



(Ex LORIENT HABITAT)

RAPPORT DE GESTION 2022

SOMMAIRE

PARTIE 1 : ANALYSE DU BILAN	3
I Analyse du bilan	3
A- Le Passif.....	3
B- L'Actif.....	4
II Analyse de la structure financière	7
PARTIE 2 : ANALYSE DU COMPTE DE RESULTAT	9
I Structure et évolution de l'exploitation	9
A- Activités SIEG et hors SIEG.....	10
B- Les produits d'exploitation.....	11
C- Les charges d'exploitation.....	14
II Analyse de la structure d'exploitation	20
A- Formation de l'autofinancement de l'exploitation courante.....	21
B- Affectation de l'autofinancement net.....	22
C- Ratios d'autofinancement net.....	22

ANALYSE DU BILAN

Présentation synthétique de l'évolution du bilan :

Total ACTIF en K€	2022		2021	Total PASSIF en K€	2022		2021
	456 128	100%	434 955		456 128	100%	434 955
Actif immobilisé	386 481	84,7%	369 373	Situation nette	127 138	27,9%	121 675
Stocks	797	0,2%	416	Subventions	76 205	16,7%	73 636
Créances sur Tiers	17 055	3,7%	17 279	Titres participatifs	3 000	0,7%	
Trésorerie	51 764	11,3%	47 816	Provisions dont P.G.E.	4 679	1,0%	4 545
Charges à répartir	31	0,0%	71	Dettes Financières	232 638	51,0%	220 300
				Ligne de trésorerie		0,0%	4 001
				Autres Dettes + Prod constatés	12 468	2,7%	10 798

I. ANALYSE DU BILAN

A- LE PASSIF

Il comprend deux masses de nature et de volume très distincts : Les ressources longues et durables qui représentent 97.3% du passif et les ressources à court terme.

a. LES RESSOURCES LONGUES ET DURABLES : 443 660 K€ (420 156 K€ en 2021)

Elles se répartissent en :

➤ CAPITAUX PROPRES : 206 343 K€ (195 311 K€ en 2021)

- Les Fonds propres : 127 138 K€ (121 675 K€ en 2021)

Ils sont constitués des :

- Réserves 60 089 K€
- Report à nouveau 61 586 K€
- Résultat de l'exercice 5 463 K€

- Les Subventions : 76 205 K€ (73 636 K€ en 2021)

Les subventions comptabilisées en 2022 : 5 302 K€ (Etat/ANRU : 1 247 ; Département : 611 ; Villes : 331 ; EPCI : 2 735 ; Action logt : 378)

- Les Titres participatifs : 3 000 K€ ont été émis auprès de la Banque des territoires en avril 2022.

➤ PROVISIONS : 4 679 K€ (4 545 K€ en 2021)

Elles comprennent :

- La provision pour gros entretien (1 813 K€),
- Les autres provisions (391 K€) sont destinées à couvrir les risques identifiés inhérents à l'activité de l'organisme. Leur montant est évalué à chaque clôture. Fin 2022, elles concernent les provisions salariales (Indemnités de fin de carrière, de chômage des salariés et risque contentieux).

- **Les autres provisions pour charges (2 475 K€)** Provisions pour couvrir les coûts résiduels à la charge de l'OPH dans le cadre des déconstructions prévues. Fin 2021, elles s'élevaient à 2 611 K€.

➤ **DETTES A LONG TERME : 232 638 K€** (220 300 K€ en 2021)

Il s'agit principalement des encours de prêts auprès des établissements financiers (CDC, Caisse d'Epargne, Action logement, Crédit Agricole, la Banque Postale...) : **228 670 K€**.

Les autres postes se décomposent comme suit :

- Les dépôts de garantie des locataires : 2 498 K€
- Les intérêts courus non échus : 1 470 K€

b. **LES RESSOURCES COURTES : 12 468 K€** (14 799 K€ en 2021)

Les ressources courtes concernent également les excédents d'acomptes sur locataires, les dettes fournisseurs et les produits constatés d'avance.

B- L'ACTIF

L'actif indique l'utilisation qui est faite des ressources décrites ci-dessus. Il est constitué :

- Des Biens ou droits stables et **durables**, constituant globalement l'outil de travail de l'Office, il s'agit de **l'actif immobilisé**.
- Des biens ou droits qui, en raison de leur destination ou de leur nature, n'ont pas vocation à rester durablement dans l'organisme, il s'agit de **l'actif circulant**.
- De la trésorerie.

a. **L'ACTIF IMMOBILISE NET : 386 481 K€** (369 373 K€ en 2021)

➤ **Les Immobilisations incorporelles nettes : 620 K€** (765 K€ en 2021)

➤ **Les Immobilisations corporelles nettes : 383 231 K€** (366 001 K€ en 2021)

Les principaux mouvements de l'actif en 2022 concernent :

- Le renouvellement de la flotte automobile : achats : 140 K€, sorties de l'actif : 148 K€,
- Le matériel Informatique : 37 K€,
- Le mobilier : 13 K€,
- Les terrains, les constructions et acquisitions-amélioration : 15 428 K€,
- Les additions et remplacements de composants : 13 970 K€.

➤ **Les Immobilisations financières : 2 630 K€** (2 607 K€ en 2021)

Elles concernent :

- Les participations et créances rattachées : 45 K€,
 - SCMH : 20,
 - La Nef : 1,
 - SCCV République : 24 dépréciée en totalité,
- Prêts participatifs : 272 K€ (Action logement : participations employeurs),
- Les placements à long terme (OAT) : 2 280 K€,
- Les intérêts courus des placements : 27 K€,
- Dépôts de garantie SCI Trévior : 8 K€,
- Avances de trésorerie immeubles en copropriété : 19 K€,
- Consignations au TGI de Lorient : 3 K€.

b. L'ACTIF CIRCULANT

➤ **LES STOCKS ET EN-COURS : 797 K€** (416 K€ en 2021)

Ils sont constitués par l'ensemble des biens et des services qui interviennent dans le cycle d'exploitation pour être :

- Soit consommés au premier usage : il s'agit des approvisionnements (compte 32).
 - Approvisionnements : **163 K€**
 - Stock final produits d'entretien: 20,
 - Stock final fournitures d'atelier et magasin : 143.
- Soit vendus en l'état ou au terme d'un processus de production permettant de livrer des immeubles achevés dans le cadre de l'accession à la propriété (comptes 31, 33 et 35).
 - Accession : **634 K€**

Il s'agit des dépenses de l'opération de construction de logements au Bois du château (179) et de divers programmes à Ploemeur et Quéven (419),

➤ **LES CREANCES D'EXPLOITATION** (brut au bilan) : **19 957 K€**

- Les créances sur les locataires : **3 849 K€** (3 745 K€ en 2021),
- Les créances sur les locataires douteux ou litigieux : **2 643 K€** (2 616 K€ en 2021),

Dépréciations comptes Locataires	Montant des Impayés	Au 31/12/2021	Calcul des dépréciations	Montant des dépréciations	Au 31/12/2021
Locataires partis	2 252	2 193	100%	2 252	2 193
Locataires présents	4 240	4 168		934	838
- Dettes de 1 à 3 mois	2 674	2 826	4%	107	113
- Dettes de + 3 mois à 6 mois	492	558	25%	123	140
- Dettes de + de 6 mois à 1 an	695	361	45%	313	162
- Dettes de + d'1 an	391	423	100%	391	423
Total	6 492	6 361		3 186	3 031

