

CONSEIL D'ADMINISTRATION

TERRES DE LOIRE HABITAT
20 JUIN 2023

A blurred, black and white photograph of a meeting in progress. Several people are seated around a table, and one person is standing and presenting. The image is intentionally out of focus to create a professional and abstract atmosphere.

DIRECTEUR GENERAL | DENIS LEBERT
DATE DE MISE EN LIGNE | 13 OCTOBRE 2023

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 20 JUIN 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BAUDU (pouvoir de Mme FONTAINE) - Mme DORVILLERS – M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET (pouvoir de M BERTRAND) – M LASNIER (pouvoir de M TOUZELET) - M LEJEAU (pouvoir de Mme SABBAR) - Mme ROMIANT - M THIMOTHE – Mme THUAULT (pouvoir de Mme QUILLOUT) - Mme VANIER - M LE MEUR, commissaire aux comptes

EXCUSES : M BERTRAND (donne pouvoir à M HUGUET) - Mme DUBREUIL - MME FONTAINE (donne pouvoir à M BAUDU) – Mme LHERITIER – M QUILLOUT (donne pouvoir à Mme THUAULT) - Mme SABBAR (pouvoir à M LEJEAU) - M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M LASNIER) – Mme VACHER – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) - Mme ALBERT, représentant de la DDT - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable juridique - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

01) PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITE 2022

Lors de chaque clôture de l'exercice précédent, le Directeur Général est tenu de présenter un rapport sur l'activité de l'Office Public de l'Habitat de Loir et Cher.

Aussi, après avoir présenté l'ensemble des rubriques du rapport, principalement :

- Le contexte,
- Le patrimoine,
- La proximité,
- Les indicateurs de gestion,
- Les ressources humaines.

Après délibération, le Conseil d'Administration approuve le rapport d'activité.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente


Florence DOUCET





2022 Sommaire

LE CONTEXTE

- 4 Les faits marquants
- 5 2022 en chiffres
- 6 Le Conseil d'Administration

LE PATRIMOINE

- 8 Le parc locatif - Cartographie
- 10 L'activité

LA PROXIMITÉ

- 20 Qui sont nos locataires ?
- 25 Le lien social

LES INDICATEURS DE GESTION

- 30 La gestion locative
- 32 Les loyers
- 34 Les impayés
- 36 Le bilan financier 2022

LES RESSOURCES HUMAINES

- 38 L'effectif
- 39 L'organigramme
- 41 Les temps forts de l'année
- 41 La formation



ACCUEIL DE RÉFUGIÉS UKRAINIENS

A l'été 2022, Terres de Loire Habitat a mis à disposition gratuitement à l'ALSD (Accueil, Soutien et Lutte contre les Détresses) les locaux de la résidence Mosnier à Blois, pour l'accueil de déplacés ukrainiens. Cette résidence de 83 logements était occupée jusqu'en mars 2021 par le CIAS du blaisois, avant le transfert des résidents (personnes âgées) dans la nouvelle résidence autonomie Barbara.

INCENDIE À BLOIS LE WEEK-END DU 15 AOÛT

Le samedi 13 août a été marqué par un grave incendie d'un de nos immeubles, au 2 rue Henri Daudin à Blois. Les locataires sinistrés ont rapidement été pris en charge : l'équipe de l'agence Val de Loire s'est mobilisée pour leur trouver des solutions pérennes et adaptées. En parallèle, Terres de Loire Habitat a mis en place une cellule psychologique, gérée par une équipe spécialisée. Le bâtiment, actuellement hors d'usage, devrait être rénové dans les mois à venir.



RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE DE SATISFACTION 2022

En novembre 2022, Terres de Loire Habitat a interrogé près de 800 locataires par téléphone, dans le cadre d'une enquête de satisfaction régionale. Terres de Loire Habitat obtient une note globale de 7,7/10, ce qui maintient l'organisme dans le trio de tête au niveau de la région Centre-Val de Loire. De manière générale, les items liés à l'accueil et au relationnel à travers nos équipes obtiennent de bonnes notes, tout comme les questions concernant la propreté des parties communes. Bravo aux équipes de proximité qui s'impliquent au quotidien !

ÉLECTION DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le mandat des représentants des locataires a été renouvelé le 15 décembre 2022, pour les 4 prochaines années. Les représentants élus sont : Nadia Romiant et André Thimothé (UFC Que Choisir), Jean-Paul Saulet (CLCV) et Jacky Grivel (AFOC). Leur rôle est essentiel : travaux à mener, entretien des parties communes, évolution des loyers, maîtrise des charges... sont les nombreux sujets sur lesquels ils s'expriment au sein des instances de Terres de Loire Habitat.



FORME JURIDIQUE : E.P.I.C.

(établissement public à caractère industriel et commercial).

ORIGINE :

- Transformation de l'Office Public Départemental d'HLM de Loir-et-Cher en O.P.A.C. de Loir-et-Cher (arrêté interministériel du 8 avril 1988 et installation lors du C.A. du 28 octobre 1988).
- Transformation de l'OPAC de Loir-et-Cher en Office Public de l'Habitat (O.P.H.) de Loir-et-Cher (ordonnance du 1^{er} février 2007 - loi E.N.L.).

NOM D'USAGE : Terres de Loire Habitat
(CA du 18 décembre 2007).

2022 en chiffres

LE PATRIMOINE / ACTIVITÉ

PATRIMOINE

- 8 119** Logements locatifs sociaux dont 2 047 en QPV (individuels et collectifs propriété de l'office)
- 3 682 Agence Val de Loire (dont 1 354 en QPV)
- 2 226 Agence Perche Vendômois (dont 585 en QPV)
- 2 211 Agence Sologne Val de Cher (dont 468 en QPV)
- 726** Equivalents foyer / logements
- 4** Logements gérés pour le compte d'une commune

ACTIVITÉ

- 9 660 k€** Construction neuve
 - 43 logements financés
 - 87 logements en cours de construction
 - 34 logements livrés
- 1 858 k€** Réhabilitation des logements
- 8 341 k€** Entretien et maintenance des logements
 - 345 k€ Entretien des foyers
 - 283 k€ Maintien à domicile

LA PROXIMITÉ

LOCATAIRES PRÉSENTS

- 7 625** Ménages logés
- 16 288** Population logée
- 70 %** Ménages « démunis » (ressources <60% du plafond HLM)
- 36 %** Ménages « pauvres » (ressources <30% du plafond HLM)
- 47 %** Bénéficiaires de l'APL et de l'AL
- 33 %** Ménages actifs
- 45 %** Personnes seules
- 24 %** Familles monoparentales

LOCATAIRES ENTRANTS

- 797** Ménages entrés dans le parc en 2022
- 84 %** Ménages « démunis » (ressources <60% du plafond HLM)
- 52 %** Ménages « pauvres » (ressources <30% du plafond HLM)
- 36 %** Personnes seules
- 33 %** Familles monoparentales

DEMANDES DE LOGEMENT

- 3 698** Demandes de logement enregistrées
- 4 079** Demandes de logement en instance
- 797** Logements attribués

LES INDICATEURS DE GESTION / BILAN FINANCIER 2022

INDICATEURS

- 0,51 %** Taux de vacance + 3 mois
- 9,93 %** Taux de rotation
- 12,26 %** TFPB (/loyers)
- 343 €** Loyer moyen
- 64 %** Règlement par prélèvement automatique
- 2 211 k€** Réduction de loyer de solidarité (RLS)
- 55 k€** Supplément de loyer de solidarité (SLS)

IMPAYÉS

- 7,17 %** Taux d'impayés (/ loyers et charges)
- 2 218** Locataires en retard de paiement
- 2 872** Familles accompagnées par les conseillères sociales
- 337 k€** Créances admises en non-valeurs
- 91 k€** Effacement de dettes (PRP)

BILAN FINANCIER 2022

- 37 067 k€** Recettes d'exploitation
- 31 417 k€** Dépenses d'exploitation
- 5 649 k€** Autofinancement
- 16 152 k€** Investissements en 2022

LES RESSOURCES HUMAINES

- 156** Effectif
 - 75 femmes
 - 81 hommes
- 44 %** Personnel de proximité
- 47 ans** Age moyen
- 3,11 %** Formation (/masse salariale)
- 97/100** Index égalité hommes-femmes

QUALITÉ DE SERVICE

- 17/01/2020** Obtention du Label Quali'HLM®
- Renouvellement en cours

Le Conseil d'Administration au 31.12.2022

6 MEMBRES DÉSIGNÉS PAR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL (COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT)

Stéphane BAUDU

Conseiller Départemental - canton de Blois 2

Florence DOUCET

Vice-Présidente du Conseil Départemental - canton du Perche

Philippe GOUET

Président du Conseil Départemental - canton de Vendôme

Pascal HUGUET

Vice-Président du Conseil Départemental - canton de la Beauce

Catherine LHERITIER

Vice-Présidente du Conseil Départemental - canton de Veuzain

Virginie VERNERET

Conseillère Départementale - canton de Chambord

7 MEMBRES QUALIFIÉS DÉSIGNÉS PAR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Alain LEJEAU

Administrateur de l'UCANSS

Maryline THUAULT

Directrice de l'ADIL

Aateca SABBAR

Conseillère en architecture au CAUE

Alain QUILLOUT

Observatoire de l'Économie et des Territoires

Aurélien BERTRAND

Association des Maires (maire de Pruniers-en-Sologne)

Serge TOUZELET

Association des Maires (maire de Ménars)

Doriane DORVILLERS

Caisse des Dépôts et Consignations

4 MEMBRES REPRÉSENTANT LES LOCATAIRES

Nadia ROMIANT

UFC QUE CHOISIR

André THIMOTHÉ

UFC QUE CHOISIR

Jean-Paul SAULET

Consommation, Logement, Cadre de Vie (CLCV)

Jacky GRIVEL

Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC)

5 MEMBRES REPRÉSENTANT LES ORGANISMES SOCIO-PROFESSIONNELS

Karine DUBREUIL

Caisse d'Allocations Familiales (CAF)

Solange VANIER

Union Départementale des Associations Familiales (UDAF)

Poste à pourvoir

Syndicat

Rebecca VACHER

Confédération Générale du Travail (CGT)

Henri LASNIER

Action Logement région Centre Val de Loire

1 MEMBRE REPRÉSENTANT LES ASSOCIATIONS D'INSERTION

Sandrine FONTAINE

Directrice de l'ASLD (Accueil, Soutien et Lutte contre les Détreffes)

1 MEMBRE REPRÉSENTANT LE COMITÉ SOCIAL ET ECONOMIQUE (VOIX CONSULTATIVE)

Nathalie GIFFAULT

Secrétaire du CSE

BUREAU

Présidente : **Florence DOUCET**

Vice-Président : **Philippe GOUET**

Administrateurs :

- **Aurélien BERTRAND**
- **Pascal HUGUET**
- **Alain LEJEAU**
- **Catherine LHERITIER**
- **Nadia ROMIANT**

L'élection des représentants des locataires au Conseil d'Administration a entraîné le renouvellement de 2 locataires sur 4 : Monsieur THIMOTHÉ pour l'UFC Que Choisir et Monsieur SAULET pour la CLCV. Ainsi, l'UFC Que Choisir conserve 2 sièges et l'AFOC 1 siège. Le 4ème siège revient à la CLCV en remplacement de la CSF.

A noter que le taux de participation des locataires à cette élection est en baisse de 4,5 points par rapport à 2018 : il s'élève à 12,06 % contre 16,63 % en 2018.



Rue des Aubépines, Contres
Architecte : LAAAB by BDH

LE PATRIMOINE

Le parc locatif

LE PARC LOCATIF AU 31.12.2022

Au 31 décembre 2022, le patrimoine locatif de Terres de Loire Habitat est composé de **9 267 équivalents-logements dont 8 119 logements locatifs sociaux.**

34 logements individuels ont été livrés en 2022 dont 32 logements au titre du droit commun et 2 logements à Blois qui ont fait l'objet d'une opération d'acquisition-amélioration. A la demande de la commune de Saint-Claude-de-Diray, **une maison médicale** a également été livrée cette année accueillant ainsi une médecin généraliste, une sage-femme, une orthophoniste, deux kinésithérapeutes et un cabinet d'infirmiers.

Par ailleurs, Terres de Loire Habitat n'a vendu qu'un seul logement à Blois en 2022. Cette vente a permis un apport de fonds propres de 102 000 euros.

D'autre part, l'office a engagé **la démolition de 32 logements** dont 6 pavillons dans le cadre d'une opération de démolition/reconstruction allée des Bouleaux à Blois, un pavillon à Mondoubleau et 25 appartements rue Léonard de Vinci au titre du NPNRU de Romorantin.

L'office assure également la gestion de 4 logements très sociaux pour le compte de la commune de Savigny/Braye.

LOGEMENTS FLÉCHÉS AU PROFIT DE « L'HABITAT D'URGENCE »

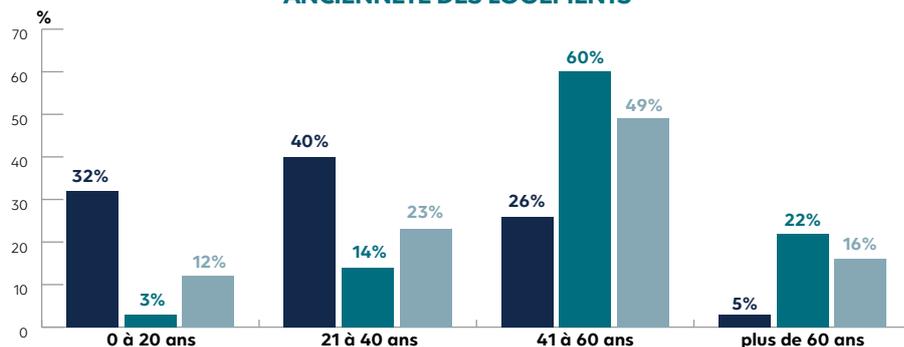
Afin de répondre à des situations d'urgence ou de grande difficulté, Terres de Loire Habitat a mis à la disposition de différentes associations (ASLD, FTA, SOLIHA, ...) **153 logements en 2022**. Ce nombre ne cesse de croître puisqu'il était de 125 en 2020 et de 139 en 2021. Les locataires ainsi logés bénéficient d'un accompagnement social renforcé.



Rue Château Gaillard, Romorantin-Lanthenay
 Architecte : A. LORGEOU



ANCIENNETÉ DES LOGEMENTS



● Logements individuels ● Logements collectifs ● Ensemble de Logements

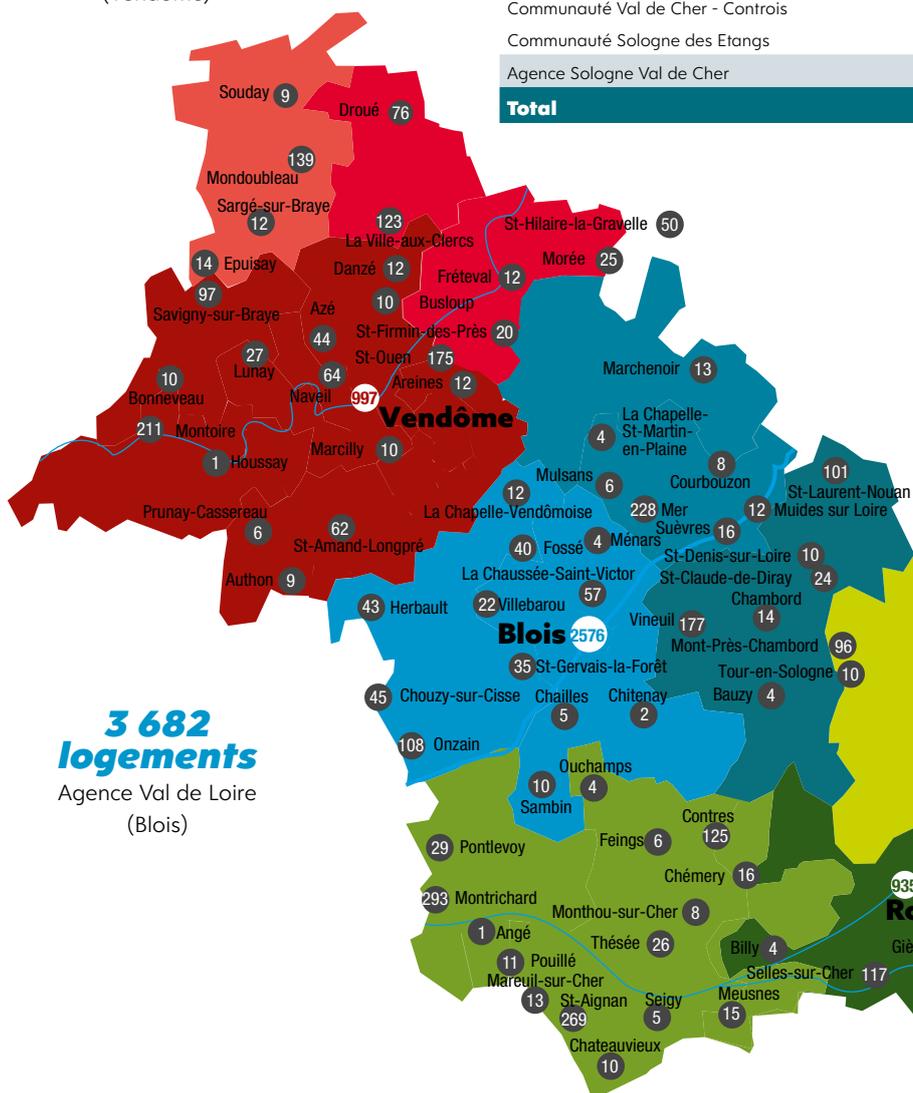
Âge moyen du patrimoine : 42 ans



8 119
 LOGEMENTS RÉPARTIS SUR
79 COMMUNES

2 226
logements

Agence Perche Vendômois
 (Vendôme)

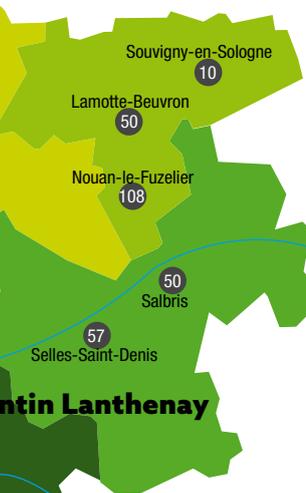


3 682
logements

Agence Val de Loire
 (Blois)

2 211 logements

Agence Sologne Val de Cher
 (Romorantin)



Romorantin Lanthenay

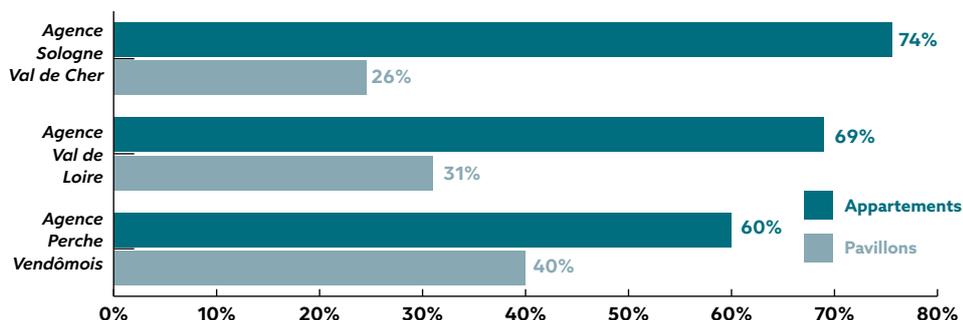
**RÉPARTITION DU PATRIMOINE
 PAR AGENCES**

Trois agences se répartissent la gestion des 8 119 logements familiaux. L'agence Val de Loire regroupe à elle seule près de la moitié des logements (45 %) dont 37 % sont situés dans les quartiers prioritaires de la Ville de Blois (QPV).

**RÉPARTITION DU PATRIMOINE
 PAR COMMUNAUTÉS DE COMMUNES & PAR AGENCES**

	Pavillons	Appartements	Total	%
Agglopolys	788	2 358	3 146	39%
Communauté Beauce Val de Loire	140	147	287	4%
Communauté du Grand Chambord	217	32	249	3%
Agence Val de Loire	1 145	2 537	3 682	45,4%
Communauté Collines du Perche	90	70	160	2%
Communauté du Perche et Haut-Vendômois	135	38	173	2%
Territoires Vendômois	660	1 233	1 893	23%
Agence Perche Vendômois	885	1 341	2 226	27,4%
Communauté Cœur de Sologne	51	117	168	2%
Communauté du Romorantinais et du Monestois	251	737	988	12%
Communauté Sologne des Rivières	57	50	107	1%
Communauté Val de Cher - Controis	214	734	948	12%
Communauté Sologne des Etangs			0	
Agence Sologne Val de Cher	573	1 638	2 211	27,2%
Total	2 603	5 516	8 119	100%

NATURE DES LOGEMENTS PAR AGENCE



L'activité

CONSTRUCTION : 9,6 M € ONT ÉTÉ INVESTIS EN 2022

LES AGRÉMENTS

En 2022, la DDT de Loir-et-Cher a validé la programmation de **4 opérations représentant 43 logements**, ce qui est conforme à nos engagements de la CUS 2019-2024 (30 logements par an), mais nettement inférieure à celle de 2021 (154 logements). Elle permettra de réaliser la construction de 43 pavillons : à Vineuil (6), Naveil (10), Droué (6) et Contres (21).



LES CHANTIERS EN COURS

8 chantiers étaient en cours à la fin de l'année 2022 représentant un total de **103 logements**. Cette année, les délais de chantier ont été rallongés en raison de la pénurie de certains matériaux et des problèmes de recrutement de personnel rencontrés par certaines entreprises. C'est la raison pour laquelle la livraison des 2 chantiers du NPNRU de Romorantin, rue de Château Gaillard et rue Fessenmeyer 2, a été reportée au 1^{er} semestre 2023. Avec l'opération rue du 8 mai (« Aldi »), le NPNRU de Romorantin comptabilisait donc 48 logements en chantier en 2022. 39 autres logements étaient également en cours de construction à St-Ouen (6), La Chaussée-St-Victor (5) et St-Gervais-la-Forêt (28). Une maison médicale à Pontlevoy et 4 logements inclusifs au foyer l'Hospitalet à Montoire étaient également en travaux en 2022.

Par ailleurs, Terres de Loire Habitat assure la conduite d'opération **d'une gendarmerie** pour le compte de la commune de St-Amand-Longpré qui était en cours de construction en 2022.

LES LIVRAISONS

34 logements individuels et **une maison médicale** ont été livrés en 2022. Les logements se répartissent de la façon suivante :

- 2 logements à Blois (opération d'acquisition-amélioration),
- 32 logements au titre du droit commun sur les communes de Contres (17), Mont-Près-Chambord (9) et Suèvres (6).

L'année 2022 a donc été marquée par **un ralentissement des investissements** (- 2 millions d'euros par rapport à 2021) dû aux retards de livraison des matériaux et à l'absence de certains corps de métiers sur les chantiers. Néanmoins, Terres de Loire Habitat a investi **près de 9 millions d'euros** dans les opérations de construction, notamment :

- 3,2 millions d'euros dans les 3 opérations du NPNRU de Romorantin (33 % des investissements),
- 1,3 million d'euros pour les maisons médicales,
- 4,5 millions d'euros pour les opérations de droit commun.

LES MAISONS MÉDICALES

En qualité d'aménageur et de prestataire de services pour les collectivités locales, Terres de Loire Habitat est sollicité par les communes pour répondre au problème de désertification médicale par la construction de maisons médicales qui permettent de regrouper différents professionnels de santé.

Ainsi, après la livraison en 2020 d'une première maison médicale à Chouzy-sur-Cisse,

une deuxième a été livrée, cette année, à Saint-Claude-de-Diray. Elle permettra d'offrir aux habitants et à nos locataires une offre médicale centralisée : une médecin, une sage-femme, des infirmières et kinésithérapeutes.

Le chantier d'une troisième maison médicale a débuté au mois de janvier à Pontlevoy. Elle sera livrée au cours du printemps 2023. Elle accueille des médecins généralistes, des infirmiers, des dentistes et des kinésithérapeutes.

Allée des Lilas, Saint-Claude-de-Diray
Architectes : C. Ballanger et C. Tanon



LES LOGEMENTS FINANCÉS

(agréments accordés en 2022)

Communes	Logts PLUS	Logts PLAI	Total
DROIT COMMUN			
0609 - CONTRES : RUE DE LA PLAINE	15	6	21
0610 - DROUÉ : rue du Tréton	4	2	6
0608 - NAVEIL : ZAC des Sables	7	3	10
0611 - VINEUIL : les Noëlés (VEFA)	4	2	6
TOTAL LOGEMENTS FINANCES EN 2022	30	13	43

LES CHANTIERS EN COURS

Communes	Logts PLUS	Logts PLAI	Total
ORDRES DE SERVICE 2021			
0583 - NPNRU de ROMORANTIN : rue de Château Gaillard	4	6	10
0589 - NPNRU de ROMORANTIN : Centre ville Aldi - rue du 8 Mai 1945	18	12	30
0604 - NPNRU de ROMORANTIN : rue Fessenmeyer 2 (VEFA)	3	5	8
0605 - SAINT-GERVAIS-LA-FORET : ZAC Aubépin 3 (VEFA)	19	9	28
Sous Total	44	32	76
ORDRES DE SERVICE 2022			
0594 - SAINT-OUEN : impasse des Vignes	4	2	6
0606 - LA CHAUSSEE-ST-VICTOR : château d'Eau / clos des Furets	4	1	5
0597 - PONTLEVOY : maison médicale (locaux professionnels)			12
0591 - MONTOIRE : logements inclusifs foyer l'Hospitalet	4		4
Sous Total	12	3	27
TOTAL CHANTIERS EN COURS AU 31/12/2022	56	35	103

LES MISES EN SERVICE 2022

Communes	Logts PLUS / PLUS CD	Logts PLAI	Total	Date de mise en service
BLOIS				
0567 - BLOIS : rue Michel Bégon (acquisition-amélioration)	2		2	15/06/2022
FINANCEMENTS DE DROIT COMMUN				
0576 - CONTRES : les Hauts du Grand Mont, rue des Aubépines	12	5	17	27/01/2022
0579 - MONT-PRES-CHAMBORD : impasse du Paradis	6	3	9	28/01/2022
0578 - SUEVRES : le Domaine de Douaire, rue de la Croix Rouge	4	2	6	10/01/2022
0592 - ST-CLAUDE-DE-DIRAY : maison médicale (locaux professionnels)			5	01/04/2022
TOTAL MISES EN SERVICE 2022	24	10	39	



LES PROJETS DE RENOUELEMENT URBAIN



Rue Fessenmeyer, Romorantin-Lanthenay
 Architecte : Michel Retailleau

LE NPNRU DE ROMORANTIN 2018-2024 (nouveau programme national de renouvellement urbain)

BILAN DU NPNRU AU 31/12/2022

	Objectif	Réalisé	En cours
Construction	79 logements	31 logements	48 logements
Réhabilitation	285 logements	85 logements	106 logements
Démolition	119 logements	-	25 logements

Réhabilitation

1ère tranche de 86 logements 2-4 rue du Bellay, 13 à 17 rue Anne de Bretagne, 18 à 22 rue Charles d'Angoulême, 13 à 17 rue Louise de Savoie.

- Coût global des travaux : 3 295 000 €
- Dépenses 2022 (fin du chantier) : 514 553 €
- Nature des travaux : étanchéité et isolation de la toiture terrasse, façade avec isolation, désamiantage, VMC, peinture des cages d'escalier.
- Ordre de service : 1^{er} décembre 2020
- Durée du chantier : 15 mois
- Réception des travaux le 6 mai 2022
- Ancien DPE : passage de D à B

2ème tranche de 106 logements lancée en 2022 5-14 rue de l'Avenir, 14 à 18 rue Claude de France, 2 à 6 rue Rabelais, 27 à 31 rue François 1^{er}.

- Coût global des travaux : 5 530 363 €
- Nature des travaux : étanchéité et isolation de la toiture terrasse, façade avec isolation, désamiantage, VMC, peinture des cages d'escalier, suppression de 24 balcons rue François 1^{er} pour raison de sécurité.
- Ordre de service : 4 décembre 2022
- Durée du chantier : 18 mois
- Réception des travaux prévue en septembre 2024

- Ancien DPE : passage de D à B
 Les balcons de cette tranche situés rue François 1^{er} seront démolis car leur coût de réparation a été jugé trop élevé par rapport au faible usage compte tenu de leur surface. Une compensation sera attribuée aux locataires concernés.

