

Président Jackie GOULET

Etaient Présents Arnaud BOUCHET, François BREE, Bernadette BUTY, Marie-Claire CHUPIN, Marie-Claude CORNIL, Joëlle DELAGARDE, Anne FAUCOU, Sylvie GAREL, Michel GOULU, Béatrice GUILLON, Marie-Thérèse MAHOT, Joël NAU, Paul NICOLAS, Nadine SCULO, Gilles TALLUAU, Jacqueline TARDIVEL - Administrateurs.

Etaient absents excusés Jean-Pierre BACHOWICZ, représenté par M. Joël NAU
Gaëtan BEILLARD, représenté par Mme Anne FAUCOU
Sophie METAYER, représentée par M. Jackie GOULET
Edwige CHOUTEAU
Jean-Christophe LOUVET
Claude POIRIER


N°2022 – 03 : APPROBATION DES COMPTES 2021 ET DU RAPPORT DE GESTION 2021

Après examen du rapport de gestion 2021, il est proposé de statuer sur les comptes annuels 2021 présentés par Monsieur Philippe PLAT, Directeur Général. L'analyse financière et les comptes 2021 seront présentés pour avis au comité social et économique du 06 mai 2022.

Après lecture du rapport de gestion et du rapport du commissaire aux comptes, **LE CONSEIL :**

- **APPROUVE** les comptes annuels 2021, le bilan annexé au rapport de gestion 2021 qui est arrêté à la somme de 173 562 969,28 €, figurant à l'actif et au passif et le résultat de l'exercice d'un montant de 1 969 450,93 €.
- **APPROUVE** le rapport de gestion 2021 présenté.
- **APPROUVE** l'affectation du résultat SIEG de l'exercice 2021 d'un montant de 1 689 801.78 €, d'une part au compte 10685 « Plus-values nettes sur cessions immobilières - SIEG » pour 303 257.95 € et d'autre part au compte 110 « Report à nouveau - SIEG » pour 1 386 543.83 €.
- **APPROUVE** l'affectation du résultat HORS SIEG de l'exercice 2021 d'un montant de 279 649.15 €, au compte 110 « Report à nouveau - hors SIEG » pour 279 649.15 €.
- **DONNE QUITUS** au Directeur Général, M. Philippe Plat, sur sa gestion au titre de l'année 2021.

Pour extrait conforme,
SAUMUR, le 9 mai 2022



LE DIRECTEUR GENERAL
Philippe PLAT

Délibération consultable dans le registre des délibérations tenu à la disposition du public à compter de la date de réception en Préfecture

VOUS INFORME QUE CE DOCUMENT FAIT L'OBJET D'UNE PROCEDURE DE

SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Le présent document est établi en un (1) exemplaire original signé par voie électronique par chacune des parties, qui ont consenti à l'utilisation de ce procédé et reconnu comme totalement valable ledit procédé de signature.

Seul le document dans sa version numérique a une valeur juridique probante complète.

La signature électronique vaut signature de **toutes les pages** et en conséquence

remplace le **paraphe** de chacune des pages.

Les Parties reconnaissent que le procédé technique de signature électronique mis en œuvre permet de garantir et constituer la preuve de (i) l'identification du signataire du document, (ii) la préservation de l'intégrité de son contenu. Les Parties renoncent expressément à contester la recevabilité, la validité et la force probante de la signature électronique du présent document.

Les Parties conviennent que l'acte signé ce jour (i) constituera l'original dudit acte (ii) constituera une preuve par écrit, au sens des articles 1364 et suivants du Code civil, pouvant être valablement opposée aux Parties (iii) sera susceptible d'être produit en justice en cas de litige.

Les Parties reconnaissent enfin que le présent document signé par voie électronique sera le cas échéant admis comme original devant les tribunaux et fera la preuve des contenus qu'il contient, preuve recevable, valable et opposable entre les Parties, de la même manière, dans les mêmes conditions et avec la même force probante qu'un document qui revêt une signature manuscrite, conformément aux articles 1356, 1366 à 1368 du Code civil.

Les signataires ci-dessous ont signé numériquement :

Signé le 06/05/2022

Remi LAMBERT

par Remi LAMBERT

 Signé et certifié par **you sign** 

O.P.H SAUMUR HABITAT

*Etablissement Public à caractère
Industriel et Commercial*

*213 boulevard Delessert
49412 SAUMUR*

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport sur les comptes annuels



Sylvain BEGENNE

Sophie DELSAUX

Rémi LAMBERT

Commissaires aux Comptes

Parc d'Activités Angers-Beaucouzé -1 rue du Tertre – CS 60119 – 49072 BEAUCOUZÉ CEDEX
Tél 02 41 22 22 30 – Fax 02 41 47 47 95 – E-mail audit-economie-sociale@tgs-france.fr

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**Exercice clos le 31 décembre 2021**

Au Conseil d'Administration de l'OPH SAUMUR HABITAT,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Conseil d'Administration nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'OPH SAUMUR HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'organisme à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Affectations du résultat 2021 SIEG - HORS SIEG » du paragraphe « Faits majeurs de l'exercice » de l'annexe qui expose le changement de présentation relatif à la présentation séparée des fonds propres issus des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation à compter de l'exercice 2021.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

La note de l'annexe « Immobilisations corporelles – Bilan actif » du paragraphe « Principes et méthodes d'évaluation des postes de bilan » expose les modalités de décomposition des immeubles et les durées d'amortissement retenues par composant. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les méthodes sur lesquelles se fonde l'évaluation des postes du bilan qui en résulte.

La note de l'annexe « Créances d'exploitation – Bilan actif » du paragraphe « Principes et méthodes d'évaluation des postes de bilan » expose les modalités d'évaluation de la provision créances douteuses. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fonde l'évaluation de la provision.

La note de l'annexe « Provisions pour risques et charges – Bilan passif » du paragraphe « Principes et méthodes d'évaluation des postes de bilan » expose les modalités d'évaluation des provisions calculées. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les évaluations des provisions comptabilisées qui en résultent.

VÉRIFICATION SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Direction Générale et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux membres du Conseil d'administration.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LA GOUVERNANCE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la Direction générale d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Direction générale d'évaluer la capacité de l'organisme à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider l'organisme ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Direction Générale.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre organisme.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de l'organisme à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Beaucouzé,

Signé numériquement

Pour **TGS FRANCE AUDIT ÉCONOMIE SOCIALE**,

Rémi LAMBERT

Commissaire aux Comptes

BILAN - ACTIF

N° de compte	ACTIF	Exercice 2021				Exercice 2020
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	7
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	340 509,53	288 597,98	51 911,55	51 911,55	39 932,80
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	4 355,06	929,74	3 425,32		3 425,32
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	330 333,27	287 668,24	42 665,03		36 507,48
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes	5 821,20	0,00	5 821,20		0,00
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	223 876 916,68	90 145 467,83	133 731 448,85	133 731 448,85	131 085 877,14
2111	Terrains nus	249 362,45	0,00	249 362,45		249 362,45
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	10 142 255,16	126 800,00	10 015 455,16		9 733 853,15
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	190 072 121,57	79 841 111,01	110 231 010,56		107 671 943,73
214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	2 058 919,35	1 013 581,59	1 045 337,76		1 087 209,03
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	5 472 641,35	1 839 397,73	3 633 243,62		3 575 160,05
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	14 704 206,51	6 361 263,16	8 342 943,35		8 619 200,12
215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	1 177 410,29	963 314,34	214 095,95		149 148,61
22	Immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	17 441 761,81	0,00	17 441 761,81	17 441 761,81	11 890 322,00
2312	Terrains	83 699,07	0,00	83 699,07		147 298,61
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	16 059 319,23	0,00	16 059 319,23		11 438 053,32
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	1 298 743,51	0,00	1 298 743,51		304 970,07
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	30 960,12	0,00	30 960,12	30 960,12	960,12
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	30 000,00	0,00	30 000,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2781-2782	Prêts pour accession	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	960,12	0,00	960,12		960,12
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	TOTAL (I) :	241 690 148,14	90 434 065,81	151 256 082,33	151 256 082,33	143 017 092,06
31 (net 319)	STOCKS ET EN-COURS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
33	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	FOURNISSEURS DEBITEURS	1 979,16	0,00	1 979,16	1 979,16	30 677,97
	CREANCES D'EXPLOITATION	7 775 040,51	1 869 065,81	5 905 974,70	5 905 974,70	3 669 733,26
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	1 416 340,80	149 875,66	1 266 465,14		1 247 082,02
412-4113	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
413-414-417	Clients - autres activités et autres	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	1 719 190,15	1 719 190,15	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	61 877,48	0,00	61 877,48		0,00
42-43-44 sauf 441	Autres	391 437,38	0,00	391 437,38		317 125,14
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	4 186 194,70	0,00	4 186 194,70		2 105 526,10
458	CREANCES DIVERSES (3)	14 734,93	0,00	14 734,93	14 734,93	160 289,32
	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	14 734,93	0,00	14 734,93		160 289,32
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
47 (sauf 476-4781)	Comptes transitoires ou d'attente	0,00	0,00	0,00		0,00
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES	15 936 766,18	0,00	15 936 766,18	15 936 766,18	22 665 806,54
511	Valeurs à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00
515	Compte au Trésor	0,00	0,00	0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	15 805 340,70	0,00	15 805 340,70		20 872 842,62
5188	Intérêts courus à recevoir	7 829,65	0,00	7 829,65		5 764,64
Autres 51	Comptes courant - Autres que le Trésor	123 595,83	0,00	123 595,83		1 787 199,28
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	0,00	0,00	0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	447 431,98	0,00	447 431,98	447 431,98	330 418,33
	TOTAL (II) :	24 175 952,76	1 869 065,81	22 306 886,95	22 306 886,95	26 856 925,42
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL (III) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL (IV) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
476-4781	Différences de conversion ou d'indexation - Actif	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL (V) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	265 866 100,90	92 303 131,62	173 562 969,28	173 562 969,28	169 874 017,48

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTA

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2021		Exercice 2020 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	DOTATIONS ET RESERVES		34 639 639,48	32 214 480,97
102	Dotations	34 629,17		34 629,17
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	886 076,90		886 076,90
106	Reserves :			
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	23 913 095,75		21 798 384,22
10685	Reserves sur cessions immobilières	5 238 420,74		4 927 973,76
10688	Reserves diverses	4 567 416,92		4 567 416,92
11	Report à nouveau (a)	6 436 493,82	6 436 493,82	6 753 208,77
12	Résultat de l'exercice (a)	1 969 450,93	1 969 450,93	2 108 443,56
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT			
		Montant brut	Inscrit au résultat	
		33 220 732,59	(11 626 154,16)	
14	PROVISIONS REGLEMENTEES			
145	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	TOTAL (I) :	64 640 162,66	64 640 162,66	61 037 008,14
15	PROVISIONS		1 712 211,33	2 536 059,06
151 -152	Provisions pour risques	706 958,26		795 252,26
1572	Provisions pour gros entretien	896 518,00		1 616 348,00
153-158	Autres provisions pour charges	108 735,07		124 458,80
	TOTAL (II) :	1 712 211,33	1 712 211,33	2 536 059,06
16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		100 345 277,40	97 409 718,90
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	2 080 350,84		2 084 945,67
163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	73 365 951,45		72 015 998,71
1642	C.G.L.L.S	278 007,19		466 821,97
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	17 688 851,52		15 594 974,57
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	1 073 215,12		1 035 869,88
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
166	Emprunts et dettes financières diverses :			
166	Participation des salariés aux résultats	0,00		0,00
167 (sauf 1677 et 1671)	Emprunts assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00
168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées	5 482 585,29		5 820 759,22
16881	Intérêts courus non échus	376 315,99		390 348,88
16882	Intérêts courus capitalisables	0,00		0,00
16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
5181-519	Crédits et lignes de trésorerie	3 313 382,04	3 313 382,04	6 004 289,14
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,00	0,00	0,00
419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		92 917,81	416 865,44
4191- 4197-4198	Autres comptes créditeurs	45 489,40		37 449,52
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	47 428,41		379 415,92
	DETTES D'EXPLOITATION		2 082 881,38	1 875 202,70
401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs	1 335 100,79		1 068 158,27
402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	747 780,59		807 044,43
	DETTES DIVERSES		834 784,88	441 513,37
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Fournisseurs d'immobilisations	812 344,80		398 729,70
269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés	0,00		0,00
458	Autres dettes :			
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers	22 440,08		42 783,67
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement	0,00		0,00
47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente	0,00		0,00
487	Produits constatés d'avance :		541 351,78	153 360,73
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	541 351,78		153 360,73
4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
4873	Rémunérations des frais de gestion PAP	0,00		0,00
	TOTAL (III) :	107 210 595,29	107 210 595,29	106 300 950,28
477-4782	Différences de conversion ou d'indexation - Passif		0,00	0,00
	TOTAL (IV) :	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) :	173 562 969,28	173 562 969,28	169 874 017,48

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de pertes.
(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur.

(1) Dont à plus d'un an
94 895 366,62

(2) Dont à moins d'un an
5 449 910,78

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N°COMPTE 1	CHARGES 2	EXERCICE 2021			EXERCICE 2020 6
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	3 538 870,77	15 112 416,40	18 651 287,17	17 871 678,88
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	2 849 689,14	2 877 403,78	5 727 092,92	4 917 934,14
60 (net de 6092)	Achats stockés :				
601	Terrains		0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
603	Variations des stocks (a) :				
6031	Terrains		0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	1 120 704,99	100 660,20	1 221 365,19	1 006 702,32
61-62 (net de 619 et 629)	Services extérieurs :	1 728 984,15	2 776 743,58	4 505 727,73	3 911 231,82
611	Sous traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	1 238 211,58	349 569,64	1 587 781,22	1 240 467,52
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	410 181,58	229 215,87	639 397,45	773 079,19
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	69 217,74	1 453 235,79	1 522 453,53	1 069 295,46
6156	Maintenance	0,00	78 490,16	78 490,16	88 559,61
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	6 228,83	6 228,83	13 942,06
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	1 913,52	1 913,52	1 905,52
616	Primes d'assurances	0,00	115 715,24	115 715,24	110 042,28
621	Personnel extérieur à l'organisme	0,00	8 864,84	8 864,84	672,53
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	208 009,48	208 009,48	216 598,04
623	Publicité, publications, relations publiques	0,00	10 014,36	10 014,36	13 847,26
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	10 315,87	10 315,87	12 503,83
6285	Redevances	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 61 et 62	Autres	11 373,25	305 169,98	316 543,23	370 318,52
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	566 275,03	2 268 294,24	2 834 569,27	2 803 924,23
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	9 251,03	221 151,24	230 402,27	236 959,79
63512	Taxes foncières	0,00	1 986 559,00	1 986 559,00	1 961 228,00
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	557 024,00	60 584,00	617 608,00	605 736,44
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel	122 906,60	2 485 143,30	2 608 049,90	2 585 371,54
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	103 082,96	1 875 874,48	1 978 957,44	1 960 864,23
645-647-6485 (net de 6459, 6479, 64895)	Charges Sociales	19 823,64	609 268,82	629 092,46	624 507,31
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	0,00	7 256 245,54	7 256 245,54	7 308 631,81
	Dotations aux amortissements :			6 995 830,56	6 884 120,71
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318, 68112335, 68112415, 68112418, 6811245	Immobilisations locatives		6 100 709,59	6 100 709,59	5 803 381,36
Autres 6811	Autres immobilisations		680 338,19	680 338,19	710 209,09
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		22 100,00	22 100,00	25 700,00
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		192 682,78	192 682,78	344 830,26
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :			260 414,98	424 511,10
68157	Provisions pour gros entretien		177 003,00	177 003,00	287 812,00
Autres 6815	Autres provisions		83 411,98	83 411,98	136 699,10
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	0,00	225 329,54	225 329,54	255 817,16
654	Pertes sur créances irrécouvrables		225 329,54	225 329,54	255 814,27
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	(0,01)	(0,01)	2,89
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	0,00
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIERES			1 020 786,58	1 240 120,36
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		0,00	0,00	0,00
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions – charges financières		0,00	0,00	0,00
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		963 848,11	963 848,11	1 172 764,24
661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		0,00	0,00	0,00
66114	Accession à la propriété - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		56 938,47	56 938,47	67 356,12
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
666-668	Autres charges financières		0,00	0,00	0,00
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			546 602,26	306 970,01
671	Sur opérations de gestion	0,00	14 291,58	14 291,58	31 313,16
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :	0,00	0,00	0,00	0,00
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
6732	Réduction de récupération de charges locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
	Sur opérations en capital :			393 843,78	194 376,98
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :	0,00	135 975,16	135 975,16	106 466,08
6751	Immobilisations incorporelles		0,00	0,00	0,00
6752	Immobilisations corporelles		135 975,16	135 975,16	106 466,08
6756	Immobilisations financières		0,00	0,00	0,00
678	Autres		257 868,62	257 868,62	87 910,90
687	Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :			138 466,90	81 279,87
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		35 766,90	35 766,90	35 079,87
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)		0,00	0,00	0,00
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		102 700,00	102 700,00	46 200,00
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés		0,00	0,00	0,00
691	Participations des salariés aux résultats		0,00	0,00	0,00
695	Impôts sur les bénéfices		0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES	3 538 870,77	16 679 805,24	20 218 676,01	19 418 769,25
				1 969 450,93	2 108 443,56
				22 188 126,94	21 527 212,81
				5 912,26	1 817,43
			6 308,93		864,11
		(396,67)			953,32

(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses.

(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672)

C/6721 (part non récupérable)

C/6722 (part récupérable)



ANNEXE LITTÉRAIRE

au BILAN et au COMPTE de RÉSULTAT 2021

I - FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE

L'année 2021 a été marquée par les événements majeurs suivants, impactant la présentation des comptes de Saumur Habitat au 31/12/21 :

Adhésion à Habitat Réuni

En janvier 2021 Saumur Habitat a intégré la Société Anonyme de Coordination, de type coopératif, Habitat Réuni, afin de répondre aux exigences de la loi ELAN concernant le regroupement des offices. La souscription au capital social d'Habitat Réuni, par le biais de titre de participation, s'élève à 30 000 €.

Poursuite de la comptabilisation de la Réduction de Loyers de Solidarité à sa valeur maximale

La loi de Finances 2018 a institué pour les bailleurs sociaux une réduction de loyer de solidarité. Cette RLS s'applique aux quittancements des locataires de logements ouvrant droit à l'APL. Les modalités de comptabilisation retenues sont un enregistrement en cours d'année par un compte de réduction de produit (c/70943). En fin d'exercice, ce sous-compte 7094 est soldé par le débit du compte 7043. Dans les comptes annuels, le sous-compte 7094 n'apparaît donc pas, et les loyers indiqués au compte 7043 sont les loyers quittancés, dont la RLS 2021 d'un montant de 907 528.19 € est déduite.

Ventes de patrimoine et cession d'actifs

Saumur Habitat a procédé à la vente de 5 logements sur l'année 2021 pour la somme de 381 950 €.

Epidémie de Coronavirus

La 3^{ème} période de confinement décidée par le gouvernement suite à l'épidémie de coronavirus en avril 2021 a eu un impact mineur sur l'activité de l'office.

L'organisme a pris les mesures suivantes :

-Télétravail : à l'exception des salariés de la régie, l'ensemble du personnel de Saumur Habitat a exercé ses fonctions en télétravail et certaines activités de proximité ont été adaptées.

Affectations du résultat 2021 SIEG – HORS SIEG

Le Règlement ANC n°2021-08 a modifié la nomenclature des comptes (de capitaux propres) pour permettre le suivi des « activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 »,
L'article 162-1 de ce Règlement n° 2021-08 – Informations complémentaires dans l'annexe des comptes annuels exige que : « Les organismes d'habitations à loyer modéré présentent dans l'annexe des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Le résultat 2021 est un bénéfice de 1 969 450.93 €.



Il est affecté en compte 10685 Réserves sur cessions d'immobilisations et en compte 110 de Report à Nouveau, SIEG et Hors SIEG distingués de la façon suivante :

Résultat SIEG de 1 689 801.78 €, bénéfice (compte 12011) affecté au compte RAN SIEG créditeur (compte 11011) pour 1 376 064.40 € et au compte Réserves sur cessions d'immobilisations SIEG (compte 10685) pour 313 737.38€

Résultat HORS SIEG de 279 649.15 €, bénéfice (compte 12012) affectée au compte RAN HORS SIEG créditeur (compte 11012).

II - MÉTHODES GÉNÉRALES DE PRÉSENTATION ET D'ÉVALUATION

Les comptes présentés sont établis dans le respect des principes généraux de la comptabilité commerciale (règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014) et dans le respect du règlement ANC N°2015-04 et N°2021-08 relatifs aux comptes annuels des organismes de logement social.

Les principes suivants ont été respectés pour l'établissement des comptes 2021 :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- indépendance des exercices,
- comptabilisation en coûts historiques,
- principe de prudence.

III - PRINCIPES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION DES POSTES DU BILAN

BILAN ACTIF

♦ *Immobilisations incorporelles*

Les immobilisations incorporelles (logiciels inclus) sont évaluées à leur coût d'acquisition.

♦ *Immobilisations corporelles*

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production.

Les frais financiers résultant de financements adossés d'une période de préfinancement, sont incorporés dans le coût de production des immeubles de rapport et des travaux d'amélioration durant la période de construction, à partir de la date de démarrage du chantier et jusqu'à son achèvement.

La comptabilisation des immobilisations corporelles s'effectue en décomposant les immeubles par composants principaux.

La décomposition en dix composants a été retenue :

- Composant « Structure »
- Composant « Menuiseries extérieures »
- Composant « Chauffage »
- Composant « Etanchéité »



- Composant « Ravalement »
- Composant « Electricité »
- Composant « Plomberie / Sanitaire »
- Composant « Ascenseur »
- Composant « Menuiseries intérieures »
- Composant « Aménagements extérieurs »

La politique d'amortissement des immobilisations par composant retenue est la suivante :

Catégorie d'immob.	Décomposition minimum						Décomposition complémentaire				
	1	2	3		4	5	6	7	8	9	10
	Structure	Menuis. Ext.	Chauff. Ind.	Chauff. Coll.	Etanch.	Raval.	Elect.	Plomb. / sanit.	Asc.	Menuis. Int.	Aménag. Ext.
Logements locatifs	55	22	15	25	15	15	20	25	15	20	20
Bureaux locatifs	50	22	-	25	15	15	20	25	-	20	20
Foyers - logements	50	22	-	25	15	15	20	20	15	16	20
M.A.S	50	22	-	25	15	15	20	20	-	16	20
Garages	50	22	-	-	-	15	-	-	-	-	-
Terrains de jeux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20
Siège	40	22	-	25	-	15	20	25	15	20	20
Atelier	40	22	15	-	-	15	20	25	-	20	-

Pour les baux emphytéotiques, les durées d'amortissement sont bornées par la durée des baux. La durée d'amortissement du composant « structure » est limitée à 50 ans.

Dans certains cas (réhabilitations lourdes, acquisition amélioration), la durée du composant structure retenue peut être réduite.

Les dépenses en lien avec la résidentialisation d'une résidence sont comptabilisées au sein du composant « aménagements extérieurs ».

L'amortissement des constructions est calculé à compter de la date de leur mise en service, selon un mode linéaire.

La ventilation des coûts de construction s'effectue en référence aux modèles de décomposition retenus lors du Conseil d'Administration du 19/12/2005 basée sur la décomposition CSTB :



	Individuel	Collectif
Structure	71.00 %	77.70 %
Menuiseries extérieures	5.40 %	3.30 %
Chauffage collectif	3.20 %	3.20 %
Chauffage individuel	3.20 %	
Étanchéité	1.10 %	
Couverture	9.80 %	9.80 %
Ravalement	2.70 %	2.10 %
Electricité	4.20 %	5.20 %
Plomberie sanitaire	3.70 %	4.60 %
Ascenseurs	2.80 %	2.80 %

Pour certaines opérations spécifiques (bureau, garage, foyers), la répartition peut être différente.

Néanmoins, en cas d'écart significatif entre le modèle de décomposition et la valeur réelle d'un ou plusieurs composants, la valeur réelle peut être retenue pour une meilleure cohérence avec le coût de construction économique.

Les durées d'amortissement pratiquées sont celles préconisées par le CSTB dans le cadre des nouvelles normes françaises. Ceci s'applique tant pour les constructions réalisées avant 2005 qu'après.