- **Clients - autres activités : 78 K€** : diverses factures émises et non encore réglées (redevances ascensoristes, rémunération mandataire gestion pour compte de tiers, ...)
- **Les produits à recevoir : 712 K€** : Au titre des organismes sociaux **230 K€** (indemnités journalières...), de la TVA : 476 K€,
- **Les subventions à recevoir : 12 674 K€** : Demandes de subventions notifiées qui sont en attente d'encaissement. Leur répartition et les plus significatives :
 - **Subventions d'investissement : 9 965 K€**,
 - **Subventions de fonctionnement : 2 709 K€**

<i>En K€</i>	Subventions d'investissement	Subventions de fonctionnement
<i>Dont Réhabilitations :</i>	2 780	
Kerbataille	1 118	
Kervéanec	706	
Kérihouais	237	
5/7 King et 3/4 Bonneaud	600	
Thorez, Kérihouais, Kennedy	825	
<i>Dont Constructions :</i>	3 528	
Le Mandarin	400	
Bodélio	424	
Chaufferies bois du château et Kervéanec	1 605	
Résidence sénoirs BDCH	290	
Croizamus 2 et 3	252	
La Retraite	557	
<i>Dont Démolitions :</i>		
NPNRU Bois du château - relogement		532
Kérihouais		287
1/3 MLK et 1/3 Fauré		538
Frébault		892
Million		210

c. LA TRESORERIE : 51 764 K€

Elle est constituée :

- Des disponibilités sur les comptes bancaires courants : 1 358,
- Des placements sur les Livrets A : 46 380,
- Des placements sur un dépôt à terme ouvert en 2022 : 4 026,

II. ANALYSE DE LA STRUCTURE FINANCIERE

L'analyse structurelle du bilan au 31.12.2022 permet de constater que la situation de l'Office est stable. En effet, le fonds de roulement qui mesure la différence entre les capitaux permanents (constitués majoritairement par les dettes financières) et les emplois de même nature reste à un niveau satisfaisant en 2022 : 39 754 K€ (39 564 K€ à fin 2021).

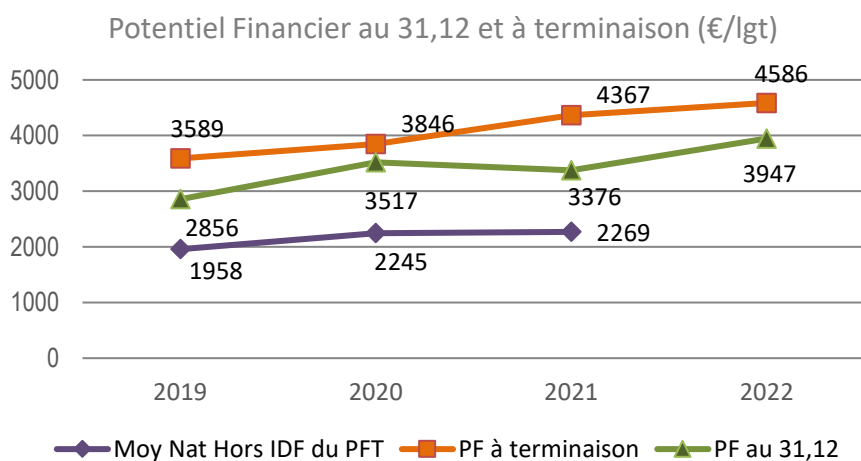
Toutefois, la détermination du **fonds de roulement** se faisant à un moment donné (au 31.12 d'une année), le niveau de cet agrégat dépend donc largement de la stratégie financière qui aura été adoptée (mobilisation rapide des financements externes ou au contraire préfinancement sur fonds propres).

Ainsi pour avoir une vision plus juste, il est nécessaire d'une part de considérer celui-ci à terminaison, en intégrant les dépenses restant à payer et les fonds à encaisser sur les opérations d'investissement non soldées et en cours et d'autre part de retrancher du fonds de roulement les provisions pour risques et charges (dont la provision pour gros entretien) et les dépôts de garantie des locataires afin d'évaluer le reliquat de fonds propres et/ou de ressources externes potentiellement affectable au financement des immobilisations: il s'agit du **potentiel financier à terminaison**.

STRUCTURE FINANCIERE DU BILAN AU 31/12/2022

EMPLOIS		RESSOURCES	
Immobilisations incorporelles (nettes)	+ 213	Capitaux propres	+ 203 343
		Autres fonds propres	+ 3 000
Immobilisations de structure (nettes)	+ 4 251	Dettes financières nettes des intér courus et des dg	+ 228 666
Immobilisations locatives (nettes)	+ 379 387	Emprunts et subventions accession	- 0
Dépenses sur opérations préliminaires et réserves foncières	- 2 800	Financement des opérations préliminaires et réserves foncières	- 3 223
Immobilisations financières (nettes)	+ 323	Amortissements financiers courus non échus	- 3 915
Dépenses restant à comptabiliser sur opérations terminées non soldées et en cours (a)	+ 25 552	Fonds restant à comptabiliser sur opérations terminées non soldées et en cours (b)	+ 25 249
	= 406 927		= 453 119
POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON :		46 193	
Annulation de l'écart de trésorerie (b-a) :	-	-304	
Subventions d'investissement à recevoir :	-	6 742	
POTENTIEL FINANCIER AU 31/12 /2022 :		39 754	
		Provisions pour gros entretien	+ 1 813
		Autres provisions pour risques et charges	+ 2 866
		Dépôts de garantie	+ 2 502
FONDS DE ROULEMENT :		46 935	
Total actif circulant	20 736	Total dettes à court terme	27 818
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT :		-7 083	
TRESORERIE AU 31/12/2022 :		54 018	

Ce montant intègre les immobilisations financières à long terme (OAT) de 2 280 K€

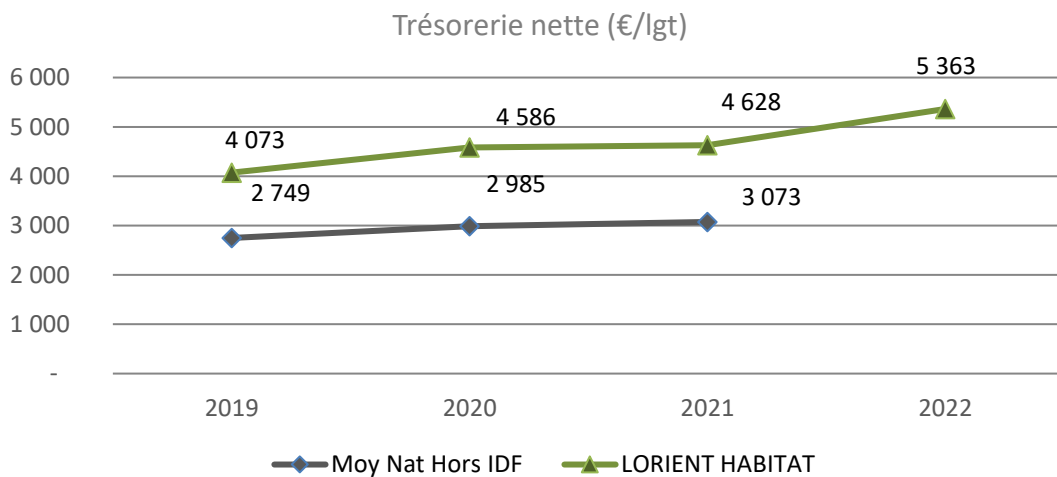


Le besoin en fonds de roulement : - 7 083 K€ contre - 5 425 K€ à fin 2021

Il est constitué par la différence entre l'actif circulant (ou valeurs réalisables à court terme) et les dettes à court terme (composées des amortissements financiers et des intérêts courus non échus d'une part et des dettes d'exploitation d'autre part). Les dettes d'exploitation étant payées avec des délais supérieurs au délai d'encaissement des créances (loyers), le cycle d'exploitation génère donc des ressources et le besoin en fonds de roulement est ainsi négatif.