3ème tranche 93 logements : 1 à 11 rue Anne de Bretagne, 16 à 22 rue François 1^{er}, 16 à 20 rue Léonard de Vinci.

Le choix du maître d'œuvre a été effectué et les études ont été réalisées. L'avant-projet détaillé a pu être présenté en septembre 2022. L'ordre de service est prévu en décembre 2023 pour une livraison en mars 2025.

Démolitions

1ère tranche : démolition de 25 logements 10 à 14 Léonard de Vinci.

Les deux derniers relogements de la rue Léonard de Vinci ont été finalisés en mars 2022.

L'ordre de service a été donné en juin 2022 mais le chantier de démolition n'a commencé qu'en septembre 2022 suite à l'information des locataires sur le déroulement du chantier. La réception des travaux est prévue en début d'année 2023.



Démolition Rue Léonard de Vinci, Romorantin-Lanthenay

En 2022, un avenant à la convention ANRU a été signé afin de prendre en compte les modifications suivantes :

- le report des dates de solde des opérations de construction et de réhabilitation suite au retard pris sur les chantiers ;
- le calendrier de la première tranche de démolition des 25 logements rue Léonard de Vinci ;
- l'achat en VEFA des nouveaux locaux de l'Agence Sologne Val de Cher qui sera intégrée au pôle citoyen jeunesse créé par la ville de Romorantin à proximité du quartier des Favignolles.

Construction

Les 18 logements de Château-Gaillard et Fessenmeyer n'ont pu être livrés en 2022 pour les raisons déjà évoquées. Leur livraison a été reportée en mars 2023 pour l'opération de Château Gaillard et en mai 2023 pour l'opération Fessenmeyer.

Concernant l'opération Aldi en centre-ville (réalisée conjointement avec la société Loir-et-Cher Logement), les travaux ont débuté en septembre 2021. A la fin de l'année, le chantier était réalisé à 50%. La livraison des 10 pavillons et 20 appartements est prévue en septembre 2023.



Projet de réhabilitation, Avenue de France, Blois
Architecte : Sandrine Pouget

LE PRUIR DE BLOIS 2018-2024

(projet de renouvellement urbain d'intérêt régional)

Le début de l'année 2022 a été consacré à arbitrer les travaux à réaliser sur les balcons en fonction des capacités financières de Terres de Loire Habitat. Ainsi, afin de pouvoir effectuer à la fois les travaux de réhabilitation et de consolidation des balcons, **l'office a dû prioriser certaines opérations de réhabilitation**. C'est pourquoi sur les 5 opérations de réhabilitation prévues, seulement les deux premières tranches ont été conservées :

- **1ère tranche** : 104 logements 4 à 16 avenue de France et 66 à 68 rue des Gallières ;
- **2ème tranche** : 126 logements 16 à 22 rue Lumière, 1 à 13 rue Pierre et Marie Curie et 16 à 22 chemin de Landes.

Les 3 opérations supprimées concernaient 97 logements rue 2 à 4 rue Ampère et 1 à 17 rue Langevin et 284 logements de

l'abondement dans les quartiers Sarrazines - Hautes Saules et Coty. Au total, 381 logements n'auront pas pu être réhabilités en raison des surcoûts constatés. Concernant le financement des travaux, le Préfet de Loir-et-Cher est intervenu, malheureusement sans succès, auprès de l'ANRU afin de demander le report des subventions des opérations supprimées sur les opérations maintenues.

L'équilibre financier fut de ce fait difficile à atteindre.

Pour la 1ère tranche de travaux, les diagnostics techniques, les études, le choix du maître d'œuvre et des entreprises et les réunions d'information des locataires ont été réalisés en 2022. Le chantier devrait démarrer début juin 2023 pour une réception prévue en décembre 2024.

Pour la 2ème tranche, seul le choix du maître d'œuvre a été effectué en 2022. L'ordre de service est prévu en septembre 2023 pour une réception des travaux envisagée en juin 2025.

D'autre part, **le dossier de restructuration du foyer Lumière** a évolué au cours de l'année. En concertation avec le Maire de Blois, il a été décidé de reprendre les travaux de réhabilitation thermique du foyer afin de les maintenir dans la maquette financière de l'ANRU. Le foyer va finalement évoluer vers un projet intergénérationnel où cohabiteront personnes âgées et mères en difficulté avec de jeunes enfants en collaboration avec le CIAS de Blois et le Conseil départemental de Loir-et-Cher.

LA RÉHABILITATION DU PATRIMOINE : 1,8M € ONT ÉTÉ INVESTIS EN 2022



En 2022, Terres de Loire Habitat a poursuivi la **réhabilitation thermique** de son patrimoine. En effet, **212 logements** ont pu bénéficier de travaux d'économie d'énergie favorisant la réduction des charges de chauffage pour les locataires : 126 logements à Montrichard et 86 logements (1ère tranche) dans le cadre du NPNRU de Romorantin. Ces 2 opérations constituent l'essentiel des dépenses de réhabilitation de l'année.

A ce jour, **608 logements** ont donc pu bénéficier d'une réhabilitation thermique permettant ainsi aux locataires de réduire le montant de leur quittance.

RÉHABILITATIONS THERMIQUES HORS PRUIR RÉCEPTIONNÉES EN 2022

Le cumul des travaux de réhabilitations thermiques ont permis d'économiser annuellement l'équivalent de la consommation en chauffage et eau chaude d'environ 525 habitants, soit la population d'un village comme Souvigny-en-Sologne.

MONTRICHARD : 126 logements

- 3 et 4 à 10 rue de la Vieille Chaussée, 1 à 5 rue des Lièvreries
- Coût global des travaux : 4 212 000 €
- Dépenses 2022 (fin du chantier) : 945 234 €
- Nature des travaux : étanchéité et isolation de la toiture terrasse, façade avec isolation, désamiantage, VMC, peinture des cages d'escalier.
- Ordre de service : novembre 2020
- Durée du chantier : 18 mois
- Réception des travaux le 16 mai 2022.
- Ancien DPE : passage de D à C

CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS AU 31.12.2022

Le mode de calcul des DPE est dans une phase de transition. En effet, pour mieux traduire l'ambition climatique et la limitation des gaz à effet de serre, les seuils des étiquettes sont dorénavant calculés en fonction de deux facteurs : l'énergie primaire mais également les émissions de gaz à effet de serre. Les seuils de chaque classe énergétique seront donc des « doubles seuils », un logement étant classé selon sa plus mauvaise performance, en énergie primaire ou en gaz à effet de serre.

Avec ce nouveau mode de calcul, les logements fortement émetteurs de gaz à effet de serre (chauffage gaz) pourront se voir attribuer une nouvelle étiquette de performance énergétique plus basse que leur étiquette énergie ancienne et inversement pour les logements en chauffage électrique.



Rue Charles d'Angoulême,
Romorantin-Lanthenay



Quartier des Lièvreries, Montrichard

Nouveaux double-seuils des étiquettes de performance énergétique

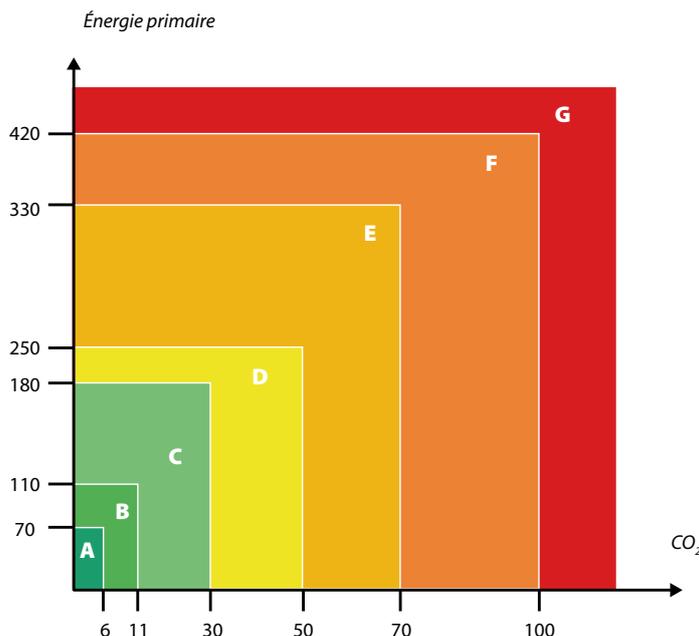
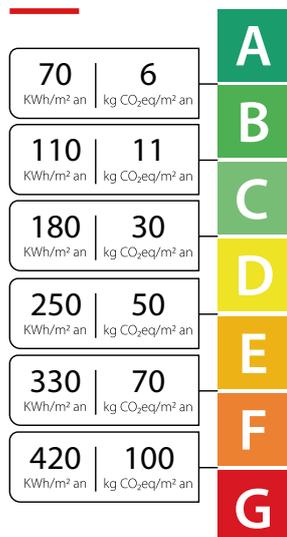


SCHÉMA DES NOUVEAUX DPE (DOUBLE SEUIL)

Terres de Loire Habitat a lancé, en 2022, la campagne de DPE avec le nouveau mode de calcul et le double seuil en priorisant les logements initialement en E, F ou G. Au 31/12/2022, **28 %** des DPE ont été réalisés, soit **2 220 logements** sur 7 971. Cette campagne est prévue d'être achevée au premier semestre 2024.

RÉSULTAT DES NOUVEAUX DPE (DOUBLE SEUIL)

La moyenne des consommations énergétiques des logements de Terres de Loire Habitat est de 189 kWhEP/m²/an.

Nouveau DPE : 249 logements ont une classification énergétique F ou G

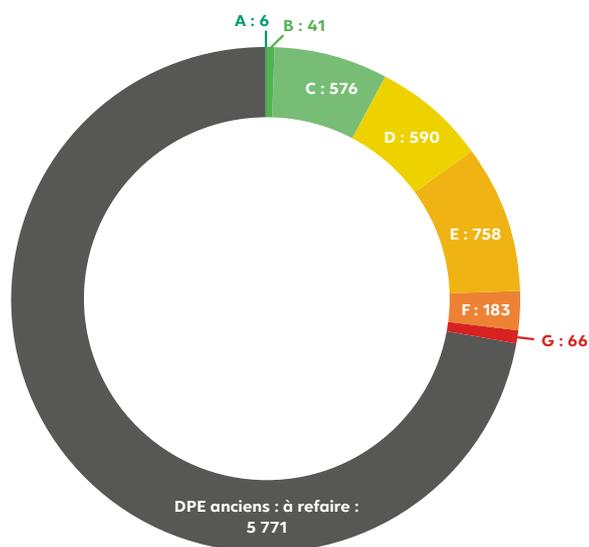
82 % de ces logements sont en chauffage électrique. 51% de ces logements sont des individuels. La répartition des nouveaux DPE par agence révèle que l'agence Sologne Val de Cher possède 50 % des DPE F et G avérés (125 logements sur

249), l'Agence Val de Loire 26 % (65 logements) et l'Agence Perche Vendômois 24 % (59 logements).

Le nouveau DPE doit encore être appliqué à 162 autres logements potentiellement en F ou G.

Le fort pourcentage de logements en F et G est dû au fait que la campagne des nouveaux DPE a été axée sur les logements les plus énergivores afin de répondre rapidement aux échéances réglementaires.

CLASSE ÉNERGÉTIQUE DES NOUVEAUX DPE



Echéances règlementaires :

La loi Energie-Climat du 13 janvier 2021 stipule que les logements dont la consommation finale est supérieure à 450 kWhEP/m²/an ne pourront plus être loués à partir du 1^{er} janvier 2023. Terres de Loire Habitat ne possède aucun logement dans cette catégorie.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 stipule que ne pourront plus être remis en location à partir du 1^{er} janvier 2025 les

logements avec une classification énergétique G, et à partir du 1^{er} janvier 2028, les logements avec une classification énergétique F. Pour Terres de Loire Habitat, 249 logements sont concernés (selon les nouveaux DPE) et 402 logements potentiellement concernés (selon les anciens DPE) et en attente des nouveaux DPE.

Afin d'améliorer ce patrimoine, Terres de Loire Habitat a inscrit dans sa Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2019-2024, la réhabilitation

thermique de **96 logements**, 48 à Contres et 48 à Saint-Aignan dont les travaux devraient démarrer en 2023.

En parallèle, **notre Plan Stratégique de Patrimoine** (programmation pluri-annuelle des travaux) sera en cours d'élaboration en 2023 en vue de répondre aux prochaines échéances réglementaires.

L'ENTRETIEN DES LOGEMENTS : 8,3 M € INVESTIS EN 2022

Les dépenses d'entretien du patrimoine ont poursuivi leur progression en 2022 pour atteindre **8 341 094 euros** (+ 2,1 millions d'euros), soit + 34 % par rapport à 2021. Cette augmentation est due principalement au report des travaux qui avaient été suspendus pendant la pandémie liée au Covid.

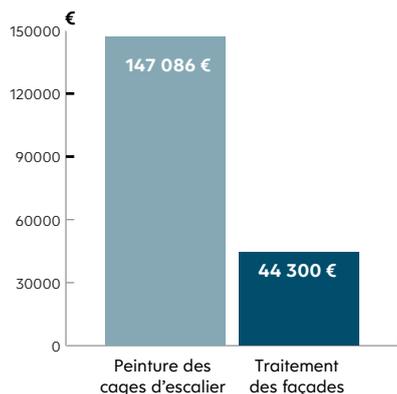


Dépenses de maintenance pour 2022	2021	2022
Entretien courant	661 799 €	393 185 €
entretien courant dans les logements et bâtiments	661 799 €	393 185 €
Gros entretien (hors foyers)	3 254 733 €	3 661 787 €
des logements	578 468 €	864 844 €
des logements (remise en état suite état des lieux sortant)	1 846 679 €	1 743 719 €
des bâtiments (y compris peinture des parties communes)	566 825 €	833 285 €
gros entretien programmable	204 250 €	162 903 €
P3	58 311 €	57 036 €
Remplacement de composants des logements (hors foyers)	2 288 725 €	4 283 678 €
TOTAL	6 207 911 €	8 341 094 €

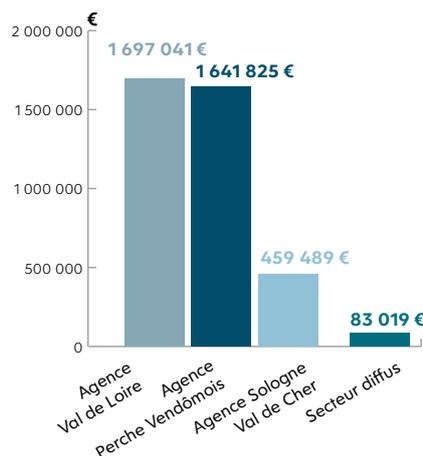
Les travaux de **gros entretien** ont globalement augmenté de 12 % en 2022 ; ils s'élèvent à **3,6 millions d'euros**. A noter une hausse importante de 50 % des travaux de gros entretien réalisés dans les logements et sur les bâtiments afin de les rendre plus attractifs lors des visites.

De leur côté, les dépenses de **remplacement de composants** ont presque doublé en un an : elles sont passées de 2,3 à **4,2 millions d'euros**, soit une hausse de 87 % par rapport à 2021. Près de 67 % de ces travaux ont été réalisés afin de réduire les dépenses énergétiques des locataires grâce aux travaux d'isolation des combles, de remplacement des chaudières et des menuiseries. Des travaux de mise en sécurité des installations électriques ont également été réalisés pour un peu plus de 310 000 euros.

Nature des travaux de Gros Entretien lancés en 2022 uniquement sur le patrimoine de l'agence Val de Loire



Répartition par agences des travaux de remplacement de composants lancés en 2022



L'ENTRETIEN DES FOYERS : 345 000 € INVESTIS EN 2022

En 2022, Terres de Loire Habitat a investi près de **344 349 €** dans l'entretien des foyers. Deux chantiers étaient principalement en cours cette année :

- les travaux d'étanchéité de la toiture terrasse de la MARPA de Monteaux ;
- le remplacement de l'ascenseur du FJT de Blois « Escale et Habitat ».

Des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ont lieu dans les différents foyers ; ils sont réalisés sur plusieurs années.

En 2023, des travaux d'amélioration thermique débiteront au foyer Soleil à St-Ouen et au Défi à Montoire.



Foyer des Jeunes Travailleurs, Blois

SOUTIEN FINANCIER

Terres de Loire Habitat a continué, en 2022, à apporter son soutien financier à plusieurs foyers ; cette aide financière avait été mise en place durant la période de pandémie liée au Covid-19 :

Escale et Habitat à Blois a bénéficié du report des échéances d'emprunts depuis février 2020 jusqu'à février 2022 et de la suspension du versement de la provision pour remplacement de composants jusqu'en février 2022.

De son côté, **la MARPA de Monteaux** connaît des difficultés de commercialisation de 4 chambres qui sont vacantes depuis le début de la pandémie, entraînant ainsi des problèmes de trésorerie. Deux chambres ont pu être louées au Conseil départemental. Face à cette situation, le conseil d'administration de Terres de Loire

Habitat, dans sa séance du 16 juin 2022, a décidé de prolonger le report des échéances d'emprunts et la suspension du versement de la provision pour remplacement de composants à compter du 1^{er} octobre 2021 et jusqu'au 30 septembre 2022. En revanche, les charges financières supportées par l'office pour le compte du foyer pendant les 9 mois seront recapitalisées en fin de période.

La Majo à Romorantin a également bénéficié du report des annuités d'emprunts du foyer et de la suspension du versement de la provision pour remplacement de composants jusqu'au 28 février 2022. De plus, afin de pouvoir effectuer le remplacement de la chaudière du foyer, le conseil d'administration de Terres de Loire Habitat, dans sa séance du 16 juin 2022, a accepté de prendre en charge 50 % du coût d'acquisition et d'installation de la chaudière et de prélever le solde restant à la charge de la Majo sur sa provision pour remplacement de composants et gros entretien.



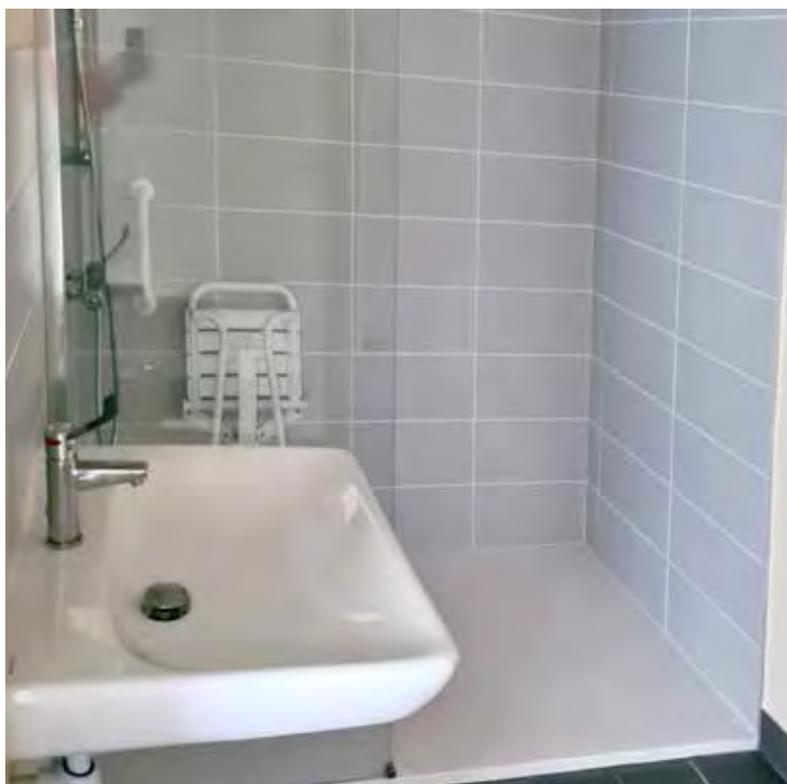
TRAVAUX DE MAINTIEN À DOMICILE DES PERSONNES ÂGÉES ET HANDICAPÉES : 283 000 € INVESTIS EN 2022

Cette année, **57 logements** ont fait l'objet de travaux d'adaptation au vieillissement ou au handicap, pour un montant de **283 169 euros** (+ 42 343 euros par rapport à 2021). 84 % de ces travaux ont concerné l'aménagement de salles de bains et 15 % la pose et la motorisation des volets roulants. Près de la moitié de ces travaux (48 %) ont été réalisés dans des logements situés sur le territoire de l'agence Perche Vendômois, 27 % sur celui de l'agence Val de Loire et 25 % sur celui de l'agence Sologne Val de Cher.

Ces travaux ont été subventionnés par la CARSAT à hauteur de 52 848 euros, soit 23 % du montant total des travaux.

Ainsi, depuis 1996, **1 114 logements** ont fait l'objet de travaux d'adaptation pour un montant global de plus de 3,1 millions d'euros.

Dans le même temps, les logements neufs qui répondent aux objectifs de la Charte départementale pour la promotion d'habitat regroupé adapté aux personnes âgées ou handicapées, conclue avec le Conseil Départemental en 2007, continuent de progresser. Ainsi, au 31.12.2022, **292 logements** adaptés ont été mis en service, représentant **33 % des logements livrés sur la période**. 20 nouveaux logements sont actuellement en chantier et seront mis en location en 2023.





Fête des Habitants, Quartier Croix Chevalier, Blois

LA PROXIMITÉ

Qui sont nos locataires ?



Quartier des Lièvreries, Montrichard

LES LOCATAIRES PRÉSENTS AU 31.12.2022

Au 31 décembre 2022, **7 625 ménages** occupent un logement de Terres de Loire Habitat représentant une population de 16 288 personnes de tous âges. **La composition des familles est restée identique à celle de l'année passée** : les personnes seules représentent 45 % des ménages logés, les familles monoparentales 24 % et les couples 31 %. Ainsi, 69 % de nos locataires assument seuls leur loyer.

La tranche d'âge 25 à 49 ans représente toujours un peu moins de la moitié des ménages logés : elle se stabilise à 44 %. La part des seniors âgés de 65 à 74 ans reste stable à 14 % tandis que celle des plus de 75 ans perd 1 point passant de 10 % à 9 % ; **les seniors représentent donc près du quart des ménages logés** (23 % soit 1765 seniors). C'est la raison pour laquelle Terres de Loire Habitat participe à la démarche régionale d'accompagnement du vieillissement mise en place par l'USH Centre. Cette démarche consiste à donner davantage la parole aux seniors afin de mieux connaître leurs besoins en vue d'adapter au mieux leur logement et les services que nous leur apportons pour qu'ils puissent s'y sentir en sécurité et y rester le plus longtemps possible.

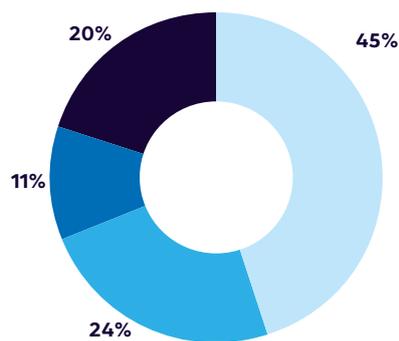
Concernant **l'ancienneté dans le logement**, la moitié des locataires occupe leur logement depuis moins de 5 ans. En revanche, près du tiers des ménages sont présents dans le parc depuis plus de 10 ans dont 14 % depuis plus de 20 ans.

En 2022, face aux nombreuses dépenses inflationnistes, **les revenus des ménages se sont dégradés** : en effet, la part des ménages dits « démunis » (ressources inférieures à 60 % du plafond HLM) est passée de 68 % en 2021 à 70 % en 2022 et celle des ménages considérés comme « pauvres » (revenus inférieurs à 30 % du plafond HLM) a augmenté d'un point, passant de 35 % à 36 % en 2022. Cette situation peut également s'expliquer par le changement de situation professionnelle des ménages.

En effet, **la part des locataires inactifs**, regroupant les retraités et les chômeurs, a fortement augmenté passant de 60 % en 2021 à 67 % en 2022 dont une augmentation de 12 points de la part des chômeurs qui atteint 35 % des ménages logés (23 % en 2021). Par ailleurs, les ménages ayant une situation stable (CDI) ne représentent plus que 22 % des ménages en 2022 contre 28 % en 2021.

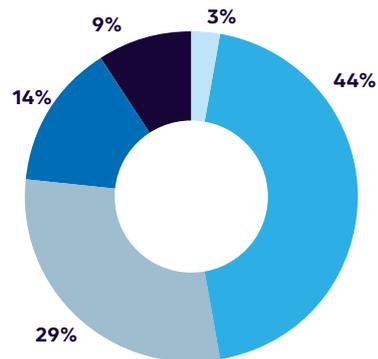
Au 31 décembre 2022, 4 000 locataires percevaient **une aide au logement (APL/AL)** versée par la CAF ou la MSA, soit 47 % des ménages. **Ce chiffre est en très forte diminution** par rapport aux années précédentes car de nombreux locataires ont été victimes d'une rupture de leurs droits en raison de la modification du calcul de l'APL (contemporanéisation des ressources) et de l'allongement du délai de traitement des dossiers par la CAF.

Composition Familiale



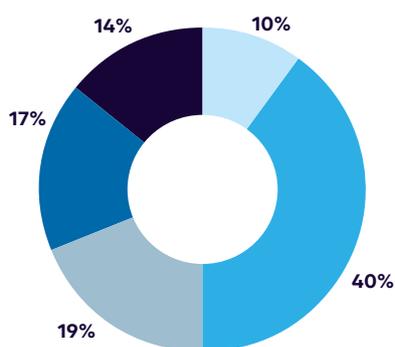
- Personnes seules
- Familles monoparentales
- Couples sans enfants
- Couples avec enfants

Age des locataires



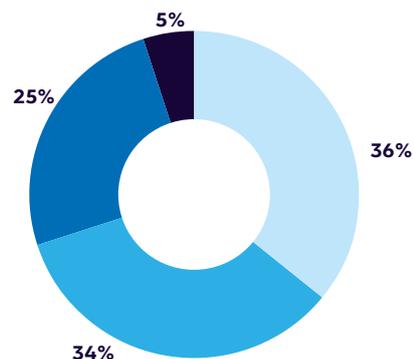
- 18 à 24 ans
- 25 à 49 ans
- 50 à 64 ans
- 65 à 74 ans
- 75 ans et plus

Ancienneté dans le logement



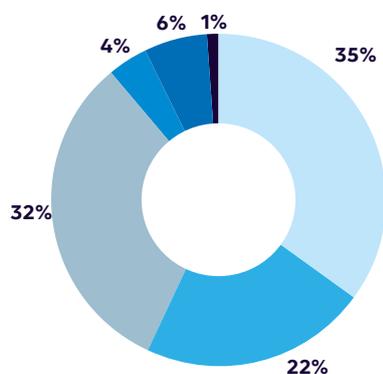
- moins d'1 an
- de 1 à 5 ans
- de 6 à 10 ans
- de 11 à 20 ans
- plus de 20 ans

Ressources des ménages (en % du plafond de ressources HLM)



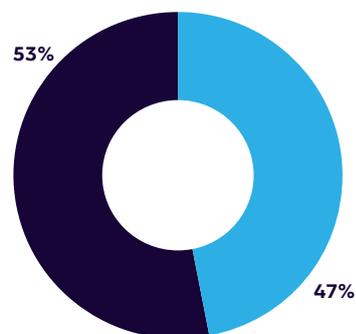
- < 30 %
- >=30% et <60%
- >=60% et <=100%
- > 100%

Situation professionnelle des ménages



- Sans emploi
- Retraite
- CDD
- CDI
- Précaire (intérim...)
- Contrats aidés

Bénéficiaires d'une aide au logement (APL et AL)



- Non Bénéficiaires
- Bénéficiaires

LES NOUVEAUX LOCATAIRES ENTRÉS DANS LE PARC EN 2022

LES DEMANDES DE LOGEMENT

Après avoir bénéficié d'un regain d'activité en 2021 suite au ralentissement lié à la pandémie (Covid) en 2020, le traitement des demandes de logements accuse **un léger ralentissement en 2022**.

Le nombre de demandes enregistrées (3 698), qui avait augmenté de 19 % en 2021, a légèrement diminué (-4 %) en 2022 mais reste supérieur à la période avant Covid (3 550 demandes enregistrées en 2019).

L'activité de la Commission d'Attribution des Logements s'est également ralentie : le nombre de dossiers examinés enregistre, en 2022, une baisse de 21 % après avoir augmenté de 18 % en 2021. **La même tendance est constatée pour les attributions de logements** qui ont aussi subi une diminution de 16 % après une hausse de 11 % en 2021. Cette situation est à mettre en corrélation avec **la diminution du taux de rotation** qui est passé de 11,18 % en 2021 à 9,93 % fin 2022. Ce qui a pour conséquence de **réduire le nombre de logements proposés à la location**.

