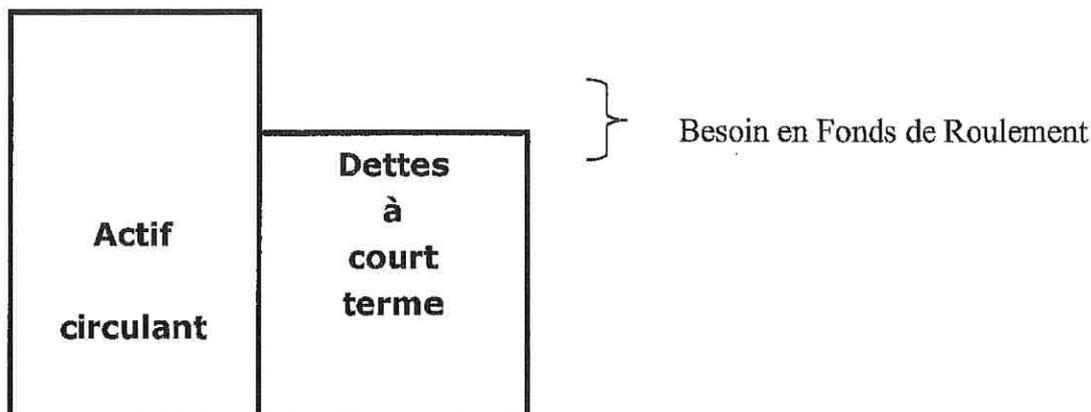


## **II - Le besoin en fonds de roulement**

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 3 101 034 €. Il constitue un besoin de financement pour Limoges habitat.

# CALCUL ET ANALYSE DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

## Exercice 2022 (en milliers d'euros)

### Actif circulant

	MONTANTS	POURCENTAGE
* Stock(dont accession) :	4	0,01%
* Créances d'exploitation (dont subvention à recevoir)	38 350	93,35%
* Créances diverses	2 641	6,43%
* Comptes de régularisation (intérêts compensateurs)	86	0,21%
<b>TOTAL</b>	<b>41 081</b>	<b>100%</b>

### Dettes à court terme

	MONTANTS	POURCENTAGE
* Dettes accession		0,00%
* Dettes d'exploitation	12 775	33,64%
* Dettes diverses	2 721	7,16%
* Comptes de régularisation AFCNE et ICNE (*)	22 483	59,20%
<b>TOTAL</b>	<b>37 979</b>	<b>100%</b>

Le besoin en fonds de roulement s'élève à : 3 101 milliers d'euros

		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>								
* en milliers d'Euros		-5 877	-3 308	-3 296	8 387	1 697	631	3 101
* en % des loyers et charges (**)		-10,50%	-5,83%	-6,02%	15,13%	3,11%	1,14%	5,40%
* en jours de quittance		- 38 J	- 21 J	- 22 J	54 J	11 J	4 J	19 J

(\*) ICNE

AFCNE

1 223

3 391

4 614

(\*\*) Loyers 2022

Charges 2022

41 658

15 809

Quittance

57 467

Envoyé en préfecture le 27/06/2023

Reçu en préfecture le 27/06/2023

Publié le

ID : 087-278708516-20230621-20230621\_CA04-DE



## AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat excédentaire de l'exercice 2022 s'élève donc à 8 726 601,82 €.

Compte tenu de la plus-value nette sur le total des cessions immobilières (4 logements situés au 10 et 12 rue Pierre Fresnay à la résidence des Longes), le résultat à affecter se calcule de la façon suivante :

- 8 471 316,71 € qui pourrait être affecté en report à nouveau en débitant le compte 11,
- 255 285,11 € correspondant à une partie de la plus value sur les cessions immobilières, en créditant le compte 10685.

## **LIMOGES HABITAT : ANNEXE LITTERAIRE DE L'EXERCICE 2022.**

### **1 FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE**

Limoges Habitat est membre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 de la S.A.C. Alliance Offices Habitat avec Saint Junien Habitat.

L'OPH est passé en comptabilité commerciale au 01/01/2020.

L'exercice comptable 2022 a été impacté par l'augmentation du coût des matières premières ainsi que le coût de l'énergie (gaz, électricité), de l'inflation des prix et de la revalorisation du taux du livret A.