Les travaux de réhabilitation effectués avant le 1^{er} janvier 2005 ne peuvent pas être rattachés à des composants pré-identifiés. Ils demeurent inscrits distinctement à l'actif et sont amortis sur leur durée résiduelle. Au terme de l'amortissement, la valeur nette comptable est sortie.

Pour les travaux de réhabilitation effectués à partir du 1^{er} janvier 2005, la décomposition est effectuée au réel en fonction de la nature des travaux. Ils 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 (ex grosses réparations) 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.



Les autres immobilisations corporelles sont amorties linéairement sur leur durée de vie estimée (3 à 10 ans) selon la politique d'amortissement suivante :

• Licences / logiciels (applications lourdes)	3 à 5 ans
• Autres licences / logiciels	1 an
• Matériel et outillage	5 à 10 ans
• Matériel de transport	4 à 5 ans
• Matériel de bureau et informatique	3 à 7 ans
• Mobilier	10 ans
• Immobilisations diverses	5 à 10 ans
• Particularité pour le mobilier résidence étudiant	5 ans

Le patrimoine locatif ancien racheté auprès de bailleurs sociaux est décomposé en fonction des composants d'origine identifiés. Ces immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition comprenant les frais de notaires et les éventuels frais de remboursements anticipés des emprunts payés par le cédant.

La méthode d'évaluation retenue est la suivante :

- identification (des) composant(s),
- ventilation du coût d'acquisition sur ces composants identifiés,
- amortissement du composant structure sur la base de 55 ans moins le nombre d'années écoulées entre la date de rachat et la date de réception d'origine,
- amortissement des autres composants sur 15 ans. Cette durée d'amortissement peut être réduite en fonction de la prévision de travaux à plus ou moins court terme pour un composant identifié.

♦ 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.

♦ Créances d'exploitation

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale. La provision pour dépréciation des créances locataires est calculée selon la nouvelle méthode d'évaluation établie par le règlement n°2015-04 de l'ANC.

Pour apprécier la perte de valeur des créances, Saumur Habitat a utilisé des méthodes statistiques issues de l'analyse des bases locataires en interne.

Au 31/12/2021 les modalités de calcul de la provision sont les suivantes :

Locataires présents ayant une dette dont :

. L'antériorité est supérieure à 12 mois	100 %
. L'antériorité est comprise entre 6 et 12 mois	53 %
. L'antériorité est comprise entre 3 et 6 mois	28 %
. L'antériorité est comprise entre 0 et 3 mois	4 %



Locataires partis : 100 %

La provision pour les locataires présents et partis, en baisse par rapport à 2020, s'élève à 1 869 265.81 € au 31/12/2021.

♦ Créances diverses

Comme en 2020, les provisions pour créances diverses sont nulles à fin 2021.

♦ Disponibilités

Les disponibilités figurent à l'actif pour leur valeur d'achat.

A l'actif, apparaissent :

✓ Les comptes à terme et la trésorerie courante

Type	Date acquisition	Valeur nominale	Valorisation au 31/12/2021	Provisions constituées
CAT Crédit Coopératif	23/10/2014	1 000 000,00 €	1 000 000,00 €	0 €
CAT Caisse d'Epargne	15/03/2019	500 000,00 €	502 254,31 €	0 €

✓ Le Livret A ou compte sur livrets

Type	Date acquisition	Situation au 31/12/2021	Valorisation au 31/12/2021	Provision constituée
Livret A Caisse d'Epargne	2015	11 344 739,33 €	11 344 739,33 €	0 €
Livret A Crédit Agricole	2016	2 958 336,96 €	2 958 336,96 €	0 €
Livret CSL	2015	10,10 €	10,10 €	0 €

✓ Les comptes courants

Libellé	Type	Compte comptable	Montant au 31/12/2021
Caisse d'Epargne	Courant	5130000	0 €
Caisse d'Epargne - Dirigeant	Courant	5128000	2 934,58 €
Crédit Agricole	Courant	51284000	9 070,32 €
Crédit Coopératif	Courant	51285000	111 590,93 €
			123 595,83 €



♦ **Certificats d'économie d'énergie (CEE)**

Traitement comptable pour les incitations financières perçues dans les comptes de bénéficiaires non obligés

Dans un avis publié le 1er Juillet 2021 (EC 2020-35) par la compagnie nationale des commissaires aux comptes, les primes de CEE peuvent être qualifiées soit de subventions d'investissement, soit de produits de cession. En l'absence d'avis de l'ANC et de la DHUP, la fédération des OPH préconise de maintenir pour 2021 la comptabilisation de ces primes en produits divers de gestion courante.

Saumur Habitat a suivi cette recommandation en comptabilisant ces primes au compte 758 pour un montant total de 854€.

BILAN PASSIF

♦ **Subventions d'investissement**

Les subventions d'investissement sont comptabilisées au moment de la notification de la décision accordant la subvention ou lors de son encaissement, dans le cas où celle-ci n'aurait pas fait l'objet d'une notification préalable.

Il existe un particularisme pour les subventions ANRU, octroyées dans le cadre du projet de renouvellement urbain, ces dernières étant comptabilisées à la réception de la Décision Attributive de Subvention modificative.

Seule exception, la subvention pour démolition, en DAS initiale reçue, est comptabilisée en produit à recevoir selon l'état d'avancement de la démolition, ceci afin de tenir compte des dépenses engagées et donc de l'équilibre de l'opération sur le même exercice.

Le transfert des subventions en compte de résultat est effectué selon les critères d'amortissement des immobilisations acquises ou créées au moyen de ces subventions.

Les subventions ou quotes-parts de subventions affectées aux immeubles de rapport – par opposition aux subventions affectées aux terrains - sont ventilées proportionnellement entre les différents composants, compte tenu de la décomposition par composant des immeubles. La reprise intervient au même rythme que l'amortissement des composants si leur montant est significatif. Néanmoins, si cette décomposition n'est pas significative, les subventions sont reprises au même rythme que l'amortissement du composant principal « structure ». En pratique, les subventions sont ventilées selon les composants lorsque leurs montants sont supérieurs à 3 000 € et ou lorsqu'elles représentent au moins 10 % de l'opération subventionnée.

Les subventions finançant les additions ou les remplacements de composants sont réintégrées au compte de résultat selon le rythme d'amortissement du ou des composants concernés.

Les subventions affectées aux terrains sont réintégrées au compte de résultat de façon linéaire et sur 10 ans.

En 2021, la reprise globale au compte de résultat s'élève à 986 459,79 €, dont 984 235,48 € provient de l'amortissement annuel des subventions et 2 224,31 € de l'amortissement exceptionnel des subventions sorties du passif (cessions de patrimoine ou remplacement de composants).

♦ **Provision pour risques et charges**

✓ Provisions pour gros entretien

La provision pour gros entretien est destinée à couvrir les futures dépenses visant à maintenir l'immobilisation en bon état de fonctionnement sans prolonger sa durée de vie. Ces dépenses sont prévues dans des plans pluriannuels de travaux élaborés en application de lois, de règlements ou de pratiques constantes de Saumur Habitat.



Le Conseil d'Administration arrête chaque année le montant de la provision pour gros entretien (P.G.E.) correspondant au montant des travaux identifiés dans ce plan, établi par immeuble ou groupes d'immeubles et par catégories de travaux.

Le recalage de la P.G.E au 31 décembre N tient compte des ajustements effectués sur le plan pluriannuel d'entretien à la clôture de l'exercice :

Le montant provisionné, ajusté à la clôture de chaque exercice, est justifié par les coûts de ces programmes pluriannuels.

La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses de gros entretien sont programmées dans le plan pluriannuel. Le montant de provisions constaté pour chaque programme correspond à une quote-part des dépenses futures rapportée linéairement à l'usage passé. La programmation de la provision gros entretien est effectuée sur trois ans (2022-2024).

Eléments de réduction de la provision (reprise) :

- Travaux de gros entretien programmé réalisés en N
- Report des travaux initialement prévus
- Prévisions de travaux N, N+1 et N+2 voir plus, devenues sans objet
- Révision à la baisse des prévisions de travaux
- Transformation de gros entretiens prévus dans le plan en réhabilitations
- Transformation de gros entretiens prévus dans le plan en GE non programmés

Eléments d'augmentation de la provision (dotation) :

- Prévisions de travaux programmés en N+1 à N+3
- Révision à la hausse des prévisions de travaux N+1 à N+3
- Report des travaux initialement prévus en N sur N+1 ou plus

En 2021, l'ajustement des dépenses des exercices futurs conduit à une reprise sur provision de 896 833 € et à une dotation complémentaire de 177 003 €.

La provision de l'entretien programmé s'élève donc à 896 518 €.

✓ Provision pour départs en retraite

La provision pour départs en retraite est calculée selon les hypothèses suivantes :

- L'âge de départ à la retraite est prévu à 65 ans.
- L'ancienneté requise pour la perception de l'indemnité est de 2 ans.
- L'indemnité de départ est basée sur 3 mois de salaires et tient compte de l'application d'une table de mortalité (INSEE 2017-2019).
- Un taux d'actualisation et de revalorisation annuels du fonds à 0.98 %.
- Un taux d'augmentation des salaires de 1.5 %.
- Un taux de charges sociales et fiscales de 42%.

L'actualisation de la base au 31/12/2021 se solde par une dotation sur provision de 23 681.98 € et une reprise sur provision de 39 405.71€, après prise en compte des départs effectifs courant 2021.

La provision au bilan passe de 124 458,80 € fin 2020 à 108 735.07 € fin 2021.



✓ Provision pour risque assurance chômage

Les provisions sont constituées pour couvrir le risque de versement d'allocations de retour à l'emploi (ARE) de salariés privés d'emploi.

La provision constituée s'élève à 126 210,26 € contre 119 852,26 € fin 2020 compte-tenu des droits à indemnisation calculés pour 12 salariés.

✓ Provisions pour autres risques liés au personnel

Les dotations aux provisions sont effectuées afin de couvrir des charges ou des risques qui trouvent leur origine dans l'exercice, ont de fortes probabilités de réalisation ultérieure et leur montant peut être déterminé de façon suffisamment fiable.

Au 31/12/2021, une somme de 40 000 € a été provisionnée au titre du risque statutaire des fonctionnaires territoriaux, lié à l'obligation de maintien de salaire des fonctionnaires territoriaux pour les congés de longue maladie (1 an plein traitement) et longue durée (3 ans plein traitement).

✓ Provisions pour charges

Les provisions pour charges sont destinées à couvrir des charges nettement identifiées quant à leur objet, dont la réalisation est incertaine mais que des événements survenus ou en cours rendent probables. Elles doivent être réajustées à la fin de chaque exercice.

A fin 2021, aucune charge particulière n'a été identifiée justifiant la constitution d'une provision au Bilan.

✓ Autres provisions pour risques

Les provisions pour risques sont destinées à couvrir des risques nettement identifiés quant à leur objet, dont la réalisation est incertaine mais que des événements survenus ou en cours rendent probables. Elles doivent être réajustées à chaque fin d'exercice.

Les provisions pour risques pratiquées concernant les affaires contentieuses, d'un montant de 25 000 € en 2020 ont été reprises en totalité en 2021. Les provisions sont évaluées en fonction de la couverture d'éventuels frais de justice (honoraires d'avocat et indemnités). Ces provisions sont reprises en fonction de l'évolution des affaires contentieuses (jugement du tribunal, règlement amiable, ...) ou dans le cas de la disparition du risque.

La provision constituée au 31/12/2018 pour couvrir une partie des coûts de démolition de Jean de la Brète a été ajustée au 31/12/2021 par une reprise de provision de 138 milliers d'euros, à hauteur des coûts de démolition supportés en 2021.

Celle constituée au 31/12/2018 pour couvrir une partie des coûts de démolition de Gay Lussac a été ajustée au 31/12/2021 par une reprise de provision de 35 milliers d'euros, afin de prendre en compte les coûts définitifs de l'opération.

La provision constituée au 31/12/2018 pour couvrir une partie des coûts de démolition de Bâtiment L a été augmentée au 31/12/2021 par une dotation complémentaire de 103 milliers d'euros, suite à la prise en compte des coûts définitifs. Celle constituée au 31/12/2018 pour couvrir une partie des coûts de démolition du 161 Schweitzer n'est pas modifiée. Au global la provision pour coûts de démolition s'élève à 540 748 € au 31/12/2021 contre 610 400 € au 31/12/2020.



✓ Provisions pour dépréciation des immobilisations

Tout amoindrissement de la valeur d'un élément d'actif jugé non irréversible doit être couvert par une provision. La dépréciation d'un actif est la constatation que sa valeur actuelle est devenue inférieure à sa valeur nette comptable.

- Terrains :

Les provisions constituées au Bilan résultent de la dépréciation de réserves foncières issues des démolitions de logements qui doivent faire l'objet d'une cession à l'euro symbolique ou qui ont été valorisées à « 0 € » par le service des domaines. La provision est portée de 104 700 € en 2020 à 126 800 € en 2021, elle permet de couvrir la valeur nette comptable de ces terrains dont la sortie d'actif sera constatée en charges exceptionnelles.

- Immeubles :

La provision de 21 200 €, constatée en 2020 pour couvrir la dépréciation du logement rue de Montauron à Varennes sur Loire, a été reprise en totalité en 2021 suite à la vente de ce logement.

◆ **Transfert de charges**

Les transferts de charges constatent les remboursements de charges de personnels (indemnités journalières de la sécurité sociale) et la valorisation des avantages en nature soit 87 437.02 €

Les frais de poursuite récupérables auprès des locataires sont comptabilisés en transfert de charges pour la somme de 41 291.8 €.

Les refacturations de taxes foncières aux commerces ou les refacturations des quotes-parts de taxe foncière lors de ventes de logements sont comptabilisées en transfert de charges pour la somme de 19 271.21 €.

◆ **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.

◆ **Intérêts compensateurs**

Le stock d'intérêts compensateurs de l'OPH, constaté au Bilan au compte 16883, est complètement apuré.

◆ **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.

◆ **Produits constatés d'avance**

Des subventions finançant des dépenses de démolition ont été notifiées au titre de l'exercice 2021 et des années antérieures. Des dépenses de démolition bénéficiant du financement n'ayant pas encore eu lieu, un produit constaté d'avance a été comptabilisé pour un montant total de 528 501,44 €.



IV - ENGAGEMENTS HORS BILAN

L'Office ne procède pas à un suivi comptable des engagements hors Bilan. Cependant, les engagements suivants ont pu être mesurés.

1/ Engagements reçus

- Lors de la signature du bail avec ses clients, l'organisme demande qu'une personne (morale ou physique) se porte garante du signataire du bail.
- Les collectivités locales ci-dessous se sont portées garantes sur un encours de dette d'un montant de 73 305 194.01 € selon la répartition suivante :

Garant	Dette garantie
Commune de Saumur	22 337 362.21 €
Commune de Chacé	613 267.72 €
Commune de Varrains	60 215.82 €
Commune de Parnay	32 386.03 €
Commune de Turquant	249 973.56 €
Commune de Distré	215 513.38 €
Agglomération Saumur Agglo	17 684 874.86 €
Département de Maine et Loire	33 166 345.01 €
Total dette garantie	74 359 938 .59 €

- Le montant des emprunts contractés non encaissés s'élève à 11 048 945 €. Ces emprunts concernent les opérations suivantes :

Opération	Capital Emprunté
Construction Clos Davy – St Georges sur Layon	703 650 €
Acquisition Amélioration 30 Rue Dacier - Saumur	83 000 €
Acquisition VEFA Les Terrasses de la Loire - Saumur	310 936 €
Reconstruction Cité Penot - Saumur	300 000 €
Reconstruction Courtoison - Saumur	739 000 €
Construction Marcel Pagnol - Saumur	876 827 €
Acquisition Amélioration Marcel Pagnol - Saumur	291 785 €
Réhabilitation Jehan Alain - Saumur	1 847 414 €
Construction EHPAD Croix Verte - Saumur	5 896 333 €
Total emprunts contractés non encaissés	11 048 945 €

- Le montant des financements (emprunts et subventions) des opérations locatives à terminaison, terminées ou en cours, s'élève au 31/12/2021 à 36 102 915 €. Ces financements à recevoir correspondent aux opérations d'investissements dont les dépenses ne sont pas encore réalisées à la fin de l'exercice et celles pour lesquelles l'encaissement des subventions reste à obtenir.



2/ Engagements donnés

- Les sommes restant à payer sur les commandes d'immobilisations s'élèvent à la clôture de l'exercice 2021 à 29 872 470 € correspondant aux opérations locatives terminées ou en cours.
- Les engagements restant en cours sur les marchés d'exploitation ne font pas l'objet d'un suivi par l'OPH.

V - ELEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

Néant.

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	74 359 938,59
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	11 048 945,50
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		85 408 884,09

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	30 431 903,06
	Dont : Restes à payer sur :	
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements et terrains-accession)	
80183	- Compromis de vente	
80184	- Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	29 872 470,06
80188	- Engagements divers	559 433,00
TOTAL		30 431 903,06

COMMERCIALISATION

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

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

2 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)

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

ORIGINES :			
11	- Report à nouveau avant affectation du résultat		6 753 208,77
12	- Résultat de l'exercice N - 1		2 108 443,56
	dont résultat courant (1)	686 597,72	
	- Prélèvement sur les réserves (2)		0,00
AFFECTATIONS :			
	- Affectations aux réserves		
	1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		2 114 711,53
	1068 Autres réserves		310 446,98
	10685 Plus-values nettes sur cessions immobilières	310 446,98	
	10687 Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables	0,00	
	10688 Réserves diverses	0,00	
11	- Report à nouveau après affectation du résultat		6 436 493,82
TOTAL			8 861 652,33
			8 861 652,33

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

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

ANNEXE V

Tableau n° 3

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

	2017	2018	2019	2020	2021
Opérations & résultats de l'exercice					
- Chiffre d'affaires	14 986 695,02	14 418 434,91	14 650 873,93	14 558 252,60	15 157 600,91
- Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	7 786 955,82	8 084 611,79	8 309 522,83	8 656 347,91	7 951 394,45
- Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	1 025 471,23	1 091 540,50	1 902 317,52	2 108 443,56	1 969 450,93
Personnel					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	65,96	64,30	65,00	66,09	65,20
- Montant de la masse salariale de l'exercice	1 896 905,62	1 878 125,33	1 898 548,24	1 941 118,12	1 973 742,49
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	653 292,97	619 464,89	620 782,33	624 507,31	629 092,46

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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	3 323 763,78	3 226 623,67	2 029 294,91	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	148 287,66	129 513,12	108 552,61	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	17 566 866,04	17 446 896,35	18 359 380,41	
d) Charges récupérées (comptes 703)	2 915 992,11	2 888 643,75	3 201 779,50	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ration d'auto-financement net HLM	14 799 161,59	14 687 765,72	15 266 153,52	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	22,46%	21,97%	13,29%	19,24%

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

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

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

ANNEXE V

Tableau n°4

IMMOBILISATIONS 1	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS A LA FIN DE L'EXERCICE 7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
		Acquisitions, Créations, Apports 3	Virements de poste à poste (3) 4	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés 5	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remboursement courant des prêts (1) 6	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	4 355,06	0,00	0,00	0,00	0,00	4 355,06
Autres immobilisations incorporelles	307 235,58	28 918,89	0,00	0,00	0,00	336 154,47
TOTAL I	311 590,64	28 918,89	0,00	0,00	0,00	340 509,53
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	249 362,45	0,00	0,00	0,00	0,00	249 362,45
Terrains aménagés, loués, bâtis	9 838 553,15	171 880,00	146 908,26	0,00	15 086,25	10 142 255,16
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	10 087 915,60	171 880,00	146 908,26	0,00	15 086,25	10 391 617,61
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants						
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	6 405 575,39	0,00	424 619,90	
		0,00	2 503 702,44	0,00	33 978,48	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) [A]	196 238 493,99	0,00	8 909 277,83	0,00	458 598,38	204 689 173,44
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants						
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	4 577,30	0,00	3 531,54	
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) [B]	2 145 028,23	0,00	4 577,30	0,00	3 531,54	2 146 073,99
Bâtiments administratifs (21315-2135-21415-2145) [C]	5 237 493,76	0,00	235 147,59	0,00	0,00	5 472 641,35
[A+B+C] TOTAL III	203 621 015,98	0,00	9 149 002,72	0,00	462 129,92	212 307 888,78
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	124 066,81	12 770,37	0,00	0,00	9 805,22	127 031,96
DIVERS						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	231 752,04	0,00	0,00	0,00	0,00	231 752,04
Matériel de bureau et matériel informatique	163 558,70	98 846,39	0,00	0,00	0,00	262 405,09
Mobilier	285 042,21	0,00	0,00	0,00	0,00	285 042,21
Diverses	269 184,41	2 913,67	24,99	24,99	919,09	271 178,99
TOTAL V	949 537,36	101 760,06	24,99	24,99	919,09	1 050 378,33
Immeubles en location - vente et affectation TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains et aménagements terrains	147 298,61	83 308,72	0,00	146 908,26	0,00	83 699,07
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
. Construction et acquisition-amélioration	7 992 771,93	7 759 038,43	0,00	6 373 075,39	0,00	9 378 734,97
. Additions et remplacements de composants (1)	3 445 281,39	5 978 730,20	0,00	2 743 427,33	0,00	6 680 584,26
Avances et acomptes	304 970,07	1 026 273,44	0,00	32 500,00	0,00	1 298 743,51
TOTAL VII	11 890 322,00	14 847 350,79	0,00	9 295 910,98	0,00	17 441 761,81
(II + III + IV + V + VI + VII) TOTAL VIII	226 672 857,75	15 133 761,22	9 295 935,97	9 295 935,97	487 940,48	241 318 678,49
FINANCIERES						
Participations et créances rattachées	0,00	30 000,00	0,00	0,00	0,00	30 000,00
Titres immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres prêts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépôts et cautionnements versés - Créances divers	960,12	0,00	0,00	0,00	0,00	960,12
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IX	960,12	30 000,00	0,00	0,00	0,00	30 960,12
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	226 985 408,51	15 192 680,11	9 295 935,97	9 295 935,97	487 940,48	241 690 148,14

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

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

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

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

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

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

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : amortissements des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS A LA FIN DE L'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	929,74	0,00	0,00	0,00	929,74
Autres immobilisations incorporelles	270 728,10	16 940,14	0,00	0,00	287 668,24
TOTAL I	271 657,84	16 940,14	0,00	0,00	288 597,98
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives sur sol propre (4)	80 001 206,00	6 491 609,34	35 766,90	340 730,59	86 187 851,65
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	982 763,34	46 610,21	0,00	1 269,44	1 028 104,11
Bâtiments administratifs	1 662 333,71	177 064,02	0,00	0,00	1 839 397,73
TOTAL III	82 646 303,05	6 715 283,57	35 766,90	342 000,03	89 055 353,49
Installations techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	90 080,28	10 593,96	0,00	9 046,20	91 628,04
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales, agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	199 644,74	12 870,73	0,00	0,00	212 515,47
Matériel de bureau et matériel informatique	148 952,44	7 043,89	0,00	0,00	155 996,33
Mobilier	239 099,39	12 673,00	0,00	0,00	251 772,39
Diverses	246 678,71	5 642,49	0,00	919,09	251 402,11
TOTAL V	834 375,28	38 230,11	0,00	919,09	871 686,30
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	83 842 416,45	6 781 047,78	35 766,90	351 965,32	90 307 265,81

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

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

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

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

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:	55 ans
--	--------

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

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT 2	ELEMENTS CEDES 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives sur sol propre (4)	0,00	58 972,14	281 758,45	0,00	340 730,59
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	0,00	0,00	1 269,44	0,00	1 269,44
Bâtiments administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	58 972,14	283 027,89	0,00	342 000,03
Installations techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	9 046,20	0,00	9 046,20
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales, agencements et aménagements divers (c/2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses	0,00	0,00	919,09	0,00	919,09
TOTAL V	0,00	0,00	919,09	0,00	919,09
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	0,00	58 972,14	292 993,18	0,00	351 965,32

(1) Reprises constatées au compte 7811.