En revanche, **les demandes de logement non satisfaites, ont continué à augmenter** : 4 079 demandeurs (contre 4 013 en 2021) attendent actuellement l'attribution d'un logement.



Réunion de présentation de travaux, Contres

LES DEMANDES DE LOGEMENTS	Demande de logements enregistrées		Nombre de dossiers examinés par la CAL		Logements attribués*		Demandes de logements en instance	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Agence Val de Loire	1 896	1 762	534	426	352	318	non renseigné	2 154
Agence Sologne Val de Cher	1 112	1 101	483	372	322	249	non renseigné	1 024
Agence Perche Vendômois	843	835	363	291	272	230	non renseigné	901
TOTAL	3 851	3 698	1 380	1 089	946	797	4 013	4 079
VARIATION 2022/2021	-4%		-21%		-16%		2%	

*Logements attribués = dossiers validés par la CAL avec signature d'un contrat de location



LES NOUVEAUX LOCATAIRES

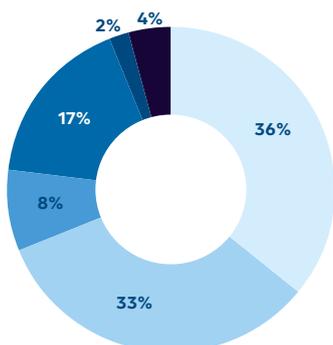
En 2022, Terres de Loire Habitat a accueilli dans son parc **797 nouveaux locataires**, en diminution de 16 % par rapport à 2021 (946). Si l'on compare aux locataires entrés en 2021, on constate que **la part des personnes seules a diminué** de 8 points pour s'établir à 36 % (44 % en 2021) alors que **celle des familles monoparentales progresse** de 6 points pour atteindre 33 % (27 % en 2021) des entrants. Les couples représentent le quart des locataires entrés dans l'année.

La répartition des locataires entrants par catégories professionnelles fait apparaître que **38 % possèdent un CDI** tandis qu'un peu plus du tiers est sans emploi et 13 % ne bénéficient pas d'une situation stable (CDD et situation précaire). Les retraités représentent 9 % des nouveaux locataires.

Quant aux ressources des entrants, elles continuent à se dégrader : 84 % des entrants sont considérés comme démunis (revenus inférieurs à 60 % du plafond de ressources HLM) contre 78 % en 2021. La part des locataires dits « pauvres » (revenus inférieurs à 30 % de ce plafond) représente plus de la moitié (52 %) des nouveaux locataires contre 48 % en 2021.

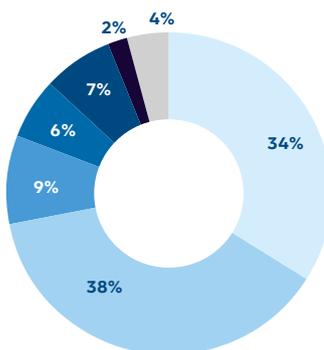
A la fin de l'année, on constate déjà que plus du quart des locataires (27 % soit 210) entrés dans l'année, et toujours présents, rencontrent déjà **des difficultés dans le paiement de leur loyer**. Ce pourcentage est en augmentation de 9 points par rapport à celui de 2021.

Composition familiale des entrants



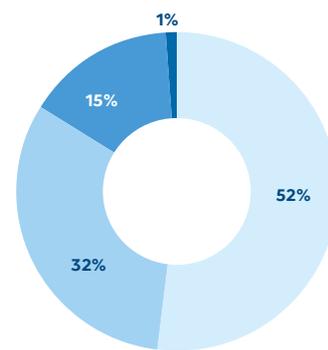
- Personnes seules
- Familles monoparentales
- Couples sans enfants
- Couples avec enfants
- Colocations
- Associations

Catégories professionnelles des entrants



- sans emploi
- CDI
- retraite
- situation précaire (intérim...)
- CDD
- Contrats aidés
- Agents publics

Ressources des entrants (en % du plafond de ressources HLM)



- <30%
- >=30% et <60%
- >=60% et <=100%
- >100%

L'ACCUEIL DES POPULATIONS EN DIFFICULTÉ



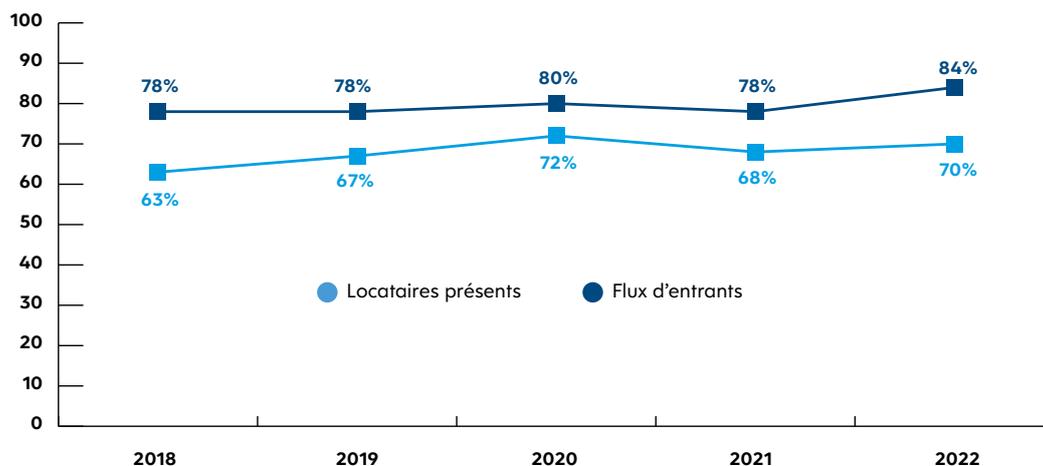
La paupérisation des locataires entrés dans le parc de Terres de Loire Habitat s'est encore confirmée en 2022. D'année en année, on constate que les locataires entrants ont des ressources bien inférieures à celles des locataires présents. Ainsi, 84 % de ménages « démunis » sont entrés dans l'année contre 70 % présents dans le parc, dont 52 % de ménages « pauvres » entrés dans l'année contre 36 % présents dans le parc.

Face à l'appauvrissement des locataires, le rôle des conseillères sociales devient primordial afin de gérer le plus rapidement possible toute difficulté dans le paiement du loyer.

À noter : Au 31 décembre 2022, Terres de Loire Habitat consacrait 153 logements au profit d'associations en vue de l'hébergement sans location.

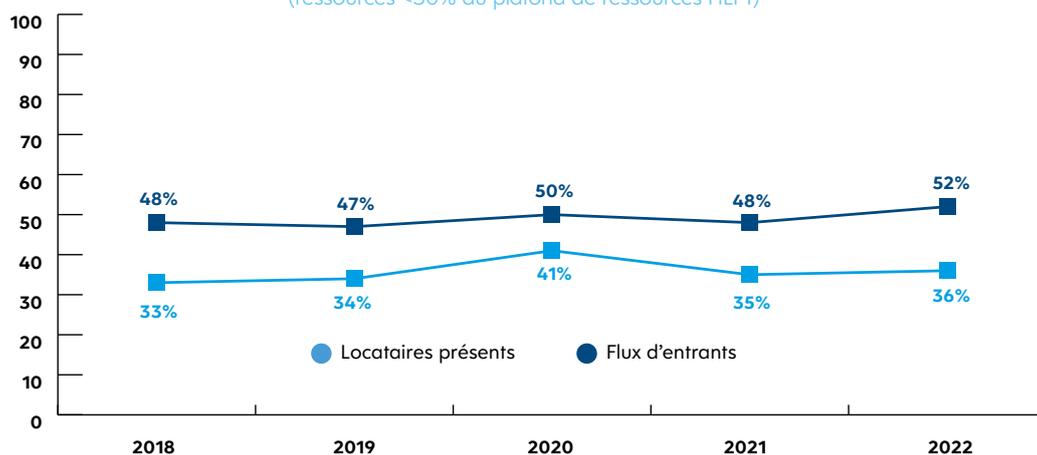
« DÉMUNIS »

Pourcentage des locataires « démunis » entrants / total des locataires présents « démunis » au 31.12.2022
 (ressources <60% du plafond de ressources HLM)



« PAUVRES »

Pourcentage des locataires « pauvres » entrants / total des locataires présents « pauvres » au 31.12.2022
 (ressources <30% du plafond de ressources HLM)



Le lien social au quotidien

QUALITÉ DE SERVICE - RENOUVELLEMENT DU LABEL QUALI'HLM

Terres de Loire Habitat a décidé de renouveler **son label Quali'Hlm obtenu en janvier 2020**. A ce titre, un diagnostic Habitat Qualité Service a été réalisé par un auditeur agréé Quali'Hlm **en novembre 2022**.

Comme pour le précédent cycle, les associations de locataires sont associées au projet. Elles ont donc été conviées à une réunion d'échange avec notre auditeur lors du diagnostic.

A l'issue de ce diagnostic, l'auditeur a transmis à Terres de Loire Habitat les constats relevés :

Les points forts :

- une politique de produits innovants et diversifiés,
- le positionnement social affirmé au profit de l'habitat inclusif et des séniors,
- un rythme soutenu de réhabilitations,
- des collaborateurs engagés et soucieux de bien faire,
- des actions favorisant le mieux vivre ensemble et la cohésion sociale.

Les points d'alerte mineurs :

- l'organisation et le management de la qualité,
- la communication interne,
- l'entretien des espaces extérieurs,
- la qualité de l'ambiance,
- la tranquillité et les troubles de voisinage,
- le traitement des demandes.

Des plans d'actions d'amélioration vont être co-construits avec les associations de locataires pour un passage devant **le comité de labellisation en juin 2023** afin d'obtenir le renouvellement du label Quali'Hlm.

Un **audit de vérification** sera ensuite réalisé en septembre 2024 par l'auditeur. Cet audit vise à mesurer les résultats obtenus et évalue l'efficacité des actions engagées.



Réunion publique à Romorantin-Lanthenay

LES ACTIONS DE PROXIMITÉ

À travers ses missions, Terres de Loire Habitat contribue à la vie de quartier et encourage le lien social entre les habitants.



Résidence Barbara, Blois

LE SOUTIEN AUX INITIATIVES LOCALES

Certaines actions de quartiers sont menées en partenariat avec les autres bailleurs, sur les thématiques du respect du cadre de vie, la gestion des déchets et des encombrants, le respect du voisinage, le développement durable, etc. **Terres de Loire Habitat participe aussi à plusieurs fêtes de quartiers, notamment sur Blois** : ces moments de partage sont des événements forts qui renforcent le lien entre voisins.

Par ailleurs, **Terres de Loire Habitat soutient l'action culturelle et sociale de nombreux partenaires locaux**, particulièrement investis en cette période difficile. À travers les Contrats de Ville notamment, Terres de Loire Habitat soutient financièrement des initiatives locales qui œuvrent à améliorer les conditions de vie des habitants.



Fête des Habitants Quartier Croix Chevalier, Blois

PAR EXEMPLE EN 2022, TERRES LOIRE HABITAT A SOUTENU LES PROJETS SUIVANTS SUR LES QUARTIERS NORD DE BLOIS :

- soutien à l'apprentissage du français, par l'association **Alire**,
- partenariat avec l'association **Quartiers proximité**, dont l'objet est de mener des actions de médiation avec les habitants des quartiers nord de Blois,
- organisation d'ateliers socio-linguistiques et réalisation d'une projection « mapping » sur la façade du FJT, par **la Maison de Bégon**,
- soutien à l'animation culturelle par la **Ben Compagnie**,
- partenariat avec les **Compagnons bâtisseurs**, autour de chantiers d'auto-réhabilitation et interventions d'accompagnement pour du dépannage chez les locataires,
- partenariat avec l'association **Biosolidaire**, qui a réalisé un jardin potager sur une parcelle inutilisée,
- etc.

Ainsi, près de **100 000 € de budget** sont ainsi consacrés aux actions dans les Quartiers Prioritaires de la Ville, chaque année.



Jardin partagé, Blois



Balcons Fleuris, Blois



Goûter Zéro Déchets, Blois

LA MÉDIATION SOCIALE

Pour favoriser le lien social et limiter les conflits de voisinage, **Terres de Loire Habitat mène des actions d'occupation positive de l'espace**. Par exemple dans le cadre de la semaine du développement durable, un goûter « Zéro Déchet » a été proposé aux résidents de la rue Langevin à Blois, le 7 octobre 2022.

Toujours à Blois et pour redonner quelques couleurs à la rue Jacqueline Auriol, **des travaux de rénovation des espaces extérieurs** ont été menés avec l'implication de l'agence Val de Loire et les compagnons bâtisseurs. A cette occasion, les habitants ont été sollicités pour participer au chantier.



Tour à hirondelles, Montrichard

CULTUR'HALL – 10ÈME ÉDITION

Clap de fin pour Cultur'Hall ! **La dixième et dernière édition du festival Cultur'Hall**, organisé par Terres de Loire Habitat et Cultures du Coeur Loir-et-Cher, a eu lieu en octobre 2022. Avec toujours le même mot d'ordre : **un moment convivial dans un lieu insolite**, chaque spectacle étant proposé dans un hall ou au pied d'un immeuble.

Pour cette édition de clôture, les choses ont été vues en grand ! Chaque date proposait **trois spectacles au lieu d'un**, dans un même quartier. Par ailleurs, une **exposition de photos** retraçant les éditions précédentes a été à chaque fois présentée au moment du buffet... **Avec gâteau d'anniversaire !**

Au total, les dix éditions de Cultur'Hall ont réuni près de **2 000 spectatrices et spectateurs**, 76 halls ont été transformés en lieu de spectacle éphémère, avec un budget de 13 500 € par année en moyenne. Le projet Cultur'Hall a reçu **le soutien de nombreux partenaires** et il a bénéficié de **deux prix nationaux** : un prix à l'occasion des 40 ans de la Politique de la Ville et un autre à l'occasion du Grand prix Cap'Com 2019.





Inauguration de la Maison Médicale de St Claude de Diray
Architectes : C. Ballanger et C. Tanon

LES INDICATEURS DE GESTION

LES LOGEMENTS VACANTS DE + 3 MOIS



Rue Léonard de Vinci, Romorantin-Lanthenay

Au 31/12/2022, **40 logements étaient vacants depuis plus de 3 mois** sur le département dont 24 sur le territoire de l'agence Perche Vendômois, 10 sur celui de l'agence Sologne Val de Cher et 6 sur celui de l'agence Val de Loire. Le taux de vacance de + 3 mois est ainsi passé de 0,46 % au 31.12.2021 à 0,51 % à la fin de l'année ; **il se maintient donc sous le seuil de 1 %.**

L'agence Val de Loire et l'agence Sologne Val de Cher conservent

un taux de vacance inférieur au taux global puisqu'il se situe respectivement à 0,17 % et 0,48 %, soit quasi nul.

Quant à l'agence Perche Vendômois, elle affiche un taux de vacance de 1,09 % en fin d'année, soit légèrement au-dessus du taux global car certains logements situés dans des communes rurales connaissent une vacance de longue durée (exemple : Bonneveau, Souday).

Taux de vacance de + 3 mois au 31.12.2022

0,51%

Taux de vacance de + 3 mois au 31.12.2022

0,17%

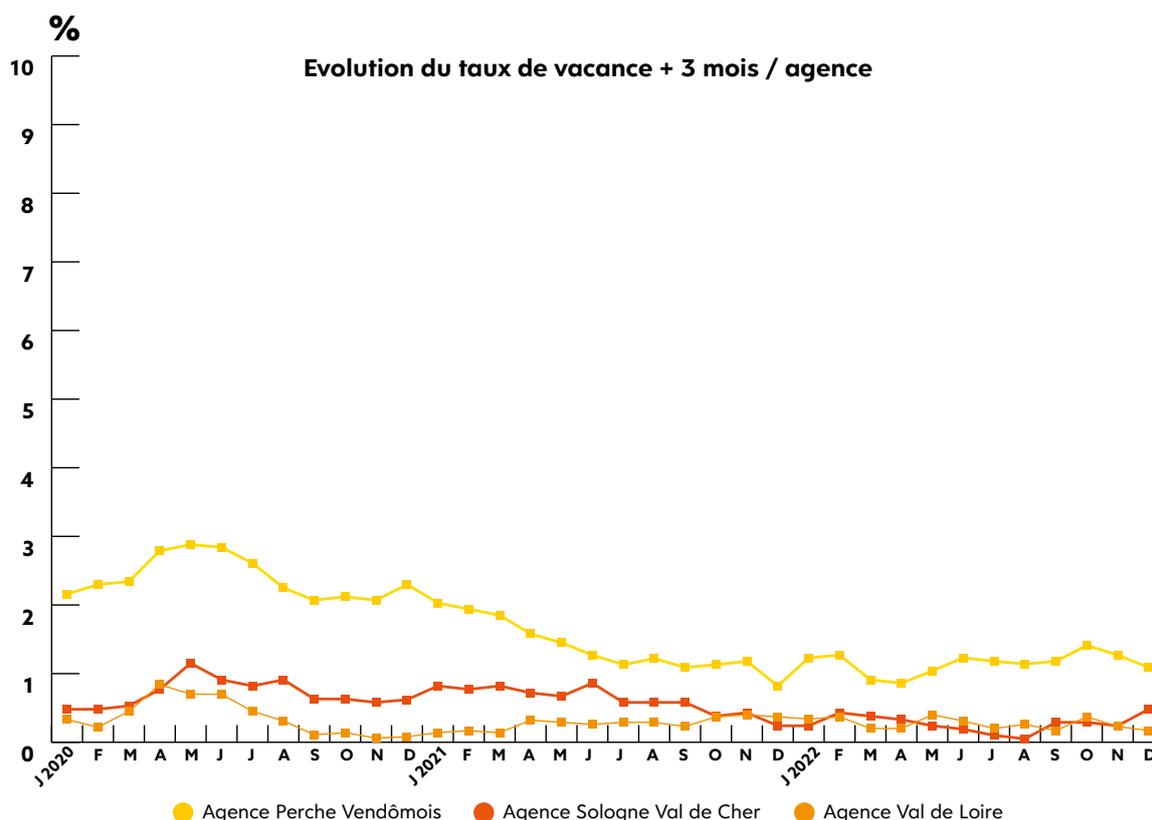
Agence Val de Loire

0,48%

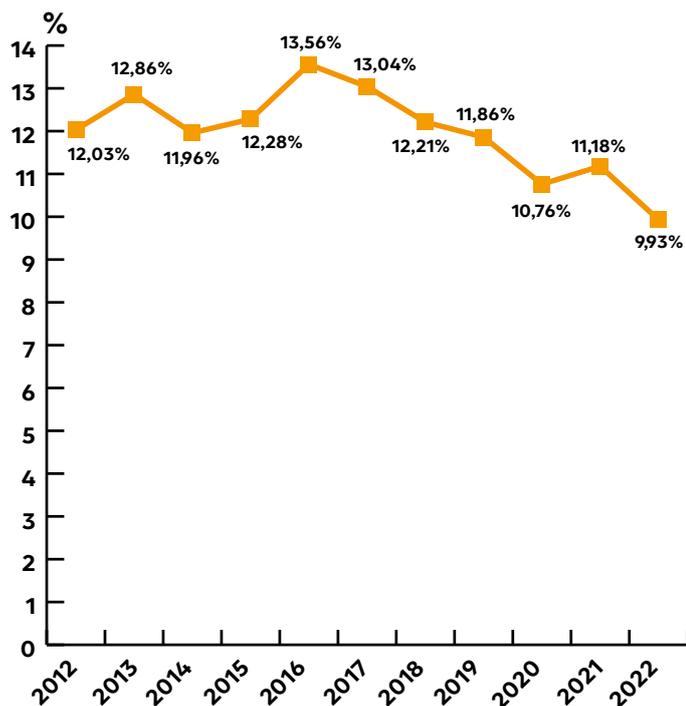
Agence Sologne Val de Cher

1,09%

Agence Perche Vendômois



Évolution du taux de rotation



LE TAUX DE ROTATION

La baisse du taux de rotation constatée depuis 2017, excepté en 2021, s'est confirmée en 2022 pour atteindre **9,93 %** contre 11,18 % en 2021. Ce taux correspond à 792 logements libérés dans l'année contre 887 en 2021.

On constate que **le taux de rotation varie d'une agence à l'autre**. En effet, l'agence Val de Loire enregistre le taux de rotation le plus bas avec 8,71 % suivie de l'agence Perche Vendômois avec 10,63 %. Quant à l'agence Sologne Val de Cher, son taux de rotation est le plus élevé, il s'établit à 11,29 %.

Taux de rotation = logements libérés sur 12 mois glissants / nombre de logements en gestion

LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

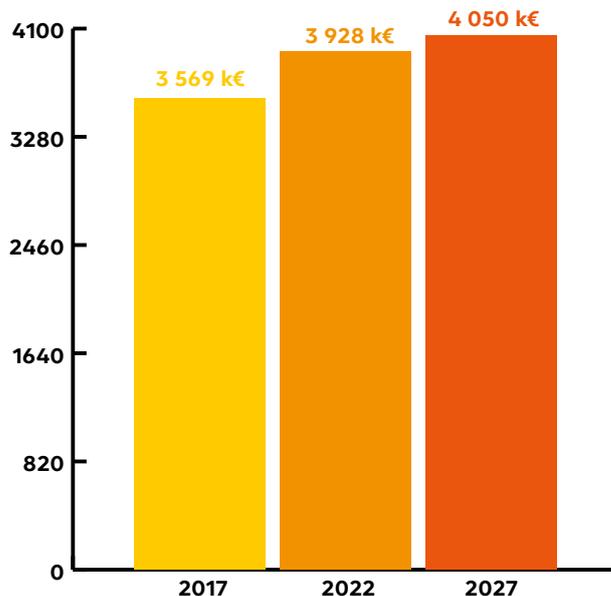
En 2022, 7 268 logements de Terres de Loire Habitat ont été soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties, dont 2 197 logements en ZUS/QPV (soit 30%). Le montant de TFPB s'établit à **3 928 020 €** contre 3 819 367 € en 2021, soit une progression de 2,8 %.

Cet impôt représente, cette année, **12,26 %** du montant des loyers des logements quittancés.

Par ailleurs, dans le cadre des conventions d'utilisation de l'abattement de TFPB conclues dans les Contrats de Ville, **Terres de Loire Habitat a bénéficié d'un abattement de TFPB de 462 007 €** en compensation d'actions menées dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) de Blois, Vendôme et Romorantin.

Sur le compte d'exploitation, la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements représente 12,50 % des dépenses de Terres de Loire Habitat pour l'année 2022.

Évolution du montant de la TFPB des logements



LES LOYERS

Le Conseil d'administration de Terres de Loire Habitat a décidé de limiter **l'augmentation des loyers**, au 1^{er} janvier 2022, à la variation de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2021, soit **0,42 % en masse**.

Face aux prix galopants des énergies et du coût des matériaux, cette hausse des loyers est indispensable pour permettre à Terres de Loire Habitat d'atteindre ses objectifs en matière de construction, d'entretien et de rénovation thermique des logements en vue d'améliorer leur confort et surtout de réduire, pour les locataires, le coût des charges liées aux dépenses énergétiques.

Comme les années précédentes, les loyers de l'année ont été réduits par **l'application de la réduction de loyer de solidarité (RLS) supportée par Terres de Loire Habitat** qui reste supérieur à 2 millions d'euros, soit 2 211 000 euros en 2022 contre 2 137 000 euros en 2021 (+ 3,5 % en 2022).

Le supplément de loyer de solidarité (SLS), versé par les locataires qui dépassent les plafonds de ressources et qui n'ont pas répondu à l'enquête SLS, s'élève à 55 000 euros en 2022 contre 5 000 euros en 2021.

LOYER MOYEN

	LOYER MOYEN TOTAL 2022
Blois	321,45 €
en QPV	288,61 €
hors QPV	357,47 €
Romorantin	333,45 €
en QPV	315,26 €
hors QPV	352,66 €
Vendôme	299,94 €
en QPV	258,83 €
hors QPV	358,31 €
Reste du département	373,94 €
Total général	343,57 €

Le **loyer moyen** de Terres de Loire Habitat s'élève à **343 euros** pour 2022 avec des disparités liées à leur financement et à leur ancienneté.

Globalement, il reste **légèrement inférieur** aux loyers moyens du département du Loir-et-Cher et de la région Centre Val de Loire.



Loyer moyen par logement

(en €/an/m ² de surface corrigée) TDLH au 31.12.2022 / DREAL CENTRE source RPLS 2022	TDLH 2021	TDLH 2022	Loir-et-Cher 2022	Région Centre Val de Loire 2022
Collectif	32,63	32,86	32,73	36,82
Individuel	42,48	42,73	44,94	42,17
TOTAL	35,76	36,02	36,05	38,06



Rendez-vous avec une conseillère sociale

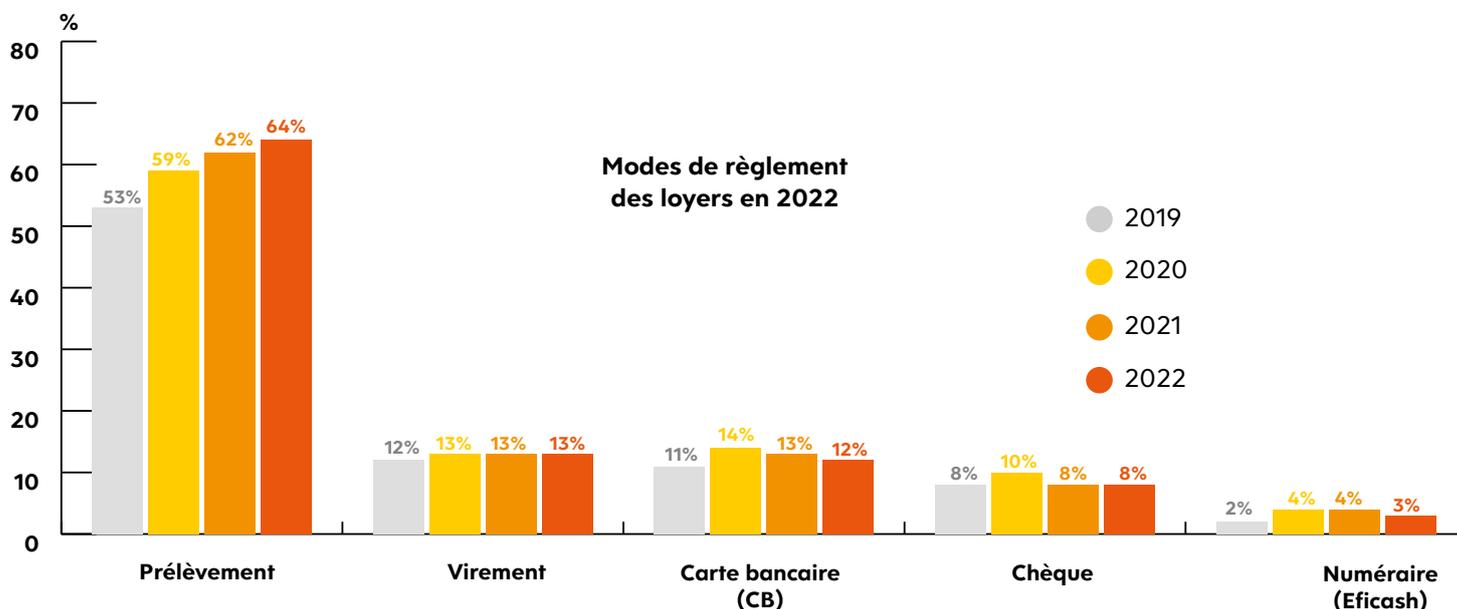
RECOUVREMENT DES LOYERS

Le **taux de recouvrement** moyen des loyers pour l'année 2022 atteint **98,59 %** contre 98,91 % en 2021, soit une baisse de 0,32 point. Sur l'année, ce taux a généré une dette de 450 000 euros contre 343 000 euros en 2021, soit une différence de 107 000 euros.

Concernant le règlement des loyers, le paiement par carte bancaire et en numéraire (dans les bureaux de Poste) a diminué d'un point **au profit du prélèvement** qui est passé de 62 % en 2021 à **64 %** en 2022. Le paiement par virement et par chèque est resté stable, respectivement à 13 % et 8 %.

Durant l'année 2022, **le service Relations Sociales a mené différentes actions afin d'endiguer le montant des impayés :**

- en juin, des invitations ont été envoyées à des locataires en situation d'impayés afin de venir rencontrer les conseillères sociales en agences pour trouver des solutions en vue de résorber leur dette ;
- en octobre, des visites à domicile ont eu lieu dans les secteurs où les impayés sont importants avec le même objectif.



