

REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 9 MAI 2023

Président	Jackie GOULET CLAISSE
Etaient Présents	Jean-Pierre BACHOWICZ, Gaëtan BEILLARD, Chantal BERICH, Bernadette BUTY, Edwige CHOUTEAU, Joëlle DELAGARDE, Sylvie GAREL, Michel GOULU, Paul NICOLAS, Claude POIRIER, Nadine SCULO, Gilles TALLUAU, Jacqueline TARDIVEL - Administrateurs.
Etaient absents excusés	Arnaud BOUCHET, représenté par M. Jean-Pierre BACHOWICZ Anne FAUCOU, représentée par M. Gaëtan BEILLARD Béatrice GUILLON, représentée par M. Jackie GOULET CLAISSE François BREE Marie-Claude CORNIL, Antony LEQUEUX Jean-Christophe LOUVET Sophie METAYER Joël NAU

N°2023 – 10 : APPROBATION DES COMPTES 2022 ET DU RAPPORT DE GESTION 2022

Après examen du rapport de gestion 2022, il est proposé de statuer sur les comptes annuels 2022 présentés par Monsieur Philippe PLAT, Directeur Général. L'analyse financière et les comptes 2022 seront présentés pour avis au Comité Social et Economique du 4 mai 2023.

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

- **APPROUVE** les comptes annuels 2022, le bilan annexé au rapport de gestion 2022 qui est arrêté à la somme de 194 947 227.61 euros, figurant à l'actif et au passif et le résultat de l'exercice d'un montant de 1 270 505.69 euros.
- **APPROUVE** le rapport de gestion 2022 présenté.
- **APPROUVE** l'affectation du résultat SIEG de l'exercice 2022 d'un montant de 1 102 205.63 euros, d'une part au compte 106851 « Plus-values nettes sur cessions immobilières - SIEG » pour 223 508.75 euros et d'autre part au compte 110110 « Report à nouveau - SIEG » pour 878 696.88 euros.

... / ...

... / ...

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20230509-CA-2023-10-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

- **APPROUVE** l'affectation du résultat HORS SIEG de l'exercice 2022 d'un montant de 168 300.06 euros, d'une part au compte 106852 « Plus-values nettes sur cessions immobilières – HORS SIEG » pour 70 155.78 euros et d'autre part au compte 110120 « Report à nouveau - hors SIEG » pour 98 144.28 euros.
 - **DONNE QUITUS** au Directeur Général, Monsieur Philippe Plat, sur sa gestion au titre de l'année 2022.
-

Pour extrait conforme,
SAUMUR, le 9 mai 2023



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



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 2022

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20230509-CA-2023-10-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

SOMMAIRE

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20230509-CA-2023-10-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

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 2022	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 2022 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 2022, en l'attente de la publication du modèle format 2023.

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 21 494 417 € au 31 décembre 2022, soit **98 %** du budget total voté pour l'exercice 2022. A la même date, les recettes s'établissent à 22 764 923 €, soit une réalisation budgétaire définitive de **102 %** du montant total des prévisions budgétaires.

Le résultat comptable de l'exercice 2022 s'élève à **1 270 506 €**. Les principales caractéristiques des charges et des produits sont développées ci-dessous.

La réalisation des charges de l'exercice : 21 494 417 € (98 % 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 réglementées.

	Budget 2022	Réalisations 2022	Ecart Budget / réalisation 2022	% de réalisation 2022
Charges d'exploitation				
Achats	1 045 900 €	1 103 746 €	-57 846 €	106%
Variation de stocks (destockage)	0 €	0 €	0 €	-%
Services extérieurs	2 792 150 €	2 666 952 €	125 198 €	96%
Dépenses de gros entretien	1 980 600 €	1 642 274 €	338 326 €	83%
Autres services extérieurs	621 000 €	616 210 €	4 790 €	99%
Impôts, taxes et versements assimilés	889 900 €	875 309 €	14 591 €	98%
Taxe foncière	1 993 000 €	2 027 121 €	-34 121 €	102%
Charges de personnel	2 716 100 €	2 657 095 €	59 005 €	98%
Autres charges de gestion courante	1 500 €	3 €	1 497 €	0%
Pertes sur créances irrécouvrables	170 000 €	169 293 €	707 €	100%
Charges financières	1 235 600 €	1 479 693 €	-244 093 €	120%
Charges exceptionnelles	452 700 €	319 509 €	133 191 €	71%
VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	262 200 €	267 339 €	-5 139 €	102%
Dotations aux amortissements, dépréc. / prov.	7 640 100 €	7 509 921 €	130 179 €	98%
Provision pour gros entretien	40 000 €	159 950 €	-119 950 €	400%
Impôt sur les bénéfices	5 000 €	0 €	5 000 €	0%
Production stockée (destockage)	0 €	0 €	0 €	-
	21 845 750 €	21 494 417 €	351 333 €	98%

Les achats comprennent les dépenses de fourniture d'énergie (électricité, gaz, eau), de l'atelier et administratives. La hausse du prix de l'énergie conduit à un dépassement du budget voté (106%).

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 1 642 274 € (soit 83 % 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 616 210 € (soit 99 % 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 229 867 €, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères récupérée auprès des locataires pour 637 064 € et des taxes diverses (ANCOLS, Taxe sur véhicules de société, TVA non récupérable) pour 8 378 €. La taxe foncière s'élève à 2 027 121 €, soit 102% du budget primitif. Cette réalisation supérieure au budget s'explique par la révision d'une première partie des bases locatives.

Les charges de personnel ont été correctement évaluées avec une réalisation à hauteur de 2 657 095 €, soit 98 % du budget, hors remboursements des indemnités journalières suite à congés maladie.

Les pertes sur créances irrécouvrables retracent les abandons de dette de loyers pour 169 293 €, soit validés par le Conseil d'Administration (82 988 €), soit du fait d'une décision de justice (86 305 €) dans le cadre des procédures de rétablissements personnels.

Les charges financières s'élèvent à 1 479 693€, elles comprennent les intérêts des emprunts immobiliers (1 394 214 €), les intérêts des emprunts des bâtiments administratifs (55 436 €) et les intérêts des lignes de trésorerie (30 043 €). La hausse du Livret A et des taux inflation conduit à un dépassement du budget voté (120%)

Les charges exceptionnelles sont réalisées à hauteur de 319 509 € à fin 2022. Elles se composent des sinistres sur le patrimoine pour 119 886 €, des coûts de démolition pour 178 289 € et de charges diverses (subventions accordées, pénalités).

Les valeurs nettes comptables constatées pour 267 339 € sont la conséquence des cessions réalisées courant 2022 (vente de 2 logements, d'un local commercial, échange d'un terrain), 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 7 509 921 €. Les amortissements représentent 7 057 560 € et intègrent les nouveaux patrimoines mis en service en 2022. 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 2022 engendre la constatation d'une **provision supplémentaire pour gros entretien** de 159 950 € 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 3 471 841 €. 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 2022 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, dégage un résultat fiscal positif. Cependant après application des déficits antérieurs, ce résultat n'est pas soumis à impôt.

La réalisation des produits de l'exercice : 22 764 923 € (102 % du budget)

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20230509-CA-2023-10-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

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.

Produits d'exploitation

Loyers	15 223 850 €	15 012 648 €	211 202 €	99%
Récupération de charges locatives	3 129 900 €	3 075 424 €	54 476 €	98%
Autres produits des activités	232 800 €	228 894 €	3 906 €	98%
Production stockée (stockage)	0 €	0 €	0 €	-
Production immobilisée	175 000 €	166 365 €	8 635 €	95%
Subventions d'exploitation	37 000 €	69 378 €	-32 378 €	188%
Autres produits de gestion courante	168 000 €	236 291 €	-68 291 €	141%
Produits financiers	80 000 €	195 970 €	-115 970 €	245%
Produits exceptionnels	1 803 000 €	2 258 776 €	-455 776 €	125%
Produits des cessions d'éléments d'actif	220 000 €	513 635 €	-293 635 €	233%
Reprise sur amortissements, dépréc. / prov.	361 500 €	303 861 €	57 639 €	84%
Provision pour gros entretien	744 200 €	597 844 €	146 356 €	80%
Transfert de charges	85 200 €	105 837 €	-20 637 €	124%
Variation de stocks (stockage)	0 €	0 €	0 €	-
	22 260 450 €	22 764 923 €	-504 473 €	102%
Excédent (déficit)	414 700 €	1 270 506 €	-855 806 €	30%

Les recettes de loyers s'élevant à 15 012 648 € sont légèrement inférieures au budget prévu de 15 223 850 €. Elles tiennent compte de la Réduction de Loyer de Solidarité d'un montant de 932 345 €. Elles intègrent les loyers des dernières livraisons 2022 (39 logements : construction Clos Davy à St Georges sur Layon, Ilôt du Moulin à Gennes, Résidence Bleu de Noé à Distré, résidence la Chanvrière à Villebernier, reconstruction résidence Abbé Penot, l'acquisition amélioration 40-42 rue Docteur Assier à Longué et restructuration Jehan Alain à Saumur) et pour un semestre les loyers des 25 logements acquis au 1^{er} juillet 2022 à Montreuil Bellay.

La récupération des charges locatives est de 3 075 424 €, soit 98 % du budget primitif. La non-récupération à 100 % des charges récupérables, pour 396 417 €, 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 228 894 € au 31/12/22, comprennent les locations diverses (mobiliers étudiants, jardins, celliers).

La production immobilisée d'un montant de 166 365 € 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 2022 : 37 070), et une remise commerciale d'intérêts de la CDC (32 596 €).

Les autres produits de gestion courante, d'un montant de 236 291 €, comptabilisent essentiellement la vente des certificats d'économie d'énergie. La sur-réalisation de ce poste de recette (141%) est principalement due au décalage de traitement des dossiers de certificats d'économies d'énergie.

Les revenus provenant des produits financiers s'élèvent à 195 970 €. Ils proviennent de la trésorerie long terme placée sur des comptes à terme et des livrets réglementés. La hausse du taux du Livret A en 2022 a permis un dépassement du budget primitif (80 000€, soit +245 %).

Les produits exceptionnels sont réalisés à hauteur de 2 258 776 € à fin décembre 2022, soit 125 % du budget. Ils sont composés des subventions d'investissement reprises au compte de résultat (1 016 257 €), de dégrèvements de taxe foncière (dont travaux d'économie d'énergie et d'accessibilité) pour 626 536 €, de subventions pour démolitions pour 468 788 € et de produits divers (indemnités d'assurance suite sinistres, pénalités perçues sur marchés, recouvrements sur non-valeurs, ...).

Accuse de réception en préfecture
049-274900026-20230509-CA-2023-10-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception en préfecture : 11/05/2023

Les recettes provenant de la vente de patrimoine sont comptabilisées à hauteur de 513 635 € (233 % du budget, vente de 2 logements, d'1 local commercial, d'un terrain).

Les reprises sur provisions sont comptabilisées pour un montant de 303 861 € (soit 84 % du budget 2022). 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 (163 783 €) 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 597 844 € en 2022 (80 % 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 (105 837 €) 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 2022 (tableau emplois-ressources)

Les emplois, constitués principalement des dépenses d'investissement et de remboursement de la dette, s'élèvent à 27 465 161 € tandis que les ressources, composées de la capacité d'autofinancement, des cessions de logements et des encaissements de subventions et d'emprunt, sont de 29 343 661 €.

La réalisation des emplois : 27 465 161 € (94 % du budget)

	Budget 2022	Réalisations 2022	Ecart Budget / réalisation 2022	% de réalisation 2022
Emplois				
Insuffisance d'autofinancement	0 €	0 €	0 €	-
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé	23 803 500 €	22 332 789 €	1 470 711 €	94%
Réduction de capitaux propres	0 €	7 500 €	-7 500 €	-
Remboursement des dettes financières	5 314 100 €	5 124 872 €	189 228 €	96%
	29 117 600 €	27 465 161 €	1 652 439 €	94%

Les réalisations budgétaires significatives se décomposent de la manière suivante :

Les acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé de 22 332 789 €, retracent les dépenses d'investissement incorporelles (18 242 €), corporelles (22 314 547 €).

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 (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, VEFA Ilôt du Moulin à Gennes, reconstruction Cité Penot,

construction Clos Davy à St Georges sur Layon, construction rue de Tourzel à Brain sur Allonnes, Bleu de Noé à Distré, construction ADAPEI et logements étudiants Croix Verte), l'Acquisition de 25 logements à Montreuil-Bellay, les Acquisitions-améliorations (La Chanvrière à Villebernier, 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, Jehan Alain, Robert d'Arbrissel, réhabilitation Roi René et Waldeck Rousseau, Gay Lussac, création rampe accès PMR Hauts Moulins et Millocheau 2, réhabilitation Schweitzer Bâtiment K, réhabilitation VP Brunel, réhabilitation Chanzy, réhabilitation du Hameau des Maraîchers à Allonnes, réhabilitation résidence des Jardins à Chacé, travaux PMR tout patrimoine...)

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

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20230509-CA-2023-18-DE
Date de dépôt : 05/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

Le remboursement des dettes financières d'un montant de 5 124 872 € (96 % du budget) comprend :

- Le remboursement en capital des emprunts au titre des échéances pour 5 124 872 €,

En dehors du remboursement en capital des emprunts au titre des échéances, l'office n'a pas procédé à des remboursements anticipés au cours de l'exercice.