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

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

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

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

ANNEXE V

Tableau n°7

NATURE DES PROVISIONS	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Provisions pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pensions et obligations similaires	124 458,80	23 681,98	39 405,71	(3) 108 735,07
Provisions pour gros entretien	1 616 348,00	177 003,00	896 833,00	896 518,00
Provisions pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	795 252,26	162 430,00	250 724,00	706 958,26
TOTAL II	2 536 059,06	363 114,98	(2) 1 186 962,71	1 712 211,33
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	125 900,00	22 100,00	21 200,00	126 800,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	125 900,00	22 100,00	21 200,00	126 800,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	1 880 989,24	192 682,78	204 606,21	1 869 065,81
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Clients-autres activités	0,00	0,00	0,00	0,00
Débiteurs divers	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres actifs à court terme	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	1 880 989,24	192 682,78	204 606,21	1 869 065,81
TOTAL VI	2 006 889,24	214 782,78	225 806,21	1 995 865,81
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	4 542 948,30	577 897,76	1 412 768,92	3 708 077,14

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	475 197,76	1 194 216,92
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	102 700,00	218 552,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		559 208,92
	de provisions non utilisées (*)		853 560,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			108 735,07

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

TABLEAU N°8
 ETAT DES DETTES

N° DE COMPTE	ETAT DES DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET 5 ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	2 080 350,84	69 042,84	271 378,29	1 739 929,71	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	91 332 810,16	4 666 378,02	16 709 108,38	69 957 323,76	
165	Dépôts et cautionnement reçus	1 073 215,12	Non ventilable (3)		1 073 215,12	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)	0,00			0,00	
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	5 482 585,29	338 173,93	1 300 900,72	3 843 510,64	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	3 313 382,04	3 313 382,04		0,00	
16881	Intérêts courus non échus	376 315,99	376 315,99		0,00	
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables	0,00			0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
	TOTAL I Dettes financières	103 658 659,44	8 763 292,82	18 281 387,39	76 613 979,23	0,00
	dont emprunts remboursables in fine				0,00	
229	Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	2 147 445,59	2 046 028,66	101 416,93	(0,00)	
419	Clients créditeurs	92 917,81	92 917,81		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	73 418,12	73 418,12		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	94 643,52	94 643,52		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques	579 718,95	358 235,59	221 483,36	(0,00)	
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00		0,00	0,00	
46	Créditeurs divers	22 440,08	22 440,08		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente	0,00			0,00	
	TOTAL II	3 010 584,07	2 687 683,78	322 900,29	(0,00)	0,00
487	Produits constatés d'avance :					
	4871 - Sur exploitation	541 351,78	541 351,78		0,00	
	4872 - Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
	4873 - Rémunération des frais de gestion P.A.P	0,00			0,00	
	4878 - Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
	TOTAL III	541 351,78	541 351,78	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	107 210 595,29	11 992 328,38	18 604 287,68	76 613 979,23	0,00

RENOIS		
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice		7 963 304,00
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		5 051 057,85
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine		

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

ANNEXE V

Tableau n°9
ETAT DES CREANCES

N° de compte	ETAT DES CREANCES 1	MONTANT BRUT AU BILAN 2	A UN AN AU PLUS 3	A PLUS D'UN AN 4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
26	Titres de participation et créances rattachées	30 000,00		30 000,00
271/272	Titres immobilisés	0,00		0,00
274/275/276	Immobilisations financières diverses	960,12		960,12
278	Prêts pour accession	0,00		0,00
TOTAL I		30 960,12	0,00	30 960,12
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	1 979,16	1 979,16	
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 416 340,80	1 416 340,80	
416	Locataires douteux ou litigieux	1 719 190,15	1 719 190,15	
412 / 413 / 414 / 415 / 418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	61 877,48	61 877,48	
42	Personnel et comptes rattachés	21 462,41	21 462,41	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 047,00	1 047,00	
44	État et collectivités publiques (1)	4 555 122,67	2 257 381,82	2 297 740,85
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	
46	Débiteurs divers (1)	14 734,93	14 734,93	
47	Comptes transitoires ou d'attente	0,00	0,00	
TOTAL II		7 791 754,60	5 494 013,75	2 297 740,85
486	Charges constatées d'avance	447 431,98	447 431,98	
TOTAL III		447 431,98	447 431,98	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III)		8 270 146,70	5 941 445,73	2 328 700,97

(1) RENVOIS	
Dont : subventions d'investissement à recevoir	3 916 011,40
subventions d'exploitation à recevoir	270 183,30
TVA	368 768,06

Tableau N°10
**ELEMENTS RELEVANT
 DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN**

POSTES CONCERNES	ENTREPRISES LIEES	ENTREPRISES AVEC LESQUELLES L'OFFICE A UN LIEN DE PARTICIPATION	CREANCES ET DETTES REPRESENTEES PAR DES EFFETS DE COMMERCE
1	2	3	4
BILAN :			
- Immobilisations financières :	0,00	0,00	0,00
- Créances diverses :	0,00	0,00	0,00
- Dettes financières :	0,00	0,00	0,00
- Dettes diverses :	0,00	0,00	0,00
COMPTE DE RESULTAT :			
- Charges financières :	0,00		
- Produits financiers :	0,00		

ANNEXE V

Tableau n°12
**12 - EVALUATION DES ELEMENTS FONGIBLES
 DE L'ACTIF CIRCULANT**

NATURE DES ELEMENTS 1	VALEUR BRUTE 2	DEPRECIATION 3	VALEUR NETTE AU BILAN 4	PRIX DU MARCHÉ 5
32 - Approvisionnements :				
322 - Fournitures consommables :			0,00	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
50 - Valeurs mobilières de placement :				
			0,00	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL (I + II)	0,00	0,00	0,00	0,00

Tableau n°13

**13 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS
 D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE**

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	1	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			14 352,50
	Frais de notaire acquisition terrain ZAC sous la Bosse	1 222,50	
	Frais de notaire VAFA Terrasses de la Loire	13 130,00	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			14 352,50

Tableau n° 17

**17- PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES
 A UN AUTRE EXERCICE**

COMPTES DE REGULARISATION ACTIF

481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices

NATURE	Solde au 1er janvier de l'exercice	Additions de l'exercice	Amortissements de l'exercice	Solde au 31 décembre de l'exercice (2+3-4)	Durée d'amortissement (a)
1	2	3	4	5 = 2 + 3 - 4	6
Grosses réparations à étaler (b)	0,00			0,00	
Intérêts compensateurs (comptabilisés conformément aux nouvelles dispositions)	0,00			0,00	
Autres (détailler si significatif) :				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	

(a) Dans le cas de durées différentes pour une même rubrique donnée, préciser les valeurs extrêmes.
 (b) GR à étaler antérieures au 1er janvier 2005. Compte réservé aux organismes relevant de l'instruction comptable M31

Observations sur les méthodes d'amortissement :

"Les charges à répartir sur plusieurs exercices inscrites au bilan pour un montant de € comprennent les intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés au compte 4813 "charges différées - Intérêts compensateurs" pour un montant de€. En effet, l'article 38 de la loi n°94-624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L.411-2 du C.C.H à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° de l'article 351-2 du C.C.H.

Conformément aux dispositions de l'article 38, de l'office a inscrit au débit du compte 4813 "charges différées - Intérêts compensateurs" un montant de€ correspondant aux intérêts à rattacher à l'exercice clos. Il l'a crédité d'un montant de€ par le débit du compte 6863 "Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir" pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans le montant de l'annuité".

486 - Charges constatées d'avance

NATURE	MONTANT	OBSERVATIONS
1	2	3
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés (b)	0,00	
Autres (détailler si significatif) :		
Assurance Dommage ouvrages	418 864,40	
Hébergements informatiques	11 309,66	
Maintenance et location matériel informatique	2 012,00	
Honoraires	1 445,50	
Assurance	339,68	
Abonnement frais télécom	561,98	
Bail emphytéotique	625,00	
Charges de copropriété 1er trim 2022	6 339,60	
Cotisation CNP 2022	5 031,90	
Abonnements presse	902,26	
TOTAL	447 431,98	

COMPTES DE REGULARISATION PASSIF

487 - Produits constatés d'avance

NATURE	MONTANT	OBSERVATIONS
1	2	3
Produits des ventes sur lots en cours (b)	0,00	
Autres (détailler si significatif) :		
Remboursement sinistres	12 251,00	
Indemnités journalières perçues d'avance	599,34	
Subvention démolition Jean de La Brète	95 000,00	
Subvention ANRU2 démolition 161-179 Schweitzer	80 220,28	
	89 312,20	
	263 968,96	
TOTAL	541 351,78	

(1) RENVOIS	ADDITIONS DE L'EXERCICE	REDUCTIONS DE L'EXERCICE
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés		
Produits des ventes sur lots en cours		

Tableau n°18
18 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

Destinations des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (c/791)	Transfert de charges financières (c/796)	Transfert de charges exceptionnelles (c/797)
En charges à répartir (c/481)	0,00	(1) 0,00	
En comptes de tiers	83 172,48		
En charges d'exploitation	64 827,03		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	0,00		
TOTAL	147 999,51	0,00	0,00

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés, ...) :

Remboursement en compte de tiers des frais de formation, des indemnités journalières de congés maladie, des droits syndicaux, de la taxe sur les transports

Rembousement en charges d'exploitation : remboursement de TFPB sur les locaux d'activité et sur les ventes, remboursement des frais de poursuite

Tableau n°20

ANNEXE V

20 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I. CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		14 291,58
Subvention versée à Habitat Solidarité	5 500,00	
	8 791,58	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (1)		135 975,16
Cessions (2) :		86 665,21
	50,94	
	9 933,34	
	0,31	
	41 288,56	
	27 418,90	
	7 973,16	
Divers : montants non significatifs		
Démolitions, sortie de composants, mises au rebut :		49 309,95
Sorties de composants	48 550,93	
Mises au rebut	759,02	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		257 868,62
Sinistres	98 933,14	
Coûts de démolition Jean de la Brète	97 554,84	
Coûts de relogement Jehan Alain et Jean de la Brète	22 436,77	
Projets sans suite	27 005,11	
Imapys divers	6 312,29	
Divers : montants non significatifs	5 627,47	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		138 466,90
Dotations exceptionnelles amortissements (futurs démolitions)	35 766,90	
Dotations provision coûts de démolition Bâtiment L	102 700,00	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	546 602,26	546 602,26

II. PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		391 027,05
Pénalités perçues sur achats	10 903,37	
Recouvrement s/créances admises en non valeur	2 499,98	
Dégrèvements d'impôts	363 534,00	
Pénalités sur S.I.S	317,14	
Produits sur soldes créditeurs	5 343,73	
Régularisation coûts définitifs investissements 2018	7 745,05	
Divers : montants non significatifs	683,78	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		385 012,00
Vente 1 logement 140 rue Loucheur	39 900,00	
Vente 1 logement 20 rue des Menhirs	133 900,00	
Vente 1 logement 3 rue de Montauron	20 800,00	
Vente 1 logement 21 rue Maréchal Joffre	59 850,00	
Vente 1 logement 39 Champ Bertain	127 500,00	
Cession terrains - voiries	3 062,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		986 459,79
Quote-part de subvention virée au résultat	986 459,79	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		87 991,44
Indemnités d'assurance	26 526,26	
Subvention démolition Jean de la Brète	53 000,00	
Refacturation projet sans suite Pont Poiroux	6 956,00	
Divers : montants non significatifs	1 509,18	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions (1)		218 552,00
Reprise provision pour dépréciation Montauron	21 200,00	
Reprise provision coûts de démolition Gay Lussac	34 600,00	
Reprise provision coûts de démolition Jean de la Brète	137 752,00	
Reprise provision contentieux Jaillais	25 000,00	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	2 069 042,28	2 069 042,28

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

ANNEXE V

Tableau 21
21 - REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS

CATEGORIES 1	MONTANT GLOBAL DES REMUNERATIONS 2	MONTANT GLOBAL DES FRAIS REMBOURSES 3
Organes d'administration	0,00	3 200,00
Organes de direction	289 856,00	906,00

Accusé de réception en préfecture
 049-274900026-20220509-CA-2022-03-DE
 Date de télétransmission : 10/05/2022
 Date de réception préfecture : 10/05/2022

Tableau 22
22 - EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE

CATEGORIES 1	EFFECTIF AU 31 DECEMBRE 2	DONT REGIE 3	EQUIVALENT D'EFFECTIFS REFACTURES A D'AUTRES ORGANISMES 4	EFFECTIF MOYEN 5
Cadres	12,90	0,00	0,00	13,10
Direction et chargés de mission	1,00			1,00
Administratifs	5,00			5,00
Techniques	6,90			7,10
Sociaux				
Employés	42,10	0,00	0,00	40,50
Administratifs	24,20			23,60
Techniques	10,00			9,40
Sociaux	7,90			7,50
Ouvriers	6,00	2,00		6,00
Gardiens d'immeubles	7,00	0,00		5,60
EFFECTIF TOTAL	68,00	2,00	0,00	65,20



Office Public de l'Habitat Saumur Habitat

213 Boulevard Delessert
CS 44043 - 49 412 SAUMUR Cedex
Tél : 02.41.83.48.10 Fax : 02.41.83.48.69
E-mail : contact@saumurhabitat.fr
Siret 274 900 026 000 23 – APE 6820 A
N° Intracommunautaire FR 76274900026

RAPPORT DE GESTION

ANNÉE 2021

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20220509-CA-2022-03-DE
Date de télétransmission : 10/05/2022
Date de réception préfecture : 10/05/2022

SOMMAIRE

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20220509-CA-2022-03-DE
Date de télétransmission : 10/05/2022
Date de réception préfecture : 10/05/2022

I) L'ANALYSE DE L'EXPLOITATION	P 4
A) Le résultat de l'exercice	p 4
a. Le résultat budgétaire	
b. Les soldes intermédiaires de gestion	
B) L'autofinancement	p 11
a. L'autofinancement de l'exploitation courante	
b. De la capacité d'autofinancement à l'autofinancement net	
C) Evaluation des pertes financières de la vacance des logements	p 20
II) L'ANALYSE DE LA STRUCTURE FINANCIERE (LE BILAN)	P 21
A) Le fonds de roulement et le potentiel financier	p 21
a. Les capitaux permanents	
b. L'actif immobilisé	
c. Calcul du fonds de roulement et du potentiel financier à terminaison	
B) Le besoin en fonds de roulement	p 28
a. Les dettes à court terme	
b. L'actif circulant	
c. Calcul du besoin en fonds de roulement	
C) La situation des impayés locatifs à fin 2021	p 31
D) La trésorerie	p 32
E) Synthèse : structure simplifiée du bilan financier	p 34
III) COMPTE DE RÉSULTAT, BILAN ET SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX INDICATEURS FINANCIERS	P 35

Le rapport de gestion annuel présente une analyse de l'exploitation et de la structure financière de Saumur Habitat pour l'année 2021 selon les méthodes et ratios préconisés par la fédération des Offices Publics de l'habitat. Pour information, les états réglementaires ont été réalisés sous le format 2021, en l'attente de la publication du modèle format 2022.

I) L'ANALYSE DE L'EXPLOITATION

A) Le résultat de l'exercice

a. Le résultat budgétaire

L'exécution du budget de fonctionnement (compte de résultat prévisionnel)

Les dépenses atteignent 20 199 405 € au 31 décembre 2021, soit **93 %** du budget total voté pour l'exercice 2021. A la même date, les recettes s'établissent à 22 168 856 €, soit une réalisation budgétaire définitive de **100 %** du montant total des prévisions budgétaires.

Le résultat comptable de l'exercice 2021 s'élève à **1 969 451 €**. Les principales caractéristiques des charges et des produits sont développées ci-dessous.

La réalisation des charges de l'exercice : 20 199 405 € (93 % du budget)

Les charges de l'exercice sont constituées de budgets courants relatifs au fonctionnement de l'office, de dépenses exceptionnelles et de charges calculées et réglées.

	Budget 2021	Réalisations 2021	Ecart Budget / réalisation 2021	% de réalisation 2021
Charges d'exploitation				
Achats	1 128 700 €	1 221 365 €	-92 665 €	108%
Variation de stocks (destockage)	0 €	0 €	0 €	-%
Services extérieurs	2 653 400 €	2 469 688 €	183 712 €	93%
Dépenses de gros entretien	2 119 000 €	1 522 454 €	596 546 €	72%
Autres services extérieurs	602 800 €	513 587 €	89 213 €	85%
Impôts, taxes et versements assimilés	867 800 €	848 010 €	19 790 €	98%
Taxe foncière	1 988 000 €	1 967 288 €	20 712 €	99%
Charges de personnel	2 698 200 €	2 608 050 €	90 150 €	97%
Autres charges de gestion courante	1 500 €	0 €	1 500 €	0%
Pertes sur créances irrécouvrables	225 000 €	225 330 €	-330 €	100%
Charges financières	1 168 100 €	1 020 787 €	147 313 €	87%
Charges exceptionnelles	680 700 €	272 160 €	408 540 €	40%
VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	254 400 €	135 975 €	118 425 €	53%
Dotations aux amortissements, dépréc. / prov.	7 254 100 €	7 217 709 €	36 391 €	99%
Provision pour gros entretien	69 000 €	177 003 €	-108 003 €	257%
Impôt sur les bénéfices	5 000 €	0 €	5 000 €	0%
Production stockée (destockage)	0 €	0 €	0 €	-
	21 715 700 €	20 199 405 €	1 516 295 €	93%

Les achats comprennent les dépenses de fourniture d'énergie (électricité, gaz, eau), de l'atelier et administratives. La hausse du prix de l'énergie sur le dernier trimestre de l'année conduit à un dépassement du budget voté (108%).

Les services extérieurs sont constitués principalement, des contrats et des interventions relatives à l'entretien du patrimoine (nettoyage des logements, chauffage, espaces verts, ascenseurs, réparations et remises en état des logements, ...). Ils comprennent également les postes de maintenance informatique et d'assurances, relativement bien évalués au budget d'une année sur l'autre.

Les dépenses de gros entretien, réalisées à hauteur de 1 522 454 € (soit 72 % du budget), comprennent une enveloppe de travaux programmés, dans le cadre du plan pluriannuel d'entretien voté par le Conseil d'Administration, et une part non programmée (contrats chaudières, chaufferies, VMC, travaux d'adaptation « handicaps », travaux imprévus sur les terrasses/voirie/remplacements de ballons d'eau chaude, ...).

Les autres services extérieurs, d'un montant de 513 587 € (soit 85 % du budget), intègrent les frais de gestion (honoraires, insertions, relations publiques, locations, frais postaux, cotisations CGLLS).

Les impôts, taxes et versements assimilés comptabilisent les taxes liées aux rémunérations du personnel pour 230 402 €, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères récupérée auprès des locataires pour 609 117 € et des taxes diverses (ANCOLS, Taxe sur véhicules de société, TVA non récupérable) pour 8 491 €. La taxe foncière s'élève à 1 967 288 €. Il n'y pas d'écart significatif constaté avec le budget primitif qui prévoit par prudence une augmentation de la fiscalité locale plus importante.

Les charges de personnel ont été correctement évaluées avec une réalisation à hauteur de 2 608 050 €, soit 97 % du budget, hors remboursements des indemnités journalières suite à congés maladie.

Les pertes sur créances irrécouvrables retracent les abandons de dette de loyers pour 225 330 €, soit validés par le Conseil d'Administration (151 474 €), soit du fait d'une décision de justice (73 856 €) dans le cadre des procédures de rétablissements personnels.

La réalisation des charges financières à hauteur de 87 % de la prévision budgétaire comprend les intérêts des emprunts immobiliers (1 006 586 €) et les autres intérêts, y compris les intérêts des lignes de trésorerie (14 201 €).

Les charges exceptionnelles sont réalisées à hauteur de 272 160 € à fin 2021. Elles se composent des sinistres sur le patrimoine pour 98 933 € et de charges diverses (coûts de démolition, subventions accordées, frais de relogement).

Les valeurs nettes comptables constatées pour 135 975 € sont la conséquence des cessions réalisées courant 2021 (vente de 5 logements, d'1 terrain et de voiries), des composants sortis de l'actif à la suite des réhabilitations, des démolitions et des mises au rebut d'immobilisations.

Les dotations aux amortissements et aux provisions sont comptabilisées pour un montant de 7 217 709 €. Les amortissements représentent 6 816 815 € et intègrent les nouveaux patrimoines mis en service en 2021. Par ailleurs, les provisions comprennent une évaluation des dépréciations éventuelles du patrimoine et des risques inhérents à notre activité (créances locataires douteuses).

L'actualisation du plan pluriannuel de gros entretien à fin 2021 engendre la constatation d'une **provision supplémentaire pour gros entretien** de 177 003 € en charges. Cette provision est destinée à la couverture du plan de travaux pour les années 2022 à 2024.

La réalisation des charges récupérables auprès des locataires représentent 3 538 871 €. Ces charges sont incluses dans les différents postes ci-dessus (fourniture d'énergie, contrats d'entretien courant, prestations confiées en sous-traitance « chauffage, nettoyage, ascenseurs, espaces verts », taxe d'enlèvement des ordures ménagères et charges de personnels récupérables).

Enfin, le budget 2021 alloué par prudence à **l'impôt sur les sociétés** pour 5 000 € n'a pas été réalisé. En effet, l'activité taxable, constituée par les produits et charges des locaux d'activité, des logements non conventionnés et des ventes hors logements sociaux, présente un résultat fiscal de 83 809 €. Cependant après application des déficits antérieurs, ce résultat n'est pas soumis à impôt.

La réalisation des produits de l'exercice : 22 168 856 € (100 % du budget)

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20220509-CA-2022-03-DE
Date de télétransmission : 10/05/2022
Date de réception préfecture : 10/05/2022

Les produits de l'exercice comptabilisent essentiellement les loyers et leurs annexes, des recettes exceptionnelles tirées de la vente de patrimoine et des recettes calculées et réglementées.

	Budget 2021	Réalisations 2021	Ecart Budget / réalisation 2021	% de réalisation 2021
Produits d'exploitation				
Loyers	14 613 500 €	14 928 063 €	-314 563 €	102%
Récupération de charges locatives	3 214 600 €	3 201 780 €	12 821 €	100%
Autres produits des activités	231 900 €	229 538 €	2 362 €	99%
Production stockée (stockage)	0 €	0 €	0 €	-
Production immobilisée	190 000 €	203 723 €	-13 723 €	107%
Subventions d'exploitation	36 500 €	100 123 €	-63 623 €	274%
Autres produits de gestion courante	270 000 €	5 090 €	264 910 €	2%
Produits financiers	104 200 €	108 553 €	-4 353 €	104%
Produits exceptionnels	1 431 300 €	1 465 478 €	-34 178 €	102%
Produits des cessions d'éléments d'actif	655 500 €	385 012 €	270 488 €	59%
Reprise sur amortissements, dépréc. / prov.	568 000 €	515 936 €	52 064 €	91%
Provision pour gros entretien	742 800 €	896 833 €	-154 033 €	121%
Transfert de charges	87 700 €	128 728 €	-41 028 €	147%
Variation de stocks (stockage)	0 €	0 €	0 €	-
	22 146 000 €	22 168 856 €	-22 856 €	100%
Excédent (déficit)	430 300 €	1 969 451 €	-1 539 151 €	58%

Les recettes de loyers s'élevant à 14 928 063 € sont supérieures au budget prévu de 14 613 500 €.

Elles tiennent compte de la Réduction de Loyer de Solidarité d'un montant de 907 528 €. Elles intègrent les loyers des dernières livraisons 2021 (32 logements : construction et acquisition-amélioration Marcel Pagnol et restructuration Jehan Alain à Saumur, extension MAS à Saumur).

La récupération des charges locatives est de 3 201 780 €, soit 100 % du budget primitif. La non-récupération à 100 % des charges récupérables, pour 337 091 €, provient des logements vacants, de l'évaluation forfaitaire des provisions réclamées aux locataires de la résidence Rabelais et de l'incidence des locaux improductifs de revenus (I.D.R.). Les travaux de réhabilitation, les démolitions et les ventes génèrent également de la vacance dite « technique » qui peut influencer ce résultat.

Les produits des activités annexes, réalisés à hauteur de 229 538 € au 31/12/21, comprennent les locations diverses (mobiliers étudiants, jardins, celliers).

La production immobilisée d'un montant de 203 723 € est la conséquence de la valorisation des conduites d'opérations internes dans les opérations d'investissement.

Les subventions d'exploitation enregistrent les financements C.G.L.L.S concernant un poste dédié au P.R.U à l'Office, dans le cadre du renouvellement urbain (coordination interne des démolitions pour 2020 et 2021 : 53 679 €), les financements CGLLS FIS concernant un audit organisationnel et l'évolution des systèmes de communication (14 592 €), et une remise commerciale d'intérêts de la CDC (31 852 €).