LES IMPAYÉS

En 2022, le montant du stock des impayés a légèrement augmenté ; il est passé de 2 857 344 euros au 31.12.2021 à **2 899 961 euros** en fin d'année, soit une augmentation de 1,5 % par rapport à 2021.

Les impayés représentent donc **7,17 %** des loyers et charges quittancés au 31 décembre 2022 contre 7,28 % fin 2021.

Une des raisons de cette augmentation est liée **au retard du versement des APL** par

la CAF. La modification du calcul de l'APL, qui prend désormais en compte les revenus des 12 derniers mois, a entraîné un allongement des délais de traitement des dossiers à 2 mois et, par conséquent, une rupture des droits de certains locataires.

A la fin de l'année, **2 218 locataires** sont en retard de paiement, soit 29 % des ménages logés. 72 % sont présents alors que 28 % sont partis avec une dette de loyers.

Concernant **les locataires partis**, on constate que leur dette représente près de 60 % du montant total des impayés, soit 1 733 934 euros. Aussi, parmi les 181 locataires ayant une dette supérieure à 4 500 euros, 148 sont des locataires partis. A noter que le recouvrement des loyers des locataires partis est difficile car ce sont des ménages fragiles qui cumulent à la fois des dettes de loyers et des dépenses de remise en état du logement qu'ils occupaient.



ACTIONS ENGAGÉES AU PROFIT DES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ	2021	2022
Aménagement de la dette des locataires	1 076	904
Familles accompagnées par les conseillères sociales	1 783	2 872
Contentieux		
Commandements de payer	111	181
Nombre de suspension APL	164	226
Assignations	88	130
Garanties (Dispositif FSL)		
Secours versés par le FSL (maintien)	19 487 €	16 963 €
Garanties versées par le FSL (maintien)	19 445 €	29 265 €
Expulsions		
Jugements d'expulsion	55	52
Expulsions réalisées	12	22
Effacement des dettes		
Admission des créances en non-valeurs	138 426 €	336 943 €
Plans de rétablissement personnel (PRP)	90 151 €	90 857 €

L'augmentation des impayés a pu être limitée à 1,5 % grâce au **renforcement de l'accompagnement social réalisé par les conseillères sociales**. En effet, 2 872 familles ont reçu la visite d'une conseillère sociale en 2022 pour résoudre leur dette de loyer (1 783 en 2021), soit **une hausse de 61 %**.

Les actions contentieuses menées par le service Relations Sociales pour recouvrer les loyers ont été accentuées : on constate une **augmentation de 63 %** des commandements de payer en 2022 (181 contre 111 en 2021). Nous regrettons d'avoir été conduits à procéder à 22 expulsions, cette année, contre 12 en 2021.

Afin de garantir le paiement du loyer des ménages en difficulté, les conseillères sociales ont sollicité davantage l'aide du **Fonds de Solidarité Logement (FSL)** qui a augmenté de 51 % en 2022.

Concernant **l'effacement des dettes**, leur montant total a augmenté de **63 %** en 2022 : le montant des non-valeurs est passé de 171 597 € en 2021 à 336 943 € auquel s'ajoutent 90 857 € de plans de rétablissement personnels contre 90 151 € en 2021. Au total, **427 800 €** de dettes auront été effacées en 2022 contre **228 577 €** en 2021. L'importance du montant des non-valeurs de cette année est due à une régularisation exceptionnelle des dossiers de locataires décédés dont les successions sont vacantes. Il a ainsi permis de limiter l'augmentation des impayés.

Pour 2023, l'inflation et l'augmentation des charges liées à la hausse des prix des différentes énergies font craindre une aggravation du montant des impayés.



Rue des Vignerons, St Gervais
 Architecte : LAAAB by BDH

Le bilan financier 2022

Le contexte financier de l'année 2022 a été marqué par une **augmentation du taux du Livret A** qui est passé de 0,5 % à 1% au 1^{er} février puis 2 % au 1^{er} août 2022

entraînant ainsi une hausse des intérêts d'emprunts sur le prochain exercice (2023), couplée à la hausse de la RLS et au coût des matériaux. L'impact

de ces augmentations a entraîné au compte d'exploitation **une diminution de l'autofinancement** à 5,6 M€ (contre 6,8 M€ en 2021).

ACTIVITÉ COURANTE



37,0M€
RECETTES

dont 92% de loyers



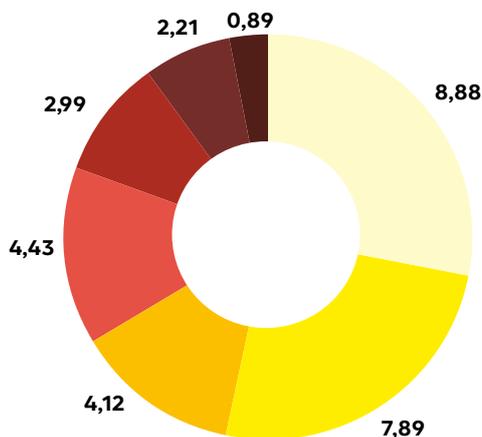
31,4M€
DÉPENSES

Soit un autofinancement net de

5,6M€

soit 17% des loyers quittancés

Répartition des dépenses 2022 (en millions d'euros)



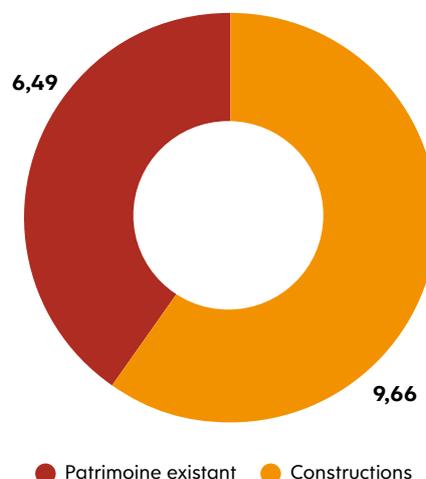
- Remboursement d'emprunts locatifs
- Charge de personnel
- Maintenance
- RLS
- Taxe foncière
- Frais de fonctionnement
- Autres charges

INVESTISSEMENT



16,1M€
INVESTISSEMENTS
DE L'ANNÉE

Répartition des investissements 2022 (en millions d'euros)



- Patrimoine existant
- Constructions

Le montant des investissements de l'année 2022 a diminué de 19 % par rapport à l'an dernier. Il s'élève à 16,1 M€ contre 19,9 M€ en 2021. Cette diminution du niveau des investissements s'explique en partie par le fait que les chantiers ont été impactés par des retards de livraison dus à la pénurie des matériaux.

Il convient de préciser que la formule de l'autofinancement contient des produits non courants tels que les CEE (certificats d'économie d'énergie) et les dégrèvements de taxe foncière. En retirant ces produits, l'autofinancement atteint 15,60 % des loyers, soit 5,1 M€.



Journée « Pull de Noël »

LES RESSOURCES HUMAINES

L'EFFECTIF



L'effectif de Terres de Loire Habitat rassemblait, au 31 décembre 2022, 75 femmes et 81 hommes (dont un salarié en invalidité), soit **au total 156 salarié(e)s**.

Au cours de l'année, 25 salarié(e)s ont quitté l'office et 21 sont arrivés, représentant un taux de turn over de 14,29 %, en augmentation par rapport aux années précédentes (10,51 % en 2021 / 4,72 % en 2020).

Répartition du personnel selon la classification des emplois



Chiffres clés

156

salariés

75

femmes

81

hommes

44%

de personnel de proximité

47 ans

l'âge moyen

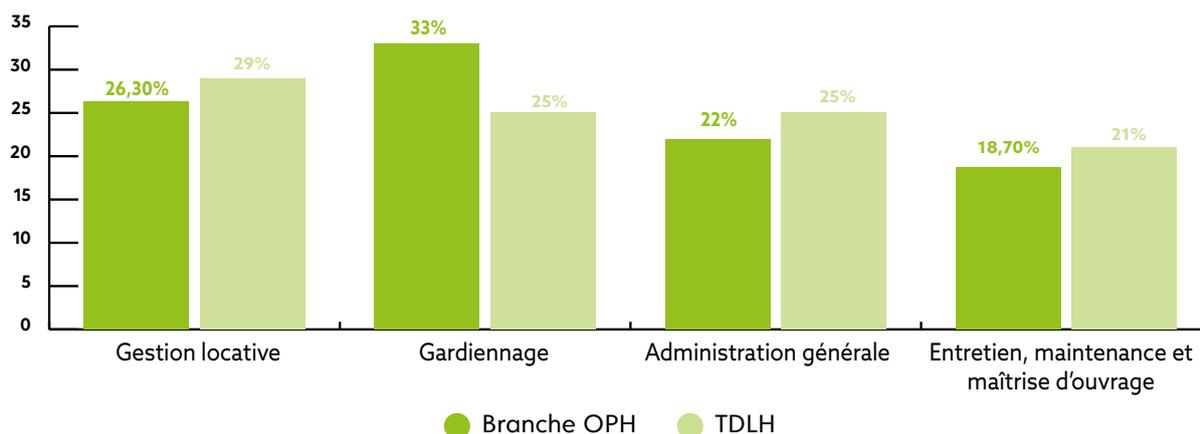
3,11%

de la masse salariale consacrées à la formation (2 463 heures)

Index égalité hommes-femmes

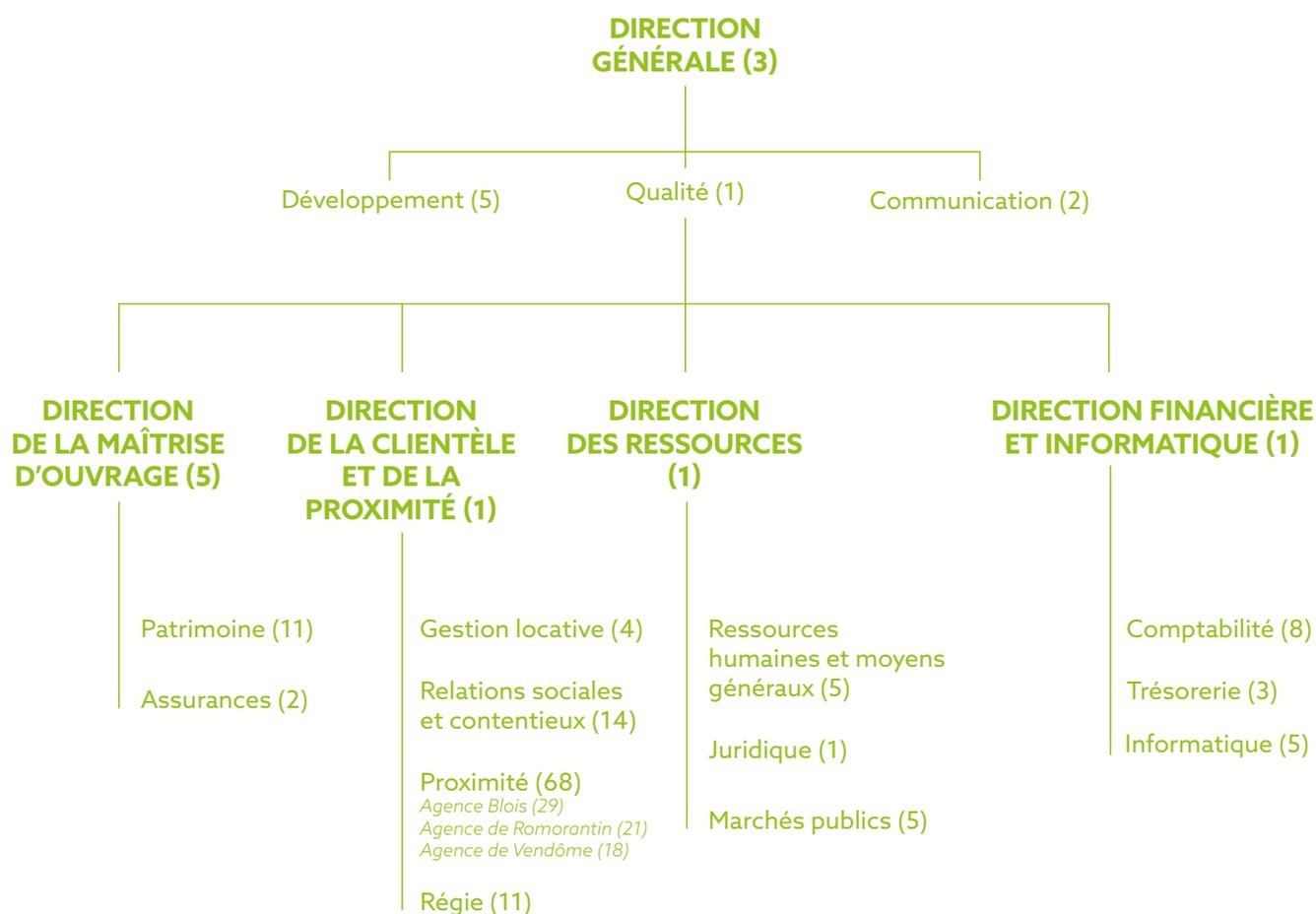
97/100

Répartition du personnel selon l'activité





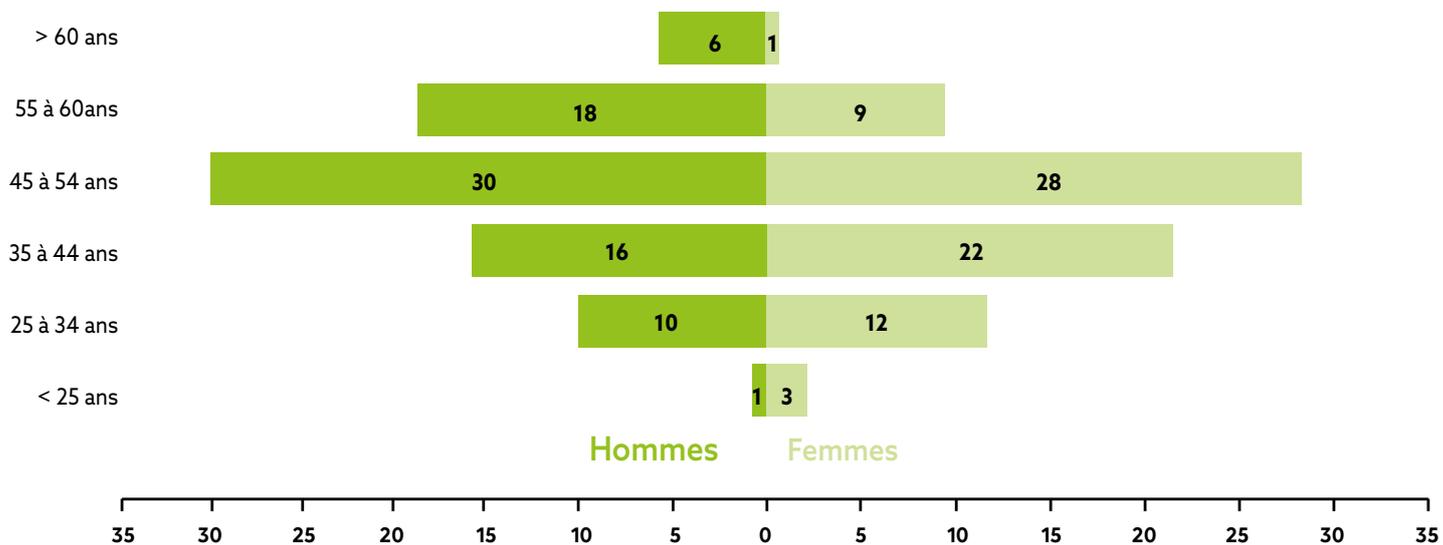
Organigramme des services de Terres de Loire Habitat au 31.12.2022



L'ÂGE MOYEN



Pyramide des âges au 31.12.2022



L'âge moyen des salarié(e)s de Terres de Loire Habitat atteint presque **47 ans**. Le personnel dit « **seniors** » (+ 45 ans) compte 92 salarié(e)s, soit près de 59 % du personnel. L'ancienneté dans les postes est proche de **12 ans**.



LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

MOUVEMENTS DU PERSONNEL

L'année 2022 a été marquée par de nombreux mouvements de personnel, avec 25 départs et 21 arrivées : dont celle de Thibault GARRIC le 18 octobre 2022 au poste de Directeur technique du patrimoine en remplacement d'Etienne DELAPLACE ;

Dans un contexte économique difficile et un marché du travail tendu, le service Ressources Humaines a pu pallier le remplacement des salarié(e)s partants.

2022 est aussi l'année où Terres de Loire Habitat a accueilli au sein de ses effectifs **3 jeunes en apprentissage** : un dans les métiers de la communication, un autre dans les métiers de l'informatique et la troisième dans le domaine du social pour obtenir un diplôme de conseillère en économie sociale et familiale.

NOMINATION

Le 1^{er} juillet 2022, Erik LEDORGUET a été nommé au poste de Directeur Général Adjoint, il conserve également ses fonctions de Directeur de la Clientèle et de la Proximité.



LA FORMATION

Cette année, **234 salarié(e)s** ont suivi une action de formation représentant un total de 2 463 heures. Deux sessions de formation SST (sauveteurs secouristes du travail) ont notamment eu lieu dans l'année ainsi que des formations en matière de sécurité : habilitations électriques dédiées aux gardiens et responsables de site rattachés aux agences.

Ainsi, **3,11 % de la masse salariale** ont été consacrés à la formation en 2022, effort très supérieur à l'obligation légale de 1 %.

L'effort consenti par Terres de Loire Habitat dans le domaine de la formation reste supérieur aux autres offices dont l'effectif se situe entre 100 et 300 salariés.



Goûter Zéro Déchets, Blois



Incendie rue Henri Daudin, Blois



Equipe de Vendôme



Café MAYA avec les managers



Equipe de Romorantin-Lanthenay

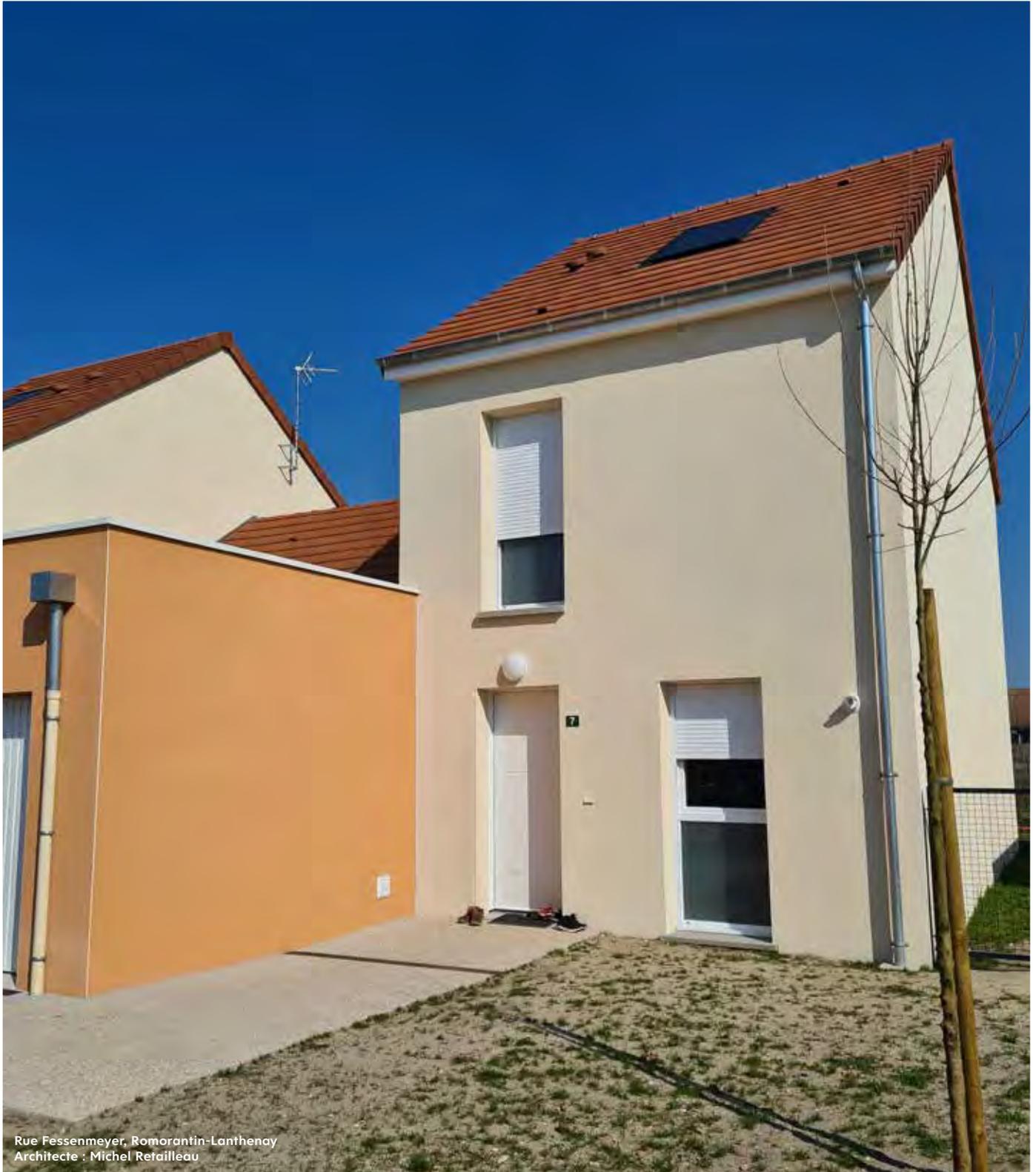


Match de Futsal



Animation à Romorantin-Lanthenay

AR CONTROLE DE LEGALITE : 041-349338111-20230620-01CA20062023-DE
en date du 23/06/2023 ; REFERENCE ACTE : 01CA20062023



Rue Fessenmeyer, Romorantin-Lanthenay
Architecte : Michel Retailleau

COMPTE FINANCIER

Exercice 2022

Extrait du rapport du commissaire aux comptes sur
les comptes annuels

Annexe littéraire – Règles et méthodes comptables

Annexes III . IV . V . VI . VII . VIIbis . VIII . IX . X . XI .
XII . XIII . XIV . XV . XVI

Compte financier

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels





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

SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

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

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

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

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

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

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

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

Les signataires ci-dessous ont signé numériquement :

Signé le 07/06/2023

Quentin LE MEUR

par Quentin LE MEUR

 Signé et certifié par **yousign** 

TERRES DE LOIRE HABITAT

*Etablissement Public à caractère
Industriel et Commercial*

*18 Avenue de l'Europe
41 043 BLOIS Cedex*

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport sur les comptes annuels



Sylvain BEGENNE
Sophie DELSAUX
Rémi LAMBERT
Quentin LE MEUR
Anne PANANCEAU-MOCHER
Commissaires aux Comptes

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

Au Conseil d'Administration de l'OPH TERRES DE LOIRE HABITAT,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Conseil d'Administration nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'OPH TERRES DE LOIRE HABITAT, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} Janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATIONS

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes suivantes de l'annexe :

- Le paragraphe « 3 METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION » de l'annexe littéraire qui expose les modalités d'application de la nouvelle instruction comptable et la mise en œuvre dans vos comptes annuels au titre de l'exercice clos.
- La note « 4.2.2 Provision pour risques et charges – Provision pour gros entretien » du paragraphe « 4 PRINCIPES ET METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU BILAN » qui expose le changement de la durée d'estimation de la PGE.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

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

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

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

VÉRIFICATION SPÉCIFIQUES

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Direction Générale.

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

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

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

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

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

Fait à Beaucouzé,

Signé numériquement

Pour **TGS FRANCE AUDIT ÉCONOMIE SOCIALE**,

Quentin LE MEUR
Commissaire aux Comptes

BILAN - ACTIF

Annexe III
Exercice au 31/12/2022

N° de compte	ACTIF	31/12/2022			31/12/2021	
		Brut	Amort. et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	7
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				31 731,79	32 282,98
201	Frais d'établissement					
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation					
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	495 398,11	463 666,32	31 731,79		29 357,98
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/ avances et acomptes					2 925,00
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				231 712 152,51	224 901 365,19
2111	Terrains nus	37 631,03		37 631,03		41 230,45
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	14 826 085,62		14 826 085,62		15 429 628,93
212	Agencements et aménagements de terrains					
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	330 402 261,66	176 506 677,37	153 895 584,29		145 307 704,72
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	51 829 621,01	20 147 202,36	31 682 418,65		32 074 593,28
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	6 572 093,34	3 512 159,14	3 059 934,20		3 271 994,78
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	48 488 630,90	20 558 114,35	27 930 516,55		28 433 376,00
215-218	Instal.techniques, matériel et outillage et autres immo.corporelles	1 924 189,27	1 644 207,10	279 982,17		342 837,03
22	Immeubles en location-vente, en location attribution ou reçus en affectation					
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				17 359 965,19	18 709 236,87
2312	Terrains	1 446 296,67		1 446 296,67		1 007 602,43
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	15 786 433,24		15 786 433,24		17 547 922,90
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	127 235,28		127 235,28		153 711,54
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				260 952,79	258 403,64
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	34 584,49		34 584,49		34 584,49
2741	Prêts participatifs	215 134,00		215 134,00		212 584,85
272	Titres immobilisés (droits de créance)					
2781-2782	Prêts pour accession					
271-274 (sauf 2741) 275-2761	Autres	11 234,30		11 234,30		11 234,30
2678-2768	Intérêts courus					
	TOTAL (1)	472 196 828,92	222 832 026,64	249 364 802,28	249 364 802,28	243 901 288,68
	STOCKS ET EN-COURS				130 566,90	108 226,54
31 (net 319)	Terrains à aménager					
33	Immeubles en cours					
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente					
358	Temporairement loués					
37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
32	Approvisionnement	130 566,90		130 566,90		108 226,54
409	FOURNISSEURS DEBITEURS	29 872,27		29 872,27	29 872,27	23 554,43
	CREANCES D'EXPLOITATION				10 530 726,74	8 939 526,00
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	2 254 232,05		2 254 232,05		2 261 145,98
412-4113	Créances sur acquéreurs					
413-414-417	Clients - autres activités et autres					
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs					
416	Clients douteux ou litigieux	3 322 015,94	2 584 824,88	737 191,06		574 958,09
418	Produits non encore facturés	859 395,00		859 395,00		364 059,00
42-43-44 (sauf 441)	Autres	313 224,02		313 224,02		330 020,12
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	6 366 684,61		6 366 684,61		5 409 342,81
	CREANCES DIVERSES (3)				857 460,33	594 508,46
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV					
451-458	Groupes - Opérations faites en commun ou GIE					
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	857 460,33		857 460,33		594 508,46
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers					
4615	Opérations d'aménagement					
478	Auttes comptes transitoires					
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
	DISPONIBILITES				28 980 519,44	28 670 012,15
511	Valeur à l'encaissement					
515	Compte au Trésor					
516	Comptes de placement court terme	28 378 493,90		28 378 493,90		27 408 673,52
5188	Intérêts courus à recevoir					
Autres 51	Comptes courants - Autres que le Trésor	602 025,54		602 025,54		1 261 338,63
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs					
	Charges constatées d'avance	229 450,15		229 450,15	229 450,15	170 741,70
	TOTAL (II)	43 343 420,71	2 584 824,88	40 758 595,83	40 758 595,83	38 506 569,28
881	Charges à répartir sur plusieurs exercices					
	TOTAL (III)					
169	Primes de remboursement des obligations (IV)					
	TOTAL (IV)					
476	Différences de conversion - Actif (V)					
	TOTAL (V)					
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	515 540 249,63	225 416 851,52	290 123 398,11	290 123 398,11	282 407 857,96

(1) dont droit au bail

(2) dont à moins d'un an

(3) dont à plus d'un an

OPH DE LOIR ET CHER

BILAN - PASSIF (avant affectation du résultat)

Annexe III
Exercice au 31/12/2022

N° de compte	PASSIF	31/12/2022		31/12/2021
		Détail	Totaux partiels	
1	2	3	4	5
C A P I T A U X P R O P R E S	10	DOTATIONS ET RESERVES		
	102	Dotations		
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital		
	106	Réserves :		
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		
	10671	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>		
	10685	Réserves sur cessions immobilières		
	106851	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>		
	10688	Réserves diverses		
	106881	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>		
	11	Report à nouveau (a)		
		<i>dont activités relevant du SIEG depuis 2021</i>		
	12	Résultat de l'exercice (a)		
	<i>dont activités relevant du SIEG</i>			
13	Subventions d'investissement	Montant brut	Inscrit au résultat	
		66 503 929,09	30 327 578,01	
145	PROVISIONS REGLEMENTEES - amortissements dérogatoires			
1671	Titres participatifs			
	TOTAL I	134 124 712,59	134 124 712,59	129 389 280,91
P R O V	15	PROVISIONS		
	151	Provisions pour risques		
	1572	Provisions pour gros entretien		
	153-158	Autres provisions pour charges		
		TOTAL II	2 738 902,44	2 738 902,44
D E T T E S	16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction		
	163	Emprunts obligataires		
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :		
	1641	Caisse des dépôts et Consignations (Banques des territoires)		
	1642	C.G.L.L.S.		
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM		
	1648	Autres établissements de crédit		
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		
	1651	Dépôts de garantie des locataires		
	1654	Redevances (location-accession)		
	1658	Autres dépôts		
		Emprunts et dettes financières diverses :		
	1672-1673-1674-1678	Emprunts assortis de conditions particulières		
	1675	Emprunts participatifs		
	1676	Avances d'organismes HLM		
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts		
	168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées		
	16881	Intérêts courus non échus		
	16882	Intérêts courus capitalisables		
	16883	Intérêts compensateurs		
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachés à des participations		
	5181 - 519	Crédits et lignes de trésorerie		
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs			
4195	Locataires-Excédents d'acomptes			
4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs			
	TOTAL III	4 056 926,05	4 056 926,05	3 911 623,02
	DETTES D'EXPLOITATION			
401-4031-4081-40711 (b) -	Fournisseurs			
402-4032-4082-40712 (b) -	Fournisseurs de stocks immobiliers			
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres			
	TOTAL IV	2 939 917,54	2 939 917,54	2 672 070,19
	DETTES DIVERSES			
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-40714 (b) -	Fournisseurs d'immobilisations			
269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés			
	Autres dettes :			
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV			
451- 458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE			
4088 - 46 (sauf 461)	Créanciers divers			
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			
4615	Opérations d'aménagement			
478	Autres comptes transitoires			
	TOTAL V	15 491,28	15 491,28	5 998,56

OPH DE LOIR ET CHER

BILAN - PASSIF (avant affectation du résultat)

Annexe III
Exercice au 31/12/2022

N° de compte 1	PASSIF 2	31/12/2022		31/12/2021 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
487	Produits constatés d'avance		1 699 294,92	1 994 259,12
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	1 699 294,92		1 994 259,12
4872	Produits des ventes sur lots en cours			
4873	Rémunération des frais de gestion PAP			
	TOTAL III	153 259 783,08	153 259 783,08	150 360 590,61
	TOTAL IV			
477	Différences de conversion - Passif			
	TOTAL GENERAL I + II + III + IV	290 123 398,11	290 123 398,11	282 407 857,96

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de pertes.

