

Annexe littéraire au bilan et au compte de résultat

Année 2022

1) Faits majeurs de l'exercice :

Fusion des Offices de l'habitat du Morbihan

- Fusion-absorption avec l'OPH Bretagne Sud Habitat et Lorient Habitat

Sur le plan juridique, le projet de rapprochement entre les trois OPH du Morbihan prend la forme d'une absorption de deux OPH par un troisième. Après concertation, le choix de l'OPH d'accueil s'est porté sur BSH.

Un choix en raison de :

- sa couverture territoriale,
- la valeur de ses actifs,
- le nombre de ses contrats transférés,
- le volume de ses investissements,
- ses encours de dettes,
- sa caractéristique économique plus avantageuse en ce qui concerne les dépenses et les procédures administratives et comptables attachées à ce transfert.

La fusion-absorption a conduit à une Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) le 31/12/2022. Elle permet, sans recourir à la dissolution des 2 OPH absorbés, le transfert à BSH des droits et obligations des 2 autres organismes. La Société de Coordination MORBIHAN HABITAT sera ensuite dissoute au profit de l'Office fusionné MORBIHAN HABITAT.

La conjoncture

La guerre en Ukraine, l'explosion du coût de l'énergie, la hausse de l'inflation, la hausse du livret ... tous ses facteurs ont eu un impact très important sur l'activité de Vannes Golfe Habitat en 2022. Les charges récupérables, surtout celle liées au chauffage, ont connu une forte progression car de 5 909 K€ au total en 2021 elles sont passées à 6 913 k€ en 2022.

L'Office Foncier Solidaire

GMVA a décidé de créer un OFS communautaire pour soutenir le développement du BRS (Bail Réel Solidaire) tout en maîtrisant durablement le foncier.

La structure juridique retenue est le Groupement d'intérêt Public (GIP) constitué de 5 représentants de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération et de 2 représentants de Vannes Golfe Habitat. La gestion de son activité est assurée par Vannes Golfe Habitat en tant que membre du GIP. L'arrêté préfectoral portant approbation de la convention constitutive du groupement a été pris en date du 16 novembre 2021.

La dénomination du groupement d'intérêt public, constituée sur le fondement de la Loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 et de l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme, est : « L'Organisme de Foncier Solidaire de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération ».

Le groupement est constitué avec capital d'un montant de 580 000 €.

En 2022, Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a apporté 480 000 € à ce capital et VANNES GOLFE HABITAT 100 000 €.

Il est à noter que VANNES GOLFE HABITAT met gratuitement à disposition de l'OFS pendant les quatre premières années, un équivalent temps plein (ETP) valorisé à 50 000 €/an.

Direction Générale de Vannes Golfe Habitat

Le Directeur Général de Vannes Golfe Habitat a fait valoir ses droits à la retraite le 28 février 2022. Au 1^{er} mars 2022, un directeur général par intérim a été nommé dans l'attente d'un recrutement. Le Conseil d'Administration, en date du 22 septembre 2022, a nommé Erwan Robert Directeur Général de Vannes Golfe Habitat jusqu'à la création de l'OPH fusionné Morbihan Habitat au 1^{er} janvier 2023.

Autres

En 2022, en dépit de ce contexte inflationniste, Vannes Golfe Habitat s'est efforcé de se recentrer sur son cœur de métier, à savoir gérer et développer le logement social. De nombreux contacts auprès des élus ont permis d'assurer le développement de l'offre nouvelle.

L'Office a poursuivi la réhabilitation des 31 logements des résidences Tal er Vor à Monterblanc (11), Armand Drouard à Surzur (6), rue du Four à Theix (10) et Résidence Henri Martin à Ploeren (4). 2022 a vu le lancement de la réhabilitation de 44 logements rue du Four à Vannes, en 2023 les réhabilitations des 10 pavillons les hameaux de Cliscouet à Vannes, de la résidence rue des Ecoles à Elven et de la résidence Avel Mor à Vannes seront à l'ordre du jour. L'Office mettra aussi en service en 2023 2 logements en location-accession, afin d'assurer à une partie de ses locataires un parcours résidentiel.