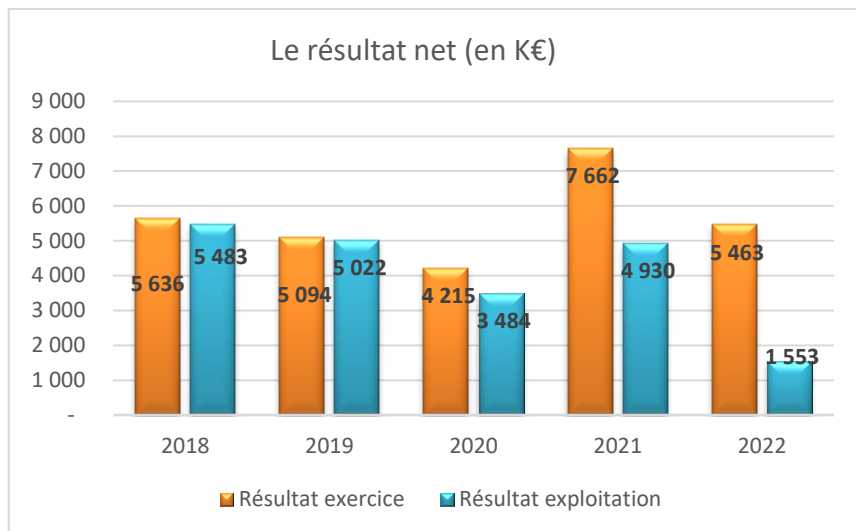
La situation de trésorerie à fin 2021 : 54 018 K€ (5 363 € par logement) contre 46 091 K€ à fin 2021.

Il s'agit d'une photographie instantanée au 31 décembre. Ce montant est toutefois représentatif de la situation moyenne de l'année qui s'établit à 54 042 K€.



ANALYSE DU COMPTE DE RESULTAT

Les charges s'élèvent à 50 217 K€ (contre 49 999 K€ en 2021) et les produits à 55 681 K€ (contre 57 661 K€ en 2021). La gestion 2022 se solde donc par **un excédent de 5 463 K€** (pour mémoire, 7 662 K€ en 2021).



La diminution du résultat d'exploitation doit retenir toute notre attention. En effet, cela signifie que les activités courantes, et plus précisément l'activité de gestion locative a de plus en plus de difficultés à dégager des marges et que ce sont les opérations exceptionnelles (ventes, dégrèvements Taxes foncières) et dans une moindre mesure les produits financiers qui comblent l'insuffisance du résultat d'exploitation. Cette situation s'explique principalement par le contexte inflationniste connu depuis début 2022 qui impacte directement le coût du remboursement de la dette et de la Taxe foncière.

I. STRUCTURE ET EVOLUTION DE L'EXPLOITATION

Préambule :

- ✓ Le résultat 2021 intégrait des éléments exceptionnels significatifs qui expliquaient sa forte progression par rapport aux années antérieures.
- ✓ Dans l'analyse de la structure et de l'évolution de l'exploitation, il sera présenté une approche économique et non comptable du traitement de la RLS, cotisation CGLLS et lissage.

➤ Impacts économiques réels de la COTISATION CGLLS et de la RLS

En K€	2022	2021	2020
Cotisations CGLLS :	784	887	946
Cotisation principale (sans le dispositif de lissage)	685	687	788
Cotisation additionnelle	99	200	158

Réduction de loyers de Solidarité (RLS) en K€	2022	2021	2020
Montant de la RLS appliquée (avant lissage)	3 006	2 951	2 957
Montant de la RLS appliquée (avant lissage)	- 1 414	-1 377	-1 361
Montant de la RLS nette de la modulation	1 592	1 574	1 596

Dans le tableau ci-dessous, sont donc présentées :

1/ La structure de l'exploitation telle qu'elle a été enregistrée dans la comptabilité,

2/ Une structure de l'exploitation retraitée où la cotisation CGLLS a été séparée en deux éléments, d'une part la cotisation à proprement parler, qui restera toujours une charge, et d'autre part le lissage de la RLS, qui constitue un produit (méthode retenue dans les simulations de gestion prévisionnelles).

					Exploitation retraitée
Produits	2022	2021	% Produits	Variation	2022
Charges récupérées	7 364	7 524	13,23%	-2,1%	7 364
Loyers	38 541	38 117		1,1%	38 541
- RLS -	3 006	2 951		1,9%	- 3 006
Modulation (solde positif de lissage)	729	690		5,6%	1 414
Loyers (yc impact RLS nette de lissage)	36 264	35 856	65,13%	1,1%	36 949
Produits divers	318	315	0,57%	1,2%	318
Production immobilisée	105	413	0,19%	-74,7%	105
Subventions d'exploitation	108	186	0,19%	-42,0%	108
Produits divers de gestion courante (CEE)	396	1 262	0,71%	-68,6%	396
Participations charges personnel (Contrats uniques insertion, décharges syndicales)	143	102	0,26%	40,6%	143
Reprise provisions	2 047	3 508	3,68%	-41,7%	2 047
Produits financiers	896	665	1,61%	34,7%	896
Activité accession	419	178	0,75%	135,8%	419
Produits exceptionnels	3 471	3 760	6,23%	-7,7%	3 471
Dégrèvements TFPB	4 150	3 894	7,45%	6,6%	4 150
Total	55 681	57 661	100%	-3,4%	56 366
Charges	2022	2021	% Charges	Variation	2022
Charges financières	2 750	1 617	5,48%	70,0%	2 750
Taxe Foncière	5 325	5 065	10,60%	5,1%	5 325
Maintenance (régie comprise)	7 187	7 116	14,31%	1,0%	7 187
Charges de personnel + intérim (hors régie)	6 483	6 609	12,91%	-1,9%	6 483
Autres dépenses d'exploitation	3 300	3 135	6,57%	5,3%	3 985
Pertes sur créances irrécouvrables	471	443	0,94%	6,5%	471
Dotations et Provisions	14 421	14 540	28,72%	-0,8%	14 421
Charges récupérables	7 541	7 901	15,02%	-4,6%	7 541
Activité accession	418	186	0,83%	124,9%	418
Charges exceptionnelles	2 322	3 388	4,62%	-31,4%	2 322
Total	50 217	49 999	100%	0,4%	50 903
Résultat	5 463	7 662		-28,7%	5 463

A- ACTIVITES SIEG / HORS SIEG

Rappels du périmètre du SIEG (article L 411-2 du CCH)

- L'activité de location sociale,
- la réalisation d'opérations d'accession à la propriété destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds du PLS majorés de 11%, ainsi que, dans la limite de 25% des logements vendus par l'organisme, celles destinées à des personnes de revenus "intermédiaires" (plafonds du PLI majorés de 11%), lorsque l'ensemble des opérations sont assorties de garanties pour l'accédant,

- certaines opérations relatives à la gestion de copropriétés (copropriétés issues de la vente Hlm pendant les dix ans qui suivent la première cession et tant que l'organisme y demeure propriétaire de logements ; copropriétés en difficulté, etc.),

- les "services accessoires aux opérations susmentionnées".