Afin d'être conforme à la loi, le dispositif des Certificats d'Economie d'Energie, dont bénéficie l'OPH soit directement soit par l'intervention de divers prestataires (EDF, DALKIA, ENGIE) a fait l'objet d'un retraitement comptable pour les cinq dernières années :

- un montant de 3 459 045 €, ont été imputés en immobilisations corporelles et équilibrés par une inscription en subvention d'investissement, pour les travaux de remplacement de chaudières ou d'isolation du réseau de chaleur urbain.
- un montant de 53 441 € correspondant à des travaux gratuits, ont été comptabilisés en produits d'exploitation.

Le résultat 2022 est un excédent de 8 726 601,82 €.

Conformément à l'arrêté du 22 mars 2022, publié le 8 avril au Journal Officiel, le résultat se décompose comme suit :

- Résultat SIEG : 8 259 156,07 €
- Résultat hors SIEG : 467 445.75 €
- 

### **Les mouvements de l'actif sur l'année 2022**

#### **Ventes de patrimoine**

4 logements situés aux 10 et 12 rue Pierre Fresnay Résidence des Longes ont été vendus pour 272 600 €.

#### **Cession de réserves foncières**

Des parcelles de terrains situées rue Horace Vernet, à la résidence Montégut, à la résidence des Hauts de Briand et rue des Portes Ferrées, ont été cédées pour 503 468 €.

### **2 METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION**

Les comptes de l'exercice ont été arrêtés conformément au règlement N°2015-04 de l'ANC relatifs aux comptes annuels des organismes de logement social.

Le règlement ANC 2015-06 a été complété par les règlements ANC 2021-08 et ANC 2022-05.

Le règlement ANC n°2022-05 est homologué par arrêté publié au Journal Officiel du 18 décembre 2022.

Ce règlement introduit dans le règlement ANC 2015-04 des dispositions relatives à la comptabilisation des opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire par les organismes de logement social agréés organismes de foncier solidaire.

En complément de ce règlement, l'arrêté du 14 décembre 2022 introduit une harmonisation des états financiers pour l'ensemble des organismes de logement social.

Ce document est applicable pour les exercices ouverts au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Le plan de comptes applicable pour les organismes d'HLM et l'instruction comptable sont modifiés en conséquence.

A ce jour, faute de mise à jour des outils de réalisation des états réglementaires définitifs applicables au 31/12/2022, il a été fait le choix de vous présenter les comptes annuels selon le format en vigueur, soit au 31/12/2021.

Les principes suivants ont été respectés pour l'établissement des comptes sociaux :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,
- Principe de prudence,
- Non-compensation,
- Principe d'intangibilité du bilan d'ouverture.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022.

Le total du bilan s'élève à **348 933 769 euros**.

Le compte de résultat de l'exercice fait ressortir un total de produits de **74 247 785 euros** et un résultat excédentaire de **8 726 601 euros**.

Les comptes financiers de Limoges Habitat sont présentés en conformité avec l'annexe 2 du chapitre I du titre IV – Documents annuels- de l'arrêté du 7 octobre 2015.

### 3. PRINCIPES ET METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU BILAN

#### Bilan actif

##### 1. Immobilisations incorporelles

Les logiciels acquis sont comptabilisés à leur prix d'achat et sont amortis linéairement sur 3 ans avec application du prorata-temporis à compter du jour d'acquisition.

##### 2. Immobilisations corporelles

Immobilisations locatives et bâtiments administratifs

Elles sont comptabilisées à leur prix de revient (valeur d'apport ou coût d'acquisition ou de production).

Le prix de revient inclut les dépenses d'acquisition ainsi que les dépenses de construction ou d'amélioration ainsi que tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionnement selon l'utilisation prévue.

Les coûts attribuables incluent, notamment :

- Les frais de préparation du site ou de démolition préalable ;
- Les honoraires de professionnels (architectes, géomètres, experts, évaluateurs, conseils, etc.) ;
- Les frais de publicité, les droits d'enregistrement, les honoraires d'acquisition ;
- Les intérêts de préfinancement des prêts locatifs. Il s'agit des intérêts courus durant la période de construction ;
- Les révisions de prix ;
- Les frais d'appels d'offres ;
- Les taxes et participations locales levées du fait de la construction ;
- Le coût interne de conduite d'opération et d'organisation des chantiers supporté par l'Office, dont le mode de comptabilisation a été modifié par décision du 27 janvier 2014.