Par ailleurs, Vannes Golfe Habitat a en cours plusieurs opérations de démolition. En 2022, 17 pavillons 61,63 rue de Strasbourg à Vannes ont été démolis, en 2023 il est prévu de lancer la démolition de 150 logements Square du Morbihan à Vannes, du foyer pour personnes Handicapées la Sittelle à Vannes et de 7 pavillons rue du Porlair à Saint Avé.

2) Méthode générale de présentation et d'évaluation :

Les comptes présentés sont établis dans le respect des principes généraux de la comptabilité commerciale.

Les principes suivants ont été respectés pour l'établissement des comptes 2022 :

- ➔ Continuité de l'exploitation,
- ➔ Permanence des méthodes comptables,
- ➔ Indépendance des exercices,
- ➔ Comptabilisation en coûts historiques,
- ➔ Principe de prudence.

L'ANC (Autorité des Normes Comptables) a publié le 4 juin 2015 le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social dont les principales dispositions, s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016 avec possibilité d'anticipation aux comptes de l'exercice 2015.

L'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint du Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, du Ministère des Finances et Comptes publics et du Ministère de l'Intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, a, d'une part, abrogé les précédentes instructions

comptables et leurs avenants applicables aux Offices Publics de l'Habitat soumis aux règles des entreprises de commerce et aux sociétés d'HLM, et a, d'autre part, arrêté le plan de comptes et les documents annuels des organismes de logement social à comptabilité de commerce.

L'ANC (Autorité des Normes Comptables) a publié le 4 décembre 2021 le règlement n° 2021-08 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social dont les principales dispositions, s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021.

L'arrêté du 8 octobre 2021, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, a modifié les précédentes instructions comptables et leurs avenants applicables aux Offices Publics de l'Habitat soumis aux règles des entreprises de commerce et aux sociétés d'HLM, et a, d'autre part, modifié le plan des comptes et les documents annuels des organismes de logement social à comptabilité de commerce.

Le règlement ANC n° 2022-05 est homologué par arrêté publié au Journal Officiel du 18 décembre 2022. Ce règlement introduit dans le règlement ANC n° 2015-04 des dispositions relatives à la comptabilisation des opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire par les organismes de logement social agréés organismes de foncier solidaire.

En complément de ce règlement, l'arrêté du 14 décembre 2022 introduit une harmonisation des états financiers pour l'ensemble des organismes de logement social. Ce document est applicable pour les exercices ouverts au 1er janvier 2022. Le plan de comptes applicable pour les organismes d'HLM et l'instruction comptable sont modifiés en conséquence.

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

3) Principes et méthodes d'évaluation des postes du bilan :

BILAN ACTIF

◆ Immobilisations incorporelles

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

◆ Immobilisations corporelles

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

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

Les immeubles de rapport, les bâtiments administratifs et autres ensembles immobiliers appartenant à Vannes Golfe Habitat figurent à ce poste. Ce compte est mouvementé lors de la mise en service du bien et la politique d'amortissement qui s'applique dès cette date est conforme aux dispositions de la délibération du Conseil d'Administration du 14 décembre 2005, qui sont les suivantes :

Applications et méthodes de reconstitution du coût historique amorti, décomposition des biens en 6 composants dont les durées d'amortissement sont les suivantes :

- Structure et ouvrage assimilés 55 ans
- Menuiseries extérieures 30 ans
- Chauffage en collectif 30 ans

- Chauffage en individuel 18 ans
- Etanchéité 18 ans
- Ravalement avec amélioration 15 ans

Pour les immeubles construits sur sol d'autrui, la durée d'amortissement du composant structure est celle de la durée du bail emphytéotique correspondant.

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

La ventilation des coûts de construction s'effectue en 6 composants déterminés à partir des données techniques préconisées par le Centre Scientifique et Technique du bâtiment (CSTB).