La loi ÉLAN complète cette définition en ajoutant "les services que les organismes d'habitations à loyer modéré se rendent entre eux pour les besoins des opérations susmentionnées".

L'article L 411-2 du CCH prévoit que, pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2018, les organismes Hlm "tiennent une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt général et celui des autres activités".

Ce dispositif a été renforcé puisque la loi ÉLAN complète l'article L 411-2 en précisant que, pour les exercices comptables ouverts à compter de 2021, les organismes Hlm "enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés au présent article **sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité.**

Le résultat SIEG 2022 s'élève à **5 200 K€** soit 95.2% du résultat net.

ACTIVITES SIEG	2018	2019	2020	2021	2022
CHARGES relevant de l'activité du SIEG					
- en milliers d'euros	35 481	38 026	37 214	42 046	42 513
- en % du total des charges	96,5%	98,5%	98,5%	99,0%	99,6%
PRODUITS relevant de l'activité du SIEG					
- en milliers d'euros	41 254	42 669	41 189	49 413	47 890
- en % du total des produits	98,4%	97,6%	98,0%	98,6%	99,1%
RESULTAT relevant de l'activité du SIEG					
- en milliers d'euros	5 774	4 643	3 975	7 367	5 200
- en % du résultat net	111,8%	91,2%	94,3%	96,1%	95,2%

ACTIVITES HORS SIEG	2018	2019	2020	2021	2022
CHARGES relevant de l'activité du hors SIEG					
- en milliers d'euros	1 274	583	586	429	163
- en % du total des charges	3,5%	1,5%	1,5%	1,0%	0,4%
PRODUITS relevant de l'activité du hors SIEG					
- en milliers d'euros	664	1 033	826	724	426
- en % du total des produits	1,6%	2,4%	2,0%	1,4%	0,9%
RESULTAT relevant de l'activité du hors SIEG					
- en milliers d'euros	- 609	450	240	295	263
- en % du résultat net	-11,8%	8,8%	5,7%	3,9%	4,8%

B- LES PRODUITS D'EXPLOITATION : 56 366 K€

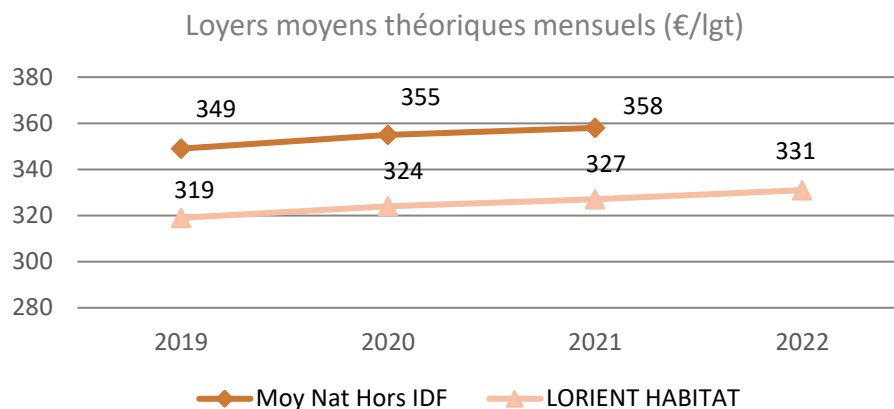
➤ **Les Loyers (compte 704) : 36 949 K€** (36 543 K€ en 2021) constituent la part prépondérante des produits avec 65.6% des recettes.

Ils comprennent les loyers des logements (61.7% des produits), et les autres loyers des RPA et foyers, des parkings et des commerces, 3.9% des produits.

Grâce au dispositif de lissage, le montant de la RLS nette de la modulation a été contenu en 2022, passant de 1 574 K€ en 2021 à 1 592K€ en 2022.

L'évolution de la masse loyers est le résultat également :

- D'une augmentation des loyers de **0.42%** au 1^{er} janvier,
- De la vacance des logements avant démolitions,
- De la livraison de 48 logements.



➤ **Ventes (compte 701) : 60 K€**

Il s'agit de la vente de 5 garages (Résidence les Cèdres bleus à Hennebont).

➤ **Charges récupérables (compte 703) : 7 364 K€ (7 524 K€ en 2021)**

➤ **Autres produits (comptes 706 et 708) : 215 K€ (193 K€ en 2021)**

- Honoraires de gestion d'immeubles appartenant à des tiers : 13 K€
- Produits des loyers terrasses et participation aux dépenses de travaux d'économie d'énergie : 202 K€.

➤ **Subventions (compte 74) : 108 K€ (186 K€ en 2021)**

- 81 K€ : Remise d'intérêts versés par la CDC. Cette remise est une des mesures prévues dans la clause de revoyure (pour la période 2020-2022), signée en 2019 par le gouvernement et le mouvement HLM pour venir compenser la baisse des APL dans le mécanisme dit de la RLS,
- 16 K€ : Subventions de Lorient Agglomération dans le cadre des travaux d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite,
- 11 K€ : Subvention dans le cadre du projet « Handicap Innovation Territoire (HIT) ».

➤ **Autres produits de gestion courante (compte 75) : 461 K€ (1 305 K€ en 2021)**

- Certificats d'Economie d'Energie : 396 K€ (1 262 K€ en 2021),
- Redevances téléphoniques ascensoristes : 22 K€,
- Remboursements divers : 43 K€.

➤ **Produits financiers (compte 76) : 896 K€ (665 K€ en 2021)**

- Intérêts des placements OAT : 148 K€,
- Intérêts du livret A : 717 K€ (205 K€ en 2021),
- Intérêts dépôt à terme : 31 K€.

➤ **Produits exceptionnels (compte 77) : 7 621 K€ (7 654 K€ en 2021)**

- Dégrèvements de taxes foncières : 4 150 K€ contre 3 894 K€ en 2021, ils se répartissent comme suit :

En K€	Travaux économie énergie	Création ascenseurs	Adaptation logements PMR	Vacance avant démolitions	Divers
Le Moustoir	148				
Courbet	278	1 489			
Kerbataille	3				
Isai Polygone	317	1 070			
Chant des oiseaux	5				
Kervénanec nord	13				
Kérihouais	16	59			
1/3 Fauré				18	
1/3 ML King				29	
Divers sites	192		430		82
Total	972	2 618	430	47	82

- Reprises sur subventions : 1 979 K€,
- Indemnités d'assurance : 263 K€,
- Produits de cession d'actif : 246 K€
 - Soulte suite échange terrains NPNRU Bois du château avec la ville de Lorient : 189 K€,
 - Vente de deux véhicules : 57 K€,
- Subventions finançant les travaux de démolition : **861 K€** : Kérihouais (49 K€), Frébault (125 K€), Million (127 K€) et 1/3 Fauré et 1/3 M Luther King (560 K€). Les dépenses correspondantes sont comptabilisées au compte 6788,
- Recouvrements sur admissions en non-valeurs : 6 K€,
- Régularisation charges à payer sur investissement : 38 K€,
- Produits divers : 77 K€.