### Décomposition du coût global

Conformément à l'avis du CNC 2004-11, l'application de la méthode par composant s'appuie sur la décomposition du coût global selon les pourcentages de ventilation des catégories de composants établis par le CSTB.

COMPOSANTS	Durée d'amortissement	Répartition des composants en %	
		Individuel	Collectif
Structure et ouvrages assimilés	50 ans (anciennement 45 ans)	80.8%	77.7%
Menuiseries extérieures	25 ans	5.4%	3.3%
Chauffage collectif Ou Chauffage individuel	25 ans 15 ans	 3.2%	 3.2%
Étanchéité	15 ans		1.1%
Ravalement avec amélioration	15 ans	2.7%	2.1%
Électricité	25 ans	4.2%	5.2%
Plomberie / sanitaire	25 ans	3.7%	4.6%
Ascenseurs	15 ans		2.8%
		100%	100%

Ces dispositions ont été validées par décision du conseil d'administration du 19 décembre 2005. Par délibération du Conseil d'Administration du 15/12/2020 et afin d'harmoniser les pratiques des 2 O.P.H., la durée d'amortissement du composant structure a été portée à 50 ans.

A été ajouté à la délibération, le cas de l'acquisition d'un immeuble bâti ancien loué immédiatement, sans travaux, dont sera décomptée l'amortissement déjà réalisé.

En option, il a été créé un composant « aménagements extérieurs » dont la durée d'amortissement est fixée à 20 ans à compter du 1/01/2020.

### **Renouvellement ou création de composant**

Le renouvellement d'un ou plusieurs composants entraîne la substitution du (ou des) composant(s) identifié(s), avec sortie de l'actif immobilisé du (ou des) composant(s) remplacé(s).

### **Travaux de réhabilitation**

Ils ont été réalisés antérieurement à l'ouverture de l'exercice 2005 et ont été maintenus distinctement à l'actif. Ces travaux n'ont pas pu être rattachés à des composants identifiés. Leur plan d'amortissement a été maintenu.

A l'expiration de leur durée d'utilisation, ces travaux seront sortis de l'actif immobilisé, dans la mesure où ils ont été remplacés par des composants. Cette durée correspond à la durée d'amortissement soit 15 ans.

Pour les travaux de réhabilitation effectués à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2005, qui correspondent au renouvellement d'un ou plusieurs composants identifiés lors de la première application, les montants des réhabilitations sont substitués au(x) composant(s) initial(aux) : sortie systématique de tout ou partie de la valeur nette comptable des composants d'origine pour un montant égal à la valeur déflatée de la réhabilitation, sortie des amortissements correspondants.

Ainsi, les coûts encourus correspondant au remplacement d'un composant sont comptabilisés comme l'acquisition d'un actif séparé et la valeur nette comptable du composant remplacé est comptabilisée en charge.

La valorisation de la sortie de composants s'effectue sur la base du coût déflaté. Le calcul de la valeur déflatée prend en considération les dates de mise en service (de l'immobilisation d'origine, puis des immobilisations complémentaires postérieures incluses dans l'ensemble et de la réhabilitation) ainsi que des indices ICC à ces mêmes dates.

Les travaux de remplacement de composants sont traités de façon identique à ceux de la réhabilitation :

- identification du (des) composant(s),
- ventilation des dépenses en coût réel sur ces composants identifiés,
- sortie du composant identique pour une valeur égale à la valeur déflatée de la grosse réparation,
- amortissement selon la durée des composants.

La durée d'amortissement du nouveau composant est celle applicable au composant concerné exception faite pour le composant structure.

En effet, par délibération du 15/12/2020, le composant structure renouvelé dans le cas des réhabilitations, est amorti sur 25 ans à compter du 1/01/2020.

### **Immobilisations en cours**

Sont comptabilisées à ce poste les immobilisations dont la mise en service ou la mise en location n'est pas encore réalisée.