(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur

(1) A plus d'un an

(2) A moins d'un an

COMPTE DE RESULTAT [CHARGES]

Annexe IV
Exercice au 31/12/2022

Numéro de compte 1	CHARGES 2	31/12/2022			31/12/2021 6
		Charges récupérables 3	Charges non récupérables 4	Totaux partiels 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			39 568 228,18	37 781 218,61
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			13 581 333,31	12 793 240,50
60 (net de 6092)	Achats stockés :				
601	Terrains				
602	Approvisionnements	12 851,11	105 913,46	118 764,57	112 967,45
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
603	Variation des stocks (a) :				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnements		(29 596,95)	(29 596,95)	(23 215,70)
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094,6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers				
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	2 521 994,98	390 859,49	2 912 854,47	2 977 894,88
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	2 505 946,36	252 704,45	2 758 650,81	2 210 872,46
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	682 542,89	393 184,84	1 075 727,73	1 306 204,04
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs		3 673 097,90	3 673 097,90	3 291 241,50
6156	Maintenance		235 728,57	235 728,57	235 177,60
6158	Autres travaux d'entretien		101 321,21	101 321,21	129 410,47
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		13 231,06	13 231,06	8 002,23
616	Primes d'assurance		333 865,91	333 865,91	314 751,00
621	Personnel extérieur à l'organisme	37 121,52	300 904,51	338 026,03	246 218,44
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		738 561,32	738 561,32	577 379,94
623	Publicité, publications, relations publiques		95 187,56	95 187,56	96 526,09
625	Déplacements, missions et réceptions		97 052,88	97 052,88	88 416,79
6285	Redevances				
Autres 61 et 62 (nets de 619 et 629)	Autres		1 118 860,24	1 118 860,24	1 221 393,31
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés			6 395 598,73	6 169 629,45
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	93 601,00	578 809,56	672 410,56	671 102,53
63512	Taxes foncières		4 492 011,00	4 492 011,00	4 322 744,00
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	1 081 828,00	149 349,17	1 231 177,17	1 175 782,92
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel			7 825 936,11	7 577 384,70
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	663 114,99	4 928 313,42	5 591 428,41	5 355 649,18
645-647-6485 (net de 6459, 6479 et 64895)	Charges sociales	181 970,80	2 052 536,90	2 234 507,70	2 221 735,52
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions			11 257 462,65	10 940 679,15
	Dotations aux amortissements :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418 et 68112425	Immobilisations locatives		8 454 450,27	8 454 450,27	7 891 742,22
Autres 6811	Autres immobilisations		1 747 970,63	1 747 970,63	1 773 930,79
6812	Charges d'exploitation à répartir				
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles				
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		443 150,75	443 150,75	380 313,14
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :				
68157	Provisions pour gros entretien		459 365,00	459 365,00	766 948,00
Autres 6815	Autres provisions		152 526,00	152 526,00	127 745,00
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			507 897,38	300 284,81
654	Pertes sur créances irrécouvrables		427 799,79	427 799,79	228 577,24
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		80 097,59	80 097,59	71 707,57
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
66 (net de 669)	CHARGES FINANCIERES			1 898 106,19	1 530 581,75
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir				(28 703,55)
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières				
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		1 817 613,58	1 817 613,58	1 479 888,54
661123	Intérêts compensateurs				(925,44)
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		27 241,51	27 241,51	4 245,82
66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers				
66115	Gestion de prêts - Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		53 251,10	53 251,10	57 776,38
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				18 300,00
664-666-668	Autres charges financières				
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 582 374,70	4 374 579,02
671	Sur opérations de gestion		69 573,55	69 573,55	58 777,42
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) [M31]				
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives [M31]				
6732	Réduction de récupération des charges locatives [M31]				
	Sur opérations en capital :			1 375 309,39	4 133 221,55
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :		473 554,89	473 554,89	3 179 665,76
6751	Immobilisations incorporelles				
6752	Immobilisations corporelles		473 554,89	473 554,89	179 665,76
6756	Immobilisations financières				3 000 000,00
678	Autres		901 754,50	901 754,50	953 555,79
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions :			137 491,76	182 580,05
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		20 627,76	20 627,76	46 196,05
6872	Dotations aux provisions réglementées (am.dérogatoires)				
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		116 864,00	116 864,00	136 384,00
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés				
691	Participations des salariés aux résultats				
695	Impôts sur les bénéfices				
	TOTAL DES CHARGES	7 780 971,65	35 267 737,42	43 048 709,07	43 686 379,38
				Solde créditeur = Excédent	5 410 227,43
				dont relevant du SIEG (depuis 2021)	4 924 092,35
				TOTAL GENERAL	49 096 606,81
(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)			(16 852,92)	177 914,67
	c/6721 (part non récupérable)				117 670,82
	c/6722 (part récupérable)	(959,72)	(15 893,20)		60 243,85

COMPTE DE RESULTAT [PRODUITS]

Annexe IV
Exercice au 31/12/2022

Numéro de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2022		31/12/2021 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		42 672 259,23	42 731 331,67
70	Produits des activités		40 492 998,15	39 292 995,05
701	Ventes d'immeubles :			
7011	Ventes de terrains lotis			
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis			
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains			
703	Récupération des charges locatives	7 555 864,09		7 180 363,18
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés	869 407,51		912 502,70
7042	Suppléments de loyers	55 394,93		5 481,94
7043	Loyers des logements conventionnés	28 952 259,73		28 575 272,36
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 983 809,48		1 539 414,49
7047	Logements en location - accession et accession			
Autres 704	Autres	1 053 865,25		1 025 751,09
706	Prestations de services :			
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location-attribution et location-vente			
Autres 706	Autres	1 218,60		12 740,00
708	Produits des activités annexes	21 178,56		41 469,29
71	Production stockée (ou destockage) (a)			
72	Production immobilisée		428 121,45	402 662,13
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	36,05		27,13
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisation			
Autres 72	Autres productions immobilisées	428 085,40		402 635,00
74	Subventions d'exploitation		168 080,29	172 645,43
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation	114 324,43		128 369,64
744	Subventions pour travaux de gros entretien	53 755,86		44 275,79
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		959 614,79	1 065 246,66
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	460 345,00		804 070,00
78174	Reprises sur dépréciations des créances	428 639,79		229 137,24
Autres 781	Autres reprises	70 630,00		32 039,42
791	Transferts de charges d'exploitation	118 632,03	118 632,03	90 257,89
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	504 812,52	504 812,52	1 707 524,51
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
76	PRODUITS FINANCIERS		501 462,77	231 011,00
761	De participations			
762	D'autres immobilisations financières :			
76261-76262	Revenus des prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	D'autres créances et revenus de VMP	501 462,77		231 936,44
765-766-768	Autres			
786	Reprises sur provisions			
796	Transfert de charges financières			(925,44)
767	Produits nets sur cessions de VMP			
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		3 149 074,31	6 134 264,14
771	Sur opérations de gestion	841 107,25		767 148,32
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :			
7731	Mandats hors charges récupérables			
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables			
	Sur opérations en capital :			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :		124 202,00	3 253 001,00
7751	- Immobilisations incorporelles			
7752	- Immobilisations corporelles	124 202,00		253 001,00
7756	- Immobilisations financières			3 000 000,00
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 358 819,88		1 274 882,43
778	Autres	813 719,41		796 030,23
787	Reprises sur dépréciations et provisions	8 073,00	8 073,00	42 400,00
797	Transferts de charges exceptionnelles	3 152,77		802,16
	TOTAL DES PRODUITS	46 322 796,31	46 322 796,31	49 096 606,81
	Solde débiteur = Déficit			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	TOTAL GENERAL		46 322 796,31	49 096 606,81
(a) Stock final moins stock initial = montant de la variation à inscrire en négatif dans le cas de déstockage de production				
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement				
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs (compte 772)			18 442,79	133 592,30
c/7721 (hors récupération de charges locatives)			18 442,79	133 592,30
c/7723 (complément de récupération de charges locatives)				

Compte financier

Annexe littéraire Règles et méthodes comptables

Le contenu de l'annexe littéraire est fixé par le Plan Comptable Général règlement n°2014-03 et par le règlement n°2022-05 venant modifier le règlement n°2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.



1 FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE

1.1 Rétrospective 2022 : Une année sous le signe des bouleversements économiques

L'année 2022 restera gravée dans les mémoires comme une période marquée par des bouleversements économiques et géopolitiques majeurs. Entre guerre en Ukraine, inflation galopante, hausse des taux d'intérêt et resserrement des politiques monétaires, cette année a été synonyme de défis importants pour les économies mondiales.

Le grand retour de l'inflation

L'un des faits les plus marquants de 2022 est sans conteste la résurgence d'une inflation durable et généralisée. Cette hausse des prix a entraîné un durcissement des politiques monétaires et a mis fin à une période exceptionnelle de taux négatifs.

Les banques centrales ont opéré un virage à 180 degrés en mettant fin à leur soutien monétaire et en augmentant leur taux directeur pour lutter contre l'inflation. En prenant cette décision, les banques centrales ont assumé un ralentissement de la croissance économique, avec des risques de récession.

Ces évènements ont provoqué des révisions à la hausse du taux du livret A ; pour rappel la formule de révision du Livret A est constituée de la moyenne des 6 derniers mois de l'inflation et des taux interbancaires. Cette situation a donc amené une première révision au 1^{er} février 2022 de 0,5 % à 1 %, et une seconde révision au 1^{er} août 2022 de 1 % à 2 %.

Ces deux révisions successives à la hausse du taux du Livret A ont accentué la pression sur les organismes HLM. Comme le coût des prêts accordés par la Caisse des Dépôts est indexé sur le taux du Livret A, la hausse de ce dernier a entraîné une augmentation du coût de financement pour les bailleurs sociaux à la fois sur le stock et le flux. Cette situation est d'autant plus difficile car elle intervient dans un contexte de flambée des coûts des matériaux de construction, qui alourdit les dépenses liées à la production et la rénovation de notre patrimoine.

Un envol historique du coût des matières premières

La guerre en Ukraine et le retour de l'inflation ont rapidement éclipsé la crise sanitaire. En Europe, une part significative de l'inflation est liée à l'envolée des prix du gaz, qui ont plus que doublé entre décembre 2021 et décembre 2022. Cette hausse a également impacté les prix de l'électricité. À l'échelle mondiale, l'inflation a été alimentée par la hausse des prix du pétrole et des denrées alimentaires, conséquence directe du conflit en Ukraine.

Cette flambée des prix a provoqué un retard dans les opérations d'investissement de Terres de Loire Habitat dont le démarrage était prévu en 2022. Effectivement, les estimations du chiffrage des travaux en phase étude sont à la hausse de + 25 % par rapport au chiffrage établi lors du budget initial ; les projets ont dû faire l'objet d'une étude approfondie dans l'objectif de rechercher des économies.

2 EVENEMENT POST-CLÔTURE

Aucun événement postérieur à la date de clôture n'est venu remettre en cause de manière significative les comptes tels qu'ils sont présentés.

3 METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 et des dispositions comptables spécifiques :

- les règlements ANC 2015-04 et ANC 2021-08 relatifs aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation,
- le décret n°2015-1253 du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyers modérés et les sociétés d'économies mixtes agréées, ainsi que son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée,
- l'avis du Ministère du Logement du 4 novembre 2015,
- l'avis du Ministère du Logement du 2 mars 2016,
- les dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses,
- 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.

- Conformément au règlement 2021-08 de l'ANC, le résultat de l'exercice doit être, en application du dernier alinéa de l'article L411-2 du CCH, décomposé entre les activités relevant de la gestion de Services d'Intérêt Economique Général (SIEG) et les activités hors services d'intérêt économique général (HORS SIEG).

Cette répartition est effectuée sur l'Annexe XI (fiche n°3 et 4) à partir de la méthodologie résumée ci-dessous et extraite du guide confédéral de ventilation de charges et de produits des activités SIEG et hors SIEG publié par la fédération des OPH :

- Détermination du périmètre des activités relevant du SIEG.
- Répartition des loyers (C/704) en activités SIEG et HORS SIEG.
- Calcul d'une clé de répartition pour les charges et les produits qui ne peuvent pas être déterminés au réel, faute de comptabilisation analytique précise ou pour les charges et les produits mixtes.

Calcul de la clé de répartition 2022 aux activités SIEG :

Comptes 704 (produits des activités SIEG) hors C/703	31 845 199,97
Total Comptes 70 hors C/703 et C/7084	32 927 395,26

= 96,71 % Ratio d'affectation aux activités SIEG.

- Répartition des produits et des charges, soit au réel (analytique précis), soit avec la clé de répartition (analytique imprécis ou secteur mixte).

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

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,
- principe de prudence,
- non-compensation,
- principe d'intangibilité du bilan d'ouverture.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022. Le total du bilan net s'élève à **290 123 398,11 €**.

Le compte de résultat de l'exercice fait ressortir un total de charges de **43 048 709,07 €** et de produits de **46 322 796,31 €**, soit un résultat bénéficiaire de **3 274 087,24 €**.

4 PRINCIPES ET METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU BILAN

4.1 BILAN ACTIF

4.1.1 Immobilisations incorporelles

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

4.1.2 Immobilisations corporelles

Immobilisations locatives et bâtiments administratifs

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

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

Les coûts attribuables incluent, notamment :

- les frais de préparation du site ou de démolition préalable,
- les honoraires de professionnels (architectes, géomètres, experts, évaluateurs, conseils, etc.),
- les frais de publicité, les droits d'enregistrement, les honoraires d'acquisition,
- les intérêts de préfinancement des prêts locatifs,
- les révisions de prix,
- les frais d'appels d'offres,
- les taxes et participations locales levées du fait de la construction,
- le coût interne de conduite d'opération et d'organisation des chantiers supporté par l'office, dont le mode de calcul est défini dans les différentes délibérations du Conseil d'administration.

Méthode de décomposition par composants des éléments de l'actif

La méthode retenue lors de la réforme des IFRS en 2006 est celle dite « rétrospective ». La décomposition des Immeubles de rapport s'est effectuée en appliquant les pourcentages de ventilation et les durées de vie recommandées par l'instruction comptable.

a. Construction

Les programmes mis en service depuis le 01/01/2005 sont décomposés par composants selon leur coût réel et amortis sur une durée de vie selon le tableau suivant :

Composants	Durée de vie	
	Immeuble collectif	Logement individuel
Structure	55 ans	55 ans
Plomberie	30 ans	30 ans
Chauffage collectif	30 ans	
Chauffage individuel	15 ans	15 ans
Menuiseries extérieures	25 ans	25 ans
Electricité	20 ans	20 ans
Ravalements avec améliorations	15 ans	15 ans
Etanchéité	15 ans	15 ans
Aménagements extérieurs (résidentialisation)	20 ans	20 ans
- Espaces verts et arrosage	15 ans	15 ans
Ascenseurs	18 ans	
Aménagements intérieurs sur équipements communs	15 ans	

Dans le cadre de travaux de réhabilitation, et afin de tenir compte de la durée réelle du bien renouvelé, une durée réduite d'amortissement du composant structure peut-être retenue.

La méthode de décomposition selon le coût réel d'acquisition est difficilement applicable pour les opérations en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) car le coût d'achat global n'est pas décomposé par corps d'état dans l'acte de vente.

C'est pourquoi, les opérations en VEFA mises en service depuis le 01/01/2021 sont décomposées selon le barème établi par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment proposé lors de la réforme des IFRS en 2006.

Les pourcentages de ventilation des catégories de composants indicatifs sont les suivants :

Composants (décomposition minimum)	Répartition des composants %	
	Immeuble collectif	Logement individuel
Structure	90,30 %	88,70 %
Menuiseries extérieures	3,30 %	5,40 %
Chauffage collectif	3,20 %	
Ou chauffage individuel	3,20 %	3,20 %
Etanchéité	1,10 %	
Ravalements avec améliorations	2,10 %	2,70 %
Composants (décomposition supplémentaire) *		
Electricité	5,20 %	4,20 %
Plomberie	4,60 %	3,70 %
Ascenseurs	2,80 %	
Aménagements extérieurs	2,00 %	2,00 %

* Les pourcentages des composants supplémentaires sont à déduire du composant « Structure ».

Les terrains sont normalement comptabilisés à leur valeur d'acquisition, pour les VEFA, celle-ci n'étant pas indiquée dans l'acte de vente, un pourcentage sur le coût global était jusqu'alors utilisé pour

déterminer la valeur de ces terrains. Après analyse, la détermination de la valeur des terrains immobilisés était trop approximative par rapport à la valeur vénale du terrain à bâtir.

C'est pourquoi, pour les opérations en VEFA mises en service depuis le 01/01/2021, les terrains sont comptabilisés en prenant la valeur du prix au m² du marché multiplié par la surface du terrain.

Ces nouvelles méthodes appliquées aux VEFA mises en service à compter du 01/01/2021 ont été votées par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 16/06/2022 (délibération n°05).

Une régularisation exceptionnelle du coût des terrains des VEFA mises en service avant 2021 a été effectuée sur 2022 avec la nouvelle méthode de calcul. Il s'est avéré après vérification, que la valeur des terrains enregistrés était surestimée par rapport au coût du marché. Cette régularisation a consisté à réduire d'environ 928 000 € le coût des terrains et de réintégrer ce montant au composant structure de chaque opération concernée.

L'impact sur les amortissements est prospectif, il sera étalé sur la durée résiduelle du composant structure n'entraînant pas d'augmentation des amortissements de l'exercice.

b. Renouvellement ou création de composants

Le renouvellement d'un ou plusieurs composants entraîne la substitution du (ou des) composant(s) identifié(s), avec sortie de l'actif immobilisé du (ou des) composant(s) remplacé(s). La durée d'amortissement du nouveau composant est celle applicable au composant concerné.

c. Travaux de réhabilitation

Les travaux réalisés antérieurement à l'ouverture de l'exercice 2005 ont été maintenus distinctement à l'actif en compte 2134 « travaux d'amélioration » et n'ont pas été décomposés par composants lors de la réforme des IFRS. Leur plan d'amortissement a été maintenu. A l'expiration de leur durée d'utilisation, ces travaux seront sortis de l'actif immobilisé, dans la mesure où ils ont été remplacés par des composants.

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.

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

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

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

- identification du (des) composant(s),
- ventilation des dépenses en coût réel sur ces composants identifiés,

- sortie du composant identique pour une valeur égale à la valeur déflatée de la grosse réparation,
- amortissement selon la durée des composants.

Les modalités d'amortissement des travaux de remplacement de composants ont été revues sur l'exercice 2021 et ont donné lieu à une nouvelle délibération n° 36 du Conseil d'Administration du 14/12/2021.

Le composant structure est amorti sur la durée de 30 ans pour les programmes de réhabilitation et de remplacement de composants mis en service à compter de l'exercice 2021.

4.1.3 Immobilisations en cours

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

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

Le compte 231 n'est pas ventilé par composants ; par mesure de simplification, les dépenses sont « globalisées » sur le composant structure.

4.1.4 Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles sont amorties linéairement sur :

- 5 ans pour les installations générales, agencements et aménagements ;
- 5 ans pour le matériel et outillage ;
- 5 ans pour les véhicules ;
- 3 ans pour le matériel informatique ;
- 3 ans pour le matériel de bureau ;
- 5 ans pour le mobilier de bureau et immobilisations corporelles diverses.

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

4.1.5 Immobilisations financières

a. Participations

Terres de Loire Habitat détient 1 740 actions à 19,00 €, soit 33 060 € de la SEM 3 Vals aménagement et 20 actions à 76,22 €, soit 1 524, 49 € du GIE INTERHABITAT.

b. Prêts participatifs

Terres de Loire Habitat verse sa Participation des Employeurs à l'Effort de Construction sous forme de prêt porté à l'actif du bilan. Le montant des prêts consentis par Terres de Loire Habitat à Action Logement au 31/12/2022 s'élève à 215 134 €.

4.1.6 Stocks

La régie polyvalente de Terres de Loire Habitat gère un stock de fournitures destinées à l'entretien courant des logements. La méthode de valorisation d'entrée en stock s'effectue au coût d'achat et la valorisation des sorties s'effectue au coût unitaire moyen pondéré (CUMP). Lors de l'inventaire au 31/12/2022, le stock s'élève à 130 566,90 €.

4.1.7 Créances d'exploitation

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale.

La **provision pour créances douteuses** est calculée selon les modalités du Règlement de l'ANC n°2015 04 du 4 juin 2015.

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

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

Les autres créances sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du Règlement de l'ANC 2014-03. Pour apprécier la perte de valeur des créances, Terres de Loire Habitat a utilisé des méthodes statistiques issues de données tirées de l'étude effectuée par la fédération des offices. Cette étude s'appuie sur une période allant du 31/12/2011 au 31/12/2014. Elle détermine les probabilités d'irrécouvrabilité des créances en fonction de leur ancienneté initiale. Les résultats obtenus sont les suivants :

Locataires présents ayant un terme dont :

. l'antériorité est supérieure à 12 mois	100 %
. l'antériorité est comprise entre 6 et 12 mois	45 %
. l'antériorité est comprise entre 3 et 6 mois	30 %
. l'antériorité est comprise entre 0 et 3 mois	5 %

Locataires partis : 100 %

Il a été comptabilisé une dotation de 443 150,75 € et une reprise de 427 799,79 € sur l'exercice 2022, soit une augmentation de 15 350,96 € du stock de créances douteuses.

Le montant total des créances douteuses locatives au 31/12/2022 s'élève à 2 568 413,52 €.

A noter, que le montant des créances douteuses correspondant aux locataires présents ayant une dette inférieure à 2 mois de quittance normative n'est pas intégrée au total du 416 « Locataires douteux présents ».

4.1.8 La trésorerie

Le solde de nos Livrets A au 31/12/2022 est de 28 378 493,90 €.

A noter, le taux du livret A est passé de 0,50 % à 1 % au 01/02/2022 puis de 1 % à 2 % au 01/08/2022.

Le solde de nos comptes courants souscrits auprès de la Caisse d'Epargne Loire-Centre et de La Banque Postale est de 602 025,54 € au 31/12/2022.

4.2 BILAN PASSIF

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

A noter, que les subventions relatives aux terrains ont une durée d'amortissement de 10 ans.

En 2022, la reprise globale en compte de résultat s'élève à 1 358 819,88 €.

4.2.2 Provision pour risques et charges

a. Provision pour gros entretien

Application des dispositions prévues aux articles 213-20, 214-9 et 214-10 du règlement ANC n°2014 03 relatif au Plan comptable général et à l'article 122-4 du règlement ANC n°2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes du logement social.

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

La provision pour gros entretien est calculée à partir des dépenses identifiées dans un programme pluriannuel de travaux, immeuble par immeuble. En 2022, la durée de ce programme qui auparavant était de 3 ans, a été réduite à une période de 2 ans (2023 à 2024). En effet, compte tenu de la refonte complète prévue de notre PSP, il a été décidé, par principe de prudence, de prendre en compte uniquement deux années de prévision de dépenses.

Notre objectif a été de fiabiliser au maximum l'ensemble des éléments présentés et comptabilisés au titre de la provision gros entretien.

Il comporte trois éléments :

- l'identification du programme objet des travaux d'entretien ;
- le positionnement dans le temps des travaux d'entretien ;
- l'estimation de leur montant.

La durée de renouvellement a été retenue comme suit :

- traitement des sols des parties communes / dallage dans cave : 20 ans
- ravalement des façades : 20 ans
- travaux d'entretien des aménagements extérieurs : 20 ans
- traitement des façades (lavage, peinture partielle, démoussage) : 10 ans
- peinture des cages d'escalier et réfection des halls : 15 ans
- peinture des cages d'escalier et des halls : 7 ans

Sur l'exercice 2022, il a été constaté une reprise de provision pour un montant de 460 345 € dont 162 904 € « utilisée » et 297 441 € « non utilisée ».

Prévue dans la loi ELAN de 2018, la refonte du DPE qui s'applique à compter du 1^{er} juillet 2021 aura pour incidence une réévaluation des lettres énergétiques de notre patrimoine. Le lancement de la campagne de DPE qui a commencé en 2022, se poursuivra en 2023.

Selon les rapports des DPE, des arbitrages sur les travaux devront être réalisés afin de bâtir une nouvelle stratégie patrimoniale.

Dans cette attente, certains travaux ont été retirés du Plan car ils sont susceptibles d'être réalisés dans le cadre d'une réhabilitation dont la programmation et le montage de l'opération sont beaucoup plus étalés dans le temps.

La reprise « non utilisée » engendrée par ces travaux s'élève à 297 441 €.

Le plan de gros entretien a été abondé par des travaux de peinture de cages d'escaliers et de réfection de halls sur un patrimoine différent. Ceux-ci ont donné lieu à une dotation de 459 365 €.

La provision s'élève à 1 150 665 € au 31/12/2022.

b. Provisions pour risques :

- Provision pour démolition

Les démolitions en cours sur l'exercice 2022 sont les suivantes :

- 1 pavillon rue Pasteur à Mondoubleau ;
- 94 logements allée des Bazannes et place de l'Europe à Romorantin (NPNRU) ;
- 25 logements rue Léonard de Vinci à Romorantin (NPNRU).

A noter, les premiers relogements de l'opération de démolition située rue du commandant Judes à Blois, dont la démolition interviendra sur 2023.

Les dépenses ont été comptabilisées en charges exceptionnelles pour un montant total de 212 677,59 €.

Le montant de la provision pour démolition au 31/12/2022 s'élève à 177 333,02 € ; elle correspond aux opérations suivantes :

- 1 pavillon rue Pasteur à Mondoubleau ;
- 94 logements allée des Bazannes et place de l'Europe à Romorantin (NPNRU) ;
- 25 logements rue Léonard de Vinci à Romorantin (NPNRU).

A noter, qu'une dotation complémentaire à la provision de 27 900 € a été enregistrée au 31/12/2022 pour l'opération de démolition rue Pasteur à Mondoubleau en raison de l'augmentation des coûts de démolition suite à la signature des marchés.

- Provision assurance chômage

Une provision complémentaire de 124 626 € a été constatée ; cette augmentation s'explique par le départ de 5 salariés qui ouvrent potentiellement droit au chômage.