➤ **Reprises sur provisions (compte 78) : 2 047 K€ (3 508 K€ en 2021)**

- Reprise sur provision gros entretien : 738 K€,
- Reprise sur créances locataires : 472 K€,
- Reprise sur provision indemnités chômage : 81 K€,
- Reprise sur provision pour un risque contentieux : 112 K€,
- Reprise sur provision exceptionnelle pour démolition : 643 K€ concerne les opérations NPNRU du Bois du château pour 605 K€ et l'opération Million pour 38 K€.

C- LES CHARGES : 50 903 K€

a - Charges récupérables sur les locataires : 7 541 K€ (7 901 K€ en 2021)

	2022	2021
Fournitures (Gaz, Electricité, Bois, Eau...)	2 588	3 133
Contrats et entretien courant	2 500	2 466
Etats des lieux	205	104
T.O.M.	1 403	1 355
Personnel	845	843
Total	7 541	7 901

La diminution constatée en 2022 provient essentiellement de la baisse des dépenses de fourniture gaz. Plusieurs raisons expliquent cette diminution :

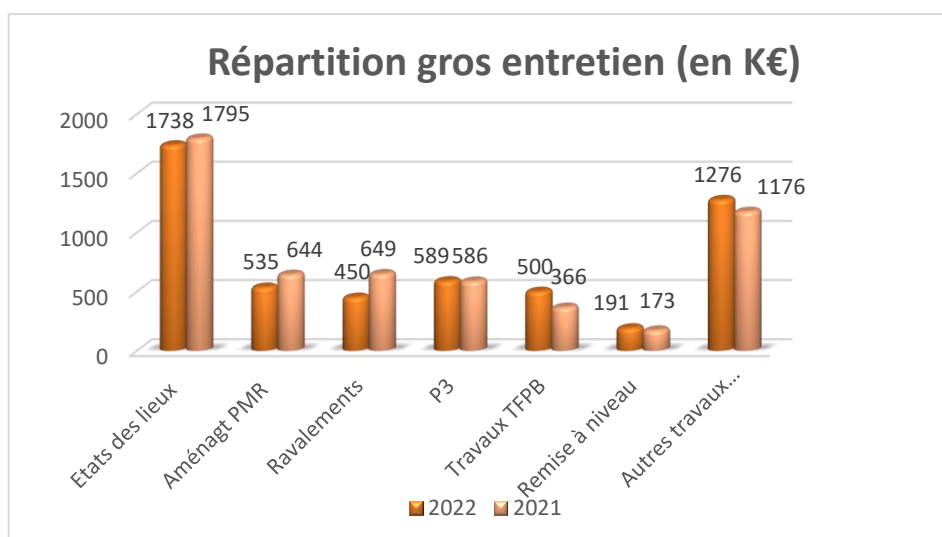
- Une saison de chauffe plus clémente (-12.4% DJU),
- Amélioration du rendement grâce à une 1ere campagne de modernisation de chaufferies collectives en 2021,
- Mises en service à l'automne de 2 chaufferies bois dans les quartiers de Kervéanec et du Bois du château,
- Diminution du nombre de logements chauffés (immeubles voués à la démolition).

Par ailleurs, le marché en cours en 2022 bénéficiait de prix bloqués. La hausse des prix du gaz sera effective avec le nouveau marché à compter de 2023.

b – Charges Non Récupérables : 43 362 K€ (42 785 K€ en 2021)

➤ **La maintenance du patrimoine : 7 187 K€** (7 116 K€ en 2021), à savoir les contrats, l'entretien courant et le gros entretien effectués sur le patrimoine. Elle intègre également la valorisation de la régie d'entretien. Sa décomposition :

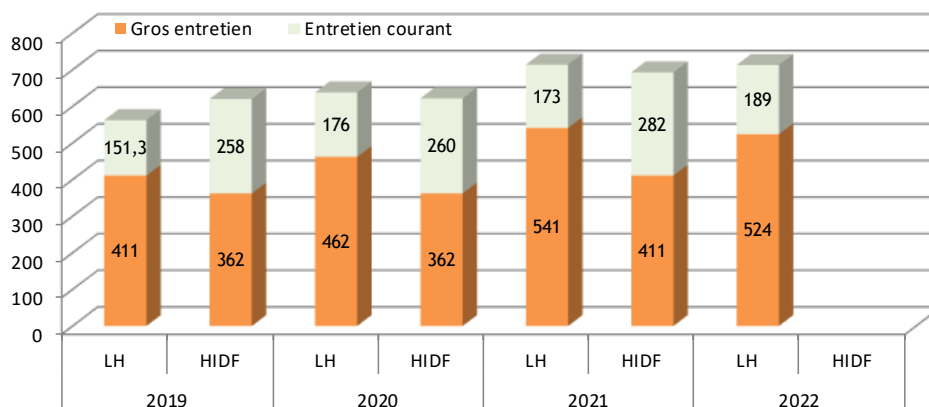
	2022	2021
Fournitures + personnel régie	916	896
Contrats nr	395	335
Entretien courant	597	496
Gros Entretien	5 279	5 389
Total	7 187	7 116



Nota : Les moyennes nationales des offices ci-dessous sont issues des dossiers individuels de situation (D.I.S.) de la Fédération des O.P.H.-

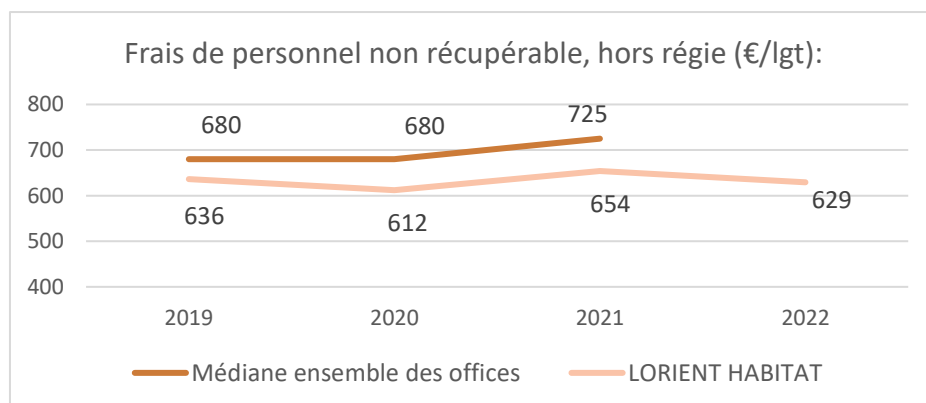
Groupe de référence : établissements de structure et d'activité similaires patrimoine situé principalement en zones 2 et 3 (Source D.I.S. de la Fédération des O.P.H.).