Les terrains, constructions et travaux sont comptabilisés en immobilisations en cours à leur valeur d'acquisition ou de production. Ils sont transférés, à l'achèvement des travaux, en compte « immeuble de rapport » après ventilation du coût global par composant, hors terrains.

### **Autres immobilisations corporelles**

Les autres immobilisations sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Elles sont amorties linéairement sur :

10 ans pour les installations générales, agencements et aménagements ;

5 ans pour le matériel et outillage ;

10 ans pour le mobilier ;

10 ans pour les véhicules lourds ;

5 ans pour les véhicules légers ;

5 ans pour le matériel technique ;

3 ans pour le matériel informatique ;

3 ans pour le matériel de bureau et immobilisations corporelles diverses.

L'amortissement est calculé prorata-temporis à compter de la date de mise en service.

### **Immobilisations Financières**

Un montant de 128 210,96 € concernant le solde de l'opération en VEFA Bois des Biches à Panazol suite à la levée des réserves portant sur la réception des travaux, a été sorti du compte des dépôts et cautionnements et transféré en immobilisations corporelles.

Un montant de 70 584 € concernant le contrat de réservation de l'opération en VEFA Villa Agora située à Limoges Le Sablard pour 30 logements a été sorti de ce compte et transféré en immobilisations corporelles, suite à la signature de l'acte notarié en date du 15 juin 2022.

### ***Immobilisations en cours***

Il s'agit des immobilisations en cours de construction dont la mise en service n'est pas intervenue. Elles sont valorisées au coût de production arrêté au 31 décembre.

### ***Stocks***

Il s'agit des stocks en lien avec le matériel de la régie de travaux. Le stock est valorisé au coût achat. Le montant total du stock s'élève à 218 776,62 € au 31/12/2022.

Un montant de 4 115,50 € figure au stock des immeubles en cours et il correspond aux dépenses d'études et de terrain pour l'opération d'accession en PSLA situé aux Portes-Ferrées.

### ***Créances d'exploitation***

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale.

L'application à compter du 01/01/2020 du Règlement de l'ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 a modifié les modalités de calcul de la **provision pour créances douteuses**.

L'application de ce nouveau règlement a fait l'objet d'une correction du montant de la provision sur l'exercice 2020.

La provision pour dépréciation des créances locataires est calculée à compter du 01/01/2020 selon les modalités détaillées ci-dessous.

Conformément à l'article R 423-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, les créances des locataires ayant quitté leur logement et les créances supérieures à 1 an<sup>1</sup> font l'objet d'une dépréciation pour la totalité de leur montant.

Montant des impayés dépréciables pour les locataires partis ou présents ayant une dette > à 1 an :  
100%

Les autres créances sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du Règlement 2014-03. Pour apprécier la perte de valeur des créances, Limoges Habitat a déterminé les probabilités d'irrécouvrabilité des créances en fonction de leur ancienneté initiale. Les résultats obtenus sont les suivants :

Locataires présents ayant un terme dont :

- |   |       |
|---|-------|
| . L'antériorité est supérieure à 12 mois        | 100 % |
| . L'antériorité est comprise entre 6 et 12 mois | 50 %  |

- . L'antériorité est comprise entre 3 et 6 mois 30 %
- . L'antériorité est comprise entre 0 et 3 mois 5 %

Locataires partis : 100 %

Ces éléments ont donné lieu à une dotation 1 075 328 € et une reprise 670 564 € sur l'exercice.

La provision totale s'élève à 6 560 706 € au 31/12/2022.

### La trésorerie

Le solde du livret A de la Caisse d'Épargne au 31/12/2022 est d'un montant de 10 943 400 €.

Le solde du livret A de la Banque Postale au 31/12/2022 est d'un montant de 10 208 941 €.

Le solde de notre compte courant souscrit auprès de la Caisse d'Épargne Auvergne Limousin est de 2 048 553 euros au 31/12/2022.

Le solde des autres comptes bancaires sont les suivants :

- Crédit coopératif : 2 251 113 €,
- Crédit agricole : 665 522 €,
- Caisse d'Épargne-compte locataires : 6 390 €.

La trésorerie globale est de 21 152 341 €.

### Les charges constatées d'avance

Le solde du compte s'élève à 85 816 €.