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

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

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

A partir de 2018, Vannes Golfe Habitat s'est engagé dans une politique de réhabilitation de son patrimoine et la création de composants supplémentaires était nécessaire pour mieux traduire la durée de vie des travaux réalisés.

De ce fait, par délibération du 17 octobre 2018, la décomposition initiale des immeubles en composant, a été complétée par la création des composants suivants :

Composants	Durée
1. Ascenseur	18 ans
2. Plomberie Sanitaire	25 ans
3. Electricité	25 ans
4. Résidentialisation –Espaces extérieurs	15 ans
5. Conteneurs enterrés	15 ans

Cette nouvelle décomposition s'applique uniquement aux opérations mises en service à compter de la date de la délibération.

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

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

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

- Identification du (des) composant(s),
- Ventilation des dépenses en coût réel sur ces composants identifiés,
- Sortie du composant identique pour une valeur égale à la valeur déflatée de la grosse réparation,
- Amortissement selon la durée des composants.

Les autres immobilisations corporelles sont amorties linéairement sur leur durée de vie estimée (3 à 10 ans). Lors de la clôture des comptes 2019, il avait été décidé de modifier le composant structure des opérations de réhabilitations qui était amorti sur 55 ans, une délibération en date du 17 juin a été prise par le Conseil d'Administration afin de réduire cette durée à 30 ans.

Le tableau ci-dessous, donne la décomposition retenue par composant :

	DUREE	LOGEMENTS COLLECTIFS		LOGEMENTS EN INDIVIDUELS
		CHAUFFAGE COLLECTIF	CHAUFFAGE INDIVIDUEL	
Structure et ouvrage assimilés	55	77,70%	77,70%	79,90%
Menuiseries extérieures	30	3,30%	3,30%	5,40%
Chauffage en collectif	30		3,20%	
Chauffage en individuel	18	3,20%		3,20%
Etanchéité	18	1,10%	1,10%	1,10%
Ravalement avec amélioration	15	2,10%	2,10%	2,10%
Ascenseur	15	2,80%	2,80%	
Plomberie sanitaire	25	4,60%	4,60%	3,70%
Electricité	25	5,20%	5,20%	4,60%

Concernant les composants résidentialisation et conteneurs enterrés, il s'agit d'une répartition des dépenses au réel.

En ce qui concerne les démolitions programmées, il a été constitué des dotations aux amortissements exceptionnels, sur la durée de vie restant à courir des immeubles, qui seront démolis.

◆ Immobilisations en cours

Elles sont constituées par la valeur des immobilisations non mises en service à la fin de l'exercice 2022 et sont comptabilisées à leur coût de production qui comprends : Les constructions, les terrains, les avances et acomptes sur immobilisations et les frais financiers. Seuls les frais financiers courus pendant la période de construction sont imputés au coût de production.

Le montant de l'investissement de l'année 2022 s'élève à 12 940 132 € pour les constructions dont 7 338 924 € pour les constructions neuves, 2 550 136 € pour les réhabilitations, 2 385 178 € pour les remplacements de composants et 665 893 € pour l'acquisition de terrains.

Installations techniques, matériel et outillage :

Ils sont amortis en linéaire dès leur acquisition conformément aux dispositions de la délibération du Conseil d'Administration du 17 décembre 1997 dans les conditions suivantes :

- Matériel et outillage 5 ans
- Matériel de transport 5 ans
- Matériel de bureau et informatique 5 ans
- Mobilier 10 ans
- Immobilisations corporelles diverses 10 ans

Immobilisations financières :

En 2022, Vannes Golfe Habitat a apporté 100 000 € au capital de l'Office Foncier Solidaire de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.

◆ Stocks

Les stocks d'approvisionnement sont valorisés suivant la méthode du prix unitaire moyen pondéré. Ils s'élèvent à 209 200 €. (Compte 32) et valorisé TTC 20%.

Les en-cours sur opérations d'accession sociale (PSLA) et d'aménagement ont une valeur de 2 610 287 € à fin 2022.