➤ **Maintenance en euros/logt**



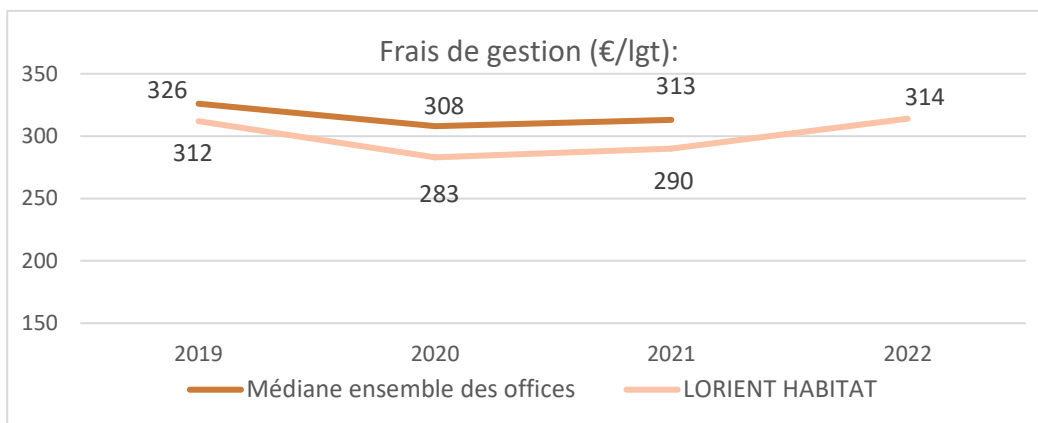
➤ **Les dépenses de personnel (hors régie/avec remboursements CUI et décharges syndicales) : 6 339 K€**
 (6 509 K€ en 2021)

	2022	2021
Rémunération du personnel	3 788	4 049
Charges sociales et de prévoyance	1 425	1 347
Autres charges personnel (ARE)	40	26
Taxes sur salaires	478	426
CNFPT-CDG-Formation	66	58
Personnel intérimaire	542	603

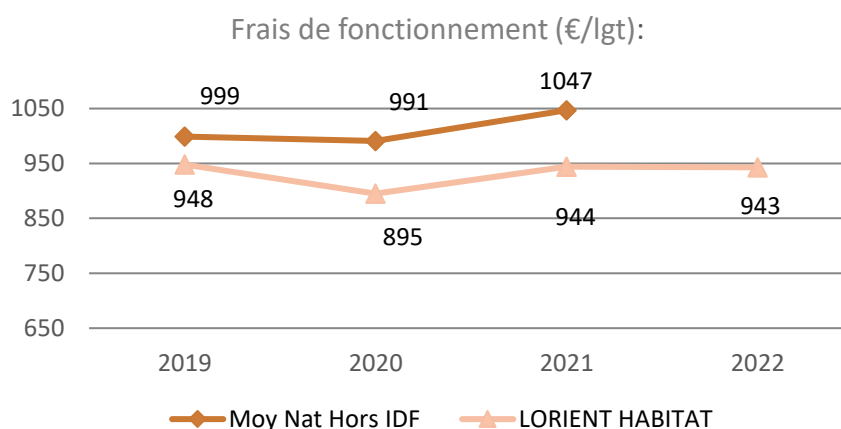


➤ **Les autres dépenses d'exploitation (hors taxes diverses) : 3 777 K€ (3 633 K€ en 2021)**

	2022	2021
Diverses Fournitures	261	192
Maintenance - Autres Travaux	636	599
Locations (DéTECTEURS de fumée, Véhicules...)	230	151
Assurances	417	511
Honoraires	728	619
Publicité	31	66
Missions/Réceptions	57	23
Frais postaux	171	155
Diverses cotisations	135	160
Cotisations Cglls	784	888
Charges diverses	327	269
Total	3 777	3 633



➤ **Les frais de fonctionnement (charges de personnel + frais de gestion)**



➤ **La taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères nr et autres taxes : 5 501 K€**
(5 208 K€ en 2021)

	2022	2021
TFPB	5 325	5 065
Taxe Ordures Ménagère NR	141	110
Taxe sur les véhicules de société	18	16
Taxe ANCOLS	17	17
Total	5 501	5 208
Variation		+ 5.63%

L'augmentation s'explique par deux composantes de calcul : la revalorisation automatique des valeurs locatives, + 3,4 % en 2022 (*indexation sur la valeur des biens immobiliers*) et la révision des taux d'imposition, propre à chaque collectivité (+ 1,98 % en moyenne sur l'ensemble des taxes foncières).

➤ **Les pertes sur créances irrécouvrables : 471 K€** (443 K€ en 2021)

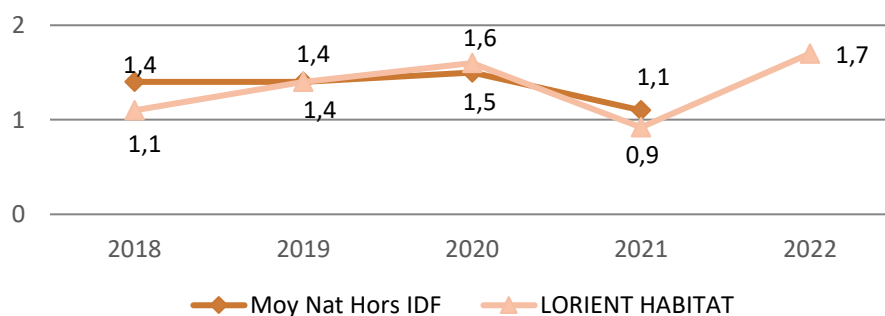
Les pertes sur créances irrécouvrables concernent les créances de loyers et charges. La perte est compensée par une reprise égale au montant de la provision devenue sans objet.

➤ **Le coût des impayés**

Pour la détermination de ce coût, le mode de calcul retenu est celui de la Fédération des OPH, à savoir : la dotation pour créances douteuses + les admissions en non-valeur + effacement des dettes dans le cadre des procédures de traitement des situations de surendettement – la reprise sur provision.

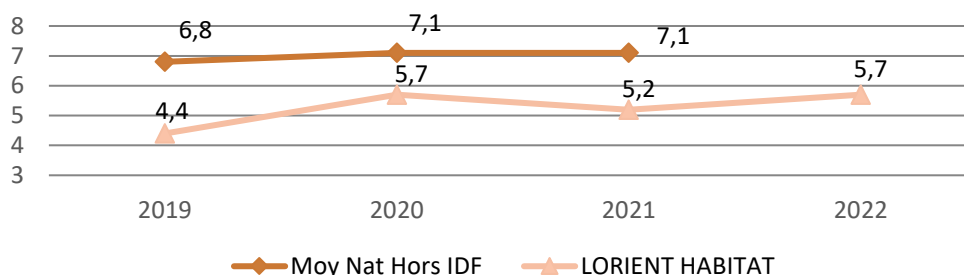
	2022
Dotation créances douteuses	627
Admissions en non-valeur +PRP	471
Reprise sur provisions	-472
Recouvrement s/admissions en non-valeurs	-6
Coût des impayés	620