### BILAN PASSIF

*Les capitaux propres progressent de 7 206 € par l'augmentation du résultat de l'exercice qui s'établit à 8 726 K€ et la hausse du montant des subventions d'investissement de 3 571 K€.*

*Le report à nouveau diminue à 19 886 K€ compte-tenu de l'affectation du résultat déficitaire de 2021.*

#### ***Subventions d'investissement***

Les subventions d'investissement sont comptabilisées au moment de la notification de la décision accordant la subvention.

Le transfert des subventions d'exploitation en compte de résultat est effectué selon les critères d'amortissement du composant structure des immobilisations acquises ou créées au moyen de ces subventions (50 ans si création d'immobilisation).

En 2022, la reprise globale en compte de résultat s'élève à 1 235 926 €.

### ***Les titres participatifs***

Le montant des titres participatifs est maintenu à 4 000 000 € sur l'exercice 2022.

### ***Provision pour risques et charges***

#### **1) Provision pour gros entretien**

Conformément à l'article 214-9 du Plan comptable général, les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions qui ont pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle initialement prévue peuvent être comptabilisées sous forme de provision pour gros entretien.

L'application du Règlement de l'ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 modifie les modalités de calcul de cette provision.

La provision pour gros entretien est calculée à partir des dépenses identifiées dans un programme pluriannuel de travaux sur 2 ans, immeuble par immeuble. Ce programme porte sur la période de 2 ans (2023 à 2024). Il comporte trois éléments :

- L'identification du programme objet des travaux d'entretien ;
- Le positionnement dans le temps des travaux d'entretien ;
- L'estimation de leur montant.
- La durée de renouvellement a été retenue comme suit :

Ravalement façades :	15 ans
Peinture parties communes :	15 ans
Réfection des sols :	25 ans
Peinture menuiseries extérieures :	8 ans
Nettoyage des façades :	7 ans

Sur l'exercice 2021, une dotation ajustée de 1 587 483 € correspondant à l'ensemble des travaux provisionnés, a été constatée selon les modalités de calcul de l'ANC.

Le montant de la provision au 31/12/2022 correspondant à l'ensemble des travaux provisionnés du plan triennal d'entretien du patrimoine 2021-2023, a fait l'objet d'une reprise de la provision de 456 666 €.

La provision pour gros entretien est calculée à partir des dépenses programmées sur 2 ans (2023-2024) et elle s'élève à 1 630 816 € au 31/12/2022.

#### **2) Provision pour démolition**

Limoges Habitat est engagé dans des programmes de démolition significatifs au sein de son parc locatif.

A ce titre, Limoges Habitat a engagé des dépenses de travaux de démolitions sur l'exercice 2022 concernant les opérations prévues au NPNRU à Beaubreuil et au Val de l'Aurence, et la démolition d'un immeuble cité Benoit Frachon.

Les dépenses ont été comptabilisées en charges exceptionnelles pour un montant total de 2 405 196 €.

En contrepartie, des produits exceptionnels en lien avec les subventions NPNRU ont été comptabilisés à hauteur de 2 003 746 € sur l'année 2022.

Par principe de prudence, le coût résiduel à charge de Limoges Habitat pour chaque opération de démolition est provisionné dans les comptes.

Le montant de la provision pour démolition au 31/12/2022 s'élève à 2 284 498 € correspondant aux opérations suivantes :

- Beaubreuil (61 K€)
- Val de l'Aurence (2 117 K€)
- Benoît Frachon (106 K€)

### 3) Provision pour départs en retraite

Limoges Habitat provisionne le coût éventuel du départ à la retraite de ses salariés privés. Les méthodes retenues de calcul sont les suivantes :

- Le départ à la retraite est prévu à 62 ans.
- La table de mortalité TF00-02 est appliquée, ainsi qu'une probabilité de présence d'après l'âge du salarié au 31 décembre 2022.
- La revalorisation de la masse salariale retenue est de 1 %.
- Le coefficient d'actualisation est le taux I.Boxx (3,77 % au 31/12/2022).

Compte tenu des éléments ci-dessus, il n'y a pas eu de dotation supplémentaire compte-tenu de la hausse du taux I.Boxx (0,98% en 2021), mais une reprise sur provision de 99 330 € a été effectuée sur l'exercice 2022.