Une provision pour dépréciation de cet encours d'un montant de 165 000 € avait été constituée sur les années précédentes pour pallier à la difficulté de vente de certains locaux d'activité, ces locaux ayant été vendus courant 2022 la provision a été reprise.

◆ Créances d'exploitation

Le règlement 2015-04 du 4 juin 2015 de l'autorité des normes comptables (ANC) a fait évoluer le calcul de la provision créances douteuses dans les organismes de logement social.

Rappel de la réglementation :

Le code de la construction et de l'habitation précise dans son article R 423-1-5 « les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité »

Pour les autres sommes dues, les règles comptables applicables à l'évaluation des actifs s'appliquent.

Evaluation à la clôture des exercices :

- En ce qui concerne les créances des locataires, l'OPH utilise des méthodes d'évaluation et de dépréciation qui reposent sur des méthodes statistiques issues de données tirées de sa propre activité.

- Pour les OPH le calcul de l'ancienneté de la créance et donc de la dépréciation des créances douteuses est réalisé à partir d'un nombre de mois de loyers impayés et non plus à partir de la créance la plus ancienne.

Vannes Golfe Habitat a procédé de la façon suivante pour le calcul de la provision pour créance douteuse.

Conformément à l'article R 423-1-5, les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et les locataires dont la dette est supérieure à un an ont fait l'objet de dépréciations pour créances douteuses pour la totalité de leur montant.

Pour apprécier la perte de valeur des créances, une méthode statistique issue de données tirées de notre propre exploitation a été retenue. Nous avons défini en 2014 des coefficients propres à notre activité, nous avons relancé une étude complète sur nos impayés en 2020 afin de vérifier si ces coefficients étaient toujours d'actualité.

L'étude a porté sur les créances des locataires présents au 31/12/2017. Un suivi de l'évolution de ces créances sur 2018 puis sur 2019 nous a permis de définir nos propres coefficients d'évaluation au 31/12/2020.

Les résultats obtenus sont les suivants :

- un taux de risque de 4% sur les créances locataires de moins de 3 mois
- un taux de risque de 23 % (22% en 2014) pour les créances entre 3 à 6 mois
- un taux de risque de 44 % (45 % en 2014) pour les créances entre 6 et 12 mois

Nous avons donc retenu de ces taux pour l'année 2022 bien que les statistiques établies par le service n'appelaient pas de modifications conséquentes.

Au cours de l'année 2022, le Conseil d'Administration de l'Office a pris plusieurs délibérations d'admission en non-valeur pour un montant total de 345 631€, ce qui a significativement diminué la dette des locataires partis.

Au 31/12/2022, la provision pour dépréciation des créances locataires calculée s'élève à 2 282 077 €.

♦ **Créances diverses**

Aucune provision pour créances diverses n'a été constituée.

♦ **Valeurs mobilières de placement**

VGH ne dispose pas de valeurs mobilières de placements.

La trésorerie de l'office est placée sur un compte ouvert au Crédit Agricole du Morbihan, (compte courant et livret A).

♦ **Disponibilités**

Au 31 décembre 2022, la trésorerie de Vannes Golfe Habitat s'élève à 52 813 929 €. La trésorerie est placée sur un livret A au Crédit Agricole pour 51 893 207 € et sur un compte d'excédent de trésorerie pour 806 883, le compte courant de Vannes Golfe Habitat au 31 décembre 2022 s'élève à 98 353 €. Depuis 2020, aucune somme en espèce n'est perçue par les services de l'Office.

BILAN PASSIF

♦ **Résultat**

Selon le décret modifiant les annexes réglementaires au 1^{er} janvier 2021, le résultat comptable devant être décomposé selon sa nature (SIEG ou hors SIEG ; Service d'Intérêt Economique Général) est ainsi constitué :

Résultat de l'exercice : 7 856 400.41 €

Résultat SIEG : 7 501 026,73 €

Résultat hors SIEG : 355 373,68 €

♦ **Subventions d'investissement**

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

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

Au 31 décembre 2022, le montant cumulé des reprises de subventions en compte de résultat s'élève à 31 278 376.92 € et le montant des reprises pour cet exercice est de 1 771 345.79 €.