La réalisation des ressources : 29 343 661 € (97 % du budget)

	Budget 2022	Réalisations 2022	Ecart Budget / réalisation 2022	% de réalisation 2022
Ressources				
Capacité d'autofinancement	6 068 300 €	6 776 118 €	-707 818 €	112%
Cessions ou réduction d'éléments de l'actif	220 000 €	513 635 €	-293 635 €	233%
Cessions d'autres immobilisations financières	0 €	0 €	0 €	
Augmentation de capitaux propres (subventions)	1 307 700 €	6 365 810 €	-5 058 110 €	487%
Augmentation des dettes financières	22 790 100 €	15 688 097 €	7 102 003 €	69%
	30 386 100 €	29 343 661 €	1 042 439 €	97%
Apport (prélèvement) sur fonds de roulement	1 268 500 €	1 878 499 €	-609 999 €	148%

Les réalisations budgétaires significatives se décomposent de la manière suivante :

La **capacité d'autofinancement (CAF)**, extraite du résultat d'exploitation pour 6 776 118 € (+ 707 818 € 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 513 635 €. 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 2022 pour un montant de 6 365 810 € 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 délégués.

L'augmentation des dettes financières pour 15 688 097 € (réalisation budgétaire : 69 %) résulte de :

- La variation entre l'encaissement et le remboursement des dépôts de garantie des locataires pour 3 192€.
- La réalisation d'emprunts pour 15 684 905 €.

Accuse de réception en préfecture
049-274900026-20230509-CA-2023-10-DE
M. C. S. S. S.
Date de réception préfecture : 11/05/2023

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 **apport au fonds de roulement de 1 878 499 €** 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	2021		2022		Variation
	En €	En %	En €	En %	
Ensemble des loyers (compte 704)	14 928 063	100,00%	15 012 648	100,00%	0,57%
Frais financiers - opérations locatives	-957 598	-6,41%	-1 386 884	-9,24%	44,83%
Dotations amortissements - opérations locatives	-6 538 220	-43,80%	-6 751 494	-44,97%	3,26%
Différence charges récup./provisions versées	-337 091	-2,26%	-396 417	-2,64%	17,60%
Subventions d'exploitation + transfert subventions d'investissement au compte de résultat	1 086 582	7,28%	1 085 635	7,23%	-0,09%
MARGE SUR LOCATIF	8 181 736	54,81%	7 563 489	50,38%	-7,56%

La **marge sur locatif** 2022 diminue sensiblement par rapport à 2021 (variation -7.56 %).

Les recettes de loyers, malgré l'impact de la RLS, sont en légère hausse (+ 0.57 % par rapport à 2021).

Le poids de la vacance des logements affecte toujours notre gestion et impacte nos marges financières. L'office détient 307 **logements vacants** à fin 2022, soit **8.23 % des logements locatifs sociaux** en gestion. L'évaluation de la vacance tient compte des pertes de loyers issues de la vacance technique (218 logements) pour cause de démolition, de travaux ou de vente en léger recul sur 2022 (5.74% contre 6.06 % en 2021) et pèse lourdement sur nos recettes locatives. La vacance structurelle de plus de 3 mois, est en hausse et atteint 0.79 % des logements en 2022 contre 0.32 % en 2021. Les 1.55 % 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 396 417 €.

Le poste frais financiers des opérations locatives connaît une hausse importante (+ 44.83 % par rapport à 2021) en raison de la hausse du taux du Livret A et des taux variables indicés inflation.

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

049-274900026-20230509-CA-2023-10-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

PRESENTATION DES ELEMENTS D'ANALYSE	2021		2022		Variation
	En €	En %	En €	En %	
MARGE SUR LOCATIF	8 181 736	54,81%	7 563 489	50,38%	-7,56%
Productions diverses et intérêts sur prêt accession	433 261	2,90%	395 259	2,63%	
Consommations de l'exercice en provenance de tiers	-1 136 146	-7,61%	-1 338 183	-8,91%	
Taxe foncière	-1 986 559	-13,31%	-2 047 914	-13,64%	
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	-348 606	-2,34%	-388 400	-2,59%	
Gros entretien sur biens immobiliers	-1 453 236	-9,73%	-1 585 716	-10,56%	
VALEUR AJOUTEE APRES MAINTENANCE PATRIMOINE	3 690 450	24,72%	2 598 534	17,31%	-29,59%
Charges de personnel + taxes et versements assimilés sur rémunérations (Charges non récupérables)	-2 706 295	-18,13%	-2 777 445	-18,50%	
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	984 156	6,59%	-178 911	-1,19%	-118,18%
Autres dotations Amortissements et provisions/charges exploitation + Pertes sur créances irrécouvrables	-943 356	-6,32%	-944 627	-6,29%	
Autres reprises sur provisions / Charges exploitation + Autres produits de gestion courante	1 347 306	9,03%	1 196 379	7,97%	
RESULTAT D'EXPLOITATION	1 388 106	9,30%	72 840	0,49%	-94,75%
Autres charges financières	-63 188	-0,42%	-92 810	-0,62%	
Produits financiers	108 553	0,73%	195 970	1,31%	
RESULTAT COURANT	1 433 471	9,60%	176 000	1,17%	-87,72%
Charges exceptionnelles	-546 602	-3,66%	-729 896	-4,86%	
Produits exceptionnels	1 082 582	7,25%	1 824 402	12,15%	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	535 980	3,59%	1 094 506	7,29%	104,21%
Impôts sur les bénéfices		0,00%		0,00%	
RESULTAT DE L'EXERCICE	1 969 451	13,19%	1 270 506	8,46%	-35,49%

La valeur ajoutée d'un montant de **2 598 534 €** est baisse par rapport à 2021 (-29.59 %).

L'excédent brut d'exploitation s'élève à **- 178 911 €** en 2022 (-118.18 % par rapport à 2021). Il comprend des charges de personnel maîtrisées et en légère hausse par rapport à l'année passée.

Le résultat d'exploitation 2022 est positif de **72 840 €** (-1 315 266 € par rapport à 2021). Il intègre les dotations et les reprises de provision (provision pour gros entretien recalée à fin 2022 pour couvrir les travaux 2022-2024, provisions pour créances douteuses, provisions pour risques et charges diverses).

Le résultat courant de **176 000 €** intègre un résultat financier positif (+ 103 160 €). 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 2022.

Le résultat de l'exercice est de **1 270 506 €**. Il inclut un résultat exceptionnel 2022 de **1 094 506 €** comprenant les dégrèvements de taxe foncière reçus (**626 536 €**) ainsi que les subventions de démolition (**468 789 €**).

B) L'autofinancement

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20230509-CA-2023-10-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception en préfecture : 11/05/2023

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

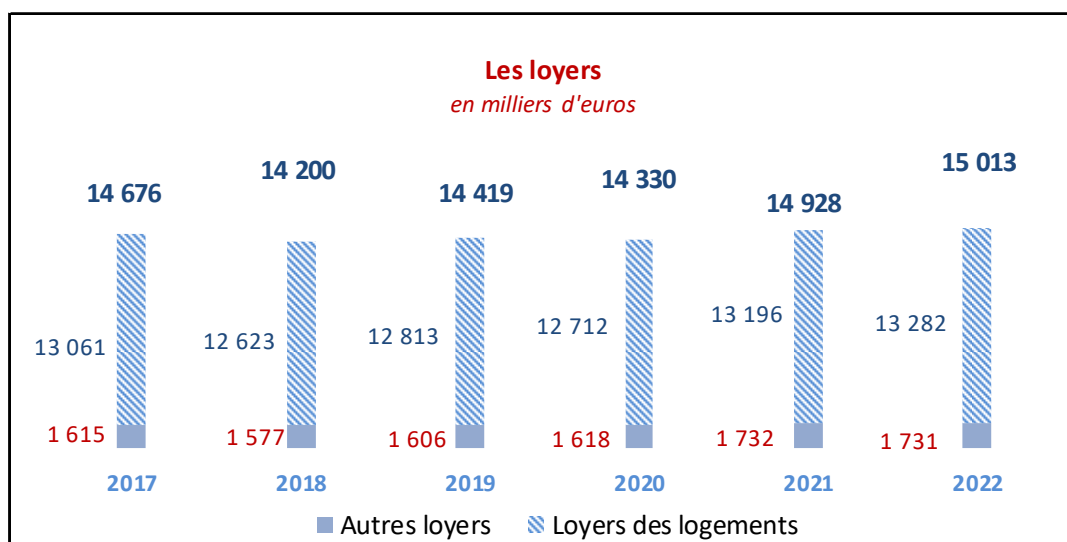
L'autofinancement de l'exploitation courante mesure la performance de l'exploitation en comparant les principaux postes de recettes (location de logements, ...) aux grands postes de charges (annuités, taxes foncières, maintenance, ...). L'analyse exclut les charges et produits exceptionnels, telles les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

Le calcul des différents ratios de recettes et dépenses et le calcul de l'autofinancement ont été adaptés à partir de l'exercice 2021 pour être en accord avec le mode de calcul du D.I.S.

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 0.65 % sur un an. Cette hausse annuelle (+ 86 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 932 milliers d'euros (+ 2.73 % par rapport à 2021).

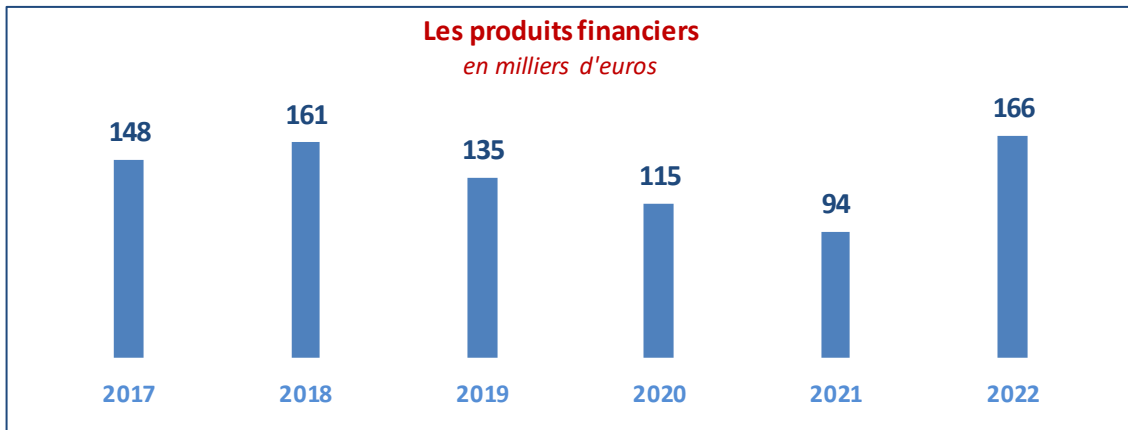
Les autres loyers

Les autres loyers restent stables par rapport à 2021. 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
049-27490026-20230509-CA-2023-10-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

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.

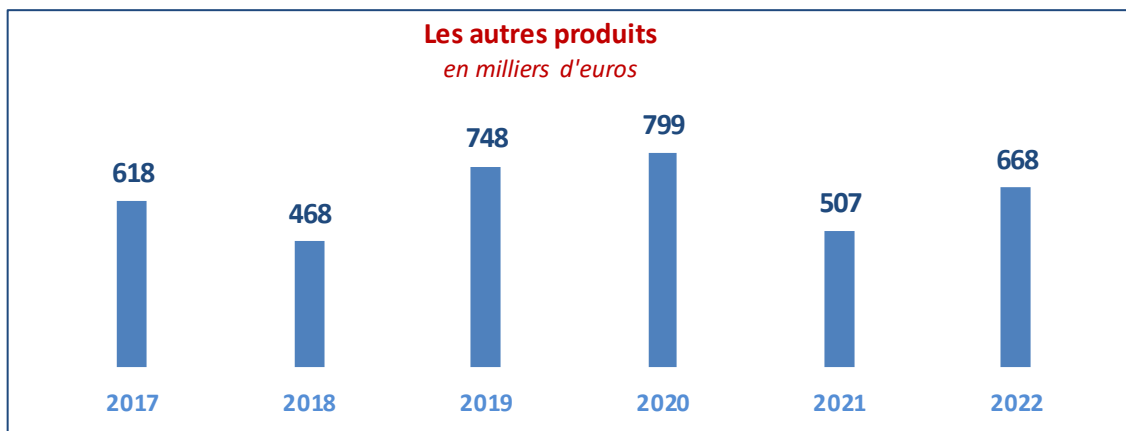


Les produits financiers apportent une ressource d'exploitation de 166 milliers d'euros (1.1 % des loyers).

Les autres produits

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

A partir de 2021, pour être en accord avec le mode de calcul D.I.S., le remboursement des frais de poursuite, habituellement compris dans les autres produits, ont été reclassés en moins des coûts de gestion. De même les remises d'intérêts par la CDC, comptabilisées en subventions, sont déduites des annuités et donc ne sont plus comptées dans les autres produits.



Les autres produits s'élèvent à 668 milliers d'euros en 2022 contre 507 milliers d'euros en 2021. Cette augmentation est essentiellement liée à la hausse des ventes de Certificats d'Economie d'Énergie.

En outre, les autres produits comprennent :

Les activités annexes

Les produits des activités annexes sont de 229 milliers d'euros en 2022. 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 166 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 37 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.