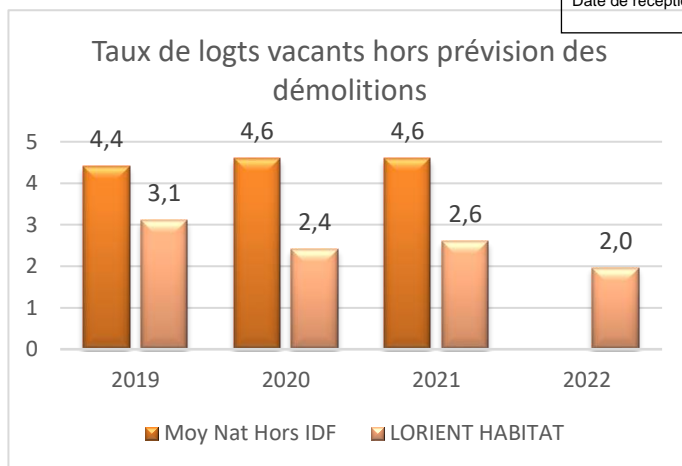
Coût des impayés en % des loyers:



➤ **La vacance**

Coût de la vacance de logements en % des loyers:





➤ **Les dotations aux amortissements et aux provisions : 14 421 K€** (14 540 K€ en 2021)

Amortissements	
Baux emphytéotiques	25
Logiciels	161
Immeubles de rapport	9 952
Bâtiments administratifs	109
Autres ensembles immobiliers	914
Amélioration	336
Autres immobilisations	207
Total	11 704

Provisions	
Créances douteuses	627
Gros entretien	1 054
Dépréciation actifs	470
Dépréciation Réhab légères bdch	420
Salariale (litige et indemnités départ)	85
Sinistre (Grimau)	60
Total	2 716

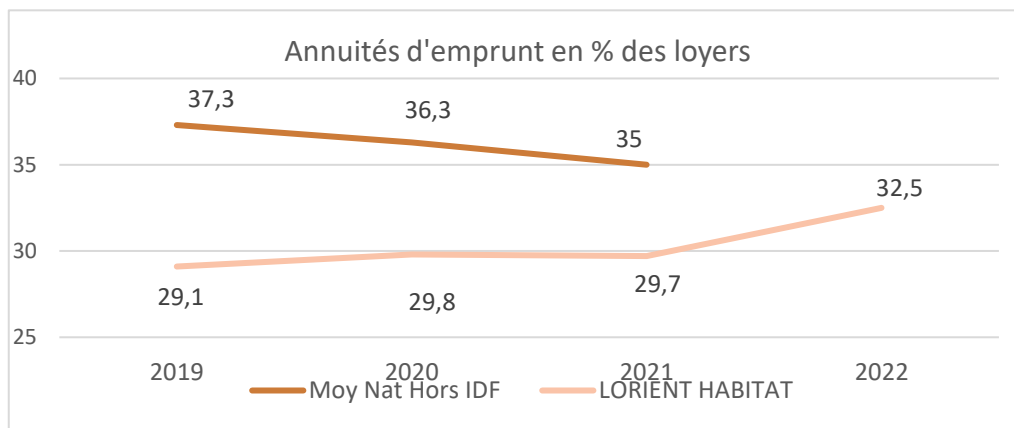
➤ **L'annuité locative : 12 239 K€** (11 043 K€ en 2021)

- Il s'agit de la somme des remboursements en capital des emprunts relatifs aux opérations de construction neuve, d'acquisition-amélioration, de réhabilitation, et des intérêts correspondants.

Annuités	2022	2021	Variation
Annuités Locative :	12 098	10 933	+ 10.7
- Capital emprunts	9 382	9 320	+ 0.7
- Intérêts des emprunts	2 716	1 613	+ 68.4
Capital bâtiment administratif	108	106	+ 1.9
Annuités totales	12 206	11 039	+ 10.6
- Intérêts ligne de trésorerie	7	4	
- Intérêts Titres participatifs	26		
Total général	12 239	11 043	+ 10.8

La forte augmentation du poste intérêts des emprunts en 2022 est la conjonction de deux évènements :

- La double revalorisation du taux du Livret A, de 0,5 à 1 % au 1^{er} février 2022, puis de 1 à 2 % au 1^{er} août 2022 (79 % des emprunts contractés auprès de la Caisse des dépôts sont indexés sur le taux du Livret A),
- La minoration de ce poste en 2021 qui a bénéficié du dispositif RIAD (remise d'intérêts actuariels pour les démolitions) de la Caisse des dépôts (-426 K€).



➤ **Les charges exceptionnelles : 2 322 K€** (3 388 K€ en 2021)

	2022	2021
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	88	241
Valeur nette comptable éléments actifs sortis	642	1 175
Sinistres	437	833
Autres charges exceptionnelles	1 156	1 139
Total	2 322	3 388

- **Valeur nette comptable éléments actifs sortis :**

- 172 K€ : sortie de la valeur nette comptable de terrains dans le cadre d'échanges fonciers avec la ville de Lorient quartier Bois du Château (NPNRU),
- 12 K€ : Sortie de la valeur nette comptable d'un véhicule vendu en 2022,
- 458 K€ : Sortie des valeurs nettes comptables des composants remplacés.

- **Autres charges exceptionnelles :**

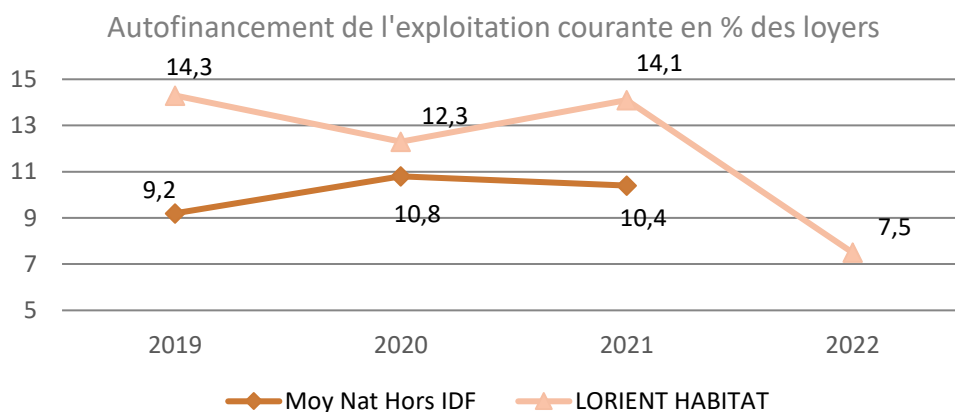
- **1 119 K€** : Dépenses relatives à des démolitions qui sont constatées en fonctionnement. Les subventions afférentes sont comptabilisées au compte 778 :

RESIDENCES	MONTANT (EN K€)
Frébault (98 lgts)	129
Million (42 lgts)	62
1 à 3 Martin Luther King (20 lgts)	463
1 à 3 Fauré (20 lgts)	340
2 Fauré (90 lgts)	42
7 à 15 Charpentier (50 lgts)	10
128 Lanveur et 2/3 Sohier (55 lgts)	28
Divers	45
Total	1 119

II. ANALYSE DE LA STRUCTURE D'EXPLOITATION

L'autofinancement, solde des flux réels d'exploitation, constitue une bonne mesure des résultats économiques de l'Office. En effet, constitué par l'ensemble des ressources nettes dégagées chaque année par l'activité courante de l'office et épargnées, il vient renforcer le montant des capitaux propres pour être affecté au financement de nouveaux investissements en complément des emprunts et autres subventions, abonder la provision pour gros entretien et les autres provisions pour risques et charges. En revanche, s'il est négatif, cela signifie que le fonctionnement de l'office ne génère pas d'excédent et en conséquence qu'il hypothèque l'avenir en puisant dans ses réserves.