♦ **Provision pour risques et charges**

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

1) Provisions pour gros entretien

La provision pour gros entretien est destinée à couvrir les futures dépenses visant à maintenir l'immobilisation en bon état de fonctionnement sans prolonger sa durée de vie. Il convient de les distinguer des dépenses d'entretien courant (non susceptibles d'être provisionnées).

À ce titre, les travaux de gros entretien programmés doivent représenter une opération d'importance concernant l'ensemble de l'immeuble ou une partie significative de l'immeuble et/ou d'un composant préalablement identifié. Elles doivent, par leur importance et leur finalité, excéder la notion d'entretien habituel nécessité par l'usage courant de l'immeuble.

Après analyse avec le service technique de VGH, il a été convenu de retenir comme travaux programmables, les dépenses figurant au tableau de référencement de l'ANC pour une durée de renouvellement comme suit :

NATURE DES TRAVAUX	DUREE RETENUE
LAVAGE FACADE	8
LAVAGE COUVERTURE	15
RAVALEMENT	15
PENITURE DES MENUISERIES EXTERIEURES	8
PEINTURE DES CAGES D'ESCALIER	15
REVETEMENT DES SOLS DES CAGES D'ESCALIERS	25
REPLACEMENT DES BOITRES AUX LETTRES	15
REPLACEMENT DES CHAUFFE-EAU	20
REPLACEMENT DES INTERPHONES	15

Le montant des travaux provisionnables envisagés, s'élèvent à :

	2023	2024	2025	TOTAL
GROS ENTRETIEN	1 120 500 €	1 108 800 €	1 100 400 €	3 329 700 €

La provision pour gros entretien a été déterminée en prenant en compte les travaux envisagés en 2023, 2024, 2025. Ils sont provisionnés en totalité pour 2023, prorata temporis pour les travaux 2024 et 2025. La somme de ces travaux est égale à 3 329 700 €.

Compte tenu de cette dotation et du prélèvement effectué pour couverture des travaux 2022, la provision pour gros entretien s'élève au 31 décembre 2022, à 3 094 528 €.

Date	Libellé	Débit	Crédit	solde
01/01/2022	Solde au 1er janvier 2022		2 805 297,44	
31/12/2022	Reprise sur provision de 2021	1 947 457,33		
31/12/2022	dotation Provision Gros Entretien 2022		2 236 688,23	3 094 528,34

2) Provision pour départs en retraite

Les salariés qui justifient d'un minimum de deux années d'ancienneté au sein de l'office reçoivent, au moment de leur départ à la retraite, une indemnité d'un montant équivalant à celui de l'indemnité de licenciement prévue à

l'article 45, sans qu'elle puisse excéder trois fois la dernière rémunération mensuelle globale, ni être inférieure à l'indemnité prévue à l'article L. 1237-9 du code du travail.

La provision est effectuée pour un départ prévu à 65 ans.

L'actualisation de la base au 31/12/2022 induit une augmentation de la provision de 27 709 €, son montant global s'élève à 138 819 €.

3) Provision assurance chômage

L'Office étant en auto-assurance chômage, il a été constitué une provision de 69 080.09 € au 31 décembre 2021.

La provision 2022 a été calculée en tenant compte du nombre de jours de travail effectués par les CDD hors saisonniers étudiants, les apprentis, un CDI en rupture conventionnelle ainsi que désormais sur les risques afférents à un agent public. Ainsi, il est appliqué à chaque agent un taux journalier d'indemnisation prévisionnelle, ce qui détermine au total la provision.

Au 31 décembre 2022, une dotation à la provision a été effectuée pour un montant de 40 344.27 €, la provision s'élève à 109 424.36 €.

4) Provisions pour autres risques liés au personnel

Néant. Il n'y a pas de risque né sur l'exercice.