Les autres produits de gestion courante, d'un montant de 5 090 €, comptabilisent essentiellement la vente des certificats d'économie d'énergie. La sous-réalisation de ce poste de recette (2%) est principalement due au décalage de traitement des dossiers de certificats d'économies d'énergie.

Les revenus provenant des produits financiers s'élèvent à 108 553 € pour un budget primitif de 104 200 € (104 %). Ils proviennent de la trésorerie long terme placée sur des comptes à terme et des livrets réglementés.

Les produits exceptionnels sont réalisés à hauteur de 1 465 478 € à fin décembre 2021, soit 102 % du budget. Ils sont composés des subventions d'investissement reprises au compte de résultat (986 460 €), de dégrèvements de taxe foncière (dont travaux d'économie d'énergie et d'accessibilité) pour 363 534 €, de subventions pour démolitions pour 53 000 € et de produits divers (indemnités d'assurance suite sinistres, pénalités perçues sur marchés, recouvrements sur non-valeurs, ...).

Les recettes provenant de la vente de patrimoine sont comptabilisées à hauteur de 385 012 € (59 % du budget, vente de 5 logements, d'1 terrain et de voiries).

Les reprises sur provisions sont comptabilisées pour un montant de 515 936 € (soit 91 % du budget 2021). Ces provisions sont reprises en fonction de la survenance ou de la disparition des risques inhérents à notre activité et de l'évaluation des dépréciations éventuelles du patrimoine. Ce poste intègre particulièrement la reprise sur provision pour créances douteuses (204 606 €) destinée à la couverture des abandons de dette de loyers et des dettes de loyers effacés par un jugement du tribunal.

La reprise sur provision pour gros entretien est de 896 833 € en 2021 (121 % du budget). Elle couvre l'intégralité des travaux de gros entretien programmé de l'exercice et permet le recalage de la provision en fin d'exercice selon les modifications intervenues dans le plan d'entretien.

Les transferts de charges (128 728 €) comptabilisent les remboursements sur salaires (essentiellement indemnités journalières) perçus au titre des absences pour maladies et maternités, la participation aux formations d'organismes extérieurs, la valorisation des avantages en nature du personnel (contrebalance les avantages en nature comptabilisés en charges de personnel) et les frais de poursuite dans le cadre du recouvrement des loyers.

L'exécution du budget d'investissement 2021 (tableau emplois-ressources)

Les emplois, constitués principalement des dépenses d'investissement et de remboursement de la dette, s'élèvent à 20 243 738 € tandis que les ressources, composées de la capacité d'autofinancement, des cessions de logements et des encaissements de subventions et d'emprunt, sont de 17 721 722 €.

La réalisation des emplois : 20 243 738 € (58 % du budget)

	Budget 2021	Réalisations 2021	Ecart Budget / réalisation 2021	% de réalisation 2021
Emplois				
Insuffisance d'autofinancement	0 €	0 €	0 €	-
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé	29 928 100 €	15 192 680 €	14 735 420 €	51%
Réduction de capitaux propres	0 €	0 €	0 €	-
Remboursement des dettes financières	5 155 800 €	5 051 058 €	104 742 €	98%
	35 083 900 €	20 243 738 €	14 840 162 €	58%

Les réalisations budgétaires significatives se décomposent de la manière suivante :

Les acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé de 15 192 680 €, retracent les dépenses d'investissement incorporelles (28 918 €), corporelles (15 133 761 €) et financières (30 000 €).

Les immobilisations incorporelles sont constituées des acquisitions de logiciels ou de licences informatiques.

Les immobilisations corporelles comprennent :

d'une part les investissements locatifs comme les programmes neufs (La Jouannerie à Vivy, extension MAS des Romans 2, Ehpad Croix Verte, Ehpad les Aubrières, construction rue Bouju, VEFA Les Lavandières à Gennes, VEFA Hameau des Hautes Vignes à St Hilaire, VEFA les Terrasses de la Loire, reconstruction Cité Penot, construction Clos Davy à St Georges sur Layon, ZAC sous la Bosse à Distré), les Acquisitions-améliorations (La Chanvrière à Villebernier, ex école Marcel Pagnol, 30 rue Dacier, rue Dr Assier à Longué, 2 rue de l'école au Puy Notre Dame); ainsi que les programmes de réhabilitations (Clair Soleil, les Violettes anciennes, Millocheau, Jehan Alain, Individualisation des compteurs d'eau, Robert d'Arbrissel, transformation d'un local commercial à la Poterne, rénovation chaudière collective Beauséjour, réhabilitation Roi René et Waldeck Rousseau, Gay Lussac, manœuvres ascenseurs Hauts Moulins...)

et d'autre part les investissements de structure (confort thermique siège SH, mobilier, matériel de transport, informatique, outillage).

L'écart entre le réalisé et le budgété provient principalement du décalage de la programmation de certains travaux dans le temps. L'office a dû faire face à des négociations avec les entreprises sur les chantiers en cours suite à la flambée des prix des matières premières et à certaines pénuries de matériaux de construction.

Sur les nouvelles opérations le manque d'entreprises candidates a prolongé la procédure et l'attribution des marchés publics.

Le remboursement des dettes financières d'un montant de 5 051 058 € (98 % du budget) comprend :

- Le remboursement en capital des emprunts au titre des échéances pour 4 979 182 €,
- Un remboursement anticipé pour un montant de 71 876 €.

La réalisation des ressources : 17 721 722 € (49 % du budget)

	Budget 2021	Réalisations 2021	Ecart Budget / réalisation 2021	% de réalisation 2021
Ressources				
Capacité d'autofinancement	5 066 700 €	6 715 898 €	-1 649 198 €	133%
Cessions ou réduction d'éléments de l'actif	655 500 €	385 012 €	270 488 €	59%
Cessions d'autres immobilisations financières	0 €	0 €	0 €	
Augmentation de capitaux propres (subventions)	1 712 000 €	2 620 163 €	-908 163 €	153%
Augmentation des dettes financières	28 437 300 €	8 000 649 €	20 436 651 €	28%
	35 871 500 €	17 721 722 €	18 149 778 €	49%
Apport (prélèvement) sur fonds de roulement	787 600 €	-2 522 016 €	3 309 616 €	-320%

Les réalisations budgétaires significatives se décomposent de la manière suivante :

La **capacité d'autofinancement (CAF)**, extraite du résultat d'exploitation pour 6 715 898 € (+ 1 649 198 € par rapport au budget), est reportée en ressources du tableau de financement. Elle mesure les ressources internes engendrées par l'activité de l'office et donc la capacité de celui-ci à s'autofinancer. Ces moyens issus de l'exploitation seront potentiellement disponibles pour contribuer au financement de l'investissement ou au remboursement des dettes antérieures. Elle constitue donc réellement une ressource d'investissement.

Les cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé retiennent la vente de patrimoine pour 385 012 €. Ces sommes sont en produits de l'exercice, et retraitées en ressources du tableau de financement.

L'augmentation des capitaux propres concerne les subventions d'investissement notifiées et/ou reçues au cours de l'exercice 2021 pour un montant de 2 620 163 € pour le financement des programmes neufs et de réhabilitation. Leur comptabilisation est réalisée à la réception de la Décision Attributive de Subvention modificative. L'office subit un décalage entre la réalisation des travaux et les attributions de subvention qui interviennent souvent en cours de chantier. L'écart constaté avec le budget est la conséquence du décalage d'opérations d'investissement prévues au budget ou des délais d'instruction des dossiers de subventions par les délégataires.

L'augmentation des dettes financières pour 8 000 649 € (réalisation budgétaire : 28 %) résulte de :

- La variation entre l'encaissement et le remboursement des dépôts de garantie des locataires pour 37 345€.
- La réalisation d'emprunts pour 7 963 304 €.

Les demandes de versements des emprunts sont réalisées en fonction :

- de l'avancement réel des travaux de construction et de réhabilitation
- des besoins de trésorerie
- de l'évolution des taux d'intérêts pour optimiser la charge financière de l'exercice pesant sur le résultat annuel

Au final, et d'un point de vue budgétaire, le tableau de financement emplois-ressources génère un **prélèvement sur le fonds de roulement de 2 522 016 €** conséquence d'un décalage dans l'encaissement des emprunts.

b. Les soldes intermédiaires de gestion

La présentation de la formation du résultat par les soldes intermédiaires de gestion permet, grâce à un regroupement par nature d'activités des charges et des produits, d'analyser certains niveaux du résultat (résultat d'exploitation, résultat financier, résultat courant, résultat exceptionnel, résultat de l'exercice) et des niveaux intermédiaires comme la marge locative, la valeur ajoutée et l'excédent brut d'exploitation.

Les points significatifs de cette analyse :

Marge sur locatif

PRESENTATION DES ELEMENTS D'ANALYSE	2020		2021		Variation
	En €	En %	En €	En %	
Ensemble des loyers (compte 704)	14 329 552	100,00%	14 928 063	100,00%	4,18%
Frais financiers - opérations locatives	-1 166 305	-8,14%	-957 598	-6,41%	-17,89%
Dotation amortissements - opérations locatives	-6 247 826	-43,60%	-6 538 220	-43,80%	4,65%
Différence charges recup./provisions versées	-235 434	-1,64%	-337 091	-2,26%	43,18%
Subventions d'exploitation + transfert subventions d'investissement au compte de résultat	974 339	6,80%	1 086 582	7,28%	11,52%
MARGE SUR LOCATIF	7 654 327	53,42%	8 181 736	54,81%	6,89%

La marge sur locatif 2021 augmente sensiblement par rapport à 2020 (variation +6.89 %).

Les recettes de loyers, malgré l'impact de la RLS, sont en hausse (+ 4.18 % par rapport à 2020).

Le poids de la vacance des logements affecte toujours notre gestion et impacte nos marges financières. L'office détient 295 **logements vacants** à fin 2021, soit **7.81 % des logements locatifs sociaux** en gestion. L'évaluation de la vacance tient compte des pertes de loyers issues de la vacance technique (229 logements) pour cause de démolition, de travaux ou de vente en hausse sur 2021 (6.06 % contre 4.89 % en 2020) et pèse lourdement sur nos recettes locatives. La vacance structurelle de plus de 3 mois, est en baisse et atteint 0.32 % des logements en 2021 contre 1.83 % en 2020. Les 1.43 % restant constituent la vacance courante de moins de 3 mois.

Autre effet induit, la marge locative est également minorée par la perte de charges récupérables des logements et locaux d'activités vacants d'un montant de 337 091 €.

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20220509-CA-2022-03-DF
Date de réception préfecture : 10/05/2022

Le poste frais financiers des opérations locatives connaît une baisse sensible (- 17.89 % par rapport à 2020) en raison d'une baisse des taux variables indicés inflation.

Valeur ajoutée après maintenance patrimoine - Excédent brut d'exploitation - Résultat d'exploitation - Résultat courant

PRESENTATION DES ELEMENTS D'ANALYSE	2020		2021		Variation
	En €	En %	En €	En %	
MARGE SUR LOCATIF	7 654 327	53,42%	8 181 736	54,81%	6,89%
Productions diverses et intérêts sur prêt accession	447 297	3,12%	433 261	2,90%	
Consommations de l'exercice en provenance de tiers	-1 173 199	-8,19%	-1 136 146	-7,61%	
Taxe foncière	-1 961 228	-13,69%	-1 986 559	-13,31%	
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	-277 409	-1,94%	-348 606	-2,34%	
Gros entretien sur biens immobiliers	-1 069 295	-7,46%	-1 453 236	-9,73%	
VALEUR AJOUTEE APRES MAINTENANCE PATRIMOINE	3 620 492	25,27%	3 690 450	24,72%	1,93%
Charges de personnel + taxes et versements assimilés sur rémunérations (Charges non récupérables)	-2 702 020	-18,86%	-2 706 295	-18,13%	
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	918 471	6,41%	984 156	6,59%	7,15%
Autres dotations Amortissements et provisions/charges exploitation + Pertes sur créances irrécouvrables	-1 316 623	-9,19%	-943 356	-6,32%	
Autres reprises sur provisions / Charges exploitation + Autres produits de gestion courante	1 029 052	7,18%	1 347 306	9,03%	
RESULTAT D'EXPLOITATION	630 900	4,40%	1 388 106	9,30%	120,02%
Autres charges financières	-73 816	-0,52%	-63 188	-0,42%	
Produits financiers	129 513	0,90%	108 553	0,73%	
RESULTAT COURANT	686 598	4,79%	1 433 471	9,60%	108,78%
Charges exceptionnelles	-306 970	-2,14%	-546 602	-3,66%	
Produits exceptionnels	1 728 816	12,06%	1 082 582	7,25%	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 421 846	9,92%	535 980	3,59%	-62,30%
Impôts sur les bénéfices		0,00%		0,00%	
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 108 444	14,71%	1 969 451	13,19%	-6,59%

La valeur ajoutée d'un montant de 3 690 450 € est en légère hausse par rapport à 2020 (+1.93 %).

L'excédent brut d'exploitation s'élève à 984 156 € en 2021 (+7.15 % par rapport à 2020). Il comprend des charges de personnel maîtrisées et stables par rapport à l'année passée.

Le résultat d'exploitation 2021 est positif de 1 388 106 € (+ 757 206 € par rapport à 2020). Il intègre les dotations et les reprises de provision (provision pour gros entretien recalée à fin 2021 pour couvrir les travaux 2022-2024, provisions pour créances douteuses, provisions pour risques et charges diverses).

Le résultat courant de 1 433 471 € intègre un résultat financier positif (+ 45 364 €). Ce dernier est composé en produits, de la rémunération de la trésorerie, et en charges, des intérêts des emprunts des opérations non locatives (siège social) et des intérêts des lignes de trésorerie mobilisées en 2021.

Le résultat de l'exercice est de 1 969 451 €. Il inclut un résultat exceptionnel 2021 de 535 980 € comprenant les dégrèvements de taxe foncière reçus (363 534 €) ainsi que les subventions de démolition.

B) L'autofinancement

L'autofinancement (financement par ses propres ressources) est constitué de l'ensemble des ressources nettes dégagées chaque année par l'activité courante de l'office. Il permet d'analyser la capacité annuelle à renforcer le montant des capitaux propres via le résultat comptable, d'abonder la provision pour gros entretien et les autres provisions pour risques et charges. L'autofinancement est un meilleur indicateur économique que le résultat analysé ci-dessus qui est, pour les Offices, une notion essentiellement comptable, tributaire des choix de dotations et de reprises.

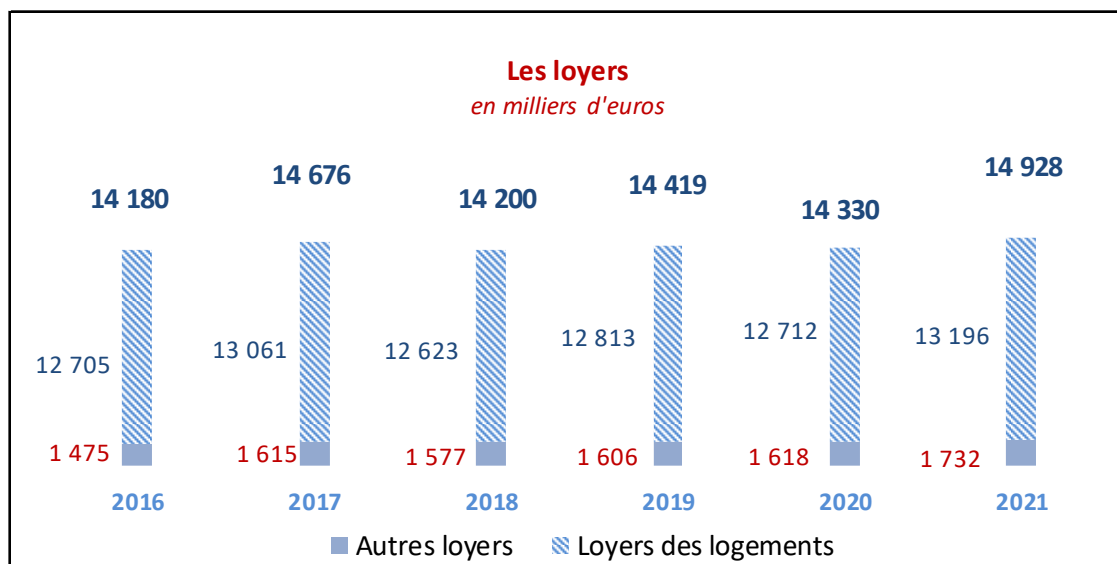
a. L'autofinancement de l'exploitation courante

L'autofinancement de l'exploitation courante mesure la performance de l'exploitation en comparant les principaux postes de recettes (location de logements, ...) aux grands postes de charges (annuités, taxes foncières, maintenance, ...). L'analyse exclut les charges et produits exceptionnels, telles les ventes de logements, et les produits et charges calculés (amortissement et provisions) qui n'ont pas un caractère de flux économique.

Les principaux postes de produits et de dépenses qui caractérisent l'exploitation sont les suivants :

Les produits locatifs

Il s'agit des loyers quittancés (incluant les suppléments de loyers) pour les logements et leurs locaux annexes, les commerces et les foyers.



Les manques à gagner des logements vacants ne sont pas pris en compte dans les produits. Ils apparaissent dans les pertes de loyers et de charges estimées par l'office.

Les loyers des logements

Le produit des loyers logements (conventionnés et non conventionnés, suppléments de loyers, indemnités d'occupation) augmente de 3.80 % sur un an. Cette hausse annuelle (+ 484 milliers d'euros) s'explique par les loyers des logements mis en service dans l'année, les augmentations liées à la politique des loyers et aux réhabilitations, et à l'évolution du patrimoine (achats, démolitions, cessions). Elle est cependant réduite par l'application de la RLS pour 908 milliers d'euros (+ 1.79 % par rapport à 2020).

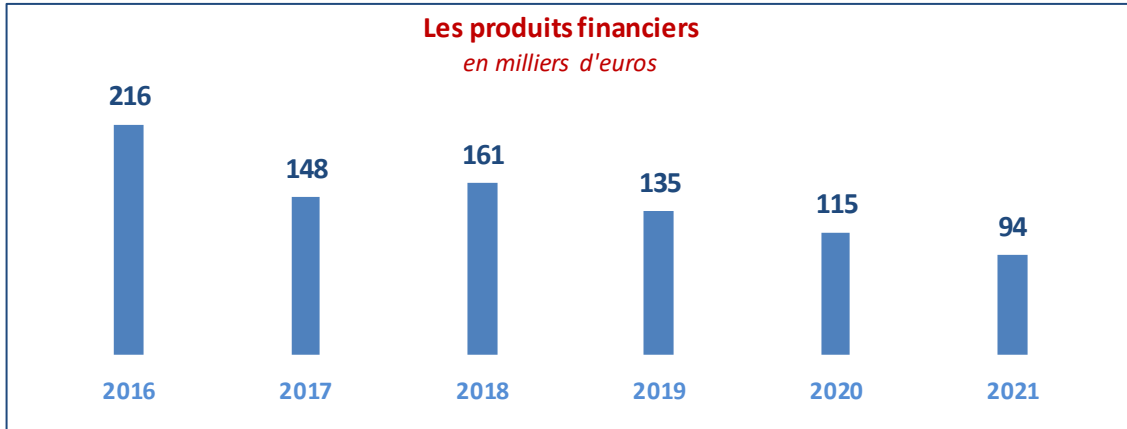
Les autres loyers

Les autres loyers augmentent par rapport à 2020 (+114 milliers d'euros). Ils regroupent les produits des bureaux, des locaux d'activité, des logements étudiants, des foyers-logements, de la maison d'accueil spécialisée des Romains, des garages et des commerces.

Les produits financiers

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20220509-CA-2022-03-DE
Date de télétransmission : 10/05/2022
Date de réception préfecture : 10/05/2022

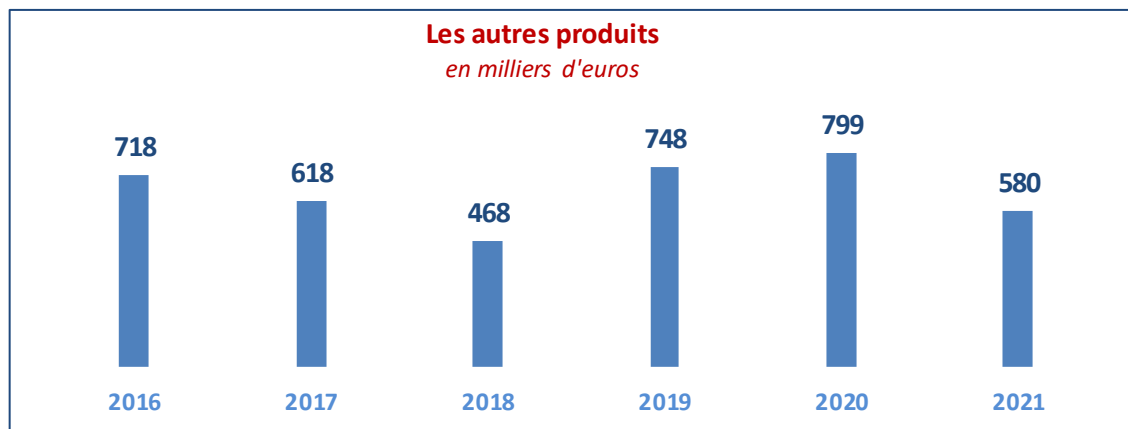
Il s'agit de l'ensemble des recettes financières procurées par les placements de la trésorerie, y compris le résultat net des cessions de valeurs mobilières, diminuées des intérêts des lignes de trésorerie.



Les produits financiers apportent une ressource d'exploitation de 94 milliers d'euros (0.6 % des loyers).

Les autres produits

Ces produits sont constitués principalement par les prestations de service, les subventions d'exploitation et les produits divers.



Les autres produits s'élèvent à 580 milliers d'euros en 2021 contre 799 milliers d'euros en 2020. Cette diminution est essentiellement liée à la baisse des ventes de Certificats d'Economie d'Energie.

En outre, les autres produits comprennent :

Les activités annexes

Les produits des activités annexes sont de 230 milliers d'euros en 2021. Ils comptabilisent les locations accessoires (jardins, mobiliers pour étudiants, celliers, salles de réunion, accès internet) aux logements.

La production immobilisée

La production immobilisée d'un montant de 204 milliers d'euros enregistre la valorisation des conduites d'opérations internes dans les opérations d'investissement. Les opérations de constructions neuves et de réhabilitations nécessitent la prise en compte en « travaux en cours » de ces prestations à la clôture de chaque exercice.

Les subventions d'exploitation

Les subventions d'exploitation perçues par l'office s'élèvent à 100 milliers d'euros. Elles ont pour origine la C.G.L.L.S qui finance un poste de l'Office dédié au PRU dans le cadre des opérations de démolitions des immeubles du Chemin Vert. Ce sont aussi des financements CGLLS FIS concernant un audit organisationnel et l'évolution des systèmes de communication de l'office.

Elles sont également constituées d'une remise commerciale d'intérêts de la CDC dans le cadre de la clause de « revoyure ».

Les autres produits de gestion courante

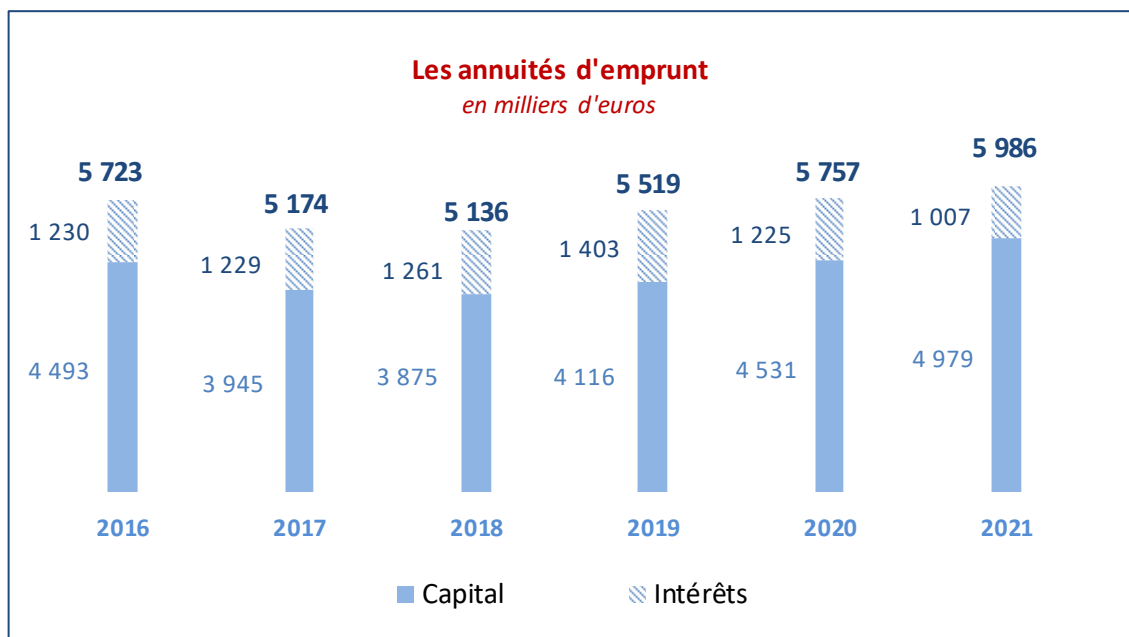
Les autres produits de gestion courante, d'un montant de 5 milliers d'euros, comprennent essentiellement le complément de TVA déductible suite au calcul du coefficient de déduction définitif.