La provision au 31 décembre 2022 s'élève à 257 853 €.

### 4) Provision pour allocation retour à l'emploi

Limoges Habitat ne cotise pas à l'assurance chômage. Par conséquent, lorsqu'un salarié quitte l'organisme, une provision est constituée des droits qui seraient éventuellement à verser.

La provision pour assurance chômage a été réévaluée au 31 décembre 2022. Une dotation complémentaire a été comptabilisée pour 90 624 € et une reprise de 88 468 € a été effectuée sur l'exercice 2022.

Le montant de la provision s'élève à 133 403 €

### 5) Provision pour coût résiduel SWAP

Limoges Habitat est engagé en faveur d'un contrat SWAP. Par principe de prudence, le coût résiduel supplémentaire estimé et réactualisé chaque année pour l'organisme fait l'objet d'une provision dans les comptes.

Compte tenu de l'augmentation du taux du livret A sur l'année 2022, la provision pour charges relative à la prise en compte de la valeur du marché au 31/12/2022 de l'opération de couverture du contrat d'échange de taux (SWAPS) a donné lieu à une reprise de provision de 1 225 438 € et de ce fait, la provision n'a pas été valorisée.

#### 6) Provisions pour autres risques

Une provision pour vacance financière a été évaluée à 103 364 € prenant en compte une vacance supérieure à 25 % sur l'immeuble de la cité Montjovis, en attente d'une réhabilitation lourde nécessitant le déménagement par tranche d'immeuble, de tous les locataires.

La provision pour les contentieux Ressources Humaines (URSSAF, dommages et intérêts d'employés) a été maintenue sur l'exercice 2022 pour un montant qui s'élève à 353 809 €.

#### 7) Provisions et dettes sociales

Une provision pour paiement de l'intéressement aux employés en 2023, a été constatée au 31/12/2022 pour un montant de 197 396 € et une reprise de 183 804 € sur l'exercice 2022, prenant en compte le versement de la prime d'intéressement sur l'exercice 2022.

La provision pour charges relatives aux comptes épargne temps des employés a donné lieu à une dotation de 163 399 € (changement de calcul de comptabilisation pour les fonctionnaires) et d'une reprise de 78 796 € sur l'exercice 2022. Le montant de la provision s'élève à 1 023 761 €.

#### **Les dettes financières**

Les emprunts sont comptabilisés à leur valeur nominale, en fonction de leur date d'encaissement. Les remboursements sont comptabilisés à leur date d'échéance, de telle sorte que ce poste représente la dette nette vis-à-vis des établissements financiers.

La ligne de trésorerie s'élève à 7 000 000 € au 31/12/2022.

#### **Dettes d'exploitation et dettes diverses**

Les dettes d'exploitation et les dettes diverses sont enregistrées à leur valeur nominale. Les dettes fournisseurs incluent les factures non parvenues au 31 décembre, tenant ainsi compte des travaux et services effectués à la date de clôture de l'exercice.

Une provision pour dépréciation des comptes de débiteurs divers relative au remboursement des travaux sur les colonnes montantes par ENEDIS, est reconduite sur l'exercice 2022, à hauteur de 849 425 € compte tenu d'une probable diminution de cette compensation.

#### **Les produits constatés d'avance au titre de l'exploitation**

Une subvention doit être comptabilisée lors de sa notification. Dans le cadre du NPNRU, il a été notifié un montant total de 13 416 475 €. La comptabilisation des produits en lien avec la démolition suit le rythme de la comptabilisation des dépenses de démolition. Le montant du produit constatés d'avance correspond aux sommes notifiées mais non encore consommées par l'office en lien avec des dépenses de démolition non réalisées. La quote-part de produits constatés d'avance liée à la subvention NPNRU s'élève à hauteur de 11 650 767 € au 31/12/2022.

#### **4 Engagements hors bilan**

L'Office ne procède pas à un suivi comptable des engagements sur exploitation et sur investissement.

#### **5 Informations concernant les organes de direction**

Montant global des rémunérations 2022 : 713 147 €.

Montant global des frais remboursés 2022 : 2 328 €.

#### **6 Evènements postérieurs à la clôture**

NEANT