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20230509-CA-2023-10-DE
Date de publication : 09/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

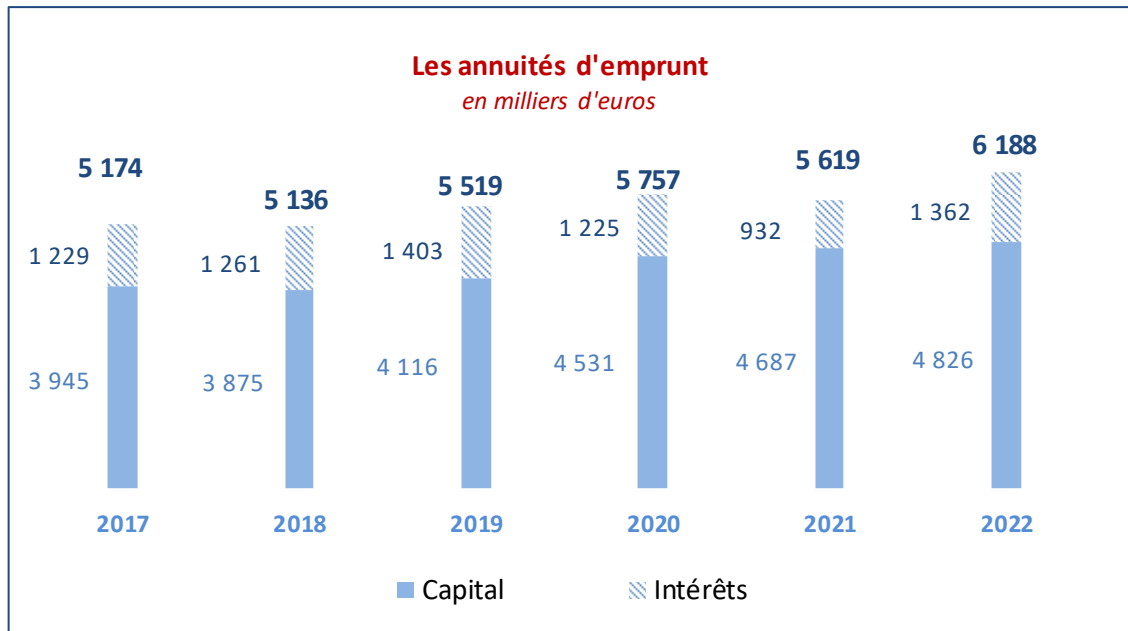
Les autres produits de gestion courante

Les autres produits de gestion courante, d'un montant de 236 milliers d'euros, comprennent essentiellement la vente de Certificats d'Economie d'Energie.

Les annuités d'emprunts

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

A noter que depuis l'analyse des comptes 2021, conformément à la méthode de calcul D.I.S. de la Fédération des Offices, l'annuité n'intègre plus les remboursements non locatifs. Les intérêts correspondant sont reclassés en frais de gestion. Cette nouvelle analyse n'est pas répercutée sur les années précédentes.

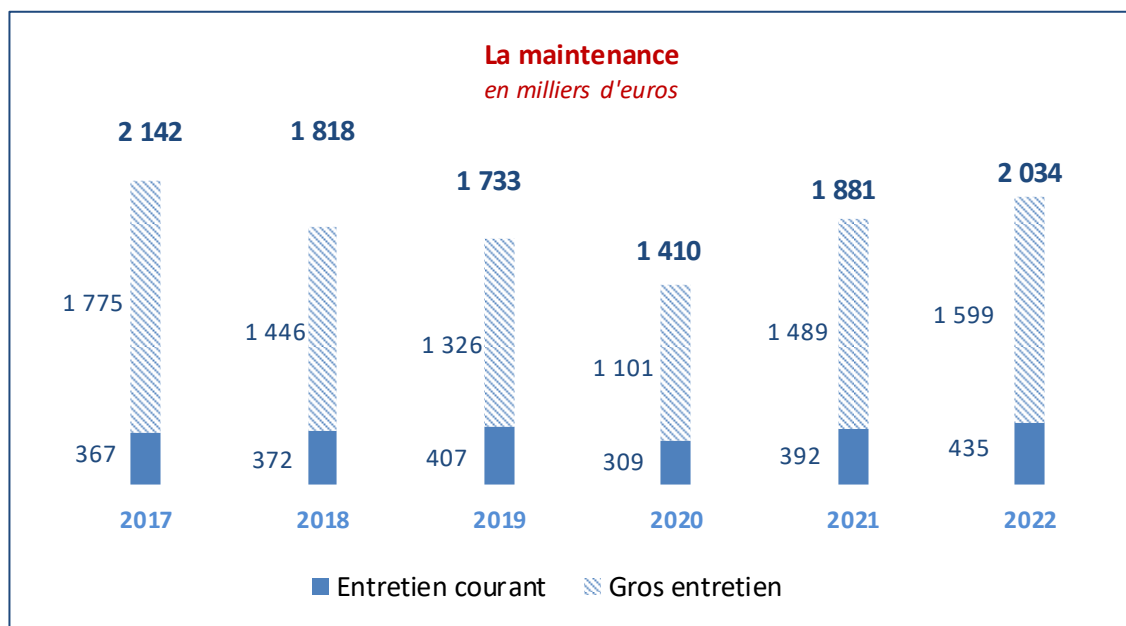


Les annuités d'emprunt se sont élevées à 6 188 milliers d'euros en 2022. Elles augmentent de 569 milliers d'euros et représentent 41.2 % des loyers contre 40.1 % en 2021.

La maintenance

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20230509-CA-2023-10-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

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 2022, l'entretien courant a porté sur 435 milliers d'euros, soit 109 € par logement et a représenté 2.9 % des loyers. La hausse de ce poste est de l'ordre de 43 milliers d'euros par rapport à 2021.

Le gros entretien

Les dépenses de gros entretien s'élèvent à 1 599 milliers d'euros en 2020 (400 € par logement et une part des loyers de 10.65 %) contre 1 489 milliers d'euros en 2021. Cette hausse est principalement liée à la hausse du GE 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

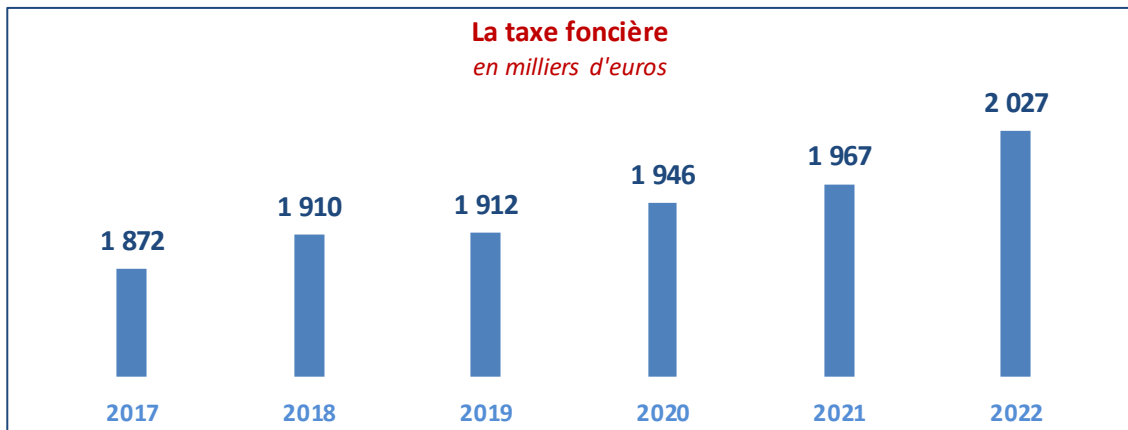
La régie de l'office a réalisé 2.94 % de l'ensemble des travaux de maintenance : 60 milliers d'euros, soit 14.97 € par logement.

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
049-274900026-20230509-CA-2023-10-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) s'élève à 2 027 milliers d'euros en 2022, contre 1 967 milliers d'euros en 2021, après minoration des 318 milliers d'euros d'abattements de 30 % pour les logements situés dans le quartier prioritaire (NQPV).

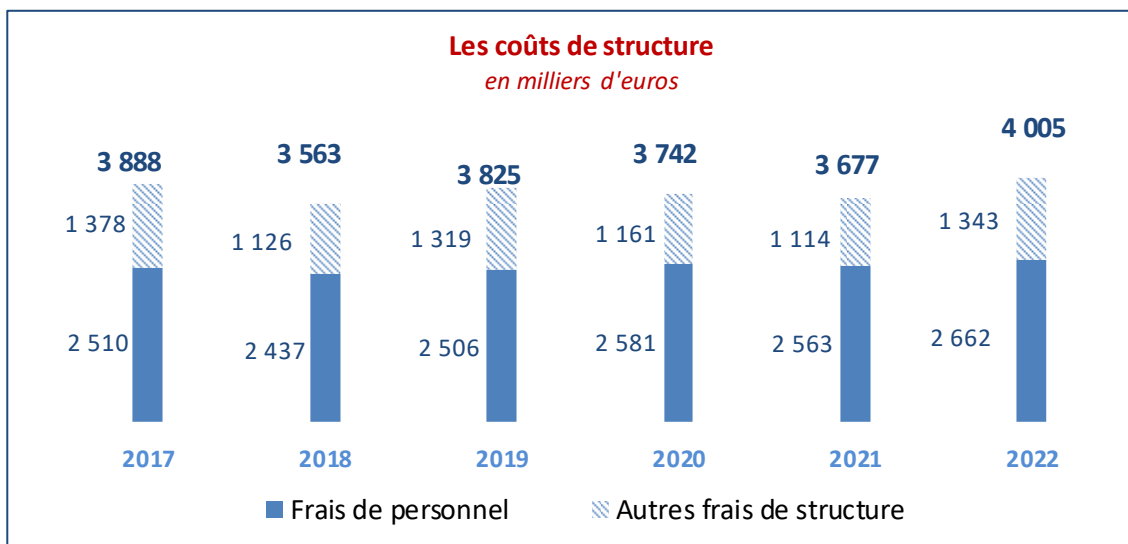


L'augmentation entre les 2 exercices est principalement due à la révision des bases locatives.

Le nombre de logement soumis à la taxe foncière est de **3331 logements au 31/12/22**, soit **83.3 % du parc immobilier**. L'ensemble des logements ne sont pas imposés car l'office bénéficie d'une exonération longue durée pour la construction de logements sociaux (15 ou 25 ans).

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 4 005 milliers d'euros en 2022, soit 1 002 € par logement et 26.68 % des loyers. Rapportés au nombre de logements, ils augmentent de 8.3 % par rapport à 2021.

A noter que depuis l'analyse des comptes 2021, les autres frais de structure intègrent les intérêts des emprunts non locatifs, et les charges de personnel comprennent les charges de personnel extérieur (interim).

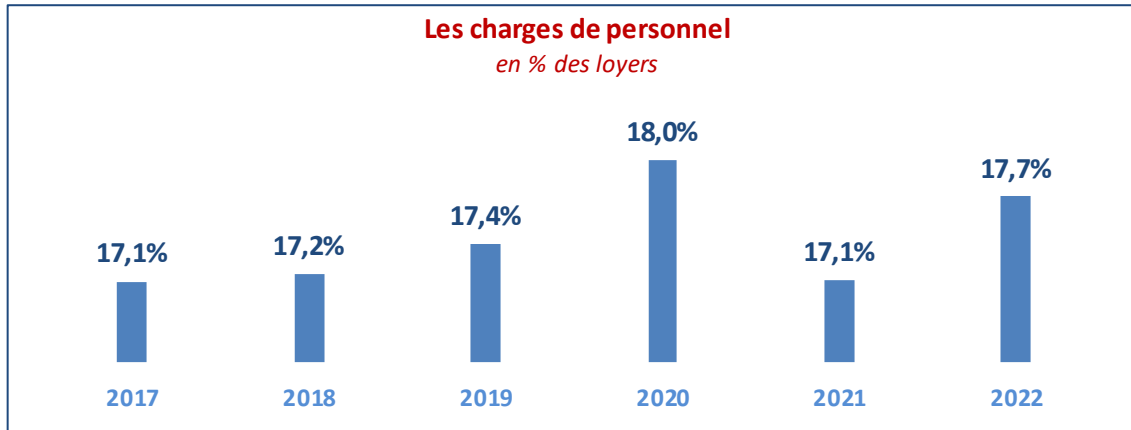
Les charges de personnel

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 augmenté de 99 milliers d'€ en 2022 par rapport à 2021, soit une hausse de 3.86 %.

L'augmentation moyenne des salaires a été de 3,2 % au 1^{er} juillet 2022.

En 2022, Saumur Habitat a rémunéré 66.5 salariés en équivalent temps plein au lieu de 65,2 en 2021. A noter qu'en 2022 Saumur Habitat a eu recours à des intérimaires représentant 0.2 ETP (0.2 ETP en 2021).

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20230509-CA-2023-10-DE
Date de récépissé : 20/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023



Pour l'année 2022, ces charges de personnel représentent 17,7% des loyers (au lieu de 17,1% en 2021). La médiane nationale (source D.I.S. de la fédération des offices) correspond à 18,2 %.