Les transferts de charges divers

Les transferts de charges divers, d'un montant de 41 milliers d'euros, comptabilisent les remboursements de frais de poursuite.

Les annuités d'emprunts

C'est la somme des remboursements en capital des emprunts locatifs (opérations neuves, en acquisition-amélioration, en réhabilitation), structure, non affectés et autres, hors remboursements anticipés, et des intérêts des mêmes emprunts. C'est le poste de dépenses le plus important.

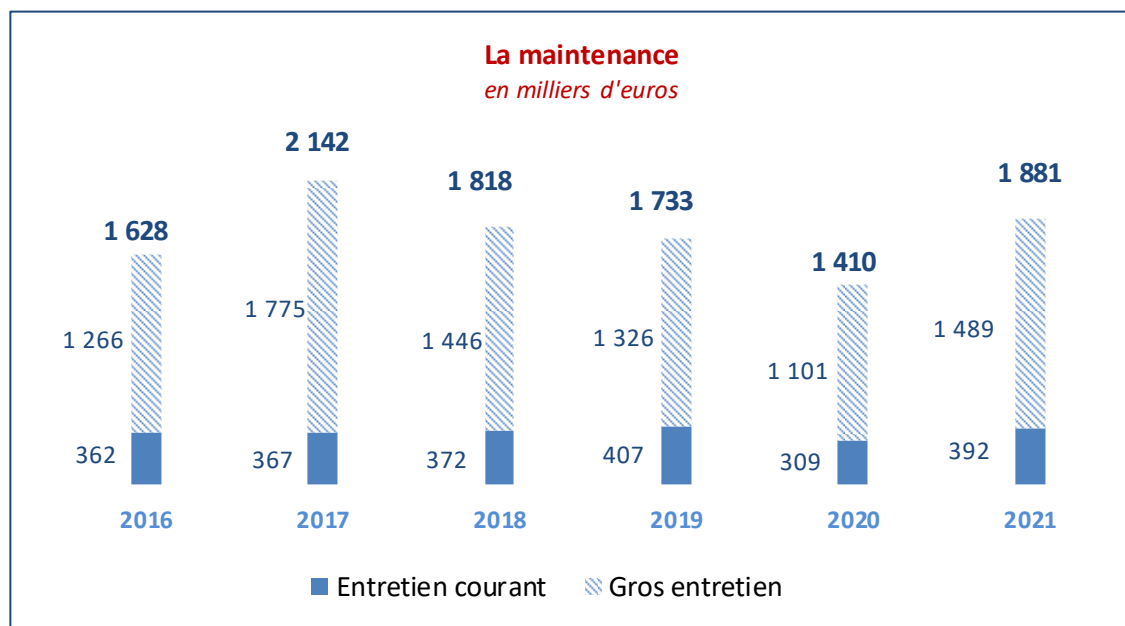


Les annuités d'emprunt se sont élevées à 5 986 milliers d'euros en 2021. Elles augmentent de 229 milliers d'euros et représentent 40.1 % des loyers contre 40.2 % en 2020.

La maintenance

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20220509-CA-2022-03-DE
Date de télétransmission : 10/05/2022
Date de réception préfecture : 10/05/2022

C'est la somme des dépenses non récupérables d'entretien courant et de gros entretien. On y intègre, la valorisation de la régie de travaux de l'office (frais de personnel + consommations).



L'entretien courant

En 2021, l'entretien courant a porté sur 392 milliers d'euros, soit 99 € par logement et a représenté 2.6 % des loyers. La hausse de ce poste de l'ordre de 83 milliers d'euros par rapport à 2020.

Le gros entretien

Les dépenses de gros entretien s'élèvent à 1 489 milliers d'euros en 2021 (375 € par logement et une part des loyers de 9.97 %) contre 1 101 milliers d'euros en 2020. Cette hausse est principalement liée à la hausse du GE non programmé

Le gros entretien non programmé comprend les travaux de réparation voiries, fuite en terrasses ainsi que les travaux de remise en état des logements suite à état des lieux sortant, les travaux d'adaptation pour les personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite et les travaux de maintenance des appareils de chauffage et de ventilation (chaudières, VMC, ...) évoluant en fonction du patrimoine.

La régie de travaux

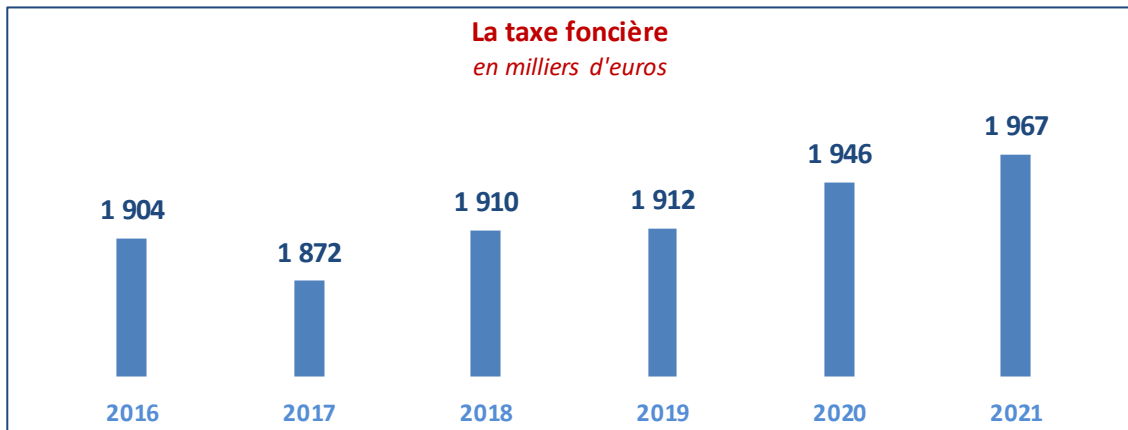
La régie de l'office a réalisé 4.2 % de l'ensemble des travaux de maintenance : 79 milliers d'euros, soit 19.87 € par logement.

L'activité de la régie d'entretien consiste en la réalisation de travaux planifiés sur le patrimoine (peintures des parties communes, menuiserie / vitrerie, plomberie sanitaire) qui peuvent fluctuer d'une année à l'autre selon les besoins recensés.

La taxe foncière

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20220509-CA-2022-03-DE
Date de télétransmission : 10/05/2022
Date de réception préfecture : 10/05/2022

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) s'élève à 1 967 milliers d'euros en 2021, contre 1 946 milliers d'euros en 2020, après minoration des 310 milliers d'euros d'abattements de 30 % pour les logements situés dans le quartier prioritaire (NQPV).

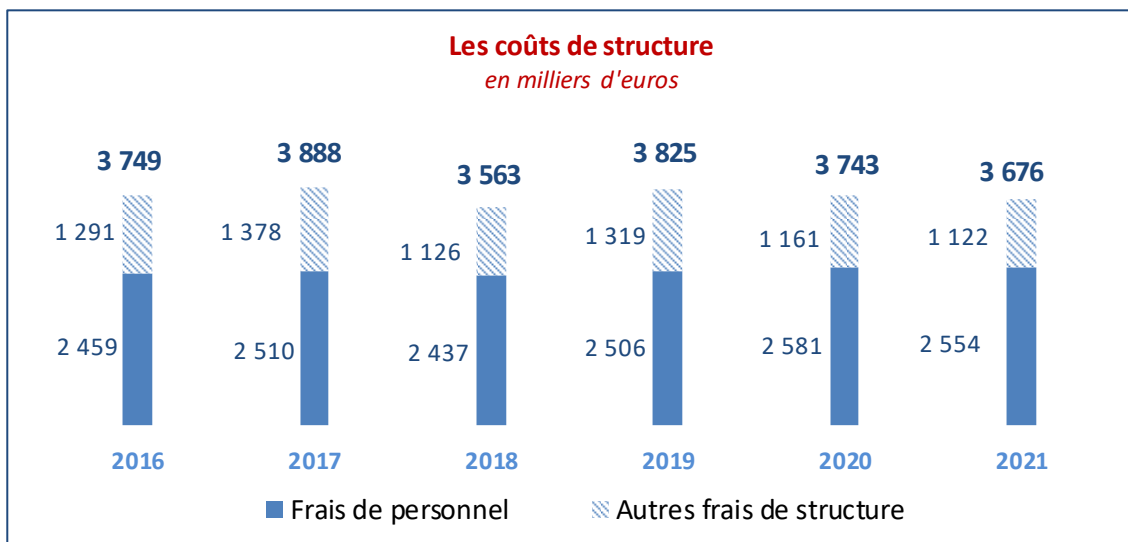


L'augmentation entre les 2 exercices est principalement due à l'acquisition de 27 logements à Longué en fin d'année 2020.

Le nombre de logement soumis à la taxe foncière est de **3350 logements au 31/12/21**, soit **84.3 % du parc immobilier**. L'ensemble des logements ne sont pas imposés car l'office bénéficie d'une exonération longue durée pour 625 logements, y compris équivalents foyers-logements (exonération de 15 ou 25 ans pour la construction de logements sociaux).

Les coûts de structure non récupérables

Les coûts de structure regroupent les dépenses de personnel et les autres dépenses d'exploitation non récupérables.



Les coûts de structure représentent 3 676 milliers d'euros en 2021, soit **925 € par logement** et 24.62 % des loyers. Rapportés au nombre de logements, ils diminuent de 2.10 % par rapport à 2020.

Les charges de personnel

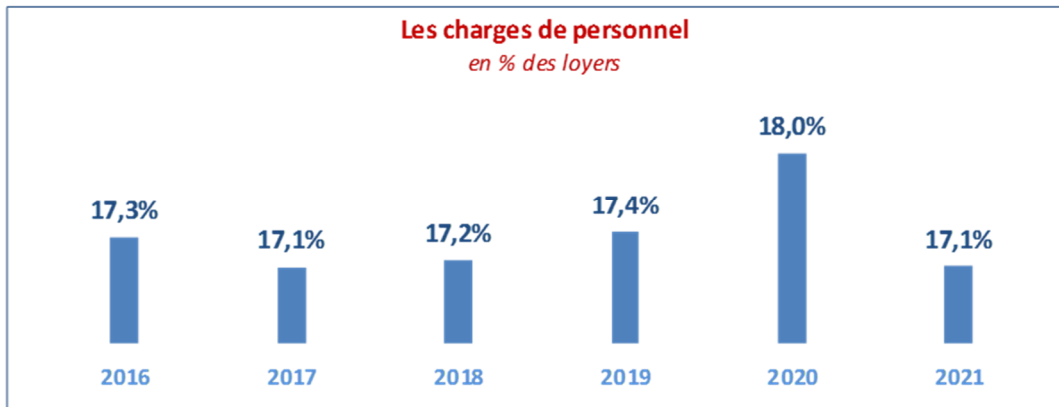
Les dépenses de personnel non récupérables, déduction faite des charges afférentes aux ouvriers de la régie, retraitées en maintenance du patrimoine (méthode D.I.S. de la Fédération des offices), ont diminué de 27 milliers d'€ en 2021 par rapport à 2020, soit une baisse de 1.05 %.

Cette diminution est, avant tout, liée à des difficultés de recrutement sur certains postes restés vacants pendant plusieurs mois en 2021.

Accuse de réception en préfecture
049-274900026-20220509-CA-2022-03-DE
Date de télétransmission : 10/05/2022
Date de réception préfecture : 10/05/2022

En intégrant les dépenses de personnel intérimaire imputées dans le chapitre 62, la baisse entre les 2 exercices se limite à 0.73 %.

En 2021, Saumur Habitat a rémunéré 65.2 salariés en équivalent temps plein au lieu de 66.09 en 2020. A noter qu'en 2021 Saumur Habitat a eu recours à des intérimaires représentant 0.2 ETP (0 ETP en 2020)



Rapportées aux loyers quittancés dans l'année 2021, les charges de personnel exprimées en % des loyers (hors personnel intérimaire), connaissent une baisse pour atteindre 17.1 %, proches du niveau national médian (17.3%).

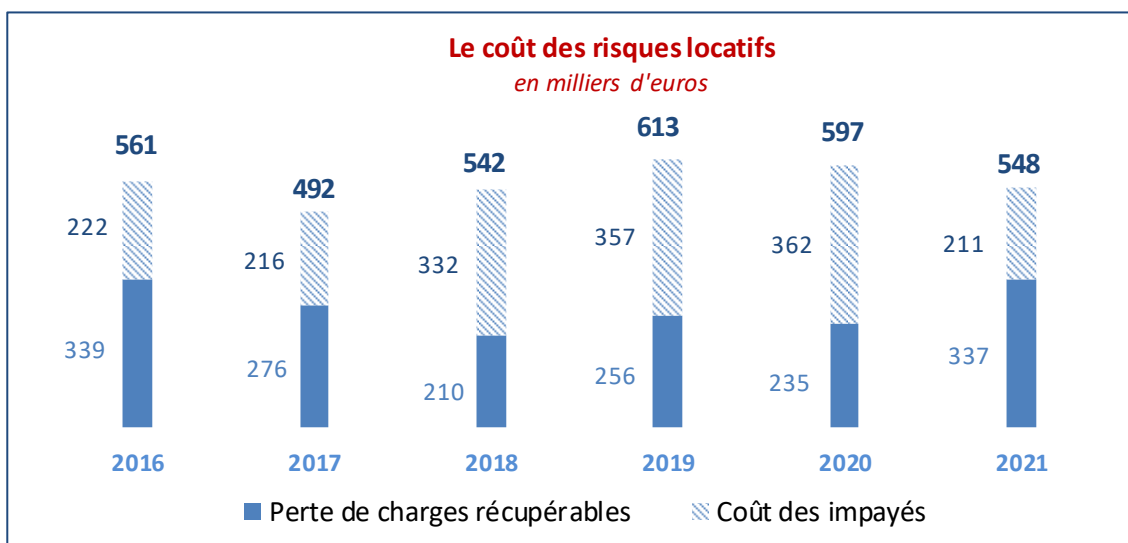
Les autres charges de structure non récupérables

Les autres charges de structure sont constituées des frais de fonctionnement courant qui s'élèvent à 1 122 milliers d'euros pour l'exercice 2021 contre 1 161 milliers d'euros en 2020 (maintenance des bureaux, de l'informatique, achats et petits matériels et fournitures de bureau, primes d'assurance, honoraires, prestations externes, ...).

Leur niveau diminue de 3.4 % en 2021 par rapport à 2020 (-39 milliers d'euros) en raison principalement de la baisse des taxes C.G.L.L.S. (- 109 milliers d'euros).

Les risques locatifs

Les charges de l'autofinancement d'exploitation tiennent compte des risques locatifs inhérents à l'activité : les pertes de charges récupérables dues à la vacance et le coût des impayés.



La perte de charges récupérables due à la vacance

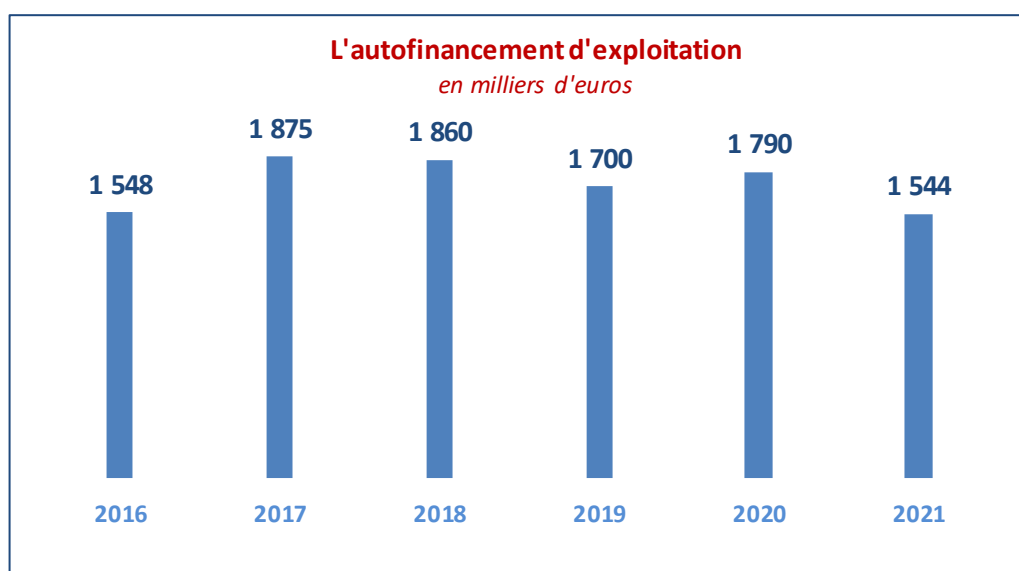
Les pertes de charges dues aux logements et autres locaux vacants portent sur **337 milliers d'euros en 2021**, soit 2.3 % des loyers.

Les impayés locatifs

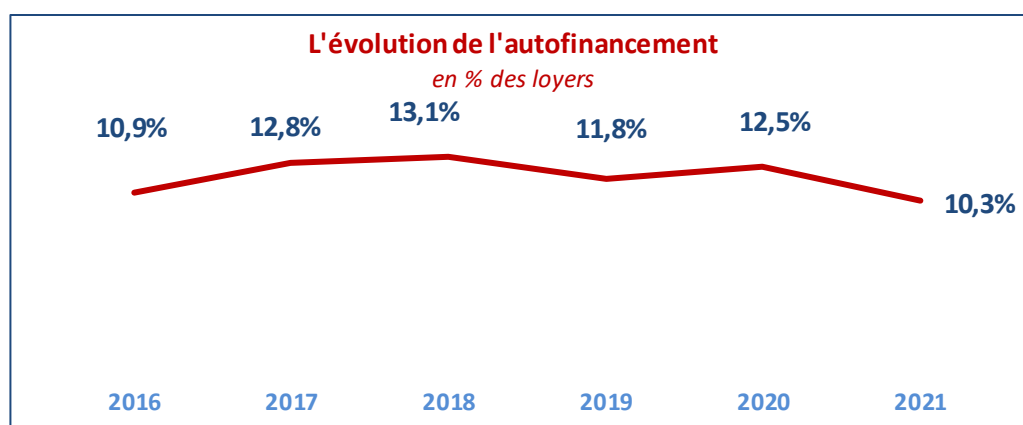
Le coût annuel des impayés de loyers est estimé en additionnant abandons de créances locatives (admissions en non-valeurs votées par le Conseil d'administration et créances effacées par le juge) et dotations aux provisions pour créances douteuses, diminuées des reprises à ces mêmes provisions. En nette diminution par rapport à 2020, Il représente 1.4 % des loyers et est conforme au ratios médians (1.4% en 2020) et doit être contenu.

Le résultat d'exploitation

La différence entre les produits et les dépenses d'exploitation exposés ci-dessus aboutit à la formation de l'autofinancement d'exploitation pour l'année 2021 :



Celui-ci s'établit à **1 544 milliers d'euros** pour l'exercice 2021. Il diminue de 146 milliers d'euros par rapport à 2020.



Ramené en pourcentage des loyers, **l'autofinancement d'exploitation (10.3 % des loyers)** est légèrement inférieur à la médiane nationale de 10.5 % observée pour 2020.

b. De la capacité d'autofinancement à l'autofinancement net

La capacité d'autofinancement comprend, en plus des éléments courants analysés précédemment, des éléments financiers et des éléments exceptionnels. Elle représente le flux financier qui reste à disposition de l'office lorsque celui-ci a soustrait de ses produits encaissables toutes ses charges décaissables, avant prise en compte du remboursement des emprunts locatifs.

Partant de la capacité d'autofinancement, l'**autofinancement net HLM** est ensuite calculé en tenant compte :

- des remboursements du capital des emprunts locatifs effectués au cours de l'exercice
- de la dotation aux amortissements des charges différées : intérêts compensateurs. A noter l'extinction des intérêts compensateurs adossés à la dette Caisse des Dépôts et Consignations pour Saumur habitat depuis fin 2013.
- De l'éventuelle variation des intérêts compensateurs : nulle pour l'office.

L'autofinancement net de l'exercice présente donc une signification financière réelle dans la mesure où il correspond à une augmentation des ressources de l'office générées par l'**exploitation courante, financière et exceptionnelle**.

L'autofinancement net de Saumur Habitat, dont le calcul est présenté ci-dessous à partir du résultat de l'exercice et de la capacité d'autofinancement, s'élève à **2 029 milliers d'euros pour l'exercice 2021** contre 3 227 milliers d'euros en 2020.

	2019	2020	2021
RESULTAT DE L'EXERCICE	1 902 318 €	2 108 444 €	1 969 451 €
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (c/68)	7 506 614 €	7 389 912 €	7 394 712 €
- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions (c/78)	-1 099 408 €	-842 007 €	-1 412 769 €
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés (c/675)	338 644 €	106 466 €	135 975 €
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (c/775)	-528 300 €	-326 701 €	-385 012 €
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	-967 971 €	-967 103 €	-986 460 €
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG.)	7 151 896 €	7 469 010 €	6 715 898 €
- Remboursements emprunts locatifs (1) :			
- Etat du passif code 2.21 "Opérations locatives - financements définitifs"	-3 782 770 €	-4 196 393 €	-4 636 938 €
- Etat du passif code 2.22 "Opérations locatives cédées ou démolies - financements définitifs"	-45 362 €	-45 994 €	-49 665 €
+ ou -Variations intérêts compensateurs ou différés (c/16883) (1)			
- Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir (c/6863)	0 €	0 €	0 €
AUTOFINANCEMENT NET HLM	3 323 764 €	3 226 624 €	2 029 295 €

(1) Hors remboursements anticipés (Annexe VIII-Fiche 1- code 2.21 colonne 10).

Le niveau de la capacité d'autofinancement de l'office (6 716 milliers d'euros) permet de couvrir le remboursement des emprunts locatifs.

L'autofinancement net de 2 029 milliers d'euros qui s'en dégage peut ainsi :

- assurer le renouvellement des immobilisations locatives et de structure par le biais de dotations aux amortissements
- faire face aux risques éventuels et charges futures par le biais de dotations aux provisions
- permettre de poursuivre l'expansion de l'office par le biais du résultat de l'exercice

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20220509-CA-2022-03-DE
Date de réception : 10/05/2022

Le ratio d'autofinancement net :

Une règle de gestion pour apprécier la fragilité financière des offices

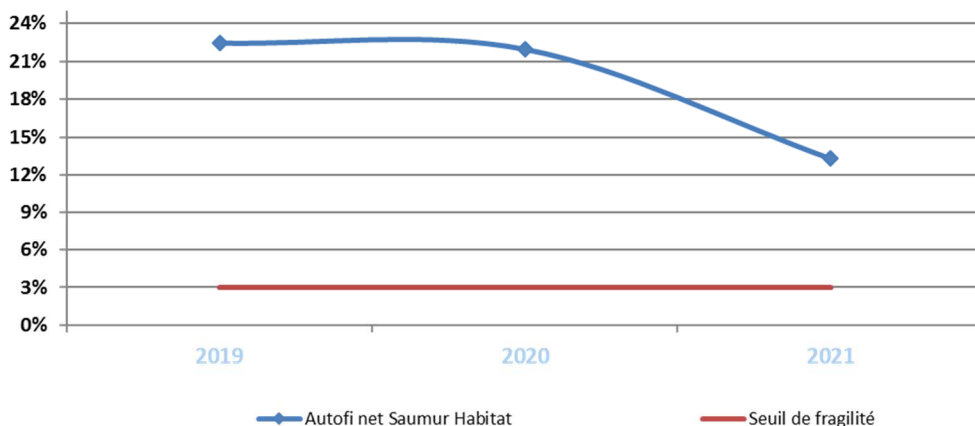
Le décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014, met en place un dispositif de gestion prudentielle impliquant la gouvernance des organismes HLM en remplacement de la règle d'équilibre des amortissements techniques sur les amortissements financiers, supprimée à compter de 2015.