L'analyse de ces flux montre qu'en 2022 l'exploitation courante génère un autofinancement en net diminution passant de **5 167 K€** (3 818 K€ corrigé de l'impact des éléments exceptionnels 2021) à **2 735 K€**.

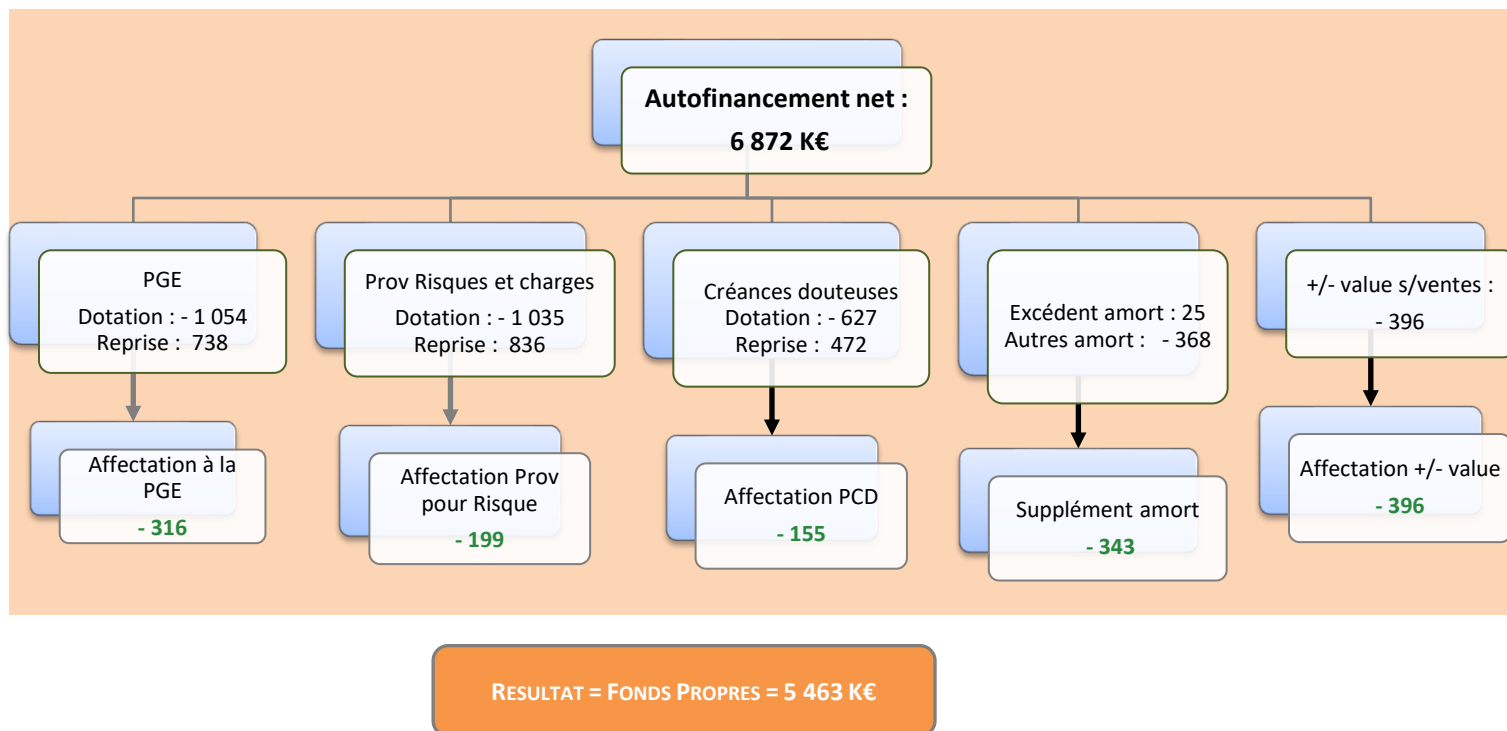


A. FORMATION DE L'AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE

Le tableau de la formation de l'autofinancement présenté ci-après explique étape par étape l'affectation des recettes effectives aux charges effectives.

Montants en K€	2022	% des loyers	2021	% des loyers	2022-2021	2021 corrigé
RECETTES COURANTES	38 610	105,7%	39 138	109,2%	- 528	38 182
Loyers logements	36 353	99,5%	35 982	100,4%	371	35 982
impact RLS avec la modulation	-1 592	-4,4%	-1 574	-4,4%	17	- 1 574
Loyers logements après la RLS	34 761	95,1%	34 408	96,0%	353	34 408
Surloyers	153	0,4%	100	0,3%	53	100
Autres loyers	2 035	5,6%	2 036	5,7%	0	2 036
Produits financiers	863	2,4%	659	1,8%	204	665
Marge sur accession	1	0,0%	-8	0,0%	9	8
Subventions d'exploitation diverses	12	0,0%	26	0,1%	- 15	26
Autres produits d'exploitation	786	2,2%	1 918	5,4%	- 1 132	956
<i>dont rémunération de la conduite d'opération</i>	<i>105</i>	<i>0,3%</i>	<i>413</i>	<i>1,2%</i>	<i>- 308</i>	<i>413</i>
Produit de la mutualisation/péréquation						
ANNUITES	12 018	32,9%	10 850	30,3%	1 167	11 386
Amortissements financiers	9 382	25,7%	9 320	26,0%	62	9 426
Intérêts	2 635	7,2%	1 531	4,3%	1 105	1 961
SOLDE APRES ANNUITES =	26 592	72,8%	28 287	79,0%	- 1 695	26 795
TAXES FONCIERES SUR LES PROPRIETES BATIS	5 325	14,6%	5 065	14,1%	259	5 065
SOLDE APRES ANNUITES ET TFPB =	21 268	58,2%	23 222	64,8%	- 1 955	21 730
COUT DE LA MAINTENANCE (régie incluse)	7 171	19,6%	7 037	19,6%	135	7 037
Entretien courant	1 908	5,2%	1 727	4,8%	181	1 727
Gros entretien	5 279	14,4%	5 389	15,0%	- 110	5 389
Subvention gros entretien	-16	0,0%	-79	-0,2%	64	79
SOLDE APRES ANNUITES, TFPB ET MAINTENANCE =	14 096	38,6%	16 186	45,2%	- 2 089	14 694
AUTRES DEPENSES	11 362	31,1%	11 018	30,8%	343	10 875
Frais de personnel (hors régie)	6 339	17,3%	6 509	18,2%	- 170	5 903
Autres dépenses d'exploitation	3 168	8,7%	2 888	8,1%	280	3 493
Cotisation CGLLS	784	2,1%	887	2,5%	- 102	887
Pertes totales de charges récupérables vacance	450	1,2%	405	1,1%	45	255
Coût des impayés	620	1,7%	330	0,9%	290	337
AUTOFINANCEMENT EXPLOITATION COURANTE =	2 735	7,5%	5 167	14,4%	- 2 432	3 818

B. AFFECTATION DE L'AUTOFINANCEMENT NET



C. RATIOS D'AUTOFINANCEMENT NET

Dans le cadre du dispositif de gestion prudentielle, chaque année est calculé le ratio d'autofinancement net HLM. Il doit être comparé à un seuil de fragilité (déterminé par arrêté) de **0% sur l'exercice ou inférieur à 3% sur 3 années consécutives**.