Les autres charges de structure non récupérables

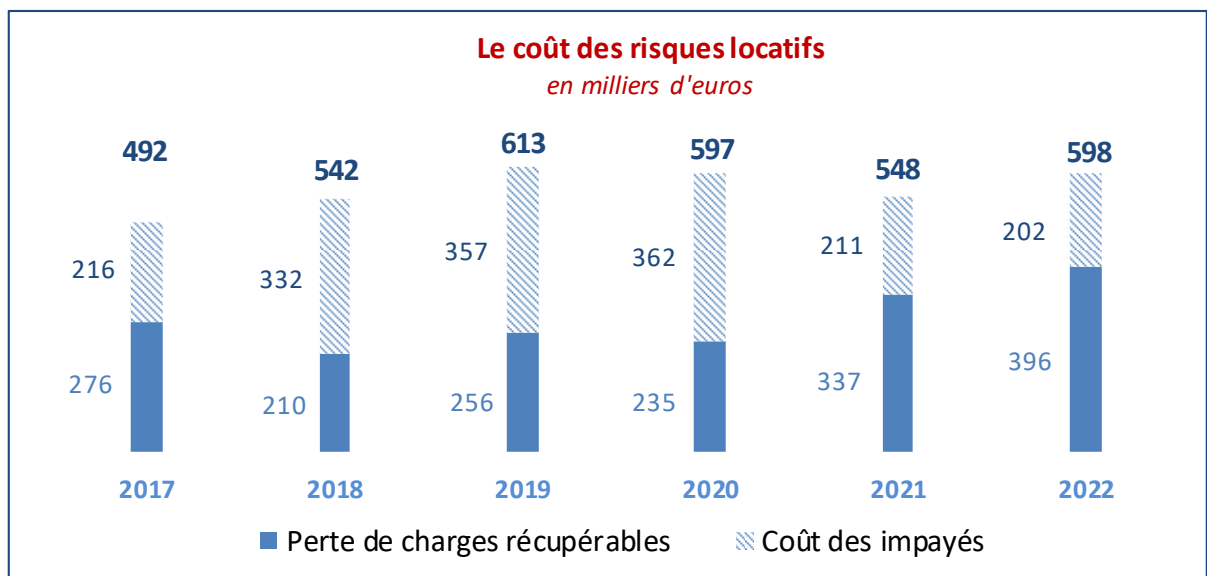
Les autres charges de structure sont constituées des frais de fonctionnement courant qui s'élèvent à 1 343 milliers d'euros pour l'exercice 2022 contre 1 114 milliers d'euros en 2021 (maintenance des bureaux, de l'informatique, achats et petits matériels et fournitures de bureau, primes d'assurance, honoraires, prestations externes, cotisation CGLLS ...). Conformément à la méthode de calcul du D.I.S., les remboursements de frais de poursuite auprès des locataires (comptabilisés en transfert de charges) sont déduits de ces frais de structure.

Leur niveau augmente de 20 % en 2022 par rapport à 2021 (+ 229 milliers d'euros) en raison principalement de la hausse :

- du poste hébergement informatique (+40k€),
- du poste honoraires et prestations extérieures (+68k€)
- de la cotisation CGLLS (+28k€)
- des intérêts des emprunts non locatifs (+13k€)

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 **396 millions d'euros en 2022**, soit 2.6 % des loyers (contre 2.3% en 2021).

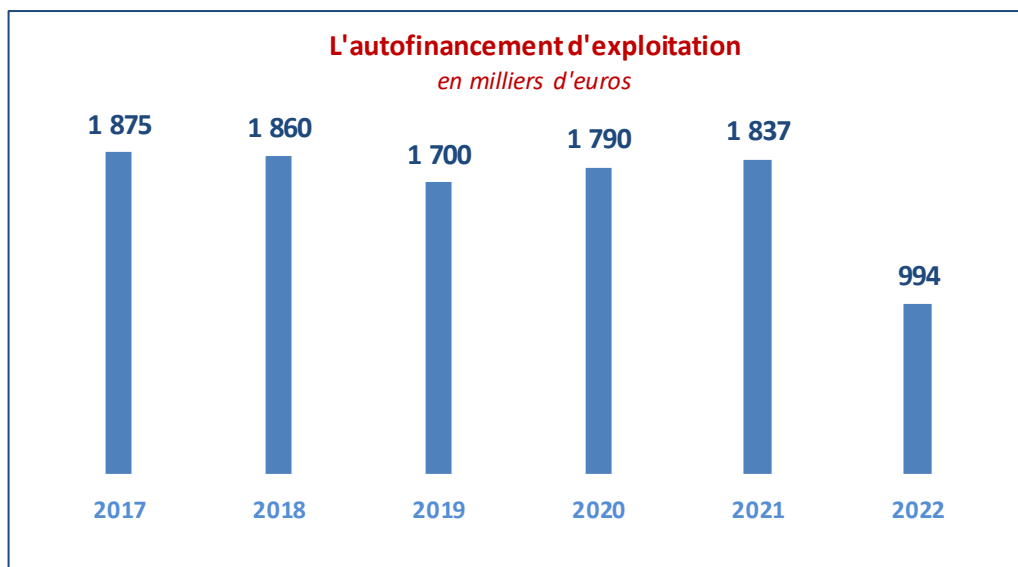
Les impayés locatifs

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 légère diminution par rapport à 2021, il représente 1.3 % des loyers et est conforme au ratios médians (1.1% en 2021) et doit être contenu.

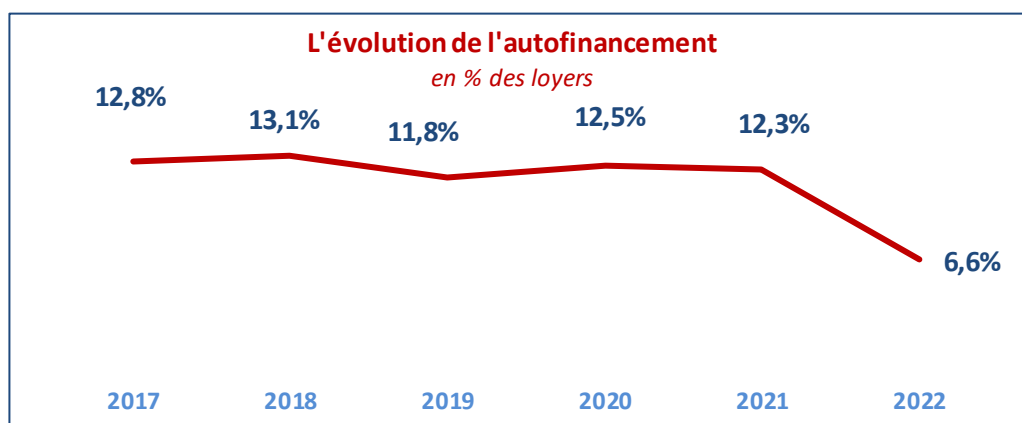
Le résultat d'exploitation

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

Le calcul d'autofinancement a été modifié à partir de l'exercice 2021, conformément à la méthode de calcul préconisée dans le D.I.S. : l'annuité n'intégrant plus les remboursements des emprunts non locatifs, l'autofinancement se trouve ainsi augmenté de ces remboursements. Cette nouvelle analyse n'est pas répercutée sur les exercices précédents.



Celui-ci s'établit à **994 millions d'euros** pour l'exercice 2022. Il diminue de 843 millions d'euros par rapport à 2021.



Ramené en pourcentage des loyers, l'**autofinancement d'exploitation (6.6 % des loyers)** est inférieur à la médiane nationale de 10.1 % observée pour 2021.

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

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20230509-CA-2023-10-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception en préfecture : 11/05/2023

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 **1 950 milliers d'euros pour l'exercice 2022** contre 2 029 milliers d'euros en 2021.

	2020	2021	2022
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 108 444 €	1 969 451 €	1 270 506 €
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (c/68)	7 389 912 €	7 394 712 €	7 669 871 €
- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions (c/78)	-842 007 €	-1 412 769 €	-901 705 €
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés (c/675)	106 466 €	135 975 €	267 339 €
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (c/775)	-326 701 €	-385 012 €	-513 635 €
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	-967 103 €	-986 460 €	-1 016 257 €
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG.)	7 469 010 €	6 715 898 €	6 776 118 €
- Remboursements emprunts locatifs (1) :			
- Etat du passif code 2.21 "Opérations locatives - financements définitifs"	-4 196 393 €	-4 636 938 €	-4 772 055 €
- Etat du passif code 2.22 "Opérations locatives cédées ou démolies - financements définitifs"	-45 994 €	-49 665 €	-53 858 €
+ 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	3 226 624 €	2 029 295 €	1 950 206 €

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

Le niveau de la capacité d'autofinancement de l'office (6 776 milliers d'euros) permet de couvrir le remboursement des emprunts locatifs.

L'autofinancement net de 1 950 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
049-27490026-20230509-CA-2023-10-DE
Date de réception préfecture : 11/05/2023

Le ratio d'autofinancement net :

Une règle de gestion pour apprécier la fragilité financière des offices

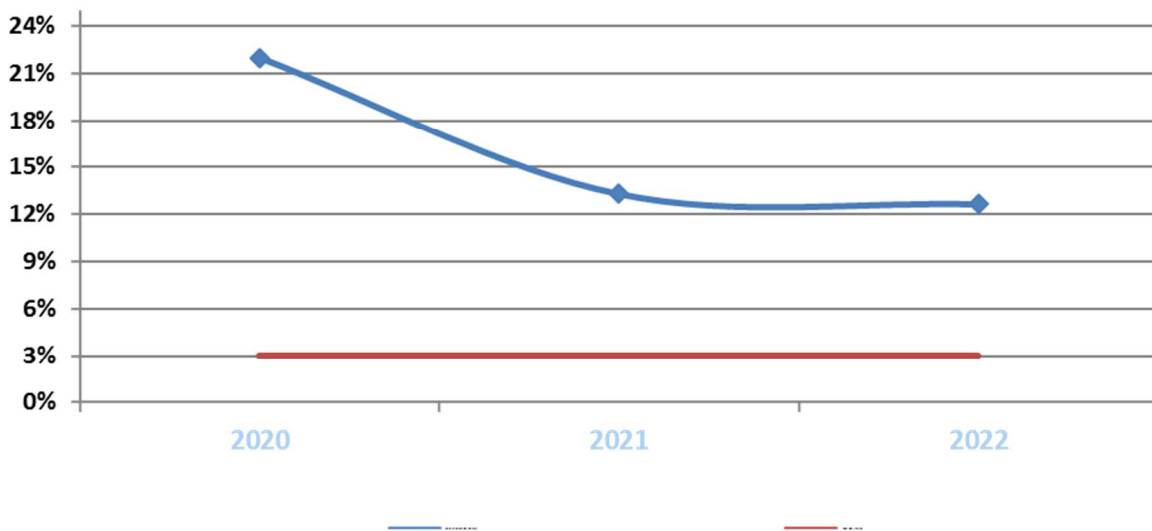
Le décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014, met en place un dispositif de gestion prudentielle impliquant la gouvernance des organismes HLM en remplacement de la règle d'équilibre des amortissements techniques sur les amortissements financiers, supprimée à compter de 2015.

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 :

	2020	2021	2022	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	3 226 624 €	2 029 295 €	1 950 206 €	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	129 513 €	108 553 €	195 970 €	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	17 446 896 €	18 359 380 €	18 316 966 €	
d) Charges récupérées (comptes 703)	2 888 644 €	3 201 780 €	3 075 424 €	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	14 687 766 €	15 266 154 €	15 437 512 €	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	21,97%	13,29%	12,63%	15,96%
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 12.63 % pour l'exercice 2022 et de 15.96 % en moyenne sur les 3 dernières années.

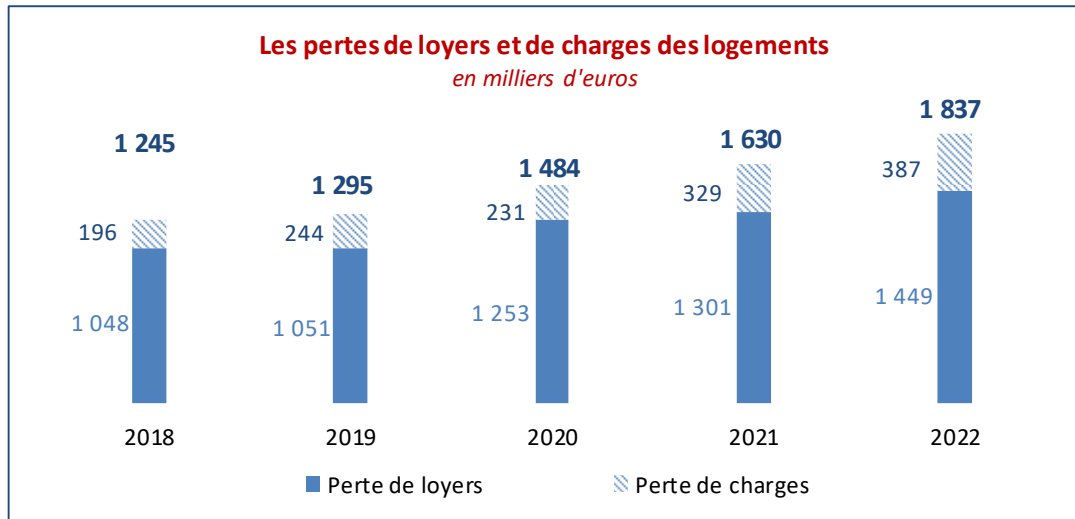
Cette baisse de l'autofinancement net est principalement liée à la hausse des remboursements des emprunts locatifs

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

L'office dénombre **307 logements vacants** au 31/12/22 dont 30 à plus de 3 mois (vacance structurelle) et 59 à moins de trois mois (vacance courante).