Cette règle consiste à calculer annuellement un **ratio d'autofinancement net HLM et à le comparer à un seuil de fragilité de 0 % sur l'exercice ou inférieur à 3 % sur 3 années consécutives**. En cas de résultat inférieur à ce seuil, le Directeur Général de l'organisme **présente au Conseil d'Administration une analyse des causes de cette dégradation** et, le cas échéant, propose des **axes d'amélioration de la situation financière** de l'organisme.

Le ratio correspond à l'autofinancement net HLM rapporté à la somme des produits financiers et des produits d'activité, à l'exception de la récupération des charges locatives :

	2019	2020	2021	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	3 323 764 €	3 226 624 €	2 029 295 €	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	148 288 €	129 513 €	108 553 €	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	17 566 866 €	17 446 896 €	18 359 380 €	
d) Charges récupérées (comptes 703)	2 915 992 €	2 888 644 €	3 201 780 €	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	14 799 162 €	14 687 766 €	15 266 154 €	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	22,46%	21,97%	13,29%	19,24%
Seuil de fragilité	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Evolution du ratio d'autofinancement net hlm



Le ratio d'autofinancement net est de 13.29 % pour l'exercice 2021 et de 19.24 % en moyenne sur les 3 dernières années.

Cette baisse de l'autofinancement net est principalement liée :

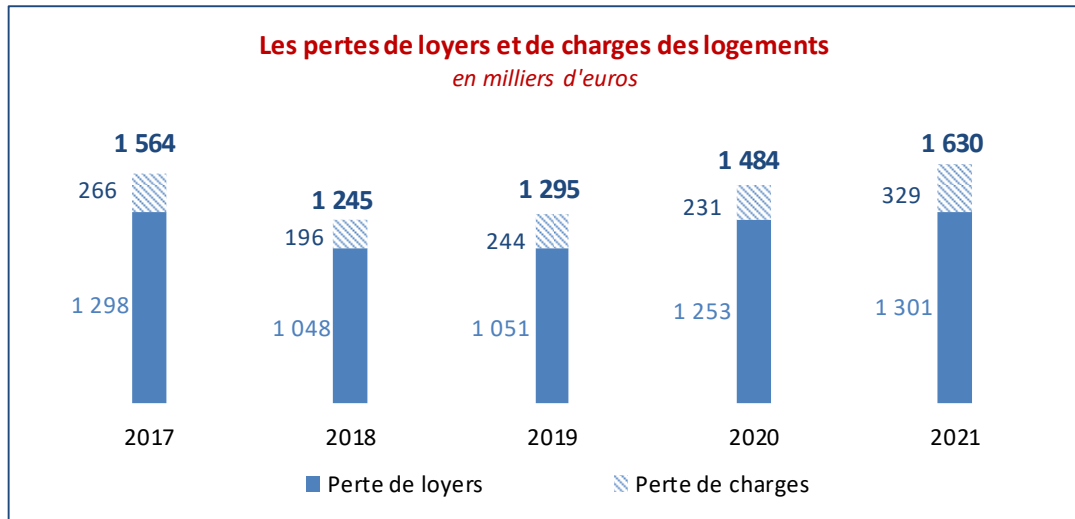
- à une baisse de la CAF induite par la hausse de la reprise de provision gros entretien (PGE) suite au reclassement des certains travaux futurs en investissement,
- une hausse des remboursements des emprunts locatifs

C) Evaluation de la perte financière due à la vacance des logements

L'office dénombre **295 logements vacants** au 31/12/21 dont 12 à plus de 3 mois (vacance structurelle) et 54 à moins de trois mois (vacance courante).

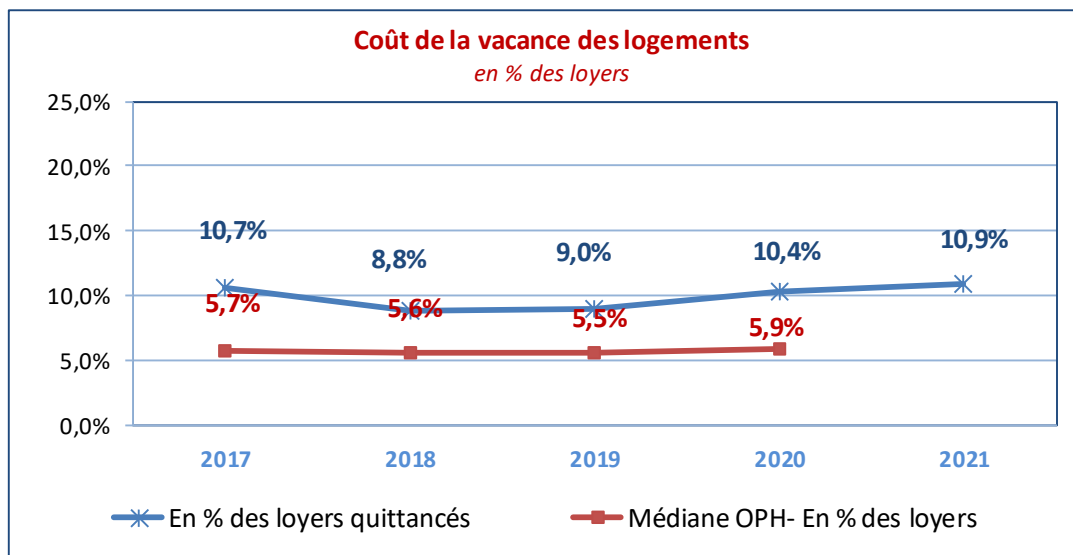
Les logements vacants pour des raisons techniques (démolitions, ventes, réhabilitations) sont considérés comme des vacants à part entière et donc intégrés aux logements vacants. Ils représentent **229 logements** à fin 2021 : ce sont essentiellement les logements, "Courtoison", "Jean de la Brète", 161-179 Docteur Schweitzer, J Alain, Gay Lussac, et Bâtiment L en attente de déconstruction.

La perte financière due à la vacance des logements comprend la **perte de loyers et de charges récupérables**. Elle porte sur **1,63 millions d'euros pour l'exercice 2021** :



Comme le démontre l'évolution ci-dessus, le coût de la vacance connaît une détérioration en 2021.

Ces pertes de loyers et de charges représentent **10.9 % des loyers quittancés** en 2021.



Coût de la vacance des logements = pertes de loyers + charges

Avec les relogements liés au programme ANRU 2, le coût de la vacance de l'office, en baisse de 2016 à 2018, augmente de nouveau légèrement et atteint 10.9 % des loyers en 2021, au-dessus de la moyenne nationale (source DIS 2020 de la Fédération des offices) de **5,9 %**.

II) L'ANALYSE DE LA STRUCTURE FINANCIERE (LE BILAN)

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20220509-CA-2022-03-DE
Date de télétransmission : 10/05/2022
Date de réception préfecture : 10/05/2022

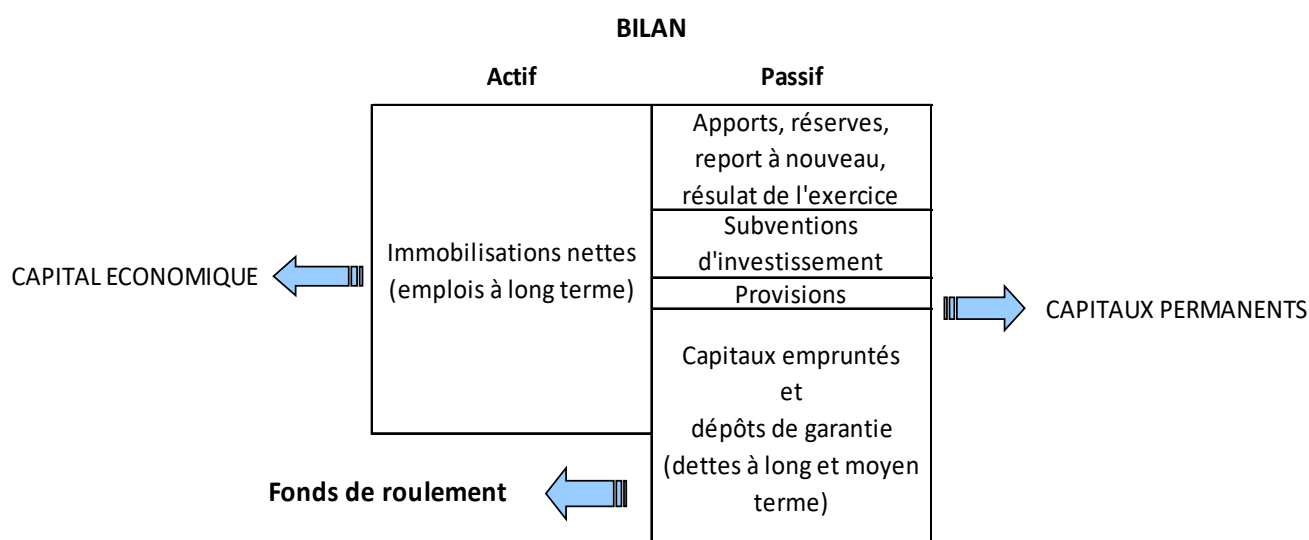
A) Le fonds de roulement et le potentiel financier

Le fonds de roulement est constitué au Bilan par l'excédent des capitaux permanents (ressources stables) sur les actifs stables (emplois stables). Il représente la marge de manœuvre permettant de financer les besoins de trésorerie tirés du cycle d'exploitation ou de nouvelles immobilisations.

Ce premier calcul permet d'effectuer l'analyse de la situation financière de l'Office, et notamment d'apprécier son potentiel financier (ou fonds propres disponibles).

Le potentiel financier s'obtient en retranchant du fonds de roulement les provisions pour risques et charges (dont provisions pour gros entretien) et les dépôts de garantie des locataires. Il constitue le reliquat de fonds propres et/ ou de ressources externes.

Il est rappelé qu'un fonds de roulement, voir un potentiel financier nul ou négatif sont souvent, en première analyse, l'indice d'une situation financière difficile.



Le détail des capitaux permanents et des immobilisations nettes, dont la différence conduit au fonds de roulement, permet une analyse plus fine du haut de bilan.

a. Les capitaux permanents

Les capitaux permanents sont constitués des capitaux propres, des provisions et des dettes financières.

Les capitaux propres

Les capitaux propres d'un montant de **65 millions d'euros** (61 millions d'euros en 2020) sont répartis entre les apports et réserves (43 millions d'euros) d'une part, les subventions d'investissement nettes (22 millions d'euros) d'autre part.

La variation de **+ 5.9 %** entre les deux années s'explique par :

- le résultat de l'exercice de 2 millions d'euros
- L'augmentation des subventions d'investissement nettes de 1 633 milliers d'euros

Le résultat comptable de l'exercice est affecté en réserves et/ou en report à nouveau dont voici l'évolution entre 2020 et 2021 :

Ventilation comptable du résultat après affectation du résultat

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20220509-CA-2022-03-DE
Date de réception : 10/05/2022
Date de réception préfecture : 10/05/2022

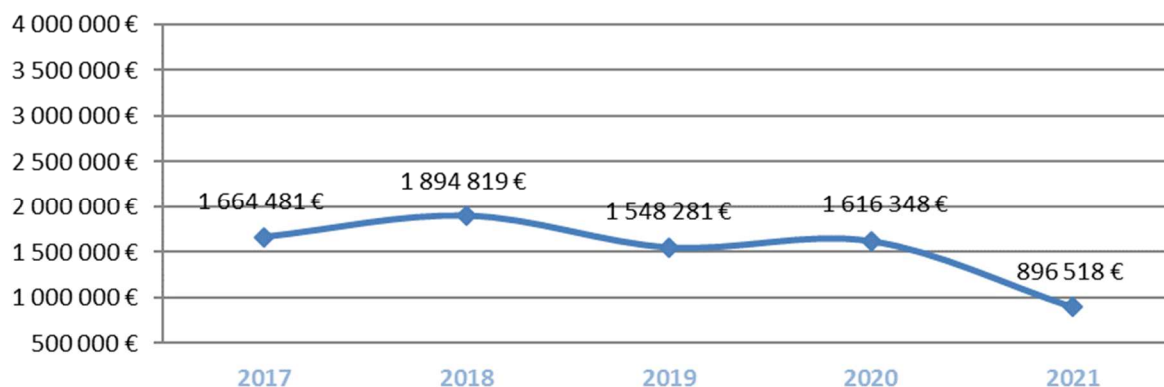
Année	Résultat de l'exercice	Résultat Cumulé à la fin de l'exercice	Ventilation comptable du Résultat Cumulé			
			Réserves diverses	Excédents d'Expl. affectés à l'investissement (FP)	Réserve plus values nettes / cessions immob.	Report à nouveau après affectation du résultat
31/12/2020	2 108 444 €	34 640 398 €	4 567 417 €	21 798 384 €	5 238 421 €	8 551 206 €
31/12/2021	1 969 451 €	36 609 849 €	4 567 417 €	23 913 096 €	5 541 679 €	8 102 687 €

Le compte report à nouveau atteint 8.1 millions d'euros après affectation du résultat 2021. En effet, il est diminué du prélèvement de 2 115 milliers d'euros au profit du compte « Excédent d'exploitation affecté à l'investissement » pour solder les programmes de constructions et de réhabilitations (décisions du conseil d'administration), et il est augmenté partiellement du résultat annuel pour 1 666 K€. Le solde du résultat 2021 d'un montant de 303 milliers d'euros est affecté au compte de « Réserves des plus-values nettes sur cessions immobilières » conformément à la réglementation (il s'agit de la plus-value comptable constatée sur la vente de logements locatifs courant 2021).

Les provisions

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 1.71 millions d'euros à fin 2021 et sont en partie composées de la provision pour gros entretien (897 milliers d'euros).

Evolution de la provision pour gros entretien (PGE) depuis 5 ans



La provision pour gros entretien est destinée à couvrir les futures dépenses visant à maintenir l'immobilisation en bon état de fonctionnement sans prolonger sa durée de vie. Ces dépenses sont prévues dans des plans pluriannuels de travaux élaborés en application de lois, de règlements ou de pratiques constantes de Saumur Habitat.

La P.G.E au 31 décembre 2021 tient compte des ajustements effectués sur le plan pluriannuel d'entretien à la clôture de l'exercice :

Le montant provisionné, ajusté à la clôture de chaque exercice, est justifié par les coûts de ces programmes pluriannuels.

La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses de gros entretien sont programmées dans le plan pluriannuel. Le montant de provision constaté pour chaque programme correspond à une quote-part des dépenses futures rapportée linéairement à l'usage passé. La programmation de la provision gros entretien est effectuée sur trois ans.

Eléments de réduction de la provision (reprise) :

- Travaux de gros entretien programmé réalisés en 2021
- Report des travaux initialement prévus
- Prévisions de travaux 2021 à 2023 devenues sans objet
- Révision à la baisse des prévisions de travaux 2021-2023
- Transformation de gros entretiens prévus dans le plan en réhabilitations
- Transformation de gros entretiens prévus dans le plan en GE non programmés

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20220509-CA-2022-03-DE
Date de télétransmission : 10/05/2022
Date de réception préfecture : 10/05/2022

Eléments d'augmentation de la provision (dotation) :

- Prévisions de travaux programmés en 2022 à 2024
- Révision à la hausse des prévisions de travaux 2022 à 2023

En 2021, l'ajustement des dépenses des exercices futurs conduit à une reprise sur provision de 896 833 € et à une dotation complémentaire de 177 003 €.

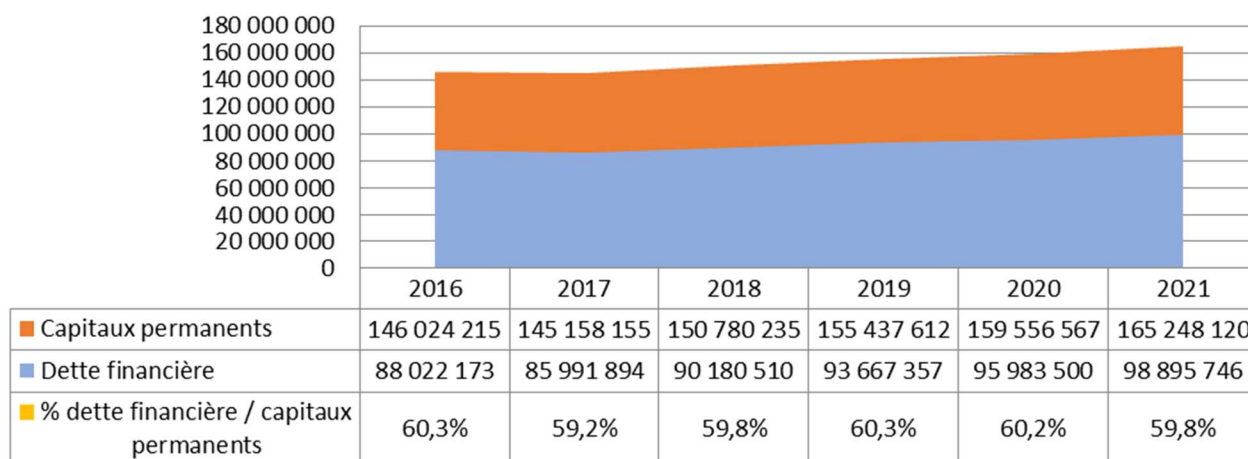
Après ces opérations, la **PGE constituée au bilan s'élève à 897 milliers d'euros.**

Les dettes financières

Les dettes financières augmentent de 3.04 % entre les deux exercices pour atteindre un niveau de **99.97 millions d'euros fin 2021**. Elles sont constituées des emprunts long terme (98.90 millions d'euros) et des dépôts de garantie des locataires (1.073 millions d'euros).

Pendant l'exercice, l'office a remboursé un encours de prêt (hors remboursements anticipés) de 4.979 millions d'euros et mobilisé de nouveaux emprunts à hauteur de 7.963 millions d'euros. Ces fonds ont financé des opérations locatives neuves (construction de l'EHPAD de la Croix Verte, des 21 logements La Jouannerie à Vivy), l'acquisition-amélioration des 3 logements rue du Docteur Assier à Longué, des 9 logements au 30 rue Dacier à Saumur, l'acquisition de 27 logements à Longué, l'acquisition en VEFA de 12 logements Ilot du Moulin à Gennes et diverses opérations de réhabilitation.

Evolution de la dette financière exigible à long terme

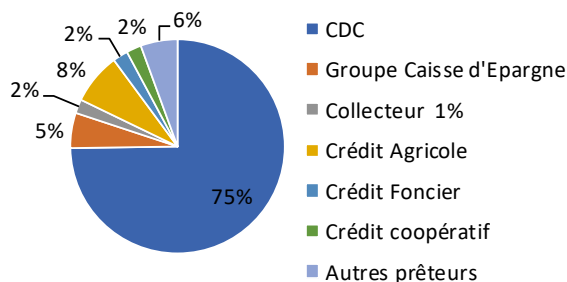


Comme le fait ressortir le tableau ci-dessus, après une légère augmentation en 2019, le rapport dettes financières sur capitaux permanents diminue de nouveau légèrement en 2021. Ce taux reflète un niveau d'endettement contenu et cohérent avec l'âge moyen du patrimoine de l'office (44.6 ans).

Répartition des encours de prêt en fonction du prêteur : 98 895 746 €

Dettes par prêteur

Prêteur	CRD	% du CRD
CDC	73 899 382 €	75%
Groupe Caisse d'Epargne	5 259 688 €	5%
Collecteur 1%	2 080 351 €	2%
Crédit Agricole	7 641 354 €	8%
Crédit Foncier	2 267 004 €	2%
Crédit coopératif	2 225 000 €	2%
Autres prêteurs	5 522 967 €	6%
Ensemble des prêteurs	98 895 746 €	100,00%

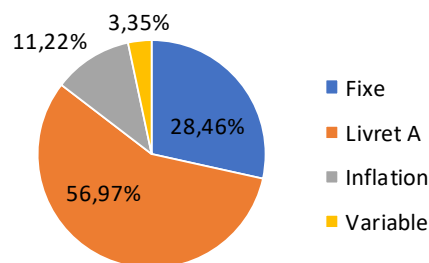


L'encours de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, le principal partenaire financier de l'office, représente 75 % du total.

Structure de la dette au 31/12/21 en fonction du risque : un taux moyen de 1,04 % et une durée résiduelle moyenne de 28 ans.

Dettes par type de risque

Type	Encours	% d'exposition	Taux moyen
Fixe	28 145 670 €	28,46%	1,48%
Livret A	56 339 301 €	56,97%	0,79%
Inflation	11 096 418 €	11,22%	1,11%
Variable	3 314 357 €	3,35%	1,21%
Ensemble des risques	98 895 746 €	100,00%	1,04%



Le taux de moyen de la dette de Saumur Habitat est de 1,04 %.

A fin 2021, Saumur habitat ne détient pas d'emprunts considérés à risque (selon la charte de Gissler) dans son encours.

b. L'actif immobilisé (immobilisations nettes)

L'actif immobilisé est constitué d'immobilisations incorporelles, de structure, locatives et financières. **Ces immobilisations (151.256 millions d'euros) comptent pour 87 % de l'actif.** Elles sont essentiellement constituées de la valeur nette comptable des immeubles loués (97.40%). Les immobilisations incorporelles (48 milliers d'euros), de structure (3 847 milliers d'euros) et financières (31 milliers d'euros) n'en représentent qu'une faible part.

Les immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles nettes d'un montant de 48 milliers d'euros augmentent de 12 milliers € par rapport à 2020.

Les immobilisations de structure

Les immobilisations de structure nettes sont en hausse de 3.30 % par rapport à 2020.

Les acquisitions de l'année représentent 350 milliers d'euros. Il s'agit essentiellement d'achat de matériel informatique (99 milliers d'euros), d'achat de matériel pour l'atelier et les espaces verts (13 milliers d'euros), et également des travaux de confort thermique sur le siège (235 milliers d'euros).

Les immobilisations locatives

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20220509-CA-2022-03-DE
Date de télétransmission : 10/05/2022
Date de réception préfecture : 10/05/2022

Les immobilisations locatives nettes représentent 147.3 millions d'euros à fin 2021 contre 139.3 millions d'euros à fin 2020. L'augmentation provient des travaux d'investissements locatifs de l'exercice 2021 (acquisitions, constructions, réhabilitations).

Les sorties d'actif correspondent aux composants remplacés suite aux réhabilitations, aux démolitions et à la vente de 5 logements au cours de l'exercice.

Les immobilisations financières

Les immobilisations financières 2021 d'un montant global de 31 milliers d'euros sont composées essentiellement des titres de participation auprès de la SAC HABITAT REUNI.

c. Calcul du fonds de roulement et du potentiel financier à terminaison

Le fonds de roulement

La différence entre les ressources et les emplois permanents, récapitulés ci-dessous, mesure le fonds de roulement qui s'élève à **10.1 millions d'euros à fin 2021** contre 14.6 millions d'euros en 2020.

EMPLOIS PERMANENTS				RESSOURCES PERMANENTES			
ACTIF	2021 en €	2020 en €	% variation	PASSIF	2021 en €	2020 en €	% variation
<u>ACTIF IMMOBILISE</u> (VALEURS NETTES)				<u>CAPITAUX PERMANENTS</u> (VALEURS NETTES)			
Immobilisations incorp.	48 486	36 507	32,81%	Capitaux Propres dont report à nouveau : 6 753 208 €	64 640 163	61 037 008	5,90%
Immobilisations de Structure	3 847 340	3 724 309	3,30%	Provisions dont PGE : 896 518 €	1 712 211	2 536 059	-32,49%
Immobilisations Locatives	147 329 296	139 255 316	5,80%	Dettes Financières dont dépôts de garantie : 1 073 215 €	99 968 961	97 019 370	3,04%
Opérations préliminaires et RF	-1 005 560	-798 798	25,88%	Opérations préliminaires et réserves foncières	-706 955	-595 943	18,63%
Immobilisations Financières	30 960	960	3124,61%	Subventions d'investissement à recevoir	-3 221 823	-1 291 893	149,39%
				Amortissements courus non échus	-2 022 534	-1 878 499	7,67%
TOTAL	150 250 522	142 218 294	5,65%	TOTAL	160 370 024	156 826 102	2,26%
Dépenses restant à régler	27 872 271	33 145 745		Recettes à encaisser	36 102 916	37 157 651	
TOTAL A TERMINAISON	178 122 793	175 364 039	1,57%	TOTAL A TERMINAISON	196 472 939	193 983 753	1,28%

Avertissement :

Conformément aux analyses de la fédération des O.P.H, ce premier calcul exclut les dépenses et les recettes réalisées sur opérations préliminaires et les réserves foncières (honoraires, études, subventions, emprunts) retraitées en bas de bilan. Celles-ci seront en effet valorisées dans les futures opérations.