Le montant total de cette provision s'élève à 433 760 € au 31/12/2022.

Nous n'avons pas détecté d'autres litiges ou risques au cours de l'exercice 2022.

c. Provisions pour charges

- Provision pour départs en retraite

Scénario de calcul :

Le départ à la retraite est prévu à 65 ans. Une table de survie est appliquée, ainsi qu'un coefficient de turn-over indexé sur l'âge et l'ancienneté du salarié au 31 décembre 2022. Pour le calcul de la base de l'indemnité, une progression de 1 % pondéré sur le nombre d'années à provisionner jusqu'à 65 ans est appliquée sur le dernier salaire brut connu au 31/12/2022 (hors astreinte et IJSS).

Une reprise a été constatée au 31/12/2022 pour 70 630 € ; celle-ci s'explique par le départ de 25 salariés (dont 7 à la retraite) qui sortent du calcul de la provision. Les salariés embauchés en 2022 n'entrent pas dans le calcul de la provision car leur ancienneté est égale à zéro.

La provision au 31 décembre 2022 s'élève à 698 176 €.

4.2.3 Les dettes financières

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

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

4.2.4 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 de l'exercice, tenant ainsi compte des travaux et services effectués à la date de clôture de l'exercice.

4.3 AUTRES POINTS

4.3.1 Informations concernant les organes de direction

Montant global des rémunérations 2022 servies : 469 588 €.

4.3.2 Certificats d'Economie d'Energie

Traitement comptable pour les incitations financières perçues dans les comptes de bénéficiaires non obligés. Dans un avis publié le 1^{er} juillet 2021 (EC 2020-35) par la compagnie nationale des commissaires aux comptes, les primes de CEE peuvent être qualifiées, soit de subventions d'investissement, soit de produits de cession. En l'absence d'avis de l'ANC et de la DHUP, la fédération des OPH préconise de maintenir pour 2022 la comptabilisation de ces primes en produits divers de gestion courante. Ce désaccord a été soumis à l'ANC qui doit statuer sur ce sujet ;

dans cette attente, Terres de Loire Habitat a suivi la recommandation de la fédération des OPH en comptabilisant ces primes au compte 758.

4.3.3 Engagements hors bilan

L'office ne procède pas au suivi comptable des engagements sur exploitation et sur investissement.

En revanche, la provision pour gros entretien et renouvellement de composants dans le cadre des conventions de gestion avec les foyers est suivie extra comptablement.

Ainsi au 31/12/2022, le montant disponible à la couverture de ces travaux s'élève à 3 253 538 €.

3 - RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS HLM (PLURIANNUELS)

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

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	30 764 449,92	31 539 684,98	31 381 214,23	32 112 631,87	32 937 134,06
Résultat avant charges et produits calculés	13 091 539,54	13 981 181,09	15 199 160,69	15 397 136,42	13 701 353,86
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Résultat après charges et produits calculés	4 777 776,50	4 938 702,09	8 052 819,35	5 410 227,43	3 274 087,24
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	156,00	159,00	156,00	161,00	154,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	4 997 576,15	5 180 421,85	5 422 292,64	5 355 649,18	5 591 428,41
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	2 242 566,30	2 125 670,71	2 235 977,61	2 221 735,52	2 234 507,70
de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)					

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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XII) (1)	6 677 715,93	6 796 136,97	5 648 781,40	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	306 945,42	231 936,44	501 462,77	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	38 351 276,35	39 292 995,05	40 492 998,15	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	6 970 062,12	7 180 363,18	7 555 864,09	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	31 688 159,65	32 344 568,31	33 438 596,83	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	21,07%	21,01%	16,89%	19,66%

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.
 Afin de d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2.22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actifs) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.

4 - TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

Immobilisations 1	Valeur brute au début de l'exercice 2	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice 7 (2+3+4-5-6)
		Acquisitions, créations, apports 3	Virements de poste à poste (3) 4	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés 5	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (1) 6	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	29 788,54				29 788,54	
Autres immobilisations incorporelles	479 745,11	20 019,00			4 366,00	495 398,11
TOTAL I	509 533,65	20 019,00			34 154,54	495 398,11
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	41 230,45			2 331,19	1 268,23	37 631,03
Terrains aménagés, loués, bâtis	15 429 628,93		333 428,33	927 824,70	9 146,94	14 826 085,62
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	15 470 859,38		333 428,33	930 155,89	10 415,17	14 863 716,65
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants			6 636 218,45	30 020,83	1 733 150,53	
Additions et remplacements de composants (1)			10 874 265,70	166 892,81	1 720 631,65	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]	344 684 394,87	-	17 510 484,15	196 913,64	3 453 782,18	358 544 183,20
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants			534 258,33	11 560,88		
Additions et remplacements de composants (1)			238 596,95	1 139,23	97 855,85	
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	71 514 031,05	-	772 855,28	12 700,11	97 855,85	72 176 330,37
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	6 572 093,82			0,48		6 572 093,34
TOTAL III [A+B+C]	422 770 519,74		18 283 339,43	209 614,23	3 551 638,03	437 292 606,91
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	336 590,17	3 645,24			1 885,75	338 349,66
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	21 446,62	1 470,00				22 916,62
Matériel de transport	709 069,59	61 335,94			78 748,27	691 657,26
Matériel de bureau et matériel informatique	338 380,75	23 637,84			2 700,64	359 317,95
Mobilier	508 422,76	3 525,02				511 947,78
Diverses						
TOTAL V	1 577 319,72	89 968,80			81 448,91	1 585 839,61
Immeubles en location-vente et affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains et aménagements terrains	1 007 602,43	811 307,67	2 331,19	349 944,62	25 000,00	1 446 296,67
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	7 916 068,03	8 928 181,78	19 411,71	6 081 737,33		10 781 924,19
- Additions et remplacements de composants (4)	9 631 854,87	6 442 592,91	238 985,12	11 308 923,85		5 004 509,05
Avances et acomptes	153 711,54	-26 476,26				127 235,28
TOTAL VII	18 709 236,87	16 155 606,10	260 728,02	17 740 605,80	25 000,00	17 359 965,19
(II+III+IV+V+VI+VII) TOTAL VIII	458 864 525,88	16 249 220,14	18 877 495,78	18 880 375,92	3 670 387,86	471 440 478,02
FINANCIERES						
Participations et créances rattachées	34 584,49					34 584,49
Titres immobilisés						
Prêts principaux pour accession et amélioration						
Prêts complémentaires pour accession et amélioration						
Autres prêts	212 584,85	2 549,15				215 134,00
Dépôts et cautionnements versés - Créances diverses	11 234,30					11 234,30
Intérêts courus						
TOTAL IX	258 403,64	2 549,15				260 952,79
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	459 632 463,17	16 271 788,29	18 877 495,78	18 880 375,92	3 704 542,40	472 196 828,92

(1) Ces lignes recensent les travaux immobilisés au titre des interventions sur le parc existant (hors travaux d'acquisition-amélioration).

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

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

OPH DE LOIR ET CHER

V - tableau 4

4 - TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

Immobilisations 1	Valeur brute au début de l'exercice 2	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice 7 (2+3+4-5-6)
		Acquisitions, créations, apports 3	Virements de poste à poste (3) 4	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés 5	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (1) 6	

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

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

5 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A)

SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Annexe V tableau n° 5
 Exercice au : 31/12/2022

Immobilisations amortissables 1	Montant des amortissements au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	Montant des amortissements en fin d'exercice 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation	29 788,54			29 788,54	
Autres postes d'immobilisations incorporelles	447 462,13	20 570,19		4 366,00	463 666,32
TOTAL I	477 250,67	20 570,19		34 154,54	463 666,32
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre) (4)	179 735 078,44	8 161 938,96	4 685,19	3 025 557,55	184 876 145,04
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	30 176 210,48	1 664 076,93		84 692,37	31 755 595,04
Bâtiments et installations administratifs	3 300 099,04	212 060,10			3 512 159,14
TOTAL III	213 211 387,96	10 038 075,99	4 685,19	3 110 249,92	220 143 899,22
Installations techniques - Matériel - Outillage	303 948,08	12 401,00		1 885,75	314 463,33
TOTAL IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	20 646,90	901,80			21 548,70
Matériel de transport	506 437,86	71 315,34		66 054,09	511 699,11
Matériel de bureau et matériel informatique	257 106,70	49 339,03		2 700,64	303 745,09
Mobilier	482 933,32	9 817,55			492 750,87
Diverses					
TOTAL V	1 267 124,78	131 373,72		68 754,73	1 329 743,77
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
TOTAL VI					
TOTAL GENERAL (3)	215 259 711,49	10 202 420,90	4 685,19	3 215 044,94	222 251 772,64

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

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

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

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

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

55

ans

6 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

Annexe V tableau n° 6
Exercice au : 31/12/2022

Immobilisations amortissables 1	Eléments transférés en actif circulant 2	Eléments cédés 3	Autres sorties d'actif (3) 4	Reprises sur amortissements (1) 5	Total des diminutions (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation		29 788,54			29 788,54
Autres postes d'immobilisations incorporelles			4 366,00		4 366,00
TOTAL I		29 788,54	4 366,00		34 154,54
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre) (4)		35 848,69	2 989 708,86		3 025 557,55
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)			84 692,37		84 692,37
Bâtiments et installations administratifs					
TOTAL III		35 848,69	3 074 401,23		3 110 249,92
Installations techniques - Matériel - Outillage					
TOTAL IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
Matériel de transport		66 054,09			66 054,09
Matériel de bureau et matériel informatique			2 700,64		2 700,64
Mobilier					
Diverses					
TOTAL V		66 054,09	2 700,64		68 754,73
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
TOTAL VI					
TOTAL GENERAL (3)		131 691,32	3 083 353,62		3 215 044,94

(1) Reprises constatées au compte 7811

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

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

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

7 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Annexe V tableau n° 7
Exercice au : 31/12/2022

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Provisions pour litiges				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes sur contrats				
Provisions pour pensions et obligations similaires	768 806,00		70 630,00	(3) 698 176,00
Provisions pour gros entretien	1 151 645,00	459 365,00	460 345,00	1 150 665,00
Provisions pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	737 535,44	152 526,00		890 061,44
TOTAL II	2 657 986,44	611 891,00	(2) 530 975,00	2 738 902,44
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	471 463,00	116 864,00	8 073,00	580 254,00
Financières				
TOTAL III	471 463,00	116 864,00	8 073,00	580 254,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Approvisionnements				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
TOTAL IV				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	2 553 062,56	443 150,75	427 799,79	2 568 413,52
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	17 251,36		840,00	16 411,36
Clients-autres activités				
Débiteurs divers				
Autres actifs à court terme				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	2 570 313,92	443 150,75	428 639,79	2 584 824,88
TOTAL VI	3 041 776,92	560 014,75	436 712,79	3 165 078,88
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	5 699 763,36	(1) 1 171 905,75	(1) 967 687,79	5 903 981,32

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	1 055 041,75	959 614,79
	- Financières		
	- Exceptionnelles	116 864,00	8 073,00
(2) Dont reprises de provisions utilisées		233 534,00
	... de provisions non utilisées (*)		297 441,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite			698 176,00

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

8 - ETAT DES DETTES

Annexe V tableau n° 8

Exercice au : 31/12/2022

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	5 393 878,36	365 740,06	1 184 833,07	3 843 305,23	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	134 700 699,68	6 014 475,25	28 251 953,15	100 434 271,28	
165	Dépôts et cautionnements reçus	2 392 791,41	Non ventilable (3)		2 392 791,41	
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)					
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	1 456 745,14	57 093,15	285 465,75	1 114 186,24	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)					
16881	Intérêts courus non échus	928 765,19	928 765,19			
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables	19 494,67	19 494,67			
16883	Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières		144 892 374,45	7 385 568,32	29 722 251,97	107 784 554,16	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>		<i>121 000,00</i>			<i>121 000,00</i>	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	5 059 801,76	4 886 555,12	173 246,64		
419	Clients créditeurs	475 812,16	475 812,16			
42	Personnel et comptes rattachés	251 821,00	251 821,00			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	408 713,50	408 713,50			
44	Etat et autres collectivités publiques	456 474,01	293 678,83	162 795,18		
45	Groupes, associés et opérations de coopération					
46	Créditeurs divers	15 491,28	15 491,28			
47	Comptes transitoires ou d'attente					
TOTAL II		6 668 113,71	6 332 071,89	336 041,82		
487	Produits constatés d'avance					
	4871 - Sur exploitation	1 699 294,92	1 699 294,92			
	4872 - Sur vente de lots en cours					
	4873 - Rémunération des frais de gestion P.A.P.					
	4878 - Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III		1 699 294,92	1 699 294,92			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		153 259 783,08	15 416 935,13	30 058 293,79	107 784 554,16	

RENVOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	10 164 186,91
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	7 172 426,59
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

9 - ETAT DES CREANCES

Annexe V tableau n° 9
 Exercice au : 31/12/2022

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
26	Titres de participation et créances rattachées	34 584,49		34 584,49
271/272	Titres immobilisés			
274/275/276	Immobilisations financières diverses	226 368,30	12 340,00	214 028,30
278	Prêts pour accession			
TOTAL I		260 952,79	12 340,00	248 612,79
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	29 872,27	29 872,27	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	2 254 232,05	2 254 232,05	
416	Locataires douteux ou litigieux	3 322 015,94	1 738 193,42	1 583 822,52
412/413/414/415/418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	859 395,00	859 395,00	
42	Personnel et comptes rattachés			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	39 948,57	39 948,57	
44	Etat et collectivités publiques (1)	6 639 960,06	1 446 248,65	5 193 711,41
45	Groupes, associés et opérations de coopération			
46	Débiteurs divers (1)	857 460,33	857 460,33	
47	Comptes transitoires ou d'attente			
TOTAL II		14 002 884,22	7 225 350,29	6 777 533,93
486	486 - Charges constatées d'avance	229 450,15	229 450,15	
TOTAL III		229 450,15	229 450,15	
TOTAL GENERAL (I + II + III)		14 493 287,16	7 467 140,44	7 026 146,72

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	4 393 671,90
	Subventions d'exploitation à recevoir	1 973 012,71
	TVA	

10 - ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

Entreprises liées, liens de participation, créances & dettes représentées par des effets de commerce

Annexe V tableau n° 10

Exercice au : 31/12/2022

Comptes concernés 1	Entreprises liées 2	Entreprises avec lesquelles l'office a un lien de participation 3	Créances et dettes représentées par des effets de commerce 4
BILAN :			
Immobilisations financières		34 584,49	
Créances diverses			
Dettes financières			
Dettes diverses			
COMPTE DE RESULTAT :			
Charges financières			
Produits financiers			

OPH DE LOIR ET CHER

11 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)

Annexe V tableau n° 11

Exercice au : 31/12/2022

Informations financières		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'office et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'office	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Résultat net du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'office au cours de l'exercice
					Brute	Nette					
Filiales et participations (1)		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Nom	SIREN										
1	2										

(10) Total colonne 5 : égal aux comptes 261 + 266

Observations :

12 - EVALUATION DES ELEMENTS FONGIBLES DE L'ACTIF CIRCULANT

Annexe V tableau n° 12 & 13
 Exercice au 31/12/2022

Nature des éléments 1	Valeur brute 2	Dépréciation 3	Valeur nette au bilan 4	Prix du marché 5
32 - Approvisionnements				
322 - Fournitures consommables : FOURNITURES D'ATELIER	130 566,90		130 566,90	
TOTAL I	130 566,90		130 566,90	
50 - Valeurs mobilières de placement :				
TOTAL II				
TOTAL (I+II)	130 566,90		130 566,90	

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

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

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours	ROMORANTIN - RUE DU 8 MAI (frais d'actes notariés) SAINT CLAUDE DE DIRAY - MAISON MEDICALE (frais d'actes notariés) BLOIS - MOSNIER (frais d'actes notariés) ROMORANTIN - LES SOLEILADES (frais d'actes notariés) LA CHAUSSEE ST VICTOR - MULTISITE (frais d'actes notariés) SAINT GERVAIS - AUBEPIN III (frais d'actes notariés) Divers (montants non significatifs)	1 990,93 1 690,81 9 542,82 2 300,00 11 336,20 48 709,69 4 378,49	79 948,94
31 - Terrains à aménager	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			79 948,94

14 - INCORPORATION DES COÛTS INTERNES ET DES FRAIS FINANCIERS DE L'EXERCICE DANS LA PRODUCTION IMMOBILISEE

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux Etats Réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et /ou de l'ANCOLS.

Annexe V tableau n° 14
Exercice au : 31/12/2022

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
Sans objet	Sans objet	425 772,43	36,05	2 312,97	428 121,45

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul.

Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

3% du coût TTC des travaux d'une opération d'investissement lorsque celle-ci est suivi par un maître d'oeuvre
4% du coût TTC des travaux d'une opération d'investissement lorsque l'OPH est maître d'oeuvre
1,5% du coût TTC des travaux d'une opération d'investissement réalisée en VEFA
3% du coût TTC des travaux d'une opération d'investissement d'ajout ou remplacement de composants

(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé.

Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont
obligatoirement inscrits dans dans les comptes 66, et transférés en immobilisation par les comptes 72.

(3) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

Pose de panneau de chantier et travaux effectués par la régie de TDLH

15 - INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

Annexe V tableau n° 15
Exercice au 31/12/2022

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					
332 - Opérations groupées, constructions neuves					
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Divers (3)					
TOTAL GENERAL					

RAPPEL : la non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle. Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable .

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier ci-dessous la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks)
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.
les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

16 - COMPTES RATTACHES

Annexe V tableau n° 16
 Exercice au : 31/12/2022

CHARGES A PAYER (sauf intérêts courus)

N° de compte	Libellé	Montant	Observations (a)
1	2	3	4
408	Fournisseurs	2 386 479,82	
4282/4284/4286	Personnel	251 821,00	
4382-4386	Organismes sociaux	97 977,00	
4482-4486	Etat	29 897,00	
4686	Divers		
TOTAL		2 766 174,82	

PRODUITS A RECEVOIR

N° de compte	Libellé	Montant	Observations (a)
1	2	3	4
418	Locataires	859 395,00	
4287	Personnel		
4387	Organismes sociaux	39 948,57	
4487	Etat		
4687	Divers	487 398,26	
TOTAL		1 386 741,83	

(a) Préciser la nature des charges et produits concernés et justifier leur imputation en comptes rattachés.

OBSERVATIONS : détailler, préciser et justifier les postes qui appellent des observations particulières quant à leur nature, leur montant ou leur traitement comptable.

17 - PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES A UN AUTRE EXERCICE

COMPTES DE REGULARISATION ACTIF

Annexe V tableau n° 17
 Exercice au : 31/12/2022

481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices

Nature 1	Solde au 1er janvier de l'exercice 2	Additions de l'exercice 3	Amortissements de l'exercice 4	Solde au 31 décembre de l'exercice 5 (2+3-4)	Durée d'amortissement (a) 6
Grosses réparations à étaler (b)					
Intérêts compensateurs					
Autres (détailler si significatifs)					
TOTAL					

(a) Dans le cas de durées différentes pour une même rubrique donnée, préciser les valeurs extrêmes.

(b) GR à étaler antérieures au 1er janvier 2005. Compte réservé aux organismes relevant de l'instruction comptable M31

Observations sur les méthodes d'amortissement :

486 - Charges constatées d'avance

Nature 1	Montant 2	Observations 3
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés (1)		
Autres (détailler si significatif) :	229 450,15	
ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE	193 531,13	
PUBLICITE - BOAMP	17 567,52	
MAINTENANCE SIEGE/VEHICULES/CHAUFFAGE	1 985,13	
LOCATION MOBILIERE	217,73	
DOCUMENTATION	3 687,39	
REDEVANCES POUR CONCESSIONS, BREVETS...	12 461,25	
TOTAL	229 450,15	

COMPTES DE REGULARISATION PASSIF

487 - Produits constatés d'avance

Nature 1	Montant 2	Observations 3
Produits des ventes sur lots en cours (1)		
Autres (détailler si significatif) :	1 699 294,92	
INDEMNITES ASSURANCES	128 734,00	
SUBVENTION DEMOLITION	1 570 560,92	
TOTAL	1 699 294,92	

(1) RENVOIS	Additions de l'exercice	Réductions de l'exercice
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés		
Produits des ventes sur lots en cours		

18 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)Annexe V tableau n° 18
Exercice au : 31/12/2022

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)			
... En comptes de tiers	117 502,34		3 152,77
... En charges d'exploitation			
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	1 129,69		
TOTAL	118 632,03		3 152,77

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

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

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

Transfert de charges d'exploitation en compte de tiers = frais de poursuite et de justice imputés au C/6227 et répercutés sur les comptes des locataires.
 Transfert de charges d'exploitation en charges exceptionnelles = frais de vente des logements imputés en C/62 et transférés en charges exceptionnelles lors de la vente.
 Transfert de charges exceptionnelles en compte de tiers = dépenses de sinistres véhicules imputées au C/6786 à la facturation et transférées au compte du tiers car seule la franchise est à acquitter.

19 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE DES CHARGES & PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

Annexe V tableau n° 19
 Exercice au : 31/12/2022

672 - Charges sur exercices antérieurs

772 - Produits sur exercices antérieurs

Nature	Montant		N° de compte de virement	Nature	Montant	N° de compte de virement
	Récupérable	Non récupérable				
1	2	2bis	3	1	2	3
Détail des charges :				Détail des produits :		
Eau		241,05	606121	LOYERS FOYERS	18 442,79	7046
Hygiène et Sécurité		768,65	61111			
Espaces verts		752,04	61121			
Entretien courant		1 188,67	61511			
Gros Entretien		6 772,33	6152			
Assurances		1 906,97	616			
Etude et recherche		4 320,00	617			
Honoraires		2 925,00	6226			
Divers prestations techniques		59,86	6228			
Frais postaux et de télécommunications		6 473,64	626			
Taxe supports publicitaires		33,00	6358			
Salaires et traitements		2 751,05	64111			
Indemnités et avantages		400,00	64141			
Remise d'intérêts suite à RIAD		-44 608,66	6611221			
Sinistres		123,20	6786			
Espaces verts	-752,04		61122			
Hygiène et sécurité	-207,68		61112			
Divers non significatifs				Divers non significatifs		
TOTAL	-959,72	-15 893,20		TOTAL	18 442,79	

20 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Annexe V tableau n° 20
 exercice au : 31/12/2022

I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		69 573,55
- INTERETS MORATOIRES	6 048,25	
- SUBVENTIONS ACCORDEES	1 500,00	
- FRAIS DE MONTAGE ET COMMERCIALISATION	1 129,69	
- INDEMNITES DE RESILIATION	133,35	
- CHAUFAGE R3 ZAC DES PARADIS VINEUIL	5 320,80	
- GROUPEMENT DE COMMANDE ROMORANTIN ALDI	26 326,07	
- FSL	24 354,00	
- BONIFICATION VMC TAUX PENETRATION	4 761,39	
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mi au rebut (1)		473 554,89
Cessions (2)		
- VNC VENTE TERRAIN ROMORANTIN ALDI	25 000,00	
- VNC VENTE 1 PAVILLON BLOIS CLEMENCEAU	44 733,86	
- VNC VENTE TERRAIN DROUE SUITE DEMOLITION	1 268,23	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Démolitions, sorties de composants, mises au rebut		
- VNC DES COMPOSANTS REMPLACES	402 552,80	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		901 754,50
- SINISTRES PATRIMOINE LOCATIF COUVERT PAR L'ASSURANCE	494 614,02	
- SINISTRES VEHICULES	6 299,11	
- CHARGES DEMOLITIONS (relogements, travaux, diag,...)	228 509,66	
- REGULARISATION TVA COLLECTEE	8 834,11	
- ABANDON PROJET	2 880,14	
- AIDE EXCEPTIONNELLE FOYER	144 687,04	
- ANNULATION PENALITES	13 684,79	
- VERSEMENTS INDEMNITES LOCATAIRES	629,89	
- REGUL TARIF ECS HORS CHARGES LOC 2021	1 600,74	
-		
Divers: montants non significatifs	15,00	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		137 491,76
Autres (1)		
- DOTATION POUR DEPRECIATION IMMEUBLES A DEMOLIR	116 864,00	
- DOTATION EXCEPTIONNELLE SORTIES DE VEHICULES NON AMORTIS	12 694,18	
- DOTATION EXCEPTIONNELLES DES IMMEUBLES	7 933,58	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
TOTAL	1 582 374,70	1 582 374,70

20 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Annexe V tableau n° 20
exercice au : 31/12/2022

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		841 107,25
- PENALITES SUR MARCHES DE TRAVAUX	3 079,47	
- RECOUVREMENT SUR CREANCES ADMISES EN NON VALEUR	24 659,28	
- DEGREVEMENTS D'IMPOTS	710 630,00	
- PENALITES SUR SUPPLEMENT DE LOYERS DE SOLIDARITE	73 277,44	
- QUITTANCEMENT INDEMNITES PROCEDURE	2 850,00	
- GROUPEMENT DE COMMANDE ROMORANTIN ALDI	26 326,06	
- REMBOURSEMENT URSSAF	785,00	
- CHARGES DE COPROPRIETE	-500,00	
Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		124 202,00
- PRIX CESSION 1 PAVILLON BLOIS CLEMENCEAU	102 000,00	
- PRIX CESSION TERRAIN ALDI	1,00	
- PRIX CESSION TERRAIN DROUE	1,00	
- CESSION 4 VEHICULES	22 200,00	
Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		1 358 819,88
- SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENTS VIREES AU COMPTE DE RESULTAT	1 358 819,88	
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		813 719,41
- INDEMNITES ASSURANCES PATRIMOINES	477 849,23	
- INDEMNITES ASSURANCES VEHICULES	5 686,18	
- SUBVENTION DEMOLITION ROMO NPNRU	301 426,20	
- SOLDE MARCHE ENTREPRISE LIQUIDEE	19 011,57	
Divers: montants non significatifs	9 746,23	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		8 073,00
Autres (1)		
- REPRISE SUR DEPRECIATION EXCEPTIONNELLE IMMEUBLES A DEMOLIR	8 073,00	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		3 152,77
	3 152,77	
TOTAL	3 149 074,31	3 149 074,31

(1) Détailler les montants significatifs.