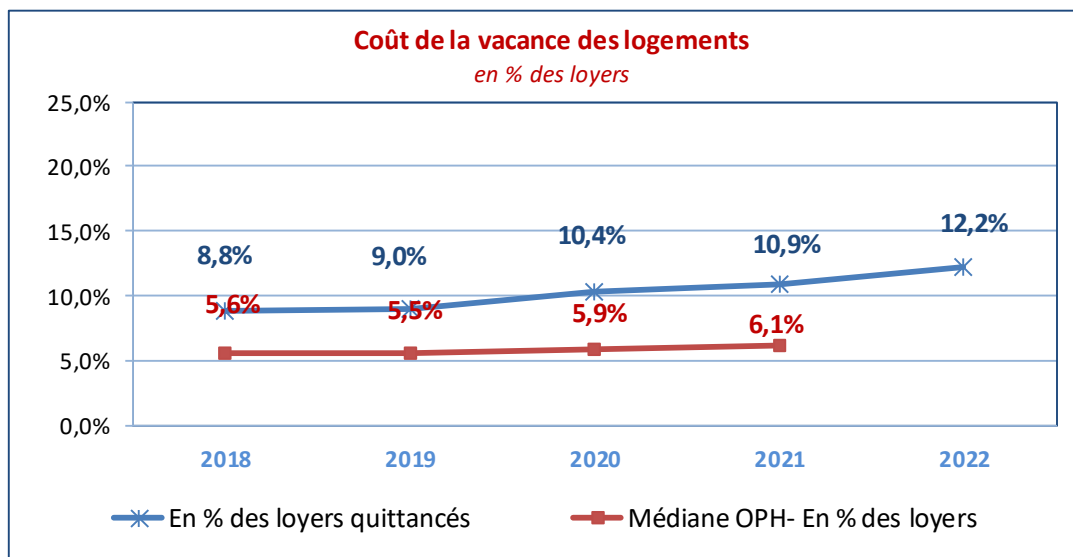
Les logements vacants pour des raisons techniques (démolitions, ventes, réhabilitations) sont considérés comme des vacants à part entière et donc intégrés aux logements vacants. Ils représentent **218 logements** à fin 2022 : ce sont essentiellement les logements, "Courtoison", 161-179 Docteur Schweitzer, Jehan Alain, « VP BRUNEL », Gay Lussac, et Bâtiment L en attente de déconstruction ou restructuration.

La perte financière due à la vacance des logements comprend la **perte de loyers et de charges récupérables**. Elle porte sur **1,84 millions d'euros pour l'exercice 2022** :



Comme le démontre l'évolution ci-dessus, le coût de la vacance poursuit sa détérioration en 2022.

Ces pertes de loyers et de charges représentent **12.2 % des loyers quittancés** en 2022.



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 augmente de nouveau et atteint **12.2 % des loyers** en 2022, au-dessus de la moyenne nationale (source DIS 2021 de la Fédération des offices) de 6.1 %.

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

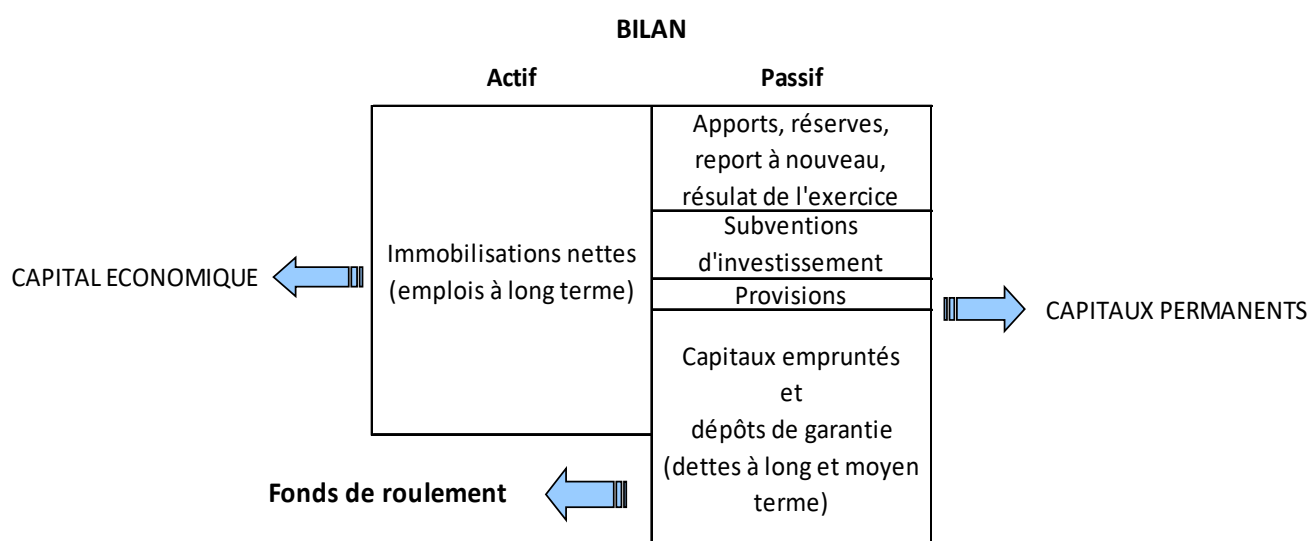
A) Le fonds de roulement et le potentiel financier

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 **71 millions d'euros** (65 millions d'euros en 2021) sont répartis entre les apports et réserves (44 millions d'euros) d'une part, les subventions d'investissement nettes (27 millions d'euros) d'autre part.

La variation de **+ 10.2 %** entre les deux années s'explique par :

- Le résultat de l'exercice de 1.3 millions d'euros
- L'augmentation des subventions d'investissement nettes de 5 342 milliers d'euros

Le résultat comptable de l'exercice est affecté en réserves et/ou en report à nouveau dont voici l'évolution entre 2021 et 2022 :

Ventilation comptable du résultat après affectation du résultat

049-274900026-20230509-CA-2023-10-DE
 Date de télétransmission : 11/05/2023
 Date de réception préfecture : 11/05/2023

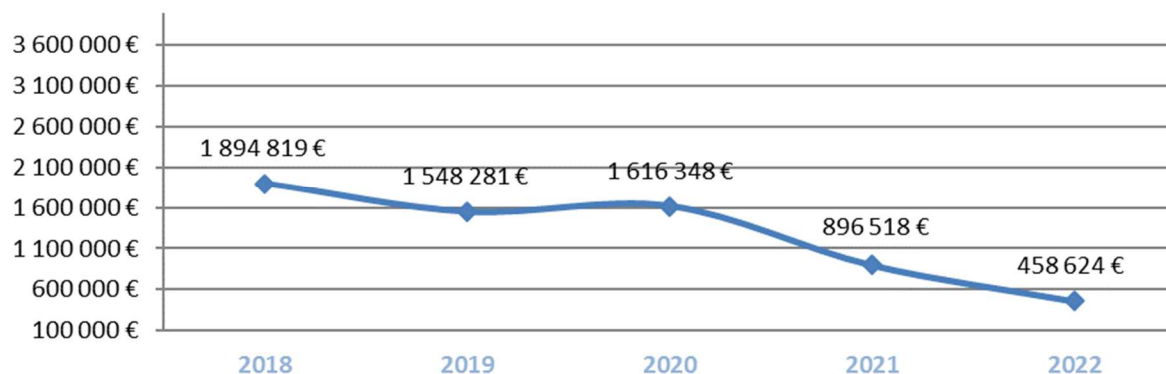
Année	Résultat de l'exercice	Résultat Cumulé à la fin de l'exercice	Ventilation comptable du Résultat Cumulé			
			Réserves diverses	Excédents d'Expl. affectés à l'investissement (FP)	Réserve plus values nettes / cessions immob.	Report à nouveau après affectation du résultat
31/12/2021	1 969 451 €	36 609 849 €	4 567 417 €	23 913 096 €	5 541 679 €	8 102 687 €
31/12/2022	1 270 506 €	37 880 355 €	4 567 417 €	24 424 965 €	5 835 343 €	8 567 659 €

Le compte report à nouveau atteint 8.6 millions d'euros après affectation du résultat 2022. En effet, il est diminué du prélèvement de 512 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 977 K€. Le solde du résultat 2022 d'un montant de 294 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 2022).

Les provisions

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 1.37 millions d'euros à fin 2022 et sont en partie composées de la provision pour gros entretien (459 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 2022 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 2022
- Report des travaux initialement prévus
- Prévisions de travaux 2022 à 2024 devenues sans objet
- Révision à la baisse des prévisions de travaux 2022-2024
- 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 2022 à 2024
- Révision à la hausse des prévisions de travaux 2022 à 2024

En 2022, l'ajustement des dépenses des exercices futurs conduit à une reprise sur provision de 597 844 € et à une dotation complémentaire de 159 950 €.

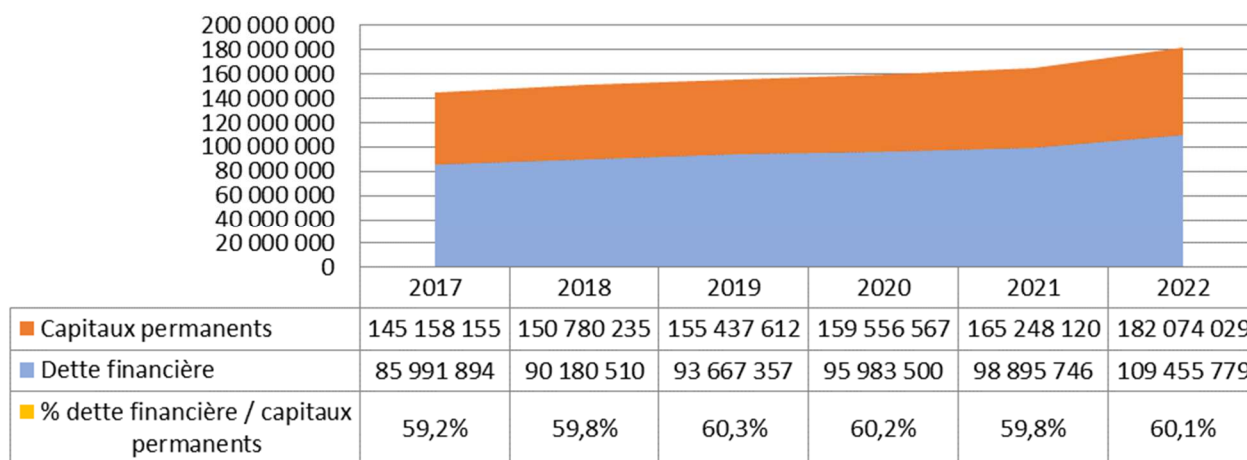
Après ces opérations, la **PGE constituée au bilan s'élève à 459 milliers d'euros.**

Les dettes financières

Les dettes financières augmentent de 3.04 % entre les deux exercices pour atteindre un niveau de **110.53 millions d'euros fin 2022**. Elles sont constituées des emprunts long terme (109.5 millions d'euros) et des dépôts de garantie des locataires (1.076 millions d'euros).

Pendant l'exercice, l'office a remboursé un encours de prêt (hors remboursements anticipés) de 5.125 millions d'euros et mobilisé de nouveaux emprunts à hauteur de 15.685 millions d'euros. Ces fonds ont financé des opérations locatives neuves (reconstruction résidence Abbé Penot (12 logements), construction rue de Tourzel à Brain sur Allonnes, construction de 7 logements au Clos Davy à St Georges sur Layon, construction Bouju de 9 logements, construction de 2 logements résidence Bleu de Noé à Distré), l'acquisition-amélioration de 4 logements Marcel Pagnol, l'acquisition de 25 logements à Montreuil-Bellay, l'acquisition en VEFA de 12 logements Ilot du Moulin à Gennes, de 30 logements au Hameau des Hautes Vignes à St Hilaire, de 7 logements aux Terrasses de la Loire, les réhabilitations Jehan Alain, Violettes anciennes, Arbrissel et diverses autres opérations de réhabilitation.

Evolution de la dette financière exigible à long terme



Comme le fait ressortir le tableau ci-dessus, le rapport dettes financières sur capitaux permanents connaît de nouveau une légère augmentation en 2022. Ce taux reflète un niveau d'endettement contenu et cohérent avec l'âge moyen du patrimoine de l'office (44 ans).

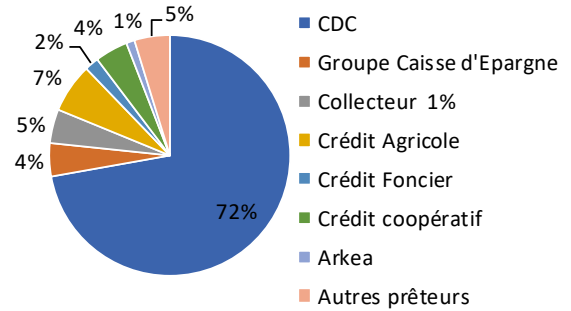
Les caractéristiques de l'encours de prêts

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20230509-CA-2023-10-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

Répartition des encours de prêt en fonction du prêteur : 109 455 779 €

Dettes par prêteur

Prêteur	CRD	% du CRD
CDC	79 038 884 €	72%
Groupe Caisse d'Epargne	4 886 697 €	4%
Collecteur 1%	4 960 307 €	5%
Crédit Agricole	7 231 758 €	7%
Crédit Foncier	2 080 824 €	2%
Crédit coopératif	4 818 138 €	4%
Arkea	1 265 000 €	1%
Autres prêteurs	5 174 172 €	5%
Ensemble des prêteurs	109 455 779 €	100,00%

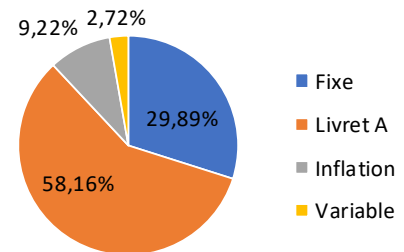


L'encours de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, le principal partenaire financier de l'office, représente 72 % du total.

Structure de la dette au 31/12/22 en fonction du risque : un taux moyen de 1,25 % et une durée résiduelle moyenne de 29 ans.