L'analyse neutralise également les subventions comptabilisées non encore perçues (3 222 milliers d'euros) pour ne pas induire une lecture tronquée du bilan de l'office. En effet, les dépenses d'investissement correspondantes n'apparaissent pas en immobilisations donc en emplois à long terme.

Enfin, les amortissements et les intérêts courus non échus des emprunts sont exclus des dettes financières pour être reclassés en dettes à court terme (paiement lors de la prochaine échéance en N+1).

L'ensemble de ces retraitements sont pris en compte dans le calcul du besoin en fonds de roulement (page 29/30).

Le ratio « fonds de roulement / ressources permanentes » régresse pour se retrouver à 6,3% des ressources permanentes au 31/12/21 :

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20220529-SA-2022-03-DE
Date de réception en préfecture : 10/05/2022

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Niveau						
En % des ressources permanentes	6,7%	4,9%	7,4%	10,3%	9,3%	6,3%
En euros par logement	2 491	1 798	2 907	4 088	3 687	2 546

Comme en 2020, ratio régresse et se maintient à un niveau identique au ratio médian de l'ensemble des offices mesuré à 6.3% des ressources permanentes (source DIS 2020).

Son niveau et l'évolution du fonds de roulement sont affectés par les opérations d'investissement en cours, qui ne sont pas ici analysées à terminaison, et par la stratégie financière de l'office qui privilégie le préfinancement des opérations sur fonds propres et découvert bancaire afin d'optimiser ses frais financiers. Aussi, la baisse du fonds de roulement sur l'exercice s'explique par le report sur 2022 d'encaissement d'emprunts.

Pour avoir une vision plus juste, il convient de **projeter le fonds de roulement à terminaison**, en intégrant les dépenses restant à payer et les fonds à encaisser sur les opérations de constructions et de réhabilitations non soldées et en cours. Cette analyse plus fine permet de neutraliser les effets, sur le fonds de roulement, du décalage entre le paiement des travaux des opérations et les encaissements des fonds finançant ces mêmes opérations. Le fonds de roulement des opérations à terminaison donne une idée plus précise des disponibilités financières de l'Office (prise en compte des opérations en cours comme des opérations terminées).

Comparaison des 2 modes de calcul du fonds de roulement sur 2020 et 2021

	Fonds de roulement	Dépenses à régler	Fonds à encaisser	Fonds de roulement à terminaison	Décalage de trésorerie
2020	14 607 809 €	-33 145 745 €	37 157 651 €	18 619 714 €	4 011 906 €
2021	10 119 502 €	-27 872 271 €	36 102 916 €	18 350 146 €	8 230 644 €

Ainsi calculé, **le fonds de roulement à terminaison est de 18.3 millions d'euros à fin 2021** et est légèrement inférieur à celui de 2020. L'écart de 8 millions d'euros entre les 2 modes de calcul peut être interprété comme un décalage de trésorerie.

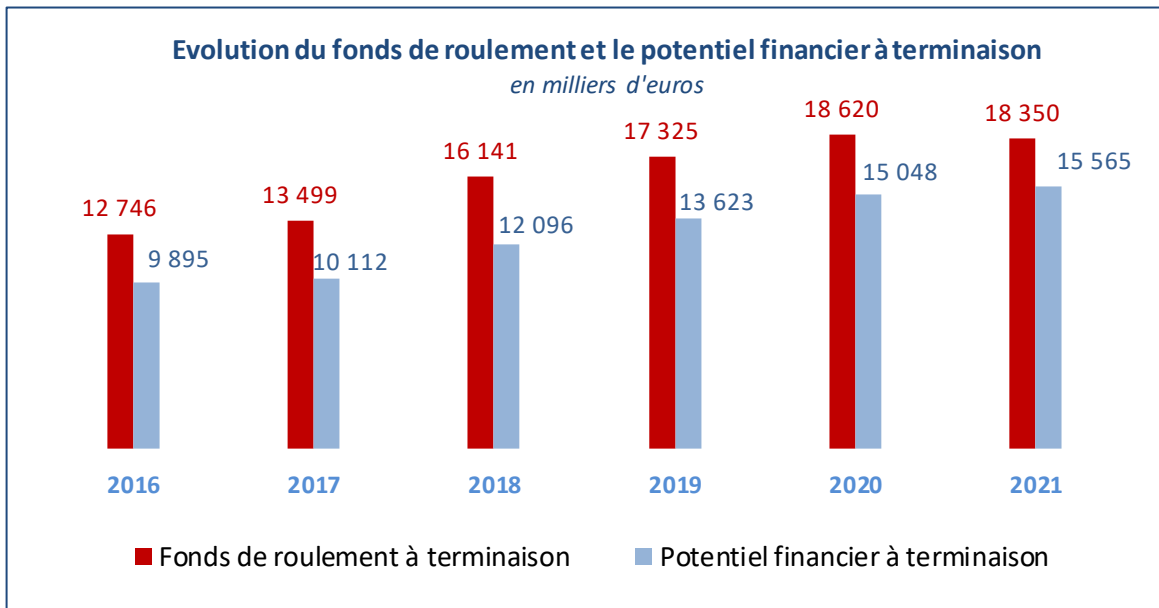
Le potentiel financier

Le potentiel financier constitue le reliquat de fonds propres et/ou de ressources externes potentiellement affectables aux financements des immobilisations. Il mesure la différence entre le fonds de roulement et les provisions pour risques et charges / dépôts de garantie des locataires déjà affectés.

Le potentiel financier peut être analysé à partir du fonds de roulement et du fonds de roulement à terminaison.

	Fonds de roulement	Fonds de roulement à terminaison	Provisions risques et charges	Dépôts de garantie locataires	Potentiel financier	Potentiel financier à terminaison
2020	14 607 809 €	18 619 714 €	-2 536 059 €	-1 035 870 €	11 035 880 €	15 047 785 €
2021	10 119 502 €	18 350 146 €	-1 712 211 €	-1 073 215 €	7 334 075 €	15 564 720 €

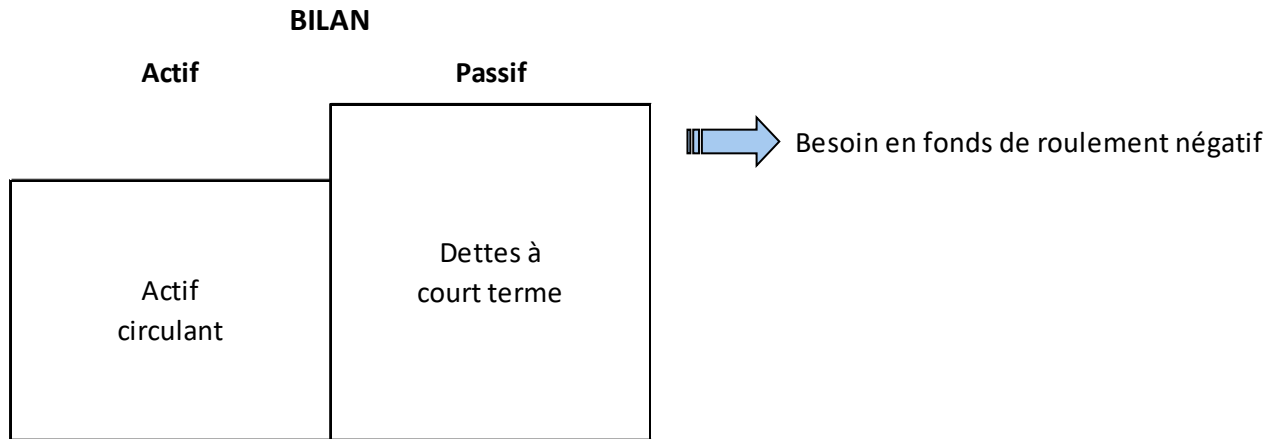
Le potentiel financier à terminaison calculé au 31 décembre s'établit à **15.6 millions d'euros**. En légère hausse par rapport à 2020, le niveau de fonds propres disponibles est conforté et reste satisfaisant. Ramené en euros au nombre de logement, il se situe au-dessus de la médiane nationale (3 916 € par logement contre 2 093 € par logement au niveau national).



B) 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**.

Pour un office HLM, les dettes à court terme sont composées principalement des amortissements financiers et des intérêts courus non échus d'une part, des dettes d'exploitation (fournisseurs) d'autre part. Comme ces dettes sont payées avec des délais supérieurs au délai d'encaissement des créances (loyers), **le cycle d'exploitation génère des ressources** et le besoin en fonds de roulement est négatif.



a. Les dettes à court terme

Les dettes à court terme sont constituées des clients créditeurs, des dettes d'exploitation et des dettes diverses.

Les clients créditeurs

Les clients créditeurs comprennent l'évaluation des excédents de charges locatives à rembourser aux locataires à la suite de la régularisation des charges annuelle (47.43 milliers d'euros en 2021 contre 379.42 milliers d'euros en 2020).

Les dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation contiennent les factures des fournisseurs d'exploitation non payées à la clôture de l'exercice (dont la valorisation des factures non parvenues) et les dettes fiscales et sociales. Leur volume en hausse par rapport à 2020, atteint 2.08 millions d'euros fin 2021.

Les dettes diverses

Ce poste (835 milliers d'euros) est en hausse par rapport à 2020 (+ 89 %).

Les dettes diverses enregistrent les factures des fournisseurs d'immobilisations reçues fin 2021 mais non payées à la date d'arrêté comptable et d'autres dettes.

Le tableau ci-dessous présente un bilan des délais de règlement des factures fournisseurs enregistrées fin 2021 mais payées début 2022 :

Factures en attente de règlement au 31/12/21		Règlement					
		- de 30 jours	entre 30 et 45 jours	entre 46 et 60 jours	entre 61 et 90 jours	+ 90 jours	
Fournisseurs d'exploitation	Nbre	224	61	2	1		
	€	718 807 €	60 816 €	16 427 €	501 €		
Fournisseurs d'immobilisations	Nbre	72	10			0	
	€	553 647 €	11 646 €			0 €	
TOTAL		Nbre	296	71	2	1	0
		€	1 272 454 €	72 462 €	16 427 €	501 €	0 €

Au 15 février 2022, 98 % des factures en attente à la clôture 2021 étaient payées. Les paiements supérieurs à 60 jours sont essentiellement dus au fait que la date de réception de la facture était différente de la date "externe" de création de la facture par le fournisseur.

b. L'actif circulant

L'actif circulant est constitué des fournisseurs débiteurs, des créances d'exploitation et des créances diverses.

Les fournisseurs débiteurs

Les fournisseurs débiteurs comprennent les avances consenties sur commande, essentiellement celles issues des marchés de travaux d'investissement (2 milliers d'euros en 2021 contre 31 milliers d'euros en 2020).

Les créances d'exploitation

Les créances d'exploitation d'un montant de 5.9 millions d'euros au 31/12/21 augmentent de 60.94 % par rapport à 2020. Cette hausse globale provient de la variation des postes suivants :

- les subventions d'exploitation à recevoir : 270 milliers d'euros de subventions en attente à fin 2021 contre 230 milliers d'euros fin 2020,
- les subventions d'investissement à recevoir pour le financement des constructions et des réhabilitations : 3.9 millions d'euros à fin 2021, contre 1.9 millions d'euros à fin 2020.
- les créances fiscales et sociales augmentent de 74 milliers d'euros
- les créances locataires à fin 2021 qui s'élèvent à 1 266 milliers d'euros contre 1 247 milliers d'euros en 2020. Ce poste retrace l'ensemble des créances locataires impayées au 31/12/21, y compris le quittancement de décembre 2021. Les créances douteuses sont provisionnées pour couvrir les risques d'impayés et de non-valeurs.

Les créances diverses

Les créances diverses diminuent par rapport à 2020 (15 milliers d'euros en 2021 contre 160 milliers d'euros en 2020). Elles comprennent essentiellement des produits à recevoir courants (indemnités d'assurance sur sinistres, indemnités journalières de la CPAM, CEE à recevoir par exemple).

c. Calcul du besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement d'un organisme d'H.L.M. est généralement **négatif** (Actif circulant – dettes court terme) car le recouvrement de ses créances (loyers et acomptes sur charges encaissés mensuellement) est plus rapide que le paiement de ses dettes (établissements financiers remboursés annuellement, fournisseurs payés dans les 30 jours, taxe foncière annuelle) ce qui génère en permanence une **ressource financière issue du cycle d'exploitation** variant en cours d'année.

Comme le préconise la Fédération Nationale des O.P.H, cette analyse intègre les dépenses et les recettes (financements) réalisées sur les opérations préliminaires et les réserves foncières. Elles sont considérées comme des valeurs réalisables à court terme.

Le Besoin en fonds de roulement pour 2021 :

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20220509-CA-2022-03-DE
Date de télétransmission : 10/05/2022
Date de réception préfecture : 10/05/2022

La différence entre l'actif circulant et les dettes à court terme, récapitulés ci-dessous, mesure le besoin en fonds de roulement qui s'élève à **-2 496 053 € à fin 2021** contre -2 047 944 € en 2020.

ANALYSE DU BAS DE BILAN FINANCIER 2021

ACTIF CIRCULANT

DETTES A COURT TERME

ACTIF	2021 en €	2020 en €	% variation	PASSIF	2021 en €	2020 en €	% variation
Stocks et en cours	0	0	0,00%	Emprunts et subventions accession	0	0	0,00%
Opérations préliminaires et réserves foncières	1 005 560	798 798	25,88%	Opérations préliminaires et réserves foncières	706 955	595 943	18,63%
Fournisseurs débiteurs	1 979	30 678	0,00%	Clients créditeurs	92 918	416 865	-77,71%
Créances d'exploitation	5 905 975	3 669 733	60,94%	Dettes d'exploitation	2 082 881	1 875 203	11,07%
Créances diverses	14 735	160 289	-90,81%	Dettes diverses	834 785	441 513	89,07%
Comptes de régularisation	455 262	336 183	35,42%	Comptes de régularisation	2 940 202	2 422 209	21,39%
				Subventions d'investissement à recevoir	3 221 823	1 291 893	149,39%
TOTAUX	7 383 510	4 995 682	47,80%	TOTAUX	9 879 564	7 043 626	40,26%

Avertissement :

Il faut rappeler la particularité du poste "compte de régularisation" qui intègre, selon les préconisations de la Fédération Nationale des O.P.H :

- A l'actif circulant, les intérêts courus non échus des placements financiers et les charges constatées d'avance comprenant notamment les assurances dommage-ouvrage à étaler sur 10 ans.
- Au passif, les intérêts courus non échus et les amortissements financiers courus non échus des emprunts en cours de remboursement et les produits constatés d'avance, essentiellement constitués des subventions sur démolition à recevoir.

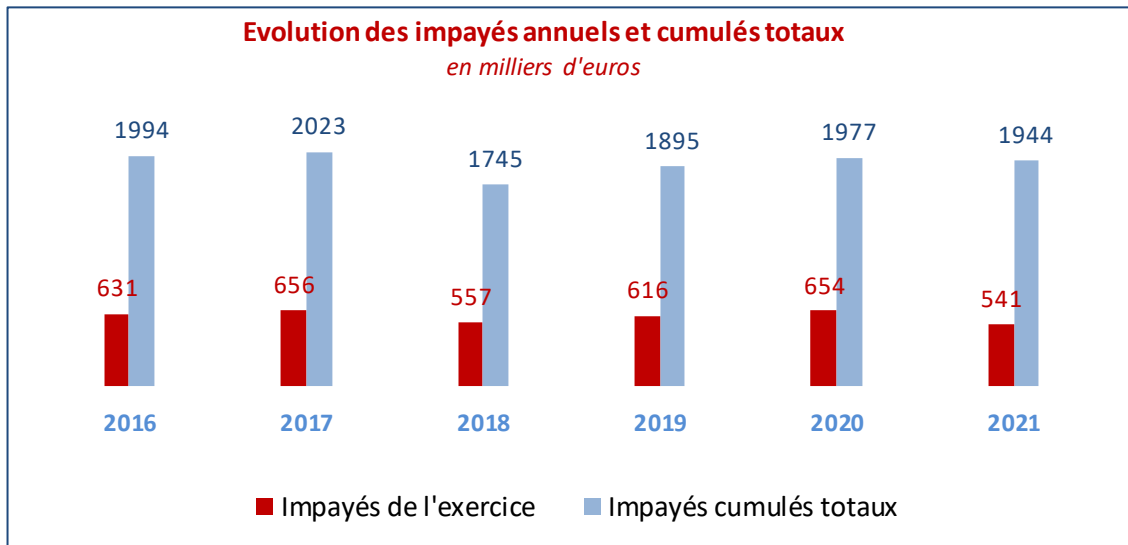
Par ailleurs, les opérations préliminaires, les réserves foncières et les subventions comptabilisées mais non encaissées sont également retraitées en bas de Bilan.

Le besoin en fonds de roulement négatif (-2 496 K€), qui prend en compte les subventions d'investissement comptabilisées non perçues, varie de 448 milliers d'euros sur 1 an et représente 19.8 % de la trésorerie nette. Il génère donc une ressource financière à court terme et couvre les besoins de l'exploitation.

C) La situation des impayés locatifs à fin 2021

Pour analyser les impayés de l'exercice, il faut retenir les loyers et charges 2021 minorés des créances appelées non exigibles, c'est-à-dire du quittancement de décembre 2021 (qui sera payé à terme échu en janvier 2022).

Les retards réels de loyers sont donc de **541 milliers d'euros pour l'exercice 2021** :



Les impayés de l'exercice représentent **3.2 % des loyers et charges** quittancés de l'année. Ce taux est en nette diminution par rapport à 2020 (4.1 %) et devient légèrement inférieur à la médiane nationale (3,3 %).

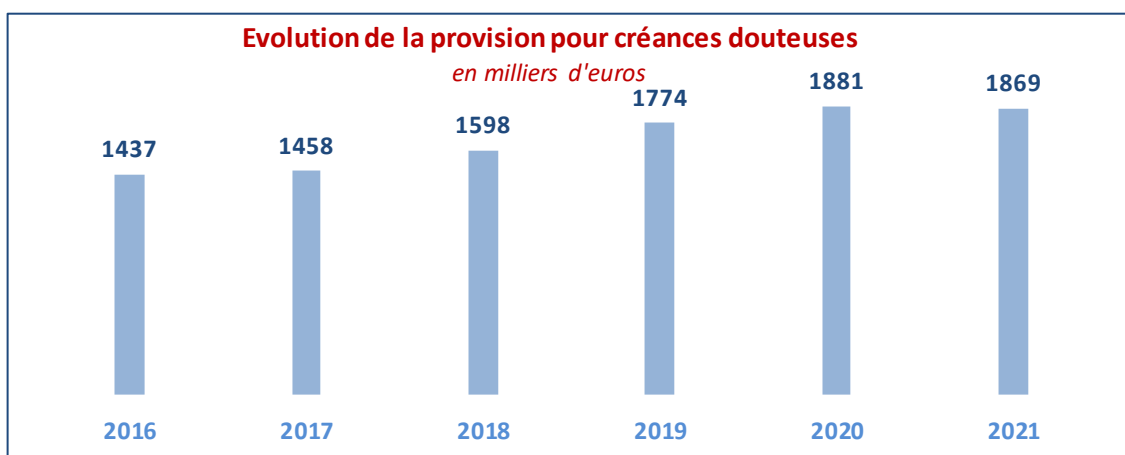
Les impayés totaux à fin 2021, qui reprennent les restes à recouvrer depuis l'origine, sont de **1.94 millions d'euros** et marquent une légère baisse par rapport à 2020, et représentent **10.7 % du quittancement 2021, soit 2 points de plus que la médiane nationale**.

Le constat d'une fragilité financière avérée pour un certain nombre de locataires sur Saumur impose une vigilance permanente du service en charge du recouvrement.

Le niveau total des impayés dépend également du rythme des abandons de créances par admissions en non-valeurs voté par le Conseil d'Administration (151.4 milliers d'euros en 2021 contre 179.9 milliers d'euros en 2020) et des créances effacées par décision de justice (73.9 milliers d'euros en 2021 contre 75.9 milliers d'euros en 2020).

Ces ratios nécessitent une surveillance étroite, d'autant plus qu'ils renseignent sur l'évolution du risque de non recouvrement des créances dont les conséquences se répercutent sur la situation financière de Saumur Habitat.

Afin de se prémunir du risque d'impayés locatif, l'office a constitué au bilan 2021 **une provision pour créances douteuses d'un montant de 1,87 millions d'euros** :



Au 31/12/2021 les modalités de calcul de la provision sont les suivantes :

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20220509-CA-2022-03-DE
Date de télétransmission : 10/05/2022
Date de réception préfecture : 10/05/2022

Locataires présents ayant une dette dont :

- . L'antériorité est supérieure à 12 mois 100 %
- . L'antériorité est comprise entre 6 et 12 mois 53 %
- . L'antériorité est comprise entre 3 et 6 mois 28 %
- . L'antériorité est comprise entre 0 et 6 mois 4 %

Locataires partis : 100 %

La provision pour les locataires présents et partis s'élève à 1 869 065.81 € au 31/12/2021.

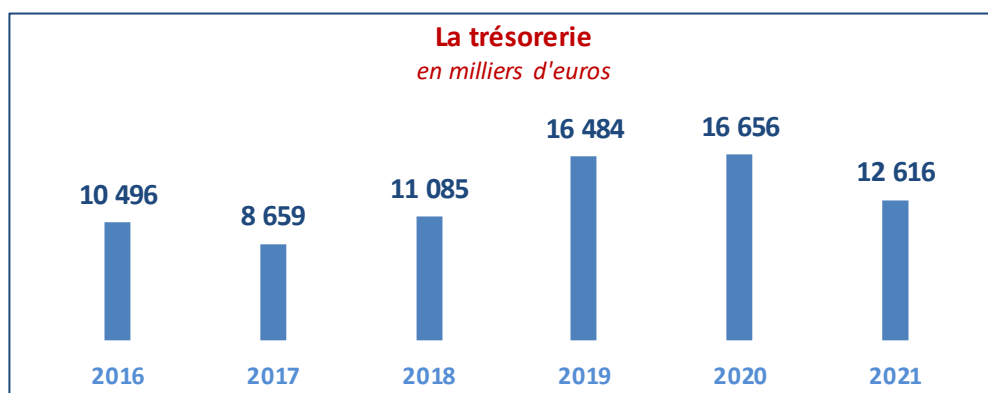
D) La trésorerie

Au 31/12/21, la trésorerie est constituée de l'ensemble des disponibilités. Elle se compose de ressources financières en provenance à la fois du fonds de roulement (ressources permanentes) pour 80.2 % et de ressources de court terme (besoin en fonds de roulement négatif) pour 19.8 %.

Elle a par conséquent une double consistance :

- une partie stable et durable qui pourra être rentabilisée à l'aide de placements longs ou investie dans des opérations.
- une partie plus irrégulière à laquelle devront correspondre des produits de placements courts.

La trésorerie nette s'élève à **12.62 millions d'euros fin 2021**



Avertissement :

La trésorerie nette est obtenue en retranchant les crédits de trésorerie (remboursables à court terme) de l'ensemble des disponibilités et des valeurs mobilières de placement.

La trésorerie nette diminue de 24% entre les exercices : elle atteint 12.62 millions d'euros à fin 2021 contre 16.66 millions d'euros à fin 2020.

Son niveau correspond à 8.4 mois de quittance de loyers et représente 3 174 € par logement. Ces ratios, en baisse, restent supérieurs à la médiane nationale 2020 (6.5 mois de quittance).

La gestion de la trésorerie

La trésorerie, dont la composition détaillée est présentée ci-dessous, est constituée à 0.8 % par des comptes courants et à 99.2 % par des dépôts (livrets, compte à terme).