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

21 - REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS

Annexe V tableau n° 21 & 22
 Exercice au : 31/12/2022

Catégories 1	Montant global des rémunérations 2	Montant global des frais remboursés 3
Organes d'administration		13 400,23
Organes de direction	469 588,00	3 576,65

22 - EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE

Catégories 1	Effectif au 31/12 2	dont Régie 3	Equivalent d'effectifs refacturés à d'autres organismes 4	Effectif moyen 5
Cadres	34,00	1,00		
Direction & chargés de mission	1,00			
Administratifs	19,00			
Techniques	11,00	1,00		
Sociaux	3,00			
Employés	74,00	1,00		
Administratifs	50,00	1,00		
Techniques	17,00			
Sociaux	7,00			
Ouvriers	9,00	9,00		
Gardiens d'immeubles	39,00			
Effectif total	156,00	11,00		

Compte financier

**Annexes III - IV - V - VI
- VII - VIIbis - VIII - IX -
X - XI - XII - XIII - XIV -
XV - XVI**



SOMMAIRE

	N° de page
Annexe III - Bilan	1
Bilan Actif	2
Bilan Passif	3
Annexe IV - Compte de Résultat	4
Compte de Résultat - Charges	5
Compte de Résultat - Produits	6
Annexe V - Annexe	7
Engagements - Affectation	8
Résultats & autofinancements nets HLM (tableaux 3a et 3b)	9
Tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé	10
Amortissements (A)	11
Amortissements (B)	12
Provisions	13
Dettes	14
Créances	15
Participations Eléments relevant de plusieurs postes	16
Filiales	17
Actif circulant - Frais acquisition	18
Production immobilisée	19
Coûts incorp. stocks	20
Comptes rattachés	21
Comptes de régularisation	22
Transferts de charges	23
Charges produits antérieurs	24
Exceptionnel	25
Dirigeants - Effectif	27
Annexe VI - Informations générales	28
Identité	29
Parc locatif	31
Parc locatif (2)	32
Annexe VII - Développement de l'actif	33
Immobilisations incorporelles	34
Terrains	35
Agencements de terrains	36
Constructions	37
Sol d'autrui	38
Autres immos corporelles	39
Location-vente	40
Immos incorporelles. en cours	41
Immos corporelles en cours (1)	42
Immos corporelles en cours (2)	43
Immos corporelles en cours (3)	44
Immos corporelles en cours (4)	45
Immos corporelles en cours (5)	46
Participations	47
Participations (2)	48
Autres immos financières	49
Dépôts & cautionnements	50
Annexe VIIIbis - Etat des stocks et opérations d'accession	51
Terrains à aménager	52
Immeubles en cours	53
Immeubles achevés	54
Immeubles acquis	55

SOMMAIRE (suite)

Mouvements stocks	56
Sociétés civiles immobilières - Programmes en cours	57
Sociétés civiles immobilières - Programmes achevés	58
Annexe VIII - Développement du passif	59
Récapitulatif emprunts	60
Détail emprunts	61
Détail des emprunts complexes	63
Annexe IX - Ventilation des comptes clients	64
Ventilation clients (1)	65
Ventilation clients (2)	66
Ventilation clients (3)	68
Annexe X - Etat de la maintenance du patrimoine	70
Maintenance	71
Annexe XI - Ventilation des charges et produits par activité	72
Ventilation charges	73
Ventilation produits	74
Répartition charges activité SIEG et HORS SIEG (s)	75
Répartition produits activité SIEG et HORS SIEG (s)	76
Annexe XII - Soldes intermédiaires de gestion	77
Soldes intermédiaires de gestion	78
Annexe XIII - Capacité d'autofinancement	80
Capacité d'autofinancement	81
Annexe XIV - Tableau de financement	82
Tableau de financement (1)	83
Tableau de financement (2)	84
Annexe XV - Fiches de situations financières et comptables	85
Récapitulatif général	86
Contrôle des dépenses	87
Contrôle des emprunts et des subventions	88
Annexe XVI - Taxes, cotisations et autres	89
Taxe foncière s/ les propriétés bâties, CGLLS, Mutualisation	90
Participation des employeurs à l'effort de construction	92

Annexe III - Bilan

BILAN - ACTIF

Annexe III
Exercice au 31/12/2022

N° de compte	ACTIF	31/12/2022				31/12/2021
		Brut	Amort. et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	7
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				31 731,79	32 282,98
201	Frais d'établissement					
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation					
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	495 398,11	463 666,32	31 731,79		29 357,98
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/ avances et acomptes					2 925,00
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				231 712 152,51	224 901 365,19
2111	Terrains nus	37 631,03		37 631,03		41 230,45
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	14 826 085,62		14 826 085,62		15 429 628,93
212	Agencements et aménagements de terrains					
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	330 402 261,66	176 506 677,37	153 895 584,29		145 307 704,72
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	51 829 621,01	20 147 202,36	31 682 418,65		32 074 593,28
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	6 572 093,34	3 512 159,14	3 059 934,20		3 271 994,78
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	48 488 630,90	20 558 114,35	27 930 516,55		28 433 376,00
215-218	Instal.techniques, matériel et outillage et autres immo.corporelles	1 924 189,27	1 644 207,10	279 982,17		342 837,03
22	Immeubles en location-vente, en location attribution ou reçus en affectation					
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				17 359 965,19	18 709 236,87
2312	Terrains	1 446 296,67		1 446 296,67		1 007 602,43
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	15 786 433,24		15 786 433,24		17 547 922,90
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	127 235,28		127 235,28		153 711,54
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				260 952,79	258 403,64
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	34 584,49		34 584,49		34 584,49
2741	Prêts participatifs	215 134,00		215 134,00		212 584,85
272	Titres immobilisés (droits de créance)					
2781-2782	Prêts pour accession					
271-274 (sauf 2741) 275-2761	Autres	11 234,30		11 234,30		11 234,30
2678-2768	Intérêts courus					
	TOTAL (1)	472 196 828,92	222 832 026,64	249 364 802,28	249 364 802,28	243 901 288,68
	STOCKS ET EN-COURS				130 566,90	108 226,54
31 (net 319)	Terrains à aménager					
33	Immeubles en cours					
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente					
358	Temporairement loués					
37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
32	Approvisionnement	130 566,90		130 566,90		108 226,54
409	FOURNISSEURS DEBITEURS	29 872,27		29 872,27	29 872,27	23 554,43
	CREANCES D'EXPLOITATION				10 530 726,74	8 939 526,00
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	2 254 232,05		2 254 232,05		2 261 145,98
412-4113	Créances sur acquéreurs					
413-414-417	Clients - autres activités et autres					
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs					
416	Clients douteux ou litigieux	3 322 015,94	2 584 824,88	737 191,06		574 958,09
418	Produits non encore facturés	859 395,00		859 395,00		364 059,00
42-43-44 (sauf 441)	Autres	313 224,02		313 224,02		330 020,12
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	6 366 684,61		6 366 684,61		5 409 342,81
	CREANCES DIVERSES (3)				857 460,33	594 508,46
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV					
451-458	Groupes - Opérations faites en commun ou GIE					
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	857 460,33		857 460,33		594 508,46
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers					
4615	Opérations d'aménagement					
478	Auttes comptes transitoires					
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
	DISPONIBILITES				28 980 519,44	28 670 012,15
511	Valeur à l'encaissement					
515	Compte au Trésor					
516	Comptes de placement court terme	28 378 493,90		28 378 493,90		27 408 673,52
5188	Intérêts courus à recevoir					
Autres 51	Comptes courants - Autres que le Trésor	602 025,54		602 025,54		1 261 338,63
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs					
866	Charges constatées d'avance	229 450,15		229 450,15	229 450,15	170 741,70
	TOTAL (II)	43 343 420,71	2 584 824,88	40 758 595,83	40 758 595,83	38 506 569,28
881	Charges à répartir sur plusieurs exercices					
	TOTAL (III)					
169	Primes de remboursement des obligations (IV)					
	TOTAL (IV)					
476	Différences de conversion - Actif (V)					
	TOTAL (V)					
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	515 540 249,63	225 416 851,52	290 123 398,11	290 123 398,11	282 407 857,96

(1) dont droit au bail

(2) dont à moins d'un an

(3) dont à plus d'un an

N° de compte	PASSIF	31/12/2022		31/12/2021
		Détail	Totaux partiels	
1	2	3	4	5
C A P I T A U X P R O P R E S	10	DOTATIONS ET RESERVES		
	102	Dotations		55 853 095,27
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital		
	106	Réserves :		
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement <i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>		52 903 530,03
	10671			52 903 530,03
	10685	Réserves sur cessions immobilières <i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>		2 470 555,87
	106851			2 470 555,87
	10688	Réserves diverses		389 496,15
	106881	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>		389 496,15
	11	Report à nouveau (a)		38 821 179,00
		<i>dont activités relevant du SIEG depuis 2021</i>		4 945 361,87
	12	Résultat de l'exercice (a)		3 274 087,24
	<i>dont activités relevant du SIEG</i>		2 823 908,62	
13	Subventions d'investissement	Montant brut	Inscrit au résultat	36 176 351,08
		66 503 929,09	30 327 578,01	
145	PROVISIONS REGLEMENTEES - amortissements dérogatoires			
1671	Titres participatifs			
	TOTAL I		134 124 712,59	
			134 124 712,59	
			129 389 280,91	
P R O V	15	PROVISIONS		
	151	Provisions pour risques		890 061,44
	1572	Provisions pour gros entretien		737 535,44
	153-158	Autres provisions pour charges		1 151 645,00
	TOTAL II		2 738 902,44	
			2 738 902,44	
			2 657 986,44	
D E T T E S	16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction		5 393 878,36
	163	Emprunts obligataires		
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :		
	1641	Caisse des dépôts et Consignations (Banques des territoires)		121 950 098,50
	1642	C.G.L.L.S.		
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM		6 962,88
	1648	Autres établissements de crédit		43 378,65
	1648			12 573 817,20
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		
	1651	Dépôts de garantie des locataires		2 392 791,41
	1654	Redevances (location-accession)		
	1658	Autres dépôts		2 363 993,07
		Emprunts et dettes financières diverses :		
	1672-1673-1674-1678	Emprunts assortis de conditions particulières		
	1675	Emprunts participatifs		
	1676	Avances d'organismes HLM		
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts		
	168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées		1 456 745,14
	16881	Intérêts courus non échus		1 513 838,29
	16882	Intérêts courus capitalisables		644 656,96
	16883	Intérêts compensateurs		4 093,92
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations		
5181 - 519	Crédits et lignes de trésorerie			
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		475 812,16	
4195	Locataires-Excédents d'acomptes		576 889,38	
4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs		425 474,00	
			151 415,38	
	DETTES D'EXPLOITATION		4 056 926,05	
401-4031-4081-40711 (b) -	Fournisseurs		3 911 623,02	
402-4032-4082-40712 (b) -	Fournisseurs de stocks immobiliers		2 672 070,19	
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres		1 239 552,83	
	DETTES DIVERSES		2 135 375,50	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-40714 (b) -	Fournisseurs d'immobilisations		2 299 513,86	
269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés			
	Autres dettes :			
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV			
451- 458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE			
4088 - 46 (sauf 461)	Créanciers divers		15 491,28	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers		5 998,56	
4615	Opérations d'aménagement			
478	Autres comptes transitoires			
487	Produits constatés d'avance		1 699 294,92	
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres		1 994 259,12	
4872	Produits des ventes sur lots en cours			
4873	Rémunération des frais de gestion PAP			
	TOTAL III		153 259 783,08	
			153 259 783,08	
			150 360 590,61	
477	Différences de conversion - Passif			
	TOTAL IV			
	TOTAL GENERAL I + II + III + IV		290 123 398,11	
			290 123 398,11	
			282 407 857,96	

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de pertes.

(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur

(1) A plus d'un an

(2) A moins d'un an

Annexe IV - Compte de Résultat

COMPTE DE RESULTAT [CHARGES]

Annexe IV

Exercice au 31/12/2022

Numéro de compte 1	CHARGES 2	31/12/2022			31/12/2021 6
		Charges récupérables 3	Charges non récupérables 4	Totaux partiels 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			39 568 228,18	37 781 218,61
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			13 581 333,31	12 793 240,50
60 (net de 6092)	Achats stockés :				
601	Terrains				
602	Approvisionnement	12 851,11	105 913,46	118 764,57	112 967,45
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
603	Variation des stocks (a) :				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnement		(29 596,95)	(29 596,95)	(23 215,70)
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094,6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers				
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	2 521 994,98	390 859,49	2 912 854,47	2 977 894,88
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	2 505 946,36	252 704,45	2 758 650,81	2 210 872,46
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	682 542,89	393 184,84	1 075 727,73	1 306 204,04
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs		3 673 097,90	3 673 097,90	3 291 241,50
6156	Maintenance		235 728,57	235 728,57	235 177,60
6158	Autres travaux d'entretien		101 321,21	101 321,21	129 410,47
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		13 231,06	13 231,06	8 002,23
616	Primes d'assurance		333 865,91	333 865,91	314 751,00
621	Personnel extérieur à l'organisme	37 121,52	300 904,51	338 026,03	246 218,44
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		738 561,32	738 561,32	577 379,94
623	Publicité, publications, relations publiques		95 187,56	95 187,56	96 526,09
625	Déplacements, missions et réceptions		97 052,88	97 052,88	88 416,79
6285	Redevances				
Autres 61 et 62 (nets de 619 et 629)	Autres		1 118 860,24	1 118 860,24	1 221 393,31
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés			6 395 598,73	6 169 629,45
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	93 601,00	578 809,56	672 410,56	671 102,53
63512	Taxes foncières		4 492 011,00	4 492 011,00	4 322 744,00
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	1 081 828,00	149 349,17	1 231 177,17	1 175 782,92
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel			7 825 936,11	7 577 384,70
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	663 114,99	4 928 313,42	5 591 428,41	5 355 649,18
645-647-6485 (net de 6459, 6479 et 64895)	Charges sociales	181 970,80	2 052 536,90	2 234 507,70	2 221 735,52
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions			11 257 462,65	10 940 679,15
	Dotations aux amortissements :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418 et 6811245	Immobilisations locatives		8 454 450,27	8 454 450,27	7 891 742,22
Autres 6811	Autres immobilisations		1 747 970,63	1 747 970,63	1 773 930,79
6812	Charges d'exploitation à répartir				
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles				
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		443 150,75	443 150,75	380 313,14
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :				
68157	Provisions pour gros entretien		459 365,00	459 365,00	766 948,00
Autres 6815	Autres provisions		152 526,00	152 526,00	127 745,00
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			507 897,38	300 284,81
654	Pertes sur créances irrécouvrables		427 799,79	427 799,79	228 577,24
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		80 097,59	80 097,59	71 707,57
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIERES			1 898 106,19	1 530 581,75
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir				(28 703,55)
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières				
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		1 817 613,58	1 817 613,58	1 479 888,54
661123	Intérêts compensateurs				(925,44)
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		27 241,51	27 241,51	4 245,82
66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers				
66115	Gestion de prêts - Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		53 251,10	53 251,10	57 776,38
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				18 300,00
664-666-668	Autres charges financières				
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 582 374,70	4 374 579,02
671	Sur opérations de gestion		69 573,55	69 573,55	58 777,42
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) [M31]				
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives [M31]				
6732	Réduction de récupération des charges locatives [M31]				
	Sur opérations en capital :			1 375 309,39	4 133 221,55
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :		473 554,89	473 554,89	3 179 665,76
6751	Immobilisations incorporelles				
6752	Immobilisations corporelles		473 554,89	473 554,89	179 665,76
6756	Immobilisations financières				3 000 000,00
678	Autres		901 754,50	901 754,50	953 555,79
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions :			137 491,76	182 580,05
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		20 627,76	20 627,76	46 196,05
6872	Dotations aux provisions réglementées (am.dérogatoires)				
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		116 864,00	116 864,00	136 384,00
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés				
691	Participations des salariés aux résultats				
695	Impôts sur les bénéfices				
	TOTAL DES CHARGES	7 780 971,65	35 267 737,42	43 048 709,07	43 686 379,38
				Soide créditeur = Excédent	5 410 227,43
				dont relevant du SIEG (depuis 2021)	4 924 092,35
				TOTAL GENERAL	46 322 796,31
					49 096 606,81
(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)				(16 852,92)	177 914,67
c/6721 (part non récupérable)			(15 893,20)		117 670,82
c/6722 (part récupérable)			(959,72)		60 243,85

COMPTE DE RESULTAT [PRODUITS]

Annexe IV
Exercice au 31/12/2022

Numéro de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2022		31/12/2021 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		42 672 259,23	42 731 331,67
70	Produits des activités		40 492 998,15	39 292 995,05
701	Ventes d'immeubles :			
7011	Ventes de terrains lotis			
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis			
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains			
703	Récupération des charges locatives	7 555 864,09		7 180 363,18
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés	869 407,51		912 502,70
7042	Suppléments de loyers	55 394,93		5 481,94
7043	Loyers des logements conventionnés	28 952 259,73		28 575 272,36
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 983 809,48		1 539 414,49
7047	Logements en location - accession et accession			
Autres 704	Autres	1 053 865,25		1 025 751,09
706	Prestations de services :			
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location-attribution et location-vente			
Autres 706	Autres	1 218,60		12 740,00
708	Produits des activités annexes	21 178,56		41 469,29
71	Production stockée (ou destockage) (a)			
72	Production immobilisée		428 121,45	402 662,13
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	36,05		27,13
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisation			
Autres 72	Autres productions immobilisées	428 085,40		402 635,00
74	Subventions d'exploitation		168 080,29	172 645,43
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation	114 324,43		128 369,64
744	Subventions pour travaux de gros entretien	53 755,86		44 275,79
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		959 614,79	1 065 246,66
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	460 345,00		804 070,00
78174	Reprises sur dépréciations des créances	428 639,79		229 137,24
Autres 781	Autres reprises	70 630,00		32 039,42
791	Transferts de charges d'exploitation	118 632,03	118 632,03	90 257,89
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	504 812,52	504 812,52	1 707 524,51
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
76	PRODUITS FINANCIERS		501 462,77	231 011,00
761	De participations			
762	D'autres immobilisations financières :			
76261-76262	Revenus des prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	D'autres créances et revenus de VMP	501 462,77		231 936,44
765-766-768	Autres			
786	Reprises sur provisions			
796	Transfert de charges financières			(925,44)
767	Produits nets sur cessions de VMP			
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		3 149 074,31	6 134 264,14
771	Sur opérations de gestion	841 107,25		767 148,32
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :			
7731	Mandats hors charges récupérables			
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables			
	Sur opérations en capital :			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :		124 202,00	3 253 001,00
7751	- Immobilisations incorporelles			
7752	- Immobilisations corporelles	124 202,00		253 001,00
7756	- Immobilisations financières			3 000 000,00
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 358 819,88		1 274 882,43
778	Autres	813 719,41		796 030,23
787	Reprises sur dépréciations et provisions	8 073,00	8 073,00	42 400,00
797	Transferts de charges exceptionnelles	3 152,77		802,16
	TOTAL DES PRODUITS	46 322 796,31	46 322 796,31	49 096 606,81
		Solde débiteur = Déficit		
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
	TOTAL GENERAL		46 322 796,31	49 096 606,81
	(a) Stock final moins stock initial = montant de la variation à inscrire en négatif dans le cas de destockage de production			
	(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement			
	(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs (compte 772)		18 442,79	133 592,30
	c/7721 (hors récupération de charges locatives)		18 442,79	133 592,30
	c/7723 (complément de récupération de charges locatives)			

Annexe V - Annexe

1 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

Annexe V tableau n° 1 et 2
Exercice au : 31/12/2022

ENGAGEMENTS

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus		8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres	13 813 093,00	80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		80128	- Autres contrats	
8028	Autres engagements reçus		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
			8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	15 667 723,65
				- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80181		
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	12 414 185,65
			80188	Engagements divers	3 253 538,00
	TOTAL	13 813 093,00		TOTAL	15 667 723,65

COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel		80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel				
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				

2 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)

(Montants précédés du signe moins lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

	Total		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021	
ORIGINES :				
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		33 500 464,79		
12 - Résultat de l'exercice		5 410 227,43	4 924 092,35	
dont résultat courant (1)	4 925 424,74			
- Prélèvement sur les réserves (2)				
AFFECTATIONS :				
- Affectation aux réserves				
1067-10671 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement				
10685-106851 Réserves sur cessions immobilières		89 513,22	110 782,74	
10688-106881 Réserves diverses				
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		38 821 179,00	4 945 361,87	
TOTAL		38 910 692,22	38 910 692,22	

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

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

3 - RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS HLM (PLURIANNUELS)

Annexe V
 Exercice au : 31/12/2022

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

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	30 764 449,92	31 539 684,98	31 381 214,23	32 112 631,87	32 937 134,06
Résultat avant charges et produits calculés	13 091 539,54	13 981 181,09	15 199 160,69	15 397 136,42	13 701 353,86
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Résultat après charges et produits calculés	4 777 776,50	4 938 702,09	8 052 819,35	5 410 227,43	3 274 087,24
(amortissements, dépréciations & provisions)					
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	156,00	159,00	156,00	161,00	156,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	4 997 576,15	5 180 421,85	5 422 292,64	5 355 649,18	5 591 428,41
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	2 242 566,30	2 125 670,71	2 235 977,61	2 221 735,52	2 234 507,70
de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)					

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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XII) (1)	6 677 715,93	6 796 136,97	5 648 781,40	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	306 945,42	231 936,44	501 462,77	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	38 351 276,35	39 292 995,05	40 492 998,15	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	6 970 062,12	7 180 363,18	7 555 864,09	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	31 688 159,65	32 344 568,31	33 438 596,83	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	21,07%	21,01%	16,89%	19,66%

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

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

4 - TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

Immobilisations 1	Valeur brute au début de l'exercice 2	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice 7 (2+3+4-5-6)
		Acquisitions, créations, apports 3	Virements de poste à poste (3) 4	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés 5	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (1) 6	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	29 788,54				29 788,54	
Autres immobilisations incorporelles	479 745,11	20 019,00			4 366,00	495 398,11
TOTAL I	509 533,65	20 019,00			34 154,54	495 398,11
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	41 230,45			2 331,19	1 268,23	37 631,03
Terrains aménagés, loués, bâtis	15 429 628,93		333 428,33	927 824,70	9 146,94	14 826 085,62
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	15 470 859,38		333 428,33	930 155,89	10 415,17	14 863 716,65
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants			6 636 218,45	30 020,83	1 733 150,53	
Additions et remplacements de composants (1)			10 874 265,70	166 892,81	1 720 631,65	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]	344 684 394,87	-	17 510 484,15	196 913,64	3 453 782,18	358 544 183,20
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants			534 258,33	11 560,88		
Additions et remplacements de composants (1)			238 596,95	1 139,23	97 855,85	
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	71 514 031,05	-	772 855,28	12 700,11	97 855,85	72 176 330,37
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	6 572 093,82		-	0,48	-	6 572 093,34
TOTAL III [A+B+C]	422 770 519,74		18 283 339,43	209 614,23	3 551 638,03	437 292 606,91
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	336 590,17	3 645,24			1 885,75	338 349,66
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	21 446,62	1 470,00				22 916,62
Matériel de transport	709 069,59	61 335,94			78 748,27	691 657,26
Matériel de bureau et matériel informatique	338 380,75	23 637,84			2 700,64	359 317,95
Mobilier	508 422,76	3 525,02				511 947,78
Diverses						
TOTAL V	1 577 319,72	89 968,80			81 448,91	1 585 839,61
Immeubles en location-vente et affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains et aménagements terrains	1 007 602,43	811 307,67	2 331,19	349 944,62	25 000,00	1 446 296,67
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	7 916 068,03	8 928 181,78	19 411,71	6 081 737,33		10 781 924,19
- Additions et remplacements de composants (4)	9 631 854,87	6 442 592,91	238 985,12	11 308 923,85		5 004 509,05
Avances et acomptes	153 711,54	-26 476,26				127 235,28
TOTAL VII	18 709 236,87	16 155 606,10	260 728,02	17 740 605,80	25 000,00	17 359 965,19
(II+III+IV+V+VI+VII) TOTAL VIII	458 864 525,88	16 249 220,14	18 877 495,78	18 880 375,92	3 670 387,86	471 440 478,02
FINANCIERES						
Participations et créances rattachées	34 584,49					34 584,49
Titres immobilisés						
Prêts principaux pour accession et amélioration						
Prêts complémentaires pour accession et amélioration						
Autres prêts	212 584,85	2 549,15				215 134,00
Dépôts et cautionnements versés - Créances diverses	11 234,30					11 234,30
Intérêts courus						
TOTAL IX	258 403,64	2 549,15				260 952,79
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	459 632 463,17	16 271 788,29	18 877 495,78	18 880 375,92	3 704 542,40	472 196 828,92

(1) Ces lignes recensent les travaux immobilisés au titre des interventions sur le parc existant (hors travaux d'acquisition-amélioration).

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

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

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

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

5 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A)

SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Annexe V tableau n° 5
Exercice au : 31/12/2022

Immobilisations amortissables 1	Montant des amortissements au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	Montant des amortissements en fin d'exercice 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation	29 788,54			29 788,54	
Autres postes d'immobilisations incorporelles	447 462,13	20 570,19		4 366,00	463 666,32
TOTAL I	477 250,67	20 570,19		34 154,54	463 666,32
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre) (4)	179 735 078,44	8 161 938,96	4 685,19	3 025 557,55	184 876 145,04
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	30 176 210,48	1 664 076,93		84 692,37	31 755 595,04
Bâtiments et installations administratifs	3 300 099,04	212 060,10			3 512 159,14
TOTAL III	213 211 387,96	10 038 075,99	4 685,19	3 110 249,92	220 143 899,22
Installations techniques - Matériel - Outillage					
TOTAL IV	303 948,08	12 401,00		1 885,75	314 463,33
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	20 646,90	901,80			21 548,70
Matériel de transport	506 437,86	71 315,34		66 054,09	511 699,11
Matériel de bureau et matériel informatique	257 106,70	49 339,03		2 700,64	303 745,09
Mobilier	482 933,32	9 817,55			492 750,87
Diverses					
TOTAL V	1 267 124,78	131 373,72		68 754,73	1 329 743,77
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
TOTAL VI					
TOTAL GENERAL (3)	215 259 711,49	10 202 420,90	4 685,19	3 215 044,94	222 251 772,64

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

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

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

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

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

55

ans

6 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

Annexe V tableau n° 6
Exercice au : 31/12/2022

Immobilisations amortissables 1	Éléments transférés en actif circulant 2	Éléments cédés 3	Autres sorties d'actif (3) 4	Reprises sur amortissements (1) 5	Total des diminutions (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation		29 788,54			29 788,54
Autres postes d'immobilisations incorporelles			4 366,00		4 366,00
TOTAL I		29 788,54	4 366,00		34 154,54
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre) (4)		35 848,69	2 989 708,86		3 025 557,55
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)			84 692,37		84 692,37
Bâtiments et installations administratifs					
TOTAL III		35 848,69	3 074 401,23		3 110 249,92
Installations techniques - Matériel - Outillage					
TOTAL IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
Matériel de transport		66 054,09			66 054,09
Matériel de bureau et matériel informatique			2 700,64		2 700,64
Mobilier					
Diverses					
TOTAL V		66 054,09	2 700,64		68 754,73
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
TOTAL VI					
TOTAL GENERAL (3)		131 691,32	3 083 353,62		3 215 044,94

(1) Reprises constatées au compte 7811

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

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

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

7 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Annexe V tableau n° 7
 Exercice au : 31/12/2022

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Provisions pour litiges				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes sur contrats				
Provisions pour pensions et obligations similaires	768 806,00		70 630,00	(3) 698 176,00
Provisions pour gros entretien	1 151 645,00	459 365,00	460 345,00	1 150 665,00
Provisions pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	737 535,44	152 526,00		890 061,44
TOTAL II	2 657 986,44	611 891,00	(2) 530 975,00	2 738 902,44
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	471 463,00	116 864,00	8 073,00	580 254,00
Financières				
TOTAL III	471 463,00	116 864,00	8 073,00	580 254,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Approvisionnements				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
TOTAL IV				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	2 553 062,56	443 150,75	427 799,79	2 568 413,52
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	17 251,36		840,00	16 411,36
Clients-autres activités				
Débiteurs divers				
Autres actifs à court terme				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	2 570 313,92	443 150,75	428 639,79	2 584 824,88
TOTAL VI	3 041 776,92	560 014,75	436 712,79	3 165 078,88
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	5 699 763,36	(1) 1 171 905,75	(1) 967 687,79	5 903 981,32

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	1 055 041,75	959 614,79
	- Financières		
	- Exceptionnelles	116 864,00	8 073,00
(2) Dont reprises de provisions utilisées		233 534,00
	... de provisions non utilisées (*)		297 441,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite			698 176,00

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

8 - ETAT DES DETTES

Annexe V tableau n° 8
 Exercice au : 31/12/2022

N° de compte 1	Dettes 2	Montant net au bilan 3	1 an au plus 4	Entre 1 an et 5 ans 5	Plus de 5 ans 6 (3-4-5)	Dettes garanties par des sûretés réelles 7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	5 393 878,36	365 740,06	1 184 833,07	3 843 305,23	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	134 700 699,68	6 014 475,25	28 251 953,15	100 434 271,28	
165	Dépôts et cautionnements reçus	2 392 791,41	<i>Non ventilable (3)</i>		2 392 791,41	
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)					
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	1 456 745,14	57 093,15	285 465,75	1 114 186,24	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)					
16881	Intérêts courus non échus	928 765,19	928 765,19			
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables	19 494,67	19 494,67			
16883	Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières		144 892 374,45	7 385 568,32	29 722 251,97	107 784 554,16	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>		<i>121 000,00</i>			<i>121 000,00</i>	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	5 059 801,76	4 886 555,12	173 246,64		
419	Clients créditeurs	475 812,16	475 812,16			
42	Personnel et comptes rattachés	251 821,00	251 821,00			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	408 713,50	408 713,50			
44	Etat et autres collectivités publiques	456 474,01	293 678,83	162 795,18		
45	Groupes, associés et opérations de coopération					
46	Créditeurs divers	15 491,28	15 491,28			
47	Comptes transitoires ou d'attente					
TOTAL II		6 668 113,71	6 332 071,89	336 041,82		
487	Produits constatés d'avance					
	4871 - Sur exploitation	1 699 294,92	1 699 294,92			
	4872 - Sur vente de lots en cours					
	4873 - Rémunération des frais de gestion P.A.P.					
	4878 - Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III		1 699 294,92	1 699 294,92			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		153 259 783,08	15 416 935,13	30 058 293,79	107 784 554,16	

RENVOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	10 164 186,91
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	7 172 426,59
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