Dettes par type de risque

Type	Encours	% d'exposition	Taux moyen
Fixe	32 721 681 €	29,89%	1,49%
Livret A	63 659 827 €	58,16%	0,81%
Inflation	10 096 572 €	9,22%	3,04%
Variable	2 977 698 €	2,72%	1,83%
Ensemble des risques	109 455 779 €	100,00%	1,25%



Le taux de moyen de la dette de Saumur Habitat est de 1,25 %.

A fin 2022, 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 (166.242 millions d'euros) comptent pour 85 % de l'actif.** Elles sont essentiellement constituées de la valeur nette comptable des immeubles loués (97.70%). Les immobilisations incorporelles (52 milliers d'euros), de structure (3 724 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 52 milliers d'euros augmentent de 4 milliers € par rapport à 2022.

Les immobilisations de structure

Les immobilisations de structure nettes sont en baisse de 3.20 % par rapport à 2021.

Les acquisitions de l'année représentent 144 milliers d'euros. Il s'agit essentiellement d'achat de matériel informatique (73 milliers d'euros), d'achat de matériel pour l'atelier et les espaces verts (52 milliers d'euros), de mobilier pour la résidence étudiante et de matériel divers (11 milliers d'euros) et également du solde des travaux de confort thermique sur le siège (8 milliers d'euros).

Les immobilisations locatives

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20230509-CA-2023-10-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

Les immobilisations locatives nettes représentent 162.4 millions d'euros à fin 2022 contre 147.3 millions d'euros à fin 2021. L'augmentation provient des travaux d'investissements locatifs de l'exercice 2022 (acquisitions, constructions, réhabilitations).

Les sorties d'actif correspondent aux composants remplacés suite aux réhabilitations, aux démolitions et à la vente de 2 logements et d'un local commercial au cours de l'exercice.

Les immobilisations financières

Les immobilisations financières 2022 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 **8.4 millions d'euros à fin 2022** contre 10.1 millions d'euros en 2021.

EMPLOIS PERMANENTS				RESSOURCES PERMANENTES			
ACTIF	2022 en €	2021 en €	% variation	PASSIF	2022 en €	2021 en €	% variation
<u>ACTIF IMMOBILISE</u> (VALEURS NETTES)				<u>CAPITAUX PERMANENTS</u> (VALEURS NETTES)			
Immobilisations incorp.	52 107	48 486	7,47%	Capitaux Propres dont report à nouveau : 7 590 817,56 €	71 252 721	64 640 163	10,23%
Immobilisations de Structure	3 723 641	3 847 340	-3,22%	Provisions dont PGE : 458 624 €	1 365 529	1 712 211	-20,25%
Immobilisations Locatives	162 435 264	147 329 296	10,25%	Dettes Financières dont dépôts de garantie : 1076 406,76 €	110 532 186	99 968 961	10,57%
Opérations préliminaires et RF	-2 081 354	-1 005 560	106,98%	Opérations préliminaires et réserves foncières	-4 094 963	-706 955	479,24%
Immobilisations Financières	30 960	30 960	0,00%	Subventions d'investissement à recevoir	-4 677 848	-3 221 823	45,19%
				Amortissements courus non échus	-1 843 341	-2 022 534	-8,86%
TOTAL	164 160 618	150 250 522	9,26%	TOTAL	172 534 285	160 370 024	7,59%
Dépenses restant à régler	28 326 514	27 872 271		Recettes à encaisser	36 199 839	36 102 916	
TOTAL A TERMINAISON	192 487 132	178 122 793	8,06%	TOTAL A TERMINAISON	208 734 124	196 472 939	6,24%

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 (4 678 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 4,9 % des ressources permanentes au 31/12/22 :

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20230509-CA_2023-10-DE
Etat des lieux 2022 / 02/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Niveau						
En % des ressources permanentes	4,9%	7,4%	10,3%	9,3%	6,3%	4,9%
En euros par logement	1 798	2 907	4 088	3 687	2 546	2 095

Depuis 2019 ce ratio régresse et se retrouve inférieur au ratio médian de l'ensemble des offices mesuré à 6.5% des ressources permanentes (source DIS 2021).

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 2023 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 2021 et 2022

	Fonds de roulement	Dépenses à régler	Fonds à encaisser	Fonds de roulement à terminaison	Décalage de trésorerie
2021	10 119 502 €	-27 872 271 €	36 102 916 €	18 350 146 €	8 230 644 €
2022	8 373 667 €	-28 326 514 €	36 199 839 €	16 246 992 €	7 873 325 €

Ainsi calculé, **le fonds de roulement à terminaison est de 16.2 millions d'euros à fin 2022** et est légèrement inférieur à celui de 2021. L'écart de 8 millions d'euros entre les 2 modes de calcul peut être interprété comme un décalage de trésorerie.

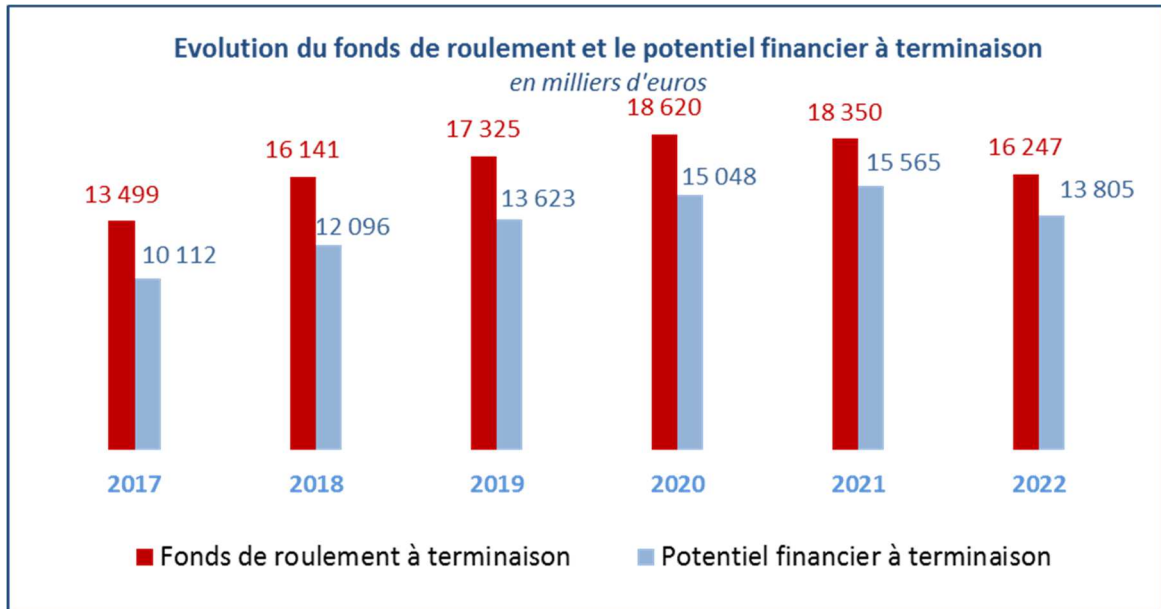
Le potentiel financier

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
2021	10 119 502 €	18 350 146 €	-1 712 211 €	-1 073 215 €	7 334 075 €	15 564 720 €
2022	8 373 667 €	16 246 992 €	-1 365 529 €	-1 076 407 €	5 931 731 €	13 805 056 €

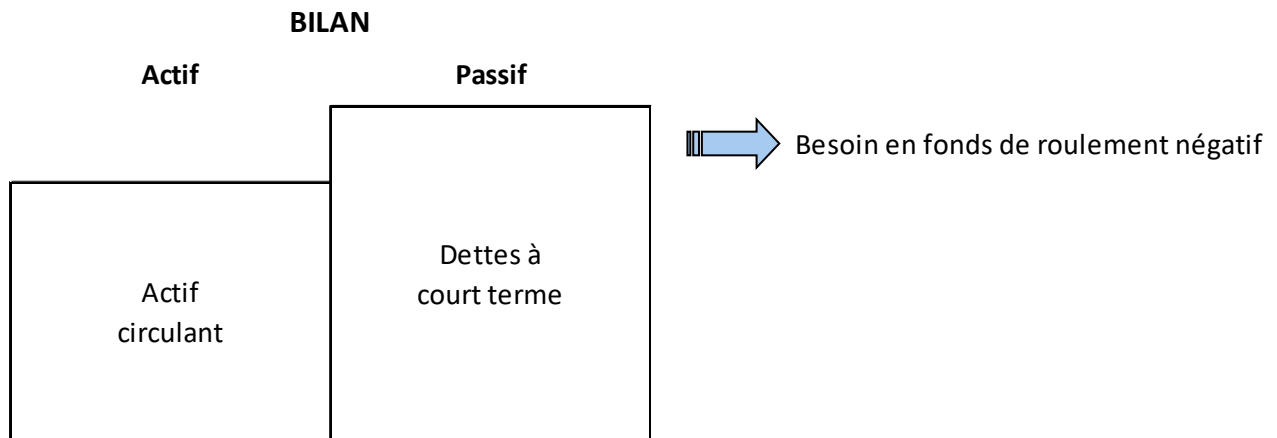
Le potentiel financier à terminaison calculé au 31 décembre s'établit à **13.8 millions d'euros**. En baisse par rapport à 2021, le niveau de fonds propres disponibles reste satisfaisant. Ramené en euros au nombre de logement, il se situe au-dessus de la médiane nationale (3 454 € par logement contre 2 269 € 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 (206.10 milliers d'euros en 2022 contre 47.43 milliers d'euros en 2021).

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 2021, atteint 2.39 millions d'euros fin 2022.

Les dettes diverses

Ce poste (966 milliers d'euros) est en hausse par rapport à 2021 (+16 %).

Les dettes diverses enregistrent les factures des fournisseurs d'immobilisations reçues fin 2022 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 2022 mais payées début 2023 :

Factures en attente de règlement au 31/12/22		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	283	53		3	
	€	513 802 €	83 394 €		88 628 €	
Fournisseurs d'immobilisations	Nbre	30	4			
	€	58 967 €	1 718 €			0 €
TOTAL		Nbre	313	57	0	3
		€	572 769 €	85 112 €	0 €	88 628 €
						0 €

Au 15 février 2023, 88 % des factures en attente à la clôture 2022 étaient payées.
Les paiements supérieurs à 60 jours sont essentiellement dus à la mise en suspension de paiement de deux factures.

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 (337 milliers d'euros) comprennent les avances consenties sur commande, essentiellement celles issues des marchés de travaux d'investissement (36 milliers d'euros en 2022 contre 2 milliers d'euros en 2021) et les avoirs à recevoir constatés au 31/12/2022 pour prendre en compte le bouclier tarifaire gaz du 2^{ème} semestre 2022 (301 milliers d'euros).

Les créances d'exploitation

Les créances d'exploitation d'un montant de 12.6 millions d'euros au 31/12/22 augmentent de 113.89 % par rapport à 2021. Cette hausse globale provient de la variation des postes suivants :

- les subventions d'exploitation à recevoir : 1 738 milliers d'euros de subventions en attente à fin 2022 contre 270 milliers d'euros fin 2021,
- les subventions d'investissement à recevoir pour le financement des constructions et des réhabilitations : 8.4 millions d'euros à fin 2022, contre 3.9 millions d'euros à fin 2021.
- les créances fiscales et sociales augmentent de 814 milliers d'euros (dégrèvement TFPB à recevoir pour 536k€ et remboursement crédit de TVA +360K€ par rapport au 31/12/2021)
- les créances locataires à fin 2022 qui s'élèvent à 1 279 milliers d'euros contre 1 266 milliers d'euros en 2020. Ce poste retrace l'ensemble des créances locataires impayées au 31/12/22, y compris le quittancement de décembre 2022. 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 2021 (32 milliers d'euros en 2022 contre 15 milliers d'euros en 2021). Elles comprennent essentiellement des opérations effectuées pour le compte de tiers (Salle polyvalente au Clos St Germain à Mouliherne) et 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 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 **-1 151 984 € à fin 2022** contre **-2 496 053 € à fin 2021**.

ANALYSE DU BAS DE BILAN FINANCIER 2022

ACTIF CIRCULANT

DETTES A COURT TERME

ACTIF	2022 en €	2021 en €	% variation	PASSIF	2022 en €	2021 en €	% variation
<u>Stocks et en cours</u>	0	0	0,00%	<u>Emprunts et subventions accession</u>	0	0	0,00%
<u>Opérations préliminaires et réserves foncières</u>	2 081 354	1 005 560	106,98%	<u>Opérations préliminaires et réserves foncières</u>	4 094 963	706 955	479,24%
<u>Fournisseurs débiteurs</u>	336 899	1 979	0,00%	<u>Clients créditeurs</u>	248 302	92 918	167,23%
<u>Créances d'exploitation</u>	12 632 503	5 905 975	113,89%	<u>Dettes d'exploitation</u>	2 393 197	2 082 881	14,90%
<u>Créances diverses</u>	31 832	14 735	116,03%	<u>Dettes diverses</u>	965 723	834 785	15,69%
<u>Comptes de régularisation</u>	460 878	455 262	1,23%	<u>Comptes de régularisation</u>	4 315 417	2 940 202	46,77%
				<u>Subventions d'investissement à recevoir</u>	4 677 848	3 221 823	45,19%
TOTAUX	15 543 465	7 383 510	110,52%	TOTAUX	16 695 449	9 879 564	68,99%

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.