ACTIF	2021 en €	2020 en €	% variation	PASSIF	2021 en €	2020 en €	% variation
<u>Valeurs mobilières de placement</u>	0	0	0,00%	<u>Crédits de trésorerie</u>	3 313 382	6 004 289	-44,82%
<u>Disponibilités</u>	15 928 937	22 660 042	-29,70%				
<i>Compte courant</i>	120 661	1 784 199					
<i>Compte dirigeant</i>	2 935	3 000					
<i>Comptes à terme</i>	1 502 254	1 500 000					
<i>Livret A (1)</i>	14 303 076	19 372 833					
<i>Livret CSL (2)</i>	10	10					
<i>Caisse</i>							
TOTAUX	15 928 937	22 660 042	-29,70%	TOTAUX	3 313 382	6 004 289	-44,82%

(1) Le Livret A a été rémunéré à 0,50 % de janvier à décembre 2021

(2) Le Livret CSL a été rémunéré à 0,30 % de janvier à décembre 2021.

Les valeurs mobilières de placements. La trésorerie n'a pas fait l'objet de repositionnement en placements à long terme dans un contexte de taux très bas sur ces durées. La situation n'incite pas, en effet, à figer en portefeuille des valeurs sur une longue période (10 ans) avec une rémunération aussi faible.

Les comptes livret A et les comptes à terme ont donc été privilégiés avec une rémunération sûre et plus élevée.

Les disponibilités ont diminué (15.9 millions d'euros en 2021 contre 22.7 millions d'euros en 2020).

Les disponibilités ou les besoins de trésorerie ont transité par le compte livret A en fonction du préfinancement des opérations d'investissement et après utilisation du découvert autorisé de 6 millions. Au 31.12.2021 ce découvert était sollicité pour 3.3 millions d'euros.

Par ailleurs les placements en comptes à terme contractés avant 2021 sont d'une durée de 5 à 10 ans et permettent de mieux rémunérer la trésorerie par rapport aux livrets classiques et de diversifier le portefeuille de trésorerie (taux de rémunération compris entre 0,3 % et 2 % à terme).

Les crédits de trésorerie

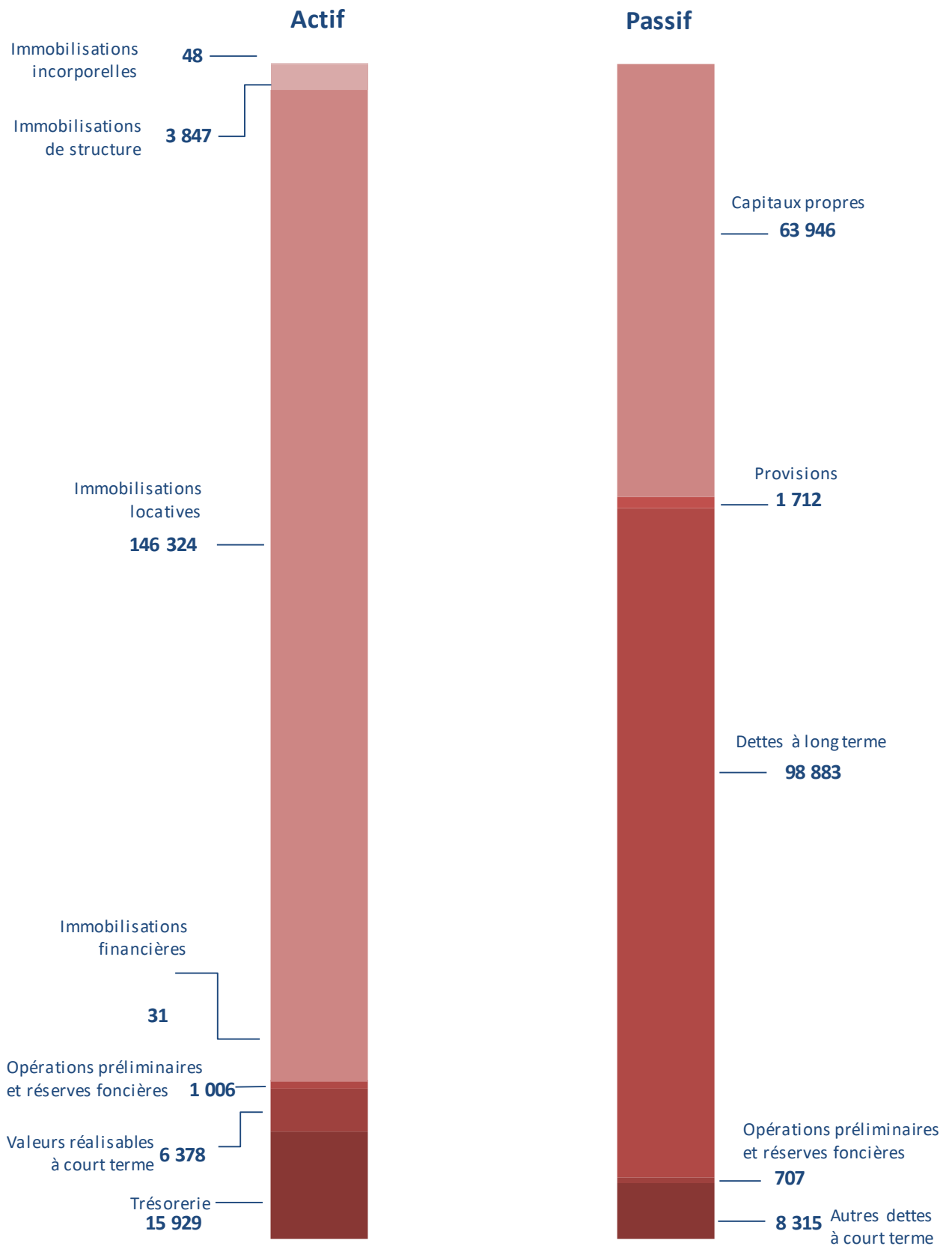
Pour remédier aux insuffisances temporaires de trésorerie, liées au préfinancement des investissements prévus dans le budget, l'Office a mobilisé début 2021 des lignes de crédits de trésorerie conséquentes pour 6 000 000 €. Ce moyen a permis en 2021 d'optimiser l'échéancier des encaissements des crédits définitifs long terme, de réduire les frais financiers des emprunts et de maintenir un niveau de rémunération correct des comptes sur livret ou dépôts à terme.

E) Synthèse : structure simplifiée du bilan financier

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20220509-CA-2022-03-DE
Date de télétransmission : 10/05/2022
Date de réception préfecture : 10/05/2022

Bilan financier simplifié

En milliers d'€



III) COMPTE DE RÉSULTAT, BILAN ET SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX INDICATEURS FINANCIERS

Annexe au budget prévisionnel
049-274900026-20220509-CA-2022-03-DE
Date de télétransmission : 10/05/2022
Date de réception préfecture : 10/05/2022

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N°COMPTE 1	CHARGES 2	EXERCICE 2021			EXERCICE 2020 6
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	3 538 870,77	15 112 416,40	18 651 287,17	17 871 678,88
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	2 849 689,14	2 877 403,78	5 727 092,92	4 917 934,14
60 (net de 6092)	Achats stockés :				
601	Terrains		0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
603	Variations des stocks (a) :				
6031	Terrains		0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	1 120 704,99	100 660,20	1 221 365,19	1 006 702,32
61-62 (net de 619 et 629)	Services extérieurs :	1 728 984,15	2 776 743,58	4 505 727,73	3 911 231,82
611	Sous traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	1 238 211,58	349 569,64	1 587 781,22	1 240 467,52
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	410 181,58	229 215,87	639 397,45	773 079,19
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	69 217,74	1 453 235,79	1 522 453,53	1 069 295,46
6156	Maintenance	0,00	78 490,16	78 490,16	88 559,61
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	6 228,83	6 228,83	13 942,06
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	1 913,52	1 913,52	1 905,52
616	Primes d'assurances	0,00	115 715,24	115 715,24	110 042,28
621	Personnel extérieur à l'organisme	0,00	8 864,84	8 864,84	672,53
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	208 009,48	208 009,48	216 598,04
623	Publicité, publications, relations publiques	0,00	10 014,36	10 014,36	13 847,26
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	10 315,87	10 315,87	12 503,83
6285	Redevances	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 61 et 62	Autres	11 373,25	305 169,98	316 543,23	370 318,52
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	566 275,03	2 268 294,24	2 834 569,27	2 803 924,23
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	9 251,03	221 151,24	230 402,27	236 959,79
63512	Taxes foncières	0,00	1 986 559,00	1 986 559,00	1 961 228,00
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	557 024,00	60 584,00	617 608,00	605 736,44
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel	122 906,60	2 485 143,30	2 608 049,90	2 585 371,54
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	103 082,96	1 875 874,48	1 978 957,44	1 960 864,23
645-647-6485 (net de 6459, 6479, 64895)	Charges Sociales	19 823,64	609 268,82	629 092,46	624 507,31
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	0,00	7 256 245,54	7 256 245,54	7 308 631,81
	Dotations aux amortissements :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318, 68112318, 68112315, 68112415, 68112418, 6811245	Immobilisations locatives		6 100 709,59	6 100 709,59	5 803 381,36
Autres 6811	Autres immobilisations		680 338,19	680 338,19	710 209,09
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		22 100,00	22 100,00	25 700,00
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		192 682,78	192 682,78	344 830,26
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :				
68157	Provisions pour gros entretien		177 003,00	177 003,00	287 812,00
Autres 6815	Autres provisions		83 411,98	83 411,98	136 699,10
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	0,00	225 329,54	225 329,54	255 817,16
654	Pertes sur créances irrécouvrables		225 329,54	225 329,54	255 814,27
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	(0,01)	(0,01)	2,89
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	0,00
66 (net de 669)	CHARGES FINANCIERES			1 020 786,58	1 240 120,36
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		0,00	0,00	0,00
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions – charges financières		0,00	0,00	0,00
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		963 848,11	963 848,11	1 172 764,24
661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		0,00	0,00	0,00
66114	Accession à la propriété - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		56 938,47	56 938,47	67 356,12
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
666-668	Autres charges financières		0,00	0,00	0,00
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			546 602,26	306 970,01
671	Sur opérations de gestion	0,00	14 291,58	14 291,58	31 313,16
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :	0,00	0,00	0,00	0,00
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
6732	Réduction de récupération de charges locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
	Sur opérations en capital :			393 843,78	194 376,98
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :	0,00	135 975,16	135 975,16	106 466,08
6751	Immobilisations incorporelles		0,00	0,00	0,00
6752	Immobilisations corporelles		135 975,16	135 975,16	106 466,08
6756	Immobilisations financières		0,00	0,00	0,00
678	Autres		257 868,62	257 868,62	87 910,90
687	Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :			138 466,90	81 279,87
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		35 766,90	35 766,90	35 079,87
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)		0,00	0,00	0,00
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		102 700,00	102 700,00	46 200,00
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés		0,00	0,00	0,00
691	Participations des salariés aux résultats		0,00	0,00	0,00
695	Impôts sur les bénéfices		0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES	3 538 870,77	16 679 805,24	20 218 676,01	19 418 769,25
				1 969 450,93	2 108 443,56
				22 188 126,94	21 527 212,81
				5 912,26	1 817,43
			6 308,93		864,11
		(396,67)			953,32

(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses.

(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672)

C/6721 (part non récupérable)

C/6722 (part récupérable)

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Accusé de réception en préfecture
 049-274900026-20220509-CA-2022-03-DE
 Date de télétransmission : 10/05/2022
 Date de réception préfecture : 10/05/2022

N°COMPTE 1	PRODUITS 2	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		20 010 532,05	18 701 781,25
70	Produits des activités		18 359 380,41	17 446 896,35
701	Ventes d'immeubles:		0,00	0,00
7011	Ventes de terrains lotis	0,00		0,00
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	0,00		0,00
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains	0,00		0,00
703	Récupération des charges locatives	3 201 779,50	3 201 779,50	2 888 643,75
704	Loyers :		14 928 062,71	14 329 552,20
7041	Loyers des logements non conventionnés	499 962,25		485 310,22
7042	Suppléments de loyers	22 051,94		35 099,53
7043	Loyers des logements conventionnés	12 604 632,35		12 112 501,33
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	946 078,77		855 996,92
7047	Logements en location - accession et accession	0,00		0,00
Autres 704	Autres	855 337,40		840 644,20
706	Prestations de services :		0,00	7 563,60
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location attribution et location-vente	0,00		0,00
Autres 706	Autres	0,00		7 563,60
708	Produits des activités annexes	229 538,20	229 538,20	221 136,80
71	Production stockée (ou destockage) (a)	0,00	0,00	0,00
72	Production immobilisée		203 722,86	218 596,30
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00		0,00
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisations	0,00		0,00
Autres 72	Autres productions immobilisées	203 722,86		218 596,30
74	Subventions d'exploitation		100 122,66	7 236,17
742	Primes à la construction	0,00		0,00
743	Subventions d'exploitation	100 122,66		7 236,17
744	Subventions pour travaux de gros entretien	0,00		0,00
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 194 216,92	601 147,33
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	896 833,00		219 745,00
78174	Reprises sur dépréciations des créances	204 606,21		238 086,33
autres 781	Autres reprises	92 777,71		143 316,00
791	Transferts de charges d'exploitation	147 999,51	147 999,51	127 148,30
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	5 089,69	5 089,69	300 756,80
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
76	PRODUITS FINANCIERS		108 552,61	129 513,12
761	De participations	0,00	0,00	0,00
762	D'autres immobilisations financières :		0,00	0,00
76261-76262	Revenus des prêts accession	0,00		0,00
Autres 762	Autres	0,00		0,00
763-764	D'autres créances et revenus de VMP	108 552,61	108 552,61	129 513,12
765-766-768	Autres	0,00	0,00	0,00
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00
796	Transferts de charges financières :		0,00	0,00
7963	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
7961	Pénalités de renégociations de la dette	0,00		0,00
767	Produits nets sur cessions de VMP	0,00	0,00	0,00
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		2 069 042,28	2 695 918,44
771	Sur opérations de gestion	391 027,05	391 027,05	1 076 400,99
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :		0,00	0,00
7731	Mandats hors charges récupérables	0,00		0,00
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables	0,00		0,00
775	Sur opérations en capital :		1 459 463,23	1 378 657,45
7751	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :		385 012,00	326 701,00
7752	- Immobilisations incorporelles	0,00		0,00
7756	- Immobilisations corporelles	385 012,00		326 701,00
7757	- Immobilisations financières	0,00		0,00
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	986 459,79	986 459,79	967 102,59
778	Autres	87 991,44	87 991,44	84 853,86
787	Reprises sur dépréciations et provisions	218 552,00	218 552,00	240 860,00
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES PRODUITS	22 188 126,94	22 188 126,94	21 527 212,81
		TOTAL GENERAL	22 188 126,94	21 527 212,81
			92 824,57	32 158,38
			28 408,02	(164,23)
			64 416,55	32 322,61

(a) Stock final moins stock initial = montant de la variation négative entre parenthèses dans le cas de déstockage de production
 (b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

BILAN - ACTIF

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20220509-CA-2022-03-DE
Date de télétransmission : 10/05/2022
Date de réception préfecture : 10/05/2022

N° de compte	ACTIF	Exercice 2021			Exercice 2020	
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	7
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	340 509,53	288 597,98	51 911,55	51 911,55	39 932,80
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	4 355,06	929,74	3 425,32		3 425,32
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	330 333,27	287 668,24	42 665,03		36 507,48
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes	5 821,20	0,00	5 821,20		0,00
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	223 876 916,68	90 145 467,83	133 731 448,85	133 731 448,85	131 085 877,14
2111	Terrains nus	249 362,45	0,00	249 362,45		249 362,45
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	10 142 255,16	126 800,00	10 015 455,16		9 733 853,15
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	190 072 121,57	79 841 111,01	110 231 010,56		107 671 943,73
214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	2 058 919,35	1 013 581,59	1 045 337,76		1 087 209,03
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	5 472 641,35	1 839 397,73	3 633 243,62		3 575 160,05
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	14 704 206,51	6 361 263,16	8 342 943,35		8 619 200,12
215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	1 177 410,29	963 314,34	214 095,95		149 148,61
22	Immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	17 441 761,81	0,00	17 441 761,81	17 441 761,81	11 890 322,00
2312	Terrains	83 699,07	0,00	83 699,07		147 298,61
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	16 059 319,23	0,00	16 059 319,23		11 438 053,32
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	1 298 743,51	0,00	1 298 743,51		304 970,07
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	30 960,12	0,00	30 960,12	30 960,12	960,12
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	30 000,00	0,00	30 000,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2781-2782	Prêts pour accession	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	960,12	0,00	960,12		960,12
2678-2788	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	TOTAL (I) :	241 690 148,14	90 434 065,81	151 256 082,33	151 256 082,33	143 017 092,06
31 (net 319)	STOCKS ET EN-COURS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
33	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	FOURNISSEURS DEBITEURS	1 979,16	0,00	1 979,16	1 979,16	30 677,97
	CREANCES D'EXPLOITATION	7 775 040,51	1 869 065,82	5 905 974,69	5 905 974,69	3 669 733,26
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 416 340,80	149 875,67	1 266 465,13		1 247 082,02
412-4113	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
413-414-417	Clients - autres activités et autres	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	1 719 190,15	1 719 190,15	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	61 877,48	0,00	61 877,48		0,00
42-43-44 sauf 441	Autres	391 437,38	0,00	391 437,38		317 125,14
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	4 186 194,70	0,00	4 186 194,70		2 105 526,10
	CREANCES DIVERSES (3)	14 734,93	0,00	14 734,93	14 734,93	160 289,32
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	14 734,93	0,00	14 734,93		160 289,32
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
47 (sauf 476-4781)	Comptes transitoires ou d'attente	0,00	0,00	0,00		0,00
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES	15 936 766,18	0,00	15 936 766,18	15 936 766,18	22 665 806,54
511	Valeurs à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00
515	Compte au Trésor	0,00	0,00	0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	15 805 340,70	0,00	15 805 340,70		20 872 842,62
5188	Intérêts courus à recevoir	7 829,65	0,00	7 829,65		5 764,64
Autres 51	Comptes courant - Autres que le Trésor	123 595,83	0,00	123 595,83		1 787 199,28
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	0,00	0,00	0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	447 431,98	0,00	447 431,98	447 431,98	330 418,33
	TOTAL (II) :	24 175 952,76	1 869 065,82	22 306 886,94	22 306 886,94	26 856 925,42
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL (III) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL (IV) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
476-4781	Différences de conversion ou d'indexation - Actif	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL (V) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V) :	265 866 100,90	92 303 131,63	173 562 969,27	173 562 969,27	169 874 017,48

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20220509-CA-2022-03-DE
Date de télétransmission : 10/05/2022
Date de réception en préfecture : 10/05/2022

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2021		Exercice 2020	
		Détail 3	Totaux partiels 4	5	
CAPITAUX PROPRES	10	DOTATIONS ET RESERVES		32 214 480,97	
	102	Dotations	34 629,17	34 629,17	
	103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	886 076,90	886 076,90	
	106	Réserves :			
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	23 913 095,75	21 798 384,22	
	10685	Réserves sur cessions immobilières	5 238 420,74	4 927 973,76	
	10688	Réserves diverses	4 567 416,92	4 567 416,92	
	11	Report à nouveau (a)	6 436 493,82	6 436 493,82	
	12	Résultat de l'exercice (a)	1 969 450,93	1 969 450,93	
	13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	Montant brut	Inscrit au résultat	
			33 220 732,59	(11 626 154,16)	
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES			
	145	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00
	1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	TOTAL (I) :	64 640 162,66	64 640 162,66	61 037 008,14	
PROV. R&C	15	PROVISIONS		2 536 059,06	
	151 -152	Provisions pour risques	706 958,26	795 252,26	
	1572	Provisions pour gros entretien	896 518,00	1 616 348,00	
	153-158	Autres provisions pour charges	108 735,07	124 458,80	
	TOTAL (II) :	1 712 211,33	1 712 211,33	2 536 059,06	
DETTES	16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		97 409 718,90	
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	2 080 350,84	2 084 945,67	
	163	Emprunts obligataires	0,00	0,00	
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :			
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	73 365 951,45	72 015 998,71	
	1642	C.G.L.L.S	278 007,19	466 821,97	
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00	0,00	
	1648	Autres établissements de crédit	17 688 851,52	15 594 974,57	
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires	1 073 215,12	1 035 869,88	
	1654	Redevances (location-accession)	0,00	0,00	
	1658	Autres dépôts	0,00	0,00	
	166	Emprunts et dettes financières diverses :			
	166	Participation des salariés aux résultats	0,00	0,00	
	167 (sauf 1677 et 1671)	Emprunts assortis de conditions particulières	0,00	0,00	
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00	0,00	
	168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées	5 482 585,29	5 820 759,22	
	16881	Intérêts courus non échus	376 315,99	390 348,88	
	16882	Intérêts courus capitalisables	0,00	0,00	
	16883	Intérêts compensateurs	0,00	0,00	
	5181-519	Crédits et lignes de trésorerie	3 313 382,04	3 313 382,04	
	229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,00	0,00	
	419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		92 917,81	
	4191- 4197-4198	Autres comptes créditeurs	45 489,40	37 449,52	
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	47 428,41	379 415,92	
		DETTES D'EXPLOITATION		2 082 881,38	
	401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs	1 335 100,79	1 068 158,27	
	402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00	0,00	
	42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	747 780,59	807 044,43	
		DETTES DIVERSES		834 784,88	
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Fournisseurs d'immobilisations	812 344,80	398 729,70	
269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés	0,00	0,00		
458	Autres dettes :				
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00		
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers	22 440,08	42 783,67		
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00		
4615	Opérations d'aménagement	0,00	0,00		
47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente	0,00	0,00		
487	Produits constatés d'avance :		541 351,78		
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	541 351,78	153 360,73		
4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00	0,00		
4873	Rémunérations des frais de gestion PAP	0,00	0,00		
	TOTAL (III) :	107 210 595,29	107 210 595,29	106 300 950,28	
Cptes de REGUL.	477-4782	Différences de conversion ou d'indexation - Passif	0,00	0,00	
	TOTAL (IV) :	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) :	173 562 969,28	173 562 969,28	169 874 017,48	

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de pertes.
(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur.

(1) Dont à plus d'un an
94 895 366,62

(2) Dont à moins d'un an
5 449 910,70

SYNTHESE DES PRINCIPAUX INDICATEURS FINANCIERS

Fiche de suivi DPE 2022
 049-27490026-20220309-CA-2022-03-DE
 Date de télétransmission : 10/05/2022
 Date de réception préfecture : 10/05/2022

	VALEURS POUR SAUMUR HABITAT					ENSEMBLE DES OFFICES Médiane 2020
	2017	2018	2019	2020	2021	
PATRIMOINE LOCATIF <i>(y compris équivalents logements)</i>	3 882	3 781	3 865	3 962	3 975	
EXPLOITATION						
<ul style="list-style-type: none"> ▪ AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION en milliers d'euros	1 875	1 860	1 700	1 790	1 544	10,5%
en % des loyers	12,8%	13,1%	11,8%	12,5%	10,3%	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ AUTOFINANCEMENT NET en milliers d'euros	2 956	3 300	3 324	3 227	2 029	13,6%
en % des loyers	20,1%	23,2%	23,1%	22,5%	13,6%	
RISQUES LOCATIFS						
<ul style="list-style-type: none"> ▪ COUT DES IMPAYES LOCATIFS en milliers d'euros	216	332	357	362	211	1,4%
en % des loyers	1,5%	2,3%	2,5%	2,5%	1,4%	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ COUT DE LA VACANCE (loyers et charges) en milliers d'euros	1 751	1 470	1 493	1 636	1 772	5,9%
en % des loyers	11,9%	10,4%	10,4%	11,4%	11,9%	
BILAN						
<ul style="list-style-type: none"> ▪ FONDS DE ROULEMENT en milliers d'euros	6 981	10 993	15 799 ▼	14 608	10 120	2 361
en euros par logement	1 798	2 907	4 088	3 687	2 546	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT en milliers d'euros	-1 677	-92	-685 ▼	-2 048	-2 496	-617
en euros par logement	-432	-24	-177	-517	-628	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON en milliers d'euros	10 112	12 096	13 623 ▼	15 048	15 565	2 093
en euros par logement	2 605	3 199	3 525	3 798	3 916	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ PROVISION POUR GROS ENTRETIEN en milliers d'euros	1 664	1 895	1 548	1 616	897	239
en euros par logement	429	501	401	408	226	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ TRESORERIE en milliers d'euros	8 659	11 085	16 484 ▼	16 656	12 616	2 706
en euros par logement	2 231	2 932	4 265	4 204	3 174	