5) Provisions pour risques et charges

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

Les provisions pour risques sont comptabilisées en fin d'exercice, lorsqu'un risque est apparu au cours de l'année. La provision comptable peut être comptabilisée à la suite d'un procès dont l'issue pourrait être défavorable à l'entreprise.

Au 31/12/2021, une provision pour risques et charges, d'un montant de 55 109 € était comptabilisée. Au cours de l'année 2022, le litige a été clôturé, il a donc été fait une reprise de 55 109 € sur cette provision. Aucun nouveau litige n'a nécessité la constitution d'une provision complémentaire.

◆ **Dettes financières**

Les emprunts sont comptabilisés à leur valeur nominale, en fonction de leur date d'encaissement.

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

◆ **Intérêts compensateurs**

Les charges à répartir sur plusieurs exercices, inscrites au bilan, correspondaient aux intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés au compte 4813 « charges différées – intérêts compensateurs ». En effet, l'article 38 de la loi 94.624 du 21 juillet 1994 autorise, par dérogation, les organismes visés à l'article L411.2 du Code de la construction et de l'habitation à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° de l'article L 351.2 du Code de la construction et de l'habitation.

Depuis le 31/12/2021, ainsi à cette date, Vannes Golfe Habitat n'a plus d'intérêts compensateurs en compte.

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

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

4) ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

1/ Engagements reçus

Le montant des financements à obtenir des opérations locatives en cours s'élève au 31/12/2022 à 264 918 € et les financements à encaisser à 4 409 417 €, soit 4 674 336 € dont 128 295 € sur les opérations terminées non soldées .

2/ Engagements donnés

Les sommes restant à payer sur les opérations locatives en cours s'élèvent à 7 518 140 € à la clôture de l'exercice 2022.

LIBELLES (Nom du programme et éléments constitutifs)	PREVISIONS ACTUALISEES	REALISATIONS au 31/12	RESTES A REALISER
	Prix de revient total	Dépenses comptabilisées	Dépenses à comptabiliser
SENE BEZIDEL / HORIZON ZEN	1 630 830,00	902 181,39	728 648,61
SAINT NOLFF LA VILLE EN BOIS	1 565 055,00	688 248,34	876 806,66
LOCMARIA GRAND CHAMP BOURDONNAYE 16 LGTS	1 974 767,00	1 754 880,08	219 886,92
VANNES LE PARC EMERAUDE	2 904 868,00	358 190,17	2 546 677,83
MEUCON RUE DES CHENES 4 LGTS	569 684,00	378 635,43	191 048,57
VANNES RUE DU FOUR REHABILITATION THERMIQUE	2 124 077,00	1 349 209,95	774 867,05
PLESCOP AVENUE GEN DE GAULLE VEFA	964 708,00	659 388,25	305 319,75
VANNES AVENUE POMPIDOU VEFA	3 263 849,00	1 642 624,08	1 621 224,92
ADDITIONS ET REMPLACEMENT DE COMPOSANTS	991 894,79	738 234,67	253 660,12
TOTAUX	15 989 732,79	8 471 592,36	7 518 140,43

5) INFORMATIONS CONCERNANT LES ORGANES DE DIRECTION

Cette information n'est pas communicable.

Il est à noter que, dans l'annexe réglementaire « Tableau n°22 : REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS », pour des raisons de confidentialité, il n'a pas été porté le montant global des rémunérations des organes de direction et d'administration.

6) AUTRES INFORMATIONS

CEE - Traitement comptable pour les incitations financières perçues dans les comptes de bénéficiaires non obligés : La compagnie nationale des Commissaires aux Comptes considère, dans un avis publié le 1er juillet 2021, que ces primes peuvent être qualifiées soit de subventions d'investissement, soit de produits de cession. En l'absence d'avis de l'ANC et de la DHUP, la Fédération des OPH préconise de maintenir pour 2022 la comptabilisation de ces primes en produits divers de gestion courante. Vannes Golfe Habitat a suivi cette recommandation en comptabilisant ces primes au compte 7588.