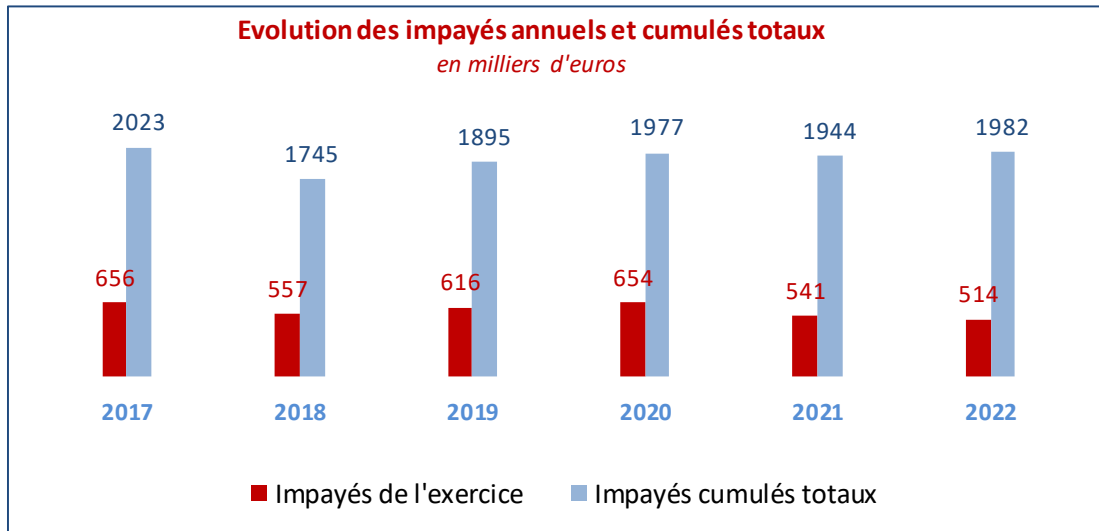
Par ailleurs, les opérations préliminaires, les réserves foncières et les subventions comptabilisées mais non encaissées sont également retraitées en bas de Bilan.

Le besoin en fonds de roulement négatif (-1 152 K€), qui prend en compte les subventions d'investissement comptabilisées non perçues, varie de - 1 344 milliers d'euros sur 1 an et représente 12.09 % 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 2022

Pour analyser les impayés de l'exercice, il faut retenir les loyers et charges 2022 minorés des créances appelées non exigibles, c'est-à-dire du quittance de décembre 2022 (qui sera payé à terme échu en janvier 2023).

Les retards réels de loyers sont donc de **514 milliers d'euros pour l'exercice 2022** :



Les impayés de l'exercice représentent **3 % des loyers et charges** quittancés de l'année. Ce taux est en constante diminution depuis 2020 et est conforme à la médiane nationale (3 %).

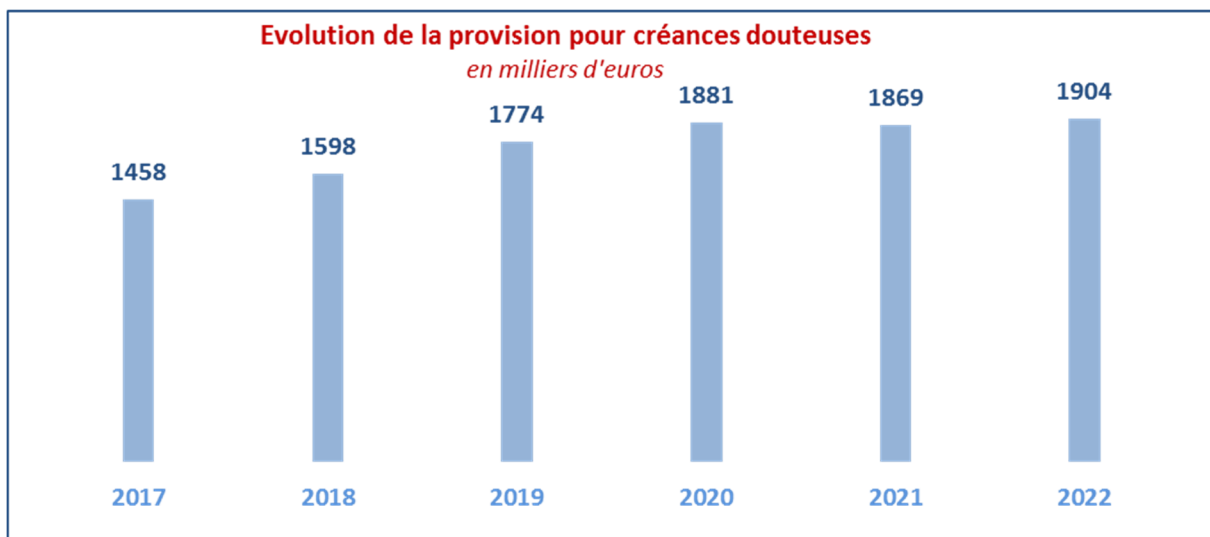
Les impayés totaux à fin 2022, qui reprennent les restes à recouvrer depuis l'origine, sont de **1.98 millions d'euros** et marquent une légère hausse par rapport à 2021, et représentent **11 % du quittance 2022, soit 3 points de plus que la médiane nationale**.

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 (83 milliers d'euros en 2022 contre 151 milliers d'euros en 2021) et des créances effacées par décision de justice (86 milliers d'euros en 2022 contre 74 milliers d'euros en 2021).

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 2022 **une provision pour créances douteuses d'un montant de 1,90 millions d'euros** :



Au 31/12/2022 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	54 %
. L'antériorité est comprise entre 3 et 6 mois	29 %
. L'antériorité est comprise entre 0 et 6 mois	4 %
Locataires partis :	100 %

La provision pour les locataires présents et partis s'élève à 1 904 354.07 € au 31/12/20212.

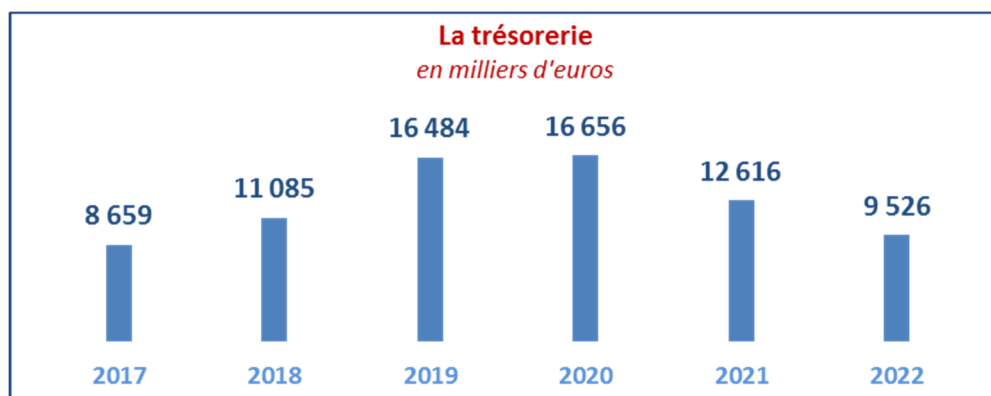
D) La trésorerie

Au 31/12/2022, 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 87.9 % et de ressources de court terme (besoin en fonds de roulement négatif) pour 12.1 %.

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 **9.53 millions d'euros fin 2022**



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 9.53 millions d'euros à fin 2022 contre 12.62 millions d'euros à fin 2021.

Son niveau correspond à 6.3 mois de quittance de loyers et représente 2 383 € par logement. Ces ratios, en baisse, deviennent inférieurs à la médiane nationale 2021 (7.7 mois de quittance et 3 073€ par logement).

La gestion de la trésorerie

La trésorerie, dont la composition détaillée est présentée ci-dessous, est constituée à 9.2 % par des comptes courants et à 90.8 % par des dépôts (livrets, compte à terme).

ACTIF	2022 en €	2021 en €	% variation	PASSIF	2022 en €	2021 en €	% variation
Valeurs mobilières de placement	0	0	0,00%	Crédits de trésorerie	5 717 493	3 313 382	72,56%
Disponibilités	15 243 144	15 928 937	-4,31%				
Compte courant	1 392 906	120 661					
Compte dirigeant	3 000	2 935					
Comptes à terme	1 507 277	1 502 254					
Livret A (1)	12 339 961	14 303 076					
Livret CSL (2)	0	10					
Caisse							
TOTAUX	15 243 144	15 928 937	-4,31%	TOTAUX	5 717 493	3 313 382	72,56%

(1) Le Livret A a été rémunéré à 0,50 % en janvier 2022, il a été revalorisé au 1^{er} février 2022 à 1%, puis au 1^{er} août 2022 à 2%..

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 encore 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 restent relativement stables (15.2 millions d'euros en 2022 contre 15.9 millions d'euros en 2021).

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 31.12.2022 ce découvert était sollicité pour 5.7 millions d'euros.

Par ailleurs les placements en comptes à terme contractés avant 2022 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

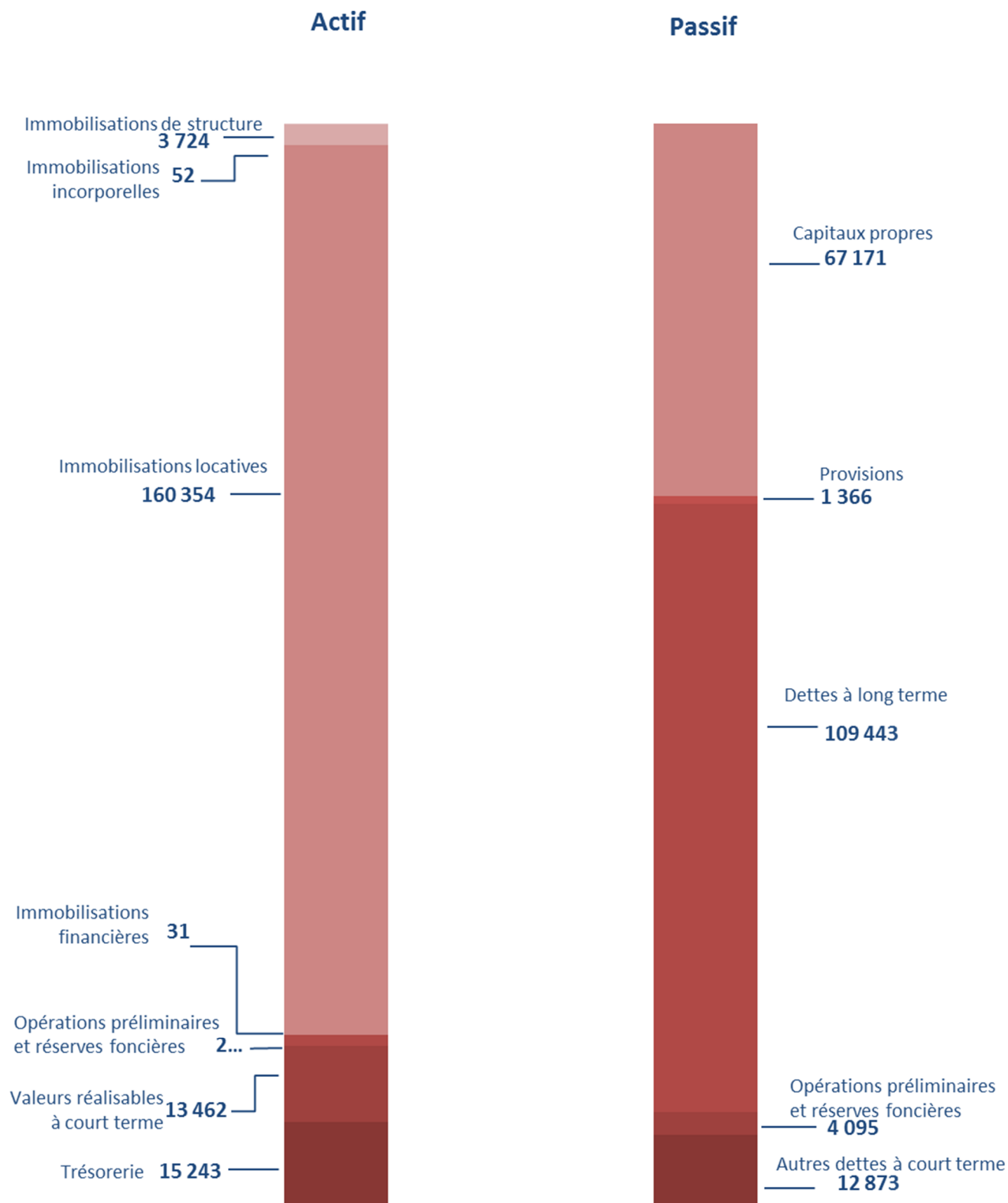
Pour remédier aux insuffisances temporaires de trésorerie, liées au préfinancement des investissements prévus dans le budget, l'Office a mobilisé début 2022 des lignes de crédits de trésorerie conséquentes pour 6 000 000 €. Ce moyen a permis en 2022 d'optimiser l'échéancier des encaissements des crédits 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
049-274900026-20230509-CA-2023-10-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

Bilan financier simplifié

En milliers d'€



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

Annexe au budget de l'établissement
049-274900026-20230509-CA-2023-10-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N°COMPTE 1	CHARGES 2	EXERCICE 2022			EXERCICE 2021 6
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	3 471 841,44	15 833 779,13	19 305 620,57	18 651 287,17
	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	2 776 518,48	3 252 663,70	6 029 182,18	5 727 092,92
60-61-62	Achats stockés :				
60 (net de 6092)	Terrains		0,00	0,00	0,00
601	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
602	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
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	975 871,81	127 874,28	1 103 746,09	1 221 365,19
61-62 (net de 619 et 629)	Services extérieurs :	1 800 646,67	3 124 789,42	4 925 436,09	4 505 727,73
611	Sous traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	1 312 770,95	422 478,84	1 735 249,79	1 587 781,22
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	413 255,11	240 924,13	654 179,24	639 397,45
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	56 558,66	1 585 715,83	1 642 274,49	1 522 453,53
6156	Maintenance	0,00	84 815,55	84 815,55	78 490,16
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	4 227,73	4 227,73	6 228,83
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	1 905,52	1 905,52	1 913,52
616	Primes d'assurances	0,00	127 081,15	127 081,15	115 715,24
621	Personnel extérieur à l'organisme	0,00	5 989,49	5 989,49	8 864,84
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	280 227,75	280 227,75	208 009,48
623	Publicité, publications, relations publiques	0,00	11 828,68	11 828,68	10 014,36
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	21 952,50	21 952,50	10 315,87
6285	Redevances	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 61 et 62	Autres	18 061,95	337 642,25	355 704,20	316 543,23
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	593 472,19	2 329 750,59	2 923 222,78	2 834 569,27
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	7 666,19	222 200,95	229 867,14	230 402,27
63512	Taxes foncières	0,00	2 047 914,00	2 047 914,00	1 986 559,00
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	585 806,00	59 635,64	645 441,64	617 608,00
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel	101 850,77	2 555 244,45	2 657 095,22	2 608 049,90
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	85 423,22	1 944 112,53	2 029 535,75	1 978 957,44
645-647-6485 (net de 6459, 6479, 64895)	Charges Sociales	16 427,55	611 131,92	627 569,47	629 092,46
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	0,00	7 526 823,85	7 526 823,65	7 256 245,54
	Dotations aux amortissements :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418, 6811245	Immobilisations locatives		6 242 847,27	6 242 847,27	6 100 709,59
Autres 6811	Autres immobilisations		785 165,18	785 165,18	680 338,19
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		22 000,00	22 000,00	22 100,00
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		199 070,84	199 070,84	192 682,78
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :				
68157	Provisions pour gros entretien		159 950,00	159 950,00	177 003,00
Autres 6815	Autres provisions		117 790,36	117 790,36	83 411,98
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	0,00	169 296,74	169 296,74	225 329,54
654	Pertes sur créances irrécouvrables		169 293,30	169 293,30	225 329,55
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	3,44	3,44	(0,01)
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	0,00
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIERES			1 479 693,31	1 020 786,58
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		1 394 214,41	1 394 214,41	963 848,11
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 - Financement de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		85 478,90	85 478,90	56 938,47
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
664-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00	0,00
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			729 896,08	546 602,26
671	Sur opérations de gestion	0,00	21 334,31	21 334,31	14 291,58
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :				0,00
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				
6732	Réduction de récupération de charges locatives				
	Sur opérations en capital :			565 514,60	393 843,78
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :	0,00	267 339,43	267 339,43	135 975,16
6751	Immobilisations incorporelles		0,00	0,00	0,00
6752	Immobilisations corporelles		267 339,43	267 339,43	135 975,16
6756	Immobilisations financières		0,00	0,00	0,00
678	Autres		298 175,17	298 175,17	257 868,62
687	Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :			143 047,17	138 466,90
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		29 547,17	29 547,17	35 766,90
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)		0,00	0,00	0,00
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		113 500,00	113 500,00	102 700,00
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés		0,00	0,00	0,00
691	Participations des salariés aux résultats				
695	Impôts sur les bénéfices		0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES	3 471 841,44	18 043 368,52	21 515 209,96	20 218 676,01
				1 270 505,69	1 969 450,93
				1 102 205,63	1 689 801,78
				22 785 715,65	22 188 126,94
(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)				46 266,71	5 912,26
C/6721 (part non récupérable)			7 431,64		6 308,93
C/6722 (part récupérable)		38 835,07			(396,67)

BILAN - ACTIF

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20230509-CA-2023-10-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

Annexe III

N° de compte	ACTIF	Exercice 2022			Exercice 2021		
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net	
1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	7	
ACTIF IMMOBILISE	20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	358 520,91	302 988,90	55 532,01	55 532,01	51 911,55
	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)	332 258,83	302 059,16	30 199,67		42 665,03
	232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes	21 907,02	0,00	21 907,02		5 821,20
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	238 861 419,72	95 883 088,16	142 978 331,56	142 978 331,56	133 731 448,85
	2111	Terrains nus	606 833,36	0,00	606 833,36		249 362,45
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	10 813 464,09	148 800,00	10 664 664,09		10 015 455,16
	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)	200 559 777,30	84 837 248,46	115 722 528,84		110 231 010,56
	214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	2 677 881,90	1 070 291,21	1 607 590,69		1 045 337,76
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	5 481 012,91	2 031 950,79	3 449 062,12		3 633 249,62
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers	17 514 139,83	6 861 065,99	10 653 073,84		8 342 943,35
	215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	1 208 310,33	933 731,71	274 578,62		214 095,95
	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	23 177 148,30	0,00	23 177 148,30	23 177 148,30	17 441 761,81
	2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		83 699,07
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	21 172 972,86	0,00	21 172 972,86		16 059 319,23
	238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	2 004 175,44	0,00	2 004 175,44		1 298 743,51
	26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	30 960,12	0,00	30 960,12	30 960,12	30 960,12
	261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	30 000,00	0,00	30 000,00		30 000,00
	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) :	262 428 049,05	96 186 077,06	166 241 971,99	166 241 971,99	151 256 082,33	
ACTIF CIRCULANT	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	336 898,86	0,00	336 898,86	336 898,86	1 979,16
		CREANCES D'EXPLOITATION	14 536 856,73	1 904 354,07	12 632 502,66	12 632 502,66	5 905 974,70
	411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	1 415 088,51	135 711,29	1 279 377,22		1 266 465,14
	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	1 768 642,78	1 768 642,78	0,00		0,00
	418	Produits non encore facturés	0,00	0,00	0,00		61 877,48
	42-43-44 sauf 441	Autres	1 205 897,96	0,00	1 205 897,96		391 437,38
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	10 147 227,48	0,00	10 147 227,48		4 186 194,70
	454	CREANCES DIVERSES (3)	31 831,70	0,00	31 831,70	31 831,70	14 734,93
	451 - 458	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 461)	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	0,00		0,00
	461 (sauf 4615)	Débiteurs divers	7 882,22	0,00	7 882,22		14 734,93
	4615	Opérations pour le compte de tiers	23 949,48	0,00	23 949,48		0,00
	478	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
		Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES	15 253 036,15	0,00	15 253 036,15	15 253 036,15	15 936 766,18	
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	13 847 237,94	0,00	13 847 237,94		15 805 340,70	
5188	Intérêts courus à recevoir	9 891,85	0,00	9 891,85		7 829,65	
Autres 51	Comptes courant - Autres que le Trésor	1 395 906,36	0,00	1 395 906,36		123 595,83	
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	0,00	0,00	0,00		0,00	
486	Charges constatées d'avance	450 986,25	0,00	450 986,25	450 986,25	447 431,98	
	TOTAL (II) :	30 609 609,69	1 904 354,07	28 705 255,62	28 705 255,62	22 306 886,95	
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 (IV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL (IV) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
476	Différences de conversion - Actif (V)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL (V) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) + (V) :	293 037 658,74	98 090 431,13	194 947 227,61	194 947 227,61	173 562 969,28	

(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 274900026-20230509-CA-2023-10-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

Annexe III

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2022		Exercice 2021		
		Détail 3	Totaux partiels 4	5		
CAPITAUX PROPRES	10	DOTATIONS ET RESERVES		35 454 766,67	34 639 639,48	
	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	24 424 964,99		23 913 095,75	
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	511 969,24			
	10685	Réserves sur cessions immobilières	5 541 678,69		5 238 420,74	
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	303 257,95			
	10688	Réserves diverses	4 567 416,92		4 567 416,92	
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00			
	11	Report à nouveau (a)	7 590 817,56	7 590 817,56	6 436 493,82	
		dont activités relevant du SIEG depuis 2021	1 386 543,83			
	12	Résultat de l'exercice (a)	1 270 505,69	1 270 505,69	1 969 450,93	
		dont activités relevant du SIEG depuis 2021	1 102 205,63		1 689 801,78	
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	Montant brut				
		Inscrit au résultat				
		39 515 542,37	(12 578 911,03)	26 936 631,34	26 936 631,34	21 594 578,43
14	PROVISIONS REGLEMENTEES					
		145	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00
		1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	TOTAL (I) :	71 252 721,26	71 252 721,26	64 640 162,66		
PROV. R&C	15	PROVISIONS		1 365 528,79	1 712 211,33	
	151	Provisions pour risques	791 892,26		706 958,26	
	1572	Provisions pour gros entretien	458 624,00		896 518,00	
	153-158	Autres provisions pour charges	115 012,53		108 735,07	
	TOTAL (II) :	1 365 528,79	1 365 528,79	1 712 211,33		
DETTES	16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		111 204 826,52	100 345 277,40	
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	4 960 306,59		2 080 350,84	
	163	Emprunts obligataires	0,00		0,00	
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :		99 351 061,40		
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	78 711 015,25		73 365 951,45	
	1642	C.G.L.L.S	86 036,78		278 007,19	
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00	
	1648	Autres établissements de crédit	20 554 009,37		17 688 851,52	
	165	Dépôts et cautionnements reçus :				
	1651	Dépôts de garantie des locataires	1 076 406,76		1 073 215,12	
	1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00	
	1658	Autres dépôts	0,00		0,00	
		Emprunts et dettes financières diverses :		5 817 051,77		
	1672-1673-1674-1678	Emprunts assortis de conditions particulières	0,00		0,00	
	1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00	
	1676	Avances organismes d'HLM	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	5 144 411,36		5 482 585,29	
	16881	Intérêts courus non échus	672 640,41		376 315,99	
	16882	Intérêts courus capitalisables	0,00		0,00	
	16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00	
	17(sauf intérêts courus)-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00	
	5181-519	Crédits et lignes de trésorerie	5 717 493,32	5 717 493,32	3 313 382,04	
	229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires tributaires ou des affectants	0,00	0,00	0,00	
	419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		248 301,68	92 917,81	
	4191- 4197-4198	Autres comptes créditeurs	42 197,72		45 489,40	
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	206 103,96		47 428,41	
		DETTES D'EXPLOITATION		2 393 197,12	2 082 881,38	
	401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs	1 423 790,49		1 335 100,79	
	402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00	
	42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	969 406,63		747 780,59	
		DETTES DIVERSES		965 723,17	834 784,88	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :					
404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Fournisseurs d'immobilisations	818 128,38		812 344,80		
269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés	0,00		0,00		
	Autres dettes :					
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00		0,00		
451-458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00		
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers	147 594,79		22 440,08		
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00		
4615	Opérations d'aménagement	0,00		0,00		
478	Autres comptes transitoires	0,00		0,00		
Cptes de REGUL.	487	Produits constatés d'avance :		1 799 435,75	541 351,78	
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	1 799 435,75		541 351,78	
	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) :	122 328 977,56	122 328 977,56	107 210 595,29		
477	Différences de conversion - Passif	TOTAL (IV) :	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL GENERAL	(I) + (II) + (III) + (IV) :	194 947 227,61	194 947 227,61	173 562 969,28	

(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
105 897 508,80

(2) Dont à moins d'un an
5 307 317,72

SYNTHESE DES PRINCIPAUX INDICATEURS FINANCIERS

Approuvé par le Préfet de la Préfecture
 049-274900026-20250509-CA-2023-10-DE
 Date de télétransmission : 11/05/2023
 Date de réception préfecture : 11/05/2023

	VALEURS POUR SAUMUR HABITAT					ENSEMBLE DES OFFICES Médiane 2021
	2018	2019	2020	2021	2022	
PATRIMOINE LOCATIF <i>(y compris équivalents logements)</i>	3 781	3 865	3 962	3 975	3 997	
EXPLOITATION						
<ul style="list-style-type: none"> ▪ AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION en milliers d'euros	1 860	1 700	1 790	1 837	994	10,1%
en % des loyers	13,1%	11,8%	12,5%	12,3%	6,6%	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ AUTOFINANCEMENT NET en milliers d'euros	3 300	3 324	3 227	2 029	1 950	12,7%
en % des loyers	23,2%	23,1%	22,5%	13,6%	13,0%	
RISQUES LOCATIFS						
<ul style="list-style-type: none"> ▪ COUT DES IMPAYES LOCATIFS en milliers d'euros	332	357	362	211	202	1,1%
en % des loyers	2,3%	2,5%	2,5%	1,4%	1,3%	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ COUT DE LA VACANCE (loyers et charges) en milliers d'euros	1 470	1 493	1 636	1 772	1 946	6,1%
en % des loyers	10,4%	10,4%	11,4%	11,9%	13,0%	
BILAN						
<ul style="list-style-type: none"> ▪ FONDS DE ROULEMENT en milliers d'euros	10 993	15 799	14 608	10 120	8 374	2 554
en euros par logement	2 907	4 088	3 687	2 546	2 095	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT en milliers d'euros	-92	-685	-2 048	-2 496	-1 152	-580
en euros par logement	-24	-177	-517	-628	-288	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON en milliers d'euros	12 096	13 623	15 048	15 565	13 805	2 269
en euros par logement	3 199	3 525	3 798	3 916	3 454	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ PROVISION POUR GROS ENTRETIEN en milliers d'euros	1 895	1 548	1 616	897	459	240
en euros par logement	501	401	408	226	115	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ TRESORERIE en milliers d'euros	11 085	16 484	16 656	12 616	9 526	3 073
en euros par logement	2 932	4 265	4 204	3 174	2 383	