9 - ETAT DES CREANCES

Annexe V tableau n° 9
 Exercice au : 31/12/2022

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
26	Titres de participation et créances rattachées	34 584,49		34 584,49
271/272	Titres immobilisés			
274/275/276	Immobilisations financières diverses	226 368,30	12 340,00	214 028,30
278	Prêts pour accession			
TOTAL I		260 952,79	12 340,00	248 612,79
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	29 872,27	29 872,27	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	2 254 232,05	2 254 232,05	
416	Locataires douteux ou litigieux	3 322 015,94	1 738 193,42	1 583 822,52
412/413/414/415/418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	859 395,00	859 395,00	
42	Personnel et comptes rattachés			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	39 948,57	39 948,57	
44	Etat et collectivités publiques (1)	6 639 960,06	1 446 248,65	5 193 711,41
45	Groupes, associés et opérations de coopération			
46	Débiteurs divers (1)	857 460,33	857 460,33	
47	Comptes transitoires ou d'attente			
TOTAL II		14 002 884,22	7 225 350,29	6 777 533,93
486	486 - Charges constatées d'avance	229 450,15	229 450,15	
TOTAL III		229 450,15	229 450,15	
TOTAL GENERAL (I + II + III)		14 493 287,16	7 467 140,44	7 026 146,72

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	4 393 671,90
	Subventions d'exploitation à recevoir	1 973 012,71
	TVA	

10 - ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN*Entreprises liées, liens de participation, créances & dettes représentées par des effets de commerce*

Annexe V tableau n° 10

Exercice au : 31/12/2022

Comptes concernés 1	Entreprises liées 2	Entreprises avec lesquelles l'office a un lien de participation 3	Créances et dettes représentées par des effets de commerce 4
BILAN :			
Immobilisations financières		34 584,49	
Créances diverses			
Dettes financières			
Dettes diverses			
COMPTE DE RESULTAT :			
Charges financières			
Produits financiers			

11 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)

Annexe V tableau n° 11

Exercice au : 31/12/2022

Informations financières		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'office et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'office	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Résultat net du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'office au cours de l'exercice
					Brute	Nette					
Filiales et participations (1)		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Nom	SIREN										
1	2										
Filiales et participations (2) (6)											
Filiales (7)											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
Participations (8)											
-											
-											
-											
-											
-											
Autres filiales ou participations											
Filiales non reprises ci-dessus											
Participations non reprises ci-dessus					34 584,49	34 584,49					
TOTAL (10)					34 584,49	34 584,49					

- (1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'OPH a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).
- (2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'OPH a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social. Utiliser éventuellement la rubrique " observations" en rappelant la lettre de référence.
- (3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
- (4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
- (5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de l'OPH, le préciser dans la rubrique "observations".
- (6) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de l'OPH détenteur des titres.
- (7) Plus de 50 % du capital détenu par l'OPH.
- (8) De 10 à 50 % du capital détenu par l'OPH.
- (9) OPH consolidés ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1 % du capital de l'OPH détentrice des titres.
- (10) Total colonne 5 : égal aux comptes 261 + 266

Observations :

12 - EVALUATION DES ELEMENTS FONGIBLES DE L'ACTIF CIRCULANT

Annexe V tableau n° 12 & 13
 Exercice au 31/12/2022

Nature des éléments 1	Valeur brute 2	Dépréciation 3	Valeur nette au bilan 4	Prix du marché 5
32 - Approvisionnements				
322 - Fournitures consommables : FOURNITURES D'ATELIER	130 566,90		130 566,90	
TOTAL I	130 566,90		130 566,90	
50 - Valeurs mobilières de placement :				
TOTAL II				
TOTAL (I+II)	130 566,90		130 566,90	

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

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

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours	ROMORANTIN - RUE DU 8 MAI (frais d'actes notariés) SAINT CLAUDE DE DIRAY - MAISON MEDICALE (frais d'actes notariés) BLOIS - MOSNIER (frais d'actes notariés) ROMORANTIN - LES SOLEILLADES (frais d'actes notariés) LA CHAUSSEE ST VICTOR - MULTISITE (frais d'actes notariés) SAINT GERVAIS - AUBEPIN III (frais d'actes notariés) Divers (montants non significatifs)	1 990,93 1 690,81 9 542,82 2 300,00 11 336,20 48 709,69 4 378,49	79 948,94
31 - Terrains à aménager	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			79 948,94

14 - INCORPORATION DES COÛTS INTERNES ET DES FRAIS FINANCIERS DE L'EXERCICE DANS LA PRODUCTION IMMOBILISEE

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux Etats Réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et /ou de l'ANCOLS.

Annexe V tableau n° 14
 Exercice au : 31/12/2022

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
Sans objet	Sans objet	425 772,43	36,05	2 312,97	428 121,45

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul.

*Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
 la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .*

3% du coût TTC des travaux d'une opération d'investissement lorsque celle-ci est suivi par un maître d'oeuvre
 4% du coût TTC des travaux d'une opération d'investissement lorsque l'OPH est maître d'oeuvre
 1,5% du coût TTC des travaux d'une opération d'investissement réalisée en VEFA
 3% du coût TTC des travaux d'une opération d'investissement d'ajout ou remplacement de composants

(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé.

*Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont
 obligatoirement inscrits dans dans les comptes 66, et transférés en immobilisation par les comptes 72.*

(3) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

Pose de panneau de chantier et travaux effectués par la régie de TDLH

15 - INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

Annexe V tableau n° 15
 Exercice au 31/12/2022

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					
332 - Opérations groupées, constructions neuves					
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Divers (3)					
TOTAL GENERAL					

RAPPEL : la non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle. Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable .

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier ci-dessous la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks)
 Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.
 les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

16 - COMPTES RATTACHES

Annexe V tableau n° 16
 Exercice au : 31/12/2022

CHARGES A PAYER (sauf intérêts courus)

N° de compte	Libellé	Montant	Observations (a)
1	2	3	4
408	Fournisseurs	2 386 479,82	
4282/4284/4286	Personnel	251 821,00	
4382-4386	Organismes sociaux	97 977,00	
4482-4486	Etat	29 897,00	
4686	Divers		
TOTAL		2 766 174,82	

PRODUITS A RECEVOIR

N° de compte	Libellé	Montant	Observations (a)
1	2	3	4
418	Locataires	859 395,00	
4287	Personnel		
4387	Organismes sociaux	39 948,57	
4487	Etat		
4687	Divers	487 398,26	
TOTAL		1 386 741,83	

(a) Préciser la nature des charges et produits concernés et justifier leur imputation en comptes rattachés.

OBSERVATIONS : détailler, préciser et justifier les postes qui appellent des observations particulières quant à leur nature, leur montant ou leur traitement comptable.

17 - PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES A UN AUTRE EXERCICE

COMPTES DE REGULARISATION ACTIF

Annexe V tableau n° 17
 Exercice au : 31/12/2022

481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices

Nature 1	Solde au 1er janvier de l'exercice 2	Additions de l'exercice 3	Amortissements de l'exercice 4	Solde au 31 décembre de l'exercice 5 (2+3-4)	Durée d'amortissement (a) 6
Grosses réparations à étaler (b)					
Intérêts compensateurs					
Autres (détailler si significatifs)					
TOTAL					

(a) Dans le cas de durées différentes pour une même rubrique donnée, préciser les valeurs extrêmes.

(b) GR à étaler antérieures au 1er janvier 2005. Compte réservé aux organismes relevant de l'instruction comptable M31

Observations sur les méthodes d'amortissement :

486 - Charges constatées d'avance

Nature 1	Montant 2	Observations 3
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés (1)		
Autres (détailler si significatif) :	229 450,15	
ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE	193 531,13	
PUBLICITE - BOAMP	17 567,52	
MAINTENANCE SIEGE/VEHICULES/CHAUFFAGE	1 985,13	
LOCATION MOBILIERE	217,73	
DOCUMENTATION	3 687,39	
REDEVANCES POUR CONCESSIONS, BREVETS...	12 461,25	
TOTAL	229 450,15	

COMPTES DE REGULARISATION PASSIF

487 - Produits constatés d'avance

Nature 1	Montant 2	Observations 3
Produits des ventes sur lots en cours (1)		
Autres (détailler si significatif) :	1 699 294,92	
INDEMNITES ASSURANCES	128 734,00	
SUBVENTION DEMOLITION	1 570 560,92	
TOTAL	1 699 294,92	

(1) RENVOIS	Additions de l'exercice	Réductions de l'exercice
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés		
Produits des ventes sur lots en cours		

18 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Annexe V tableau n° 18
 Exercice au : 31/12/2022

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)			
... En comptes de tiers	117 502,34		3 152,77
... En charges d'exploitation			
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles <i>[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)</i>	1 129,69		
TOTAL	118 632,03		3 152,77

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

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

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

Transfert de charges d'exploitation en compte de tiers = frais de poursuite et de justice imputés au C/6227 et répercutés sur les comptes des locataires.
 Transfert de charges d'exploitation en charges exceptionnelles = frais de vente des logements imputés en C/62 et transférés en charges exceptionnelles lors de la vente.
 Transfert de charges exceptionnelles en compte de tiers = dépenses de sinistres véhicules imputées au C/6786 à la facturation et transférées au compte du tiers car seule la franchise est à acquitter.

19 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE DES CHARGES & PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

Annexe V tableau n° 19
Exercice au : 31/12/2022

672 - Charges sur exercices antérieurs				772 - Produits sur exercices antérieurs		
Nature	Montant		N° de compte de virement	Nature	Montant	N° de compte de virement
	Récupérable	Non récupérable				
1	2	2bis	3	1	2	3
Détail des charges :				Détail des produits :		
Eau		241,05	606121	LOYERS FOYERS	18 442,79	7046
Hygiène et Sécurité		768,65	61111			
Espaces verts		752,04	61121			
Entretien courant		1 188,67	61511			
Gros Entretien		6 772,33	6152			
Assurances		1 906,97	616			
Etude et recherche		4 320,00	617			
Honoraires		2 925,00	6226			
Divers prestations techniques		59,86	6228			
Frais postaux et de télécommunications		6 473,64	626			
Taxe supports publicitaires		33,00	6358			
Salaires et traitements		2 751,05	64111			
Indemnités et avantages		400,00	64141			
Remise d'intérêts suite à RIAD		-44 608,66	6611221			
Sinistres		123,20	6786			
Espaces verts	-752,04		61122			
Hygiène et sécurité	-207,68		61112			
Divers non significatifs				Divers non significatifs		
TOTAL	-959,72	-15 893,20		TOTAL	18 442,79	

20 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Annexe V tableau n° 20
exercice au : 31/12/2022

I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		69 573,55
- INTERETS MORATOIRES	6 048,25	
- SUBVENTIONS ACCORDEES	1 500,00	
- FRAIS DE MONTAGE ET COMMERCIALISATION	1 129,69	
- INDEMNITES DE RESILIATION	133,35	
- CHAUFAGE R3 ZAC DES PARADIS VINEUIL	5 320,80	
- GROUPEMENT DE COMMANDE ROMORANTIN ALDI	26 326,07	
- FSL	24 354,00	
- BONIFICATION VMC TAUX PENETRATION	4 761,39	
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mi au rebut (1)		473 554,89
Cessions (2)		
- VNC VENTE TERRAIN ROMORANTIN ALDI	25 000,00	
- VNC VENTE 1 PAVILLON BLOIS CLEMENCEAU	44 733,86	
- VNC VENTE TERRAIN DROUE SUITE DEMOLITION	1 268,23	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Démolitions, sorties de composants, mises au rebut		
- VNC DES COMPOSANTS REMPLACES	402 552,80	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		901 754,50
- SINISTRES PATRIMOINE LOCATIF COUVERT PAR L'ASSURANCE	494 614,02	
- SINISTRES VEHICULES	6 299,11	
- CHARGES DEMOLITIONS (relogements, travaux, diag,...)	228 509,66	
- REGULARISATION TVA COLLECTEE	8 834,11	
- ABANDON PROJET	2 880,14	
- AIDE EXCEPTIONNELLE FOYER	144 687,04	
- ANNULATION PENALITES	13 684,79	
- VERSEMENTS INDEMNITES LOCATAIRES	629,89	
- REGUL TARIF ECS HORS CHARGES LOC 2021	1 600,74	
-		
Divers: montants non significatifs	15,00	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		137 491,76
Autres (1)		
- DOTATION POUR DEPRECIATION IMMEUBLES A DEMOLIR	116 864,00	
- DOTATION EXCEPTIONNELLE SORTIES DE VEHICULES NON AMORTIS	12 694,18	
- DOTATION EXCEPTIONNELLES DES IMMEUBLES	7 933,58	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
TOTAL	1 582 374,70	1 582 374,70

20 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Annexe V tableau n° 20
exercice au : 31/12/2022

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		841 107,25
- PENALITES SUR MARCHES DE TRAVAUX	3 079,47	
- RECOUVREMENT SUR CREANCES ADMISES EN NON VALEUR	24 659,28	
- DEGREVEMENTS D'IMPOTS	710 630,00	
- PENALITES SUR SUPPLEMENT DE LOYERS DE SOLIDARITE	73 277,44	
- QUITTANCEMENT INDEMNITES PROCEDURE	2 850,00	
- GROUPEMENT DE COMMANDE ROMORANTIN ALDI	26 326,06	
- REMBOURSEMENT URSSAF	785,00	
- CHARGES DE COPROPRIETE	-500,00	
Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		124 202,00
- PRIX CESSION 1 PAVILLON BLOIS CLEMENCEAU	102 000,00	
- PRIX CESSION TERRAIN ALDI	1,00	
- PRIX CESSION TERRAIN DROUE	1,00	
- CESSION 4 VEHICULES	22 200,00	
Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		1 358 819,88
- SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENTS VIREES AU COMPTE DE RESULTAT	1 358 819,88	
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		813 719,41
- INDEMNITES ASSURANCES PATRIMOINES	477 849,23	
- INDEMNITES ASSURANCES VEHICULES	5 686,18	
- SUBVENTION DEMOLITION ROMO NPNRU	301 426,20	
- SOLDE MARCHE ENTREPRISE LIQUIDEE	19 011,57	
Divers: montants non significatifs	9 746,23	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		8 073,00
Autres (1)		
- REPRISE SUR DEPRECIATION EXCEPTIONNELLE IMMEUBLES A DEMOLIR	8 073,00	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		3 152,77
	3 152,77	
TOTAL	3 149 074,31	3 149 074,31

(1) Détailler les montants significatifs.

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

21 - REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS

Annexe V tableau n° 21 & 22
 Exercice au : 31/12/2022

Catégories 1	Montant global des rémunérations 2	Montant global des frais remboursés 3
Organes d'administration		13 400,23
Organes de direction	469 588,00	3 576,65

22 - EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE

Catégories 1	Effectif au 31/12 2	dont Régie 3	Equivalent d'effectifs reffectués à d'autres organismes 4	Effectif moyen 5
Cadres	34,00	1,00		
Direction & chargés de mission	1,00			
Administratifs	19,00			
Techniques	11,00	1,00		
Sociaux	3,00			
Employés	74,00	1,00		
Administratifs	50,00	1,00		
Techniques	17,00			
Sociaux	7,00			
Ouvriers	9,00	9,00		
Gardiens d'immeubles	39,00			
Effectif total	156,00	11,00		

Annexe VI - Informations générales



INFORMATIONS GENERALES

1. IDENTITE (au 31 décembre)

- Nom de l'organisme	TERRES DE LOIRE HABITAT - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR ET CHER					
- statut juridique	E.P.I.C			N° SIRET	34933811100017	
(le cas échéant, nom précédent) (1)						
- Siège social	- 1ère ligne d'adresse	18, avenue de l'Europe		Avez vous des emprunts complexes ou des instruments de couverture ? Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>		
	- 2ème ligne d'adresse					
	- 3ème ligne d'adresse					
	- 4ème ligne d'adresse					
	- code postal					
	- commune					
	- cedex					
	- téléphone	02.54.52.29.00		Date de prise de fonction		
	- e-mail			14/09/2021		
- Président (Titre, Nom, Prénom)	Mme	DOUCET	Florence	Date de prise de fonction		
- Directeur général (Titre, Nom, Prénom)	M.	LEBERT	Denis	01/10/2015		
- Commissaires aux comptes (noms et adresses) (2)	M, Quentin Le Meur - TGS FRANCE - 1 rue du Tertre - 49070 BEAUCOUZE			Année de 1er mandat		
				2020		
- Date de constitution de l'office	10/02/1955			Transformation de l'OPAC en OPH par ordonnance du 01/02/2007, Activités : location, construction, aménagement,.....		
- Transformation et extension de compétences (à préciser) - date et objet						
Collectivité de rattachement :	Commune			Département	X	Métropole
Département du Loir et Cher	EPCI			Région		
- Convention d'utilité sociale : date de signature	17/12/2019					
- Autres conventions avec l'Etat		date de signature		date de fin		
- Appartenance à un groupement de fait ou de droit	OUI	NON		NOM		SIREN
			GIE	INTER HABITAT		494538234
			Société de coordination	Autres Organismes HLM		
			Autre groupe de moyens	3 VALS AMENAGEMENT		381878248
			Groupe capitalistique			

1 BIS. IDENTITE (au 31 décembre) – Evolution juridique

Au cours de l'exercice, votre organisme a effectué une fusion -absorbtion ou une transmission universelle de patrimoine, remplissez le tableau ci-dessous :

	Date d'effet	raison sociale de l'entité absorbée/"tupée"	SIREN	Nombre de logements
Fusion -absorbtion				
Transmission universelle de patrimoine (TUP)				
Liquidation				
Dissolution				
Autres (précisez)				

Précision

INFORMATIONS GENERALES

1. IDENTITE (au 31 décembre)

2. CONSEIL D'ADMINISTRATION

NOM	ADRESSE	ACTIVITE OU PROFESSION	DATE DE NAISSANCE	DATE D'ENTREE AU CONSEIL	DATE D'EXPIRATION DU MANDAT ACTUEL	NOM DU REPRESENTANT (3)
MME Florence DOUCET	41170 CHOUË	Conseillère départementale	05/06/1975	14/09/2021	30/06/2027	Désignée par Conseil Départemental 41
M Philippe GOUET	41100 VENDOME	Kinésithérapeute	24/04/1956	26/03/2019	30/06/2027	Désigné par Conseil Départemental 41
M Stéphane BAUDU	41260 LA CHAUSSEE-SAINT-VICTOR	Maire de la Chaussée-Saint-Victor	01/05/1965	14/09/2021	30/06/2027	Désigné par Conseil Départemental 41
M Pascal HUGUET	41370 CONCRIERS	Maire de Concriers	21/04/1964	14/09/2021	30/06/2027	Désigné par Conseil Départemental 41
MME Virginie VERNERET	41250 TOUR-EN-SOLOGNE	Acupuncteur	26/05/1970	14/09/2021	30/06/2027	Désignée par Conseil Départemental 41
MME Maryline THUAULT	41350 VINEUIL	Directrice ADIL	29/10/1972	16/06/2022	30/06/2027	Nommée par Conseil Départemental 41
M Aurélien BERTRAND	41200 PRUNIER-SOLOGNE	Elève-avocat	16/12/1991	09/03/2021	30/06/2026	Nommé par Conseil Départemental 41
M Serge TOUZLET	41500 MENARS	Retraité	25/02/1946	09/03/2021	30/06/2026	Nommé par Conseil Départemental 41
MME Aateca SABBAR	41000 BLOIS	Architecte au CAUE	17/11/1980	17/12/2020	30/06/2027	Nommée par Conseil Départemental 41
M Alain LEJEAU	41330 VILLEFRANCOEUR	Gérant de société	08/04/1952	26/06/2012	30/06/2027	Nommé par Conseil Départemental 41
M Alain QUILLIOUT	41130 SELLES S/ CHER	Professeur retraité	05/08/1938	26/06/2012	30/06/2027	Nommé par Conseil Départemental 41
MME Catherine LHERITIER	41150 CHOUZY S/ CISSE	Retraîtée	21/10/1951	26/06/2012	30/06/2027	Désignée par Conseil Départemental 41
MME Nadia ROMIANT (UFC QUE CHOISIR)	41000 BLOIS	Agent d'entretien	18/05/1963	06/02/2003	31/12/2026	Représentant les locataires
M André THIMOTHE (UFC QUE CHOISIR)	41100 VENDOME	Retraité	14/06/1955	06/01/2023	31/12/2026	Représentant les locataires
M Jacky GRIVEL (AFOC)	41000 BLOIS	Retraité	06/05/1944	16/12/2014	31/12/2026	Représentant les locataires
M Jean Paul SAULET (CLCV)	41200 ROMORANTIN	Retraité	25/04/1943	06/01/2023	31/12/2026	Représentant les locataires
MME Karine DUBREUIL (CAF)	41120 LES MONTILS	Gestionnaire d'accueil	28/07/1975	27/03/2018	31/12/2027	Organisation socio-professionnelle
MME Rebecca VACHER (CGT)	41100 ROCE	Conseillère à l'emploi	24/03/1985	08/03/2022	31/12/2027	Organisation socio-professionnelle
MME Solange VANIER (UDAF)	41360 SAVIGNY S/ BRAYE	1ère vice présidente UDAF	20/02/1949	25/06/2015	31/12/2027	Organisation socio-professionnelle
M Henri LASNIER (ACTION LOGEMENT)	41500 MENARS	Retraité	05/09/1951	09/03/2021	31/12/2027	Organisation socio-professionnelle
MME Doriane DORVILLERS (CDC)	37700 LA VILLE-AUX-DAMES	Chargée de développement territorial CDC	18/01/1996	17/06/2021	31/12/2027	Nommée par le Conseil Départemental 41
MME Sandrine FONTAINE	41500 LESTIOU	Directrice de l'ASLD	30/11/1977	15/10/2019	31/12/2027	Représentant Association Insertion
MME Nathalie GIFFAULT (CSE)	41220 ST LAURENT NOUAN	Chargée relations sociales	31/03/1970	26/06/2012	31/12/2027	Représentant CSE TDLH

(1) Le changement d'appellation doit obligatoirement être signalé au Ministère chargé du logement (DGALN/DHUP)

(2) A l'exception des OPH soumis aux règles de la comptabilité publique.

(3) Pour les administrateurs personnes morales.

RESERVES FONCIERES (en m ² sauf mention contraire)		dont acquis pendant l'exercice	
Réserves foncières au 31/12	Réserves pour locatif (compte 21)	23 973,00	0,00
	Stocks non affectés (compte 31)		
	TOTAL	23 973,00	0,00
	Valeur comptable en €	37 631,03	
Utilisation pendant l'exercice	Pour opérations locatives	3 657,00	
	Pour opérations d'accession		
	Vente à des tiers	100,00	
	TOTAL	3 757,00	

3. PARC LOCATIF

3.0 Plan Stratégique de Patrimoine :	- date d'approbation par le CA (ou CS):	25/06/2019	- date de dernière actualisation:	31/12/2018
--------------------------------------	---	------------	-----------------------------------	------------

PARC AU 31 DECEMBRE	LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES en équivalents logts (a)
3.1 Nombre de logements pour lesquels l'organisme dispose d'un droit réel au 31/12 (b) : <i>dont conventionnés</i>	8 119 7 913	752 601
3.2 Ventilation du nombre de logements :		
- en fonction de la nature juridique :	- en pleine propriété : 7 459 - en bail emphytéotique ou à construction : 660 - en affectation - en bail à réhabilitation - en usufruit	379 373
- en fonction du type de logement	- individuel : 2 603 - collectif : 5 516	
- en fonction du type de gestion :	- gérés en direct : 8 119 - gérés par des tiers - gestion globale au profit de personnels particuliers (L 422-2 code constr. et de l'habitation : gendarmerie, police nationale, S. incendie et secours,...(c))	
3.3 Surface totale des logements (en m²) : - Surface habitable :	571 741	
3.4 Nombre de logements gérés pour le compte de tiers (hors syndic) au 31/12 :	4	
3.5 Nombre de ménages bénéficiaires de l'APL ou de l'AL (parc de la rubrique 3.1) au 31/12 :	3 999	
3.6 Patrimoine locatif divers au 31/12 : Garages et stationnements (nombre de places) : 3 235 Locaux commerciaux (bureaux, surfaces commerciales) (m²) : 2 180 Autres locaux (m²) :		
3.7 Pour mémoire - Pour les foyers et résidences de la rubrique 3.1 : nombre total d'unités ouvrant droit à redevance au 31/12		18

(a) Résidences pour étudiants, foyers, et résidences sociales. Sur le calcul d'équivalence, Cf. L302-5 al. 6 - 4° du code de la construction et de l'habitation.

(b) Uniquement les logements achevés, et hors logements gérés pour compte de tiers.

(c) Hypothèse de gestion passant par l'intermédiaire des autorités de tutelle des personnels concernés (ministère de l'intérieur, de la défense..).

4. EVOLUTION DU PARC LOCATIF AU COURS DE L'EXERCICE

EVOLUTIONS DE LA RUBRIQUE 3.1	LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES en équivalents logts
4.1 Logements neufs achevés dans l'année	+	32
4.2 Acquisitions - améliorations mises en service dans l'année	+	2
4.3 Acquisitions effectuées dans l'année (sauf acquisition - amélioration) dont acquisitions issues d'une fusion, absorption ou tup	+	5
4.4 Ventes dont - ventes HLM à personnes physiques - ventes à organismes HLM - autres ventes	-	1 1
4.5 Démolitions	-	32
4.6 Transformations dont - stocks accession transférés en immobilisations achevées - autres transformations	+/-	
4.7 (= 4.1 à 4.6) Variation de l'exercice		6

5. ACTIVITE DE CONSTRUCTION ET DE REHABILITATION

	LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES en équivalents logts
5.1 Constructions		
5.11 - Logements neufs mis en chantier (ordre de service donné au cours de l'année)	27	
5.12 - Acquisition - amélioration (acte notarié d'acquisition signé au cours de l'année)		
5.13 - Constructions en cours au 31/12 (y compris acq. - amél. en cours de travaux)	87	4
5.2 Réhabilitations		
5.21 -logements ayant été réhabilités au cours des 10 dernières années	747	
5.22 - Réhabilitations mises en chantier (ordre de service donné dans l'année)	106	

6. VACANCE

(PARMI LES LOGEMENTS DE LA RUBRIQUE 3.1)	LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES en équivalents logts
6.1 Nombre de logements vacants au 31/12 (a) (c) dont - vacants techniques (b) - vacants depuis + de 3 mois (hors vacants techniques) - vacants depuis - de 3 mois (hors vacants techniques)	335 169 56 110	
6.2 Nombre de logements achevés non quittancés au 31/12 (en attente de 1ère location) (c)		
Coût de la vacance (€) :		
6.3 Total des loyers ou redevances non quittancés sur l'exercice en raison de la vacance (d) dont - vacants techniques	1 514 238,00 802 599,00	

(a) Logements vacants = logements non quittancés au 31 décembre (à l'exception des logements n'ayant jamais été quittancés - cf. 6.2.)

(b) Vacance pour cause de réhabilitation en cours, de démolition projetée,...

(c) Hors vacance supportée par les associations gestionnaires.

(d) Estimation. La vacance considérée est la vacance globale (y compris technique), à l'exclusion toutefois de la vacance de la rubrique 7.2

7. AGE DU PATRIMOINE

EN FONCTION DE LA DATE REELLE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES (a)	LOGEMENTS	FOYERS ET RESIDENCES	TOTAL
Nombre de logements terminés			
- jusq'en 1948			
- entre 1949 et 1960	882		882
- entre 1961 et 1970	1 883	70	1 953
- entre 1971 et 1980	2 222	124	2 346
- entre 1981 et 1990	913	34	947
- entre 1991 et 2000	1 097	73	1 170
- entre 2001 et 2010	406	176	582
- entre 2011 et 2015	362	179	541
- entre 2016 et 2020	263	6	269
- entre 2021 et 2025	91	90	181
TOTAL (= Tableau 3 rubrique 3.1)	8 119	752	8 871
Age moyen du parc (en années)	42	23	

(a) Indépendamment - s'agissant des logements acquis - de la date d'entrée dans le patrimoine de la société.

8. FINANCEMENT PRINCIPAL (PARC LOCATIF + CONSTRUCTIONS EN COURS)

FINANCEMENT PRINCIPAL D'ORIGINE	PATRIMOINE LOCATIF (a)			EN COURS AU 31/12 (d)	TOTAL	
	LOGEMENTS		FOYERS ET RESIDENCES		Nombre	%
	NEUFS REALISES PAR L'OPH (b)	ACQUIS (c)				
Financements "ancien régime" (HLMO, ILM, ILN, PSR, PLR,...)	4 930		361		5 291	59%
PLA CDC, RAPAPLA, et LLS (DOM)	1 895	68	238		2 201	25%
PLUS	918	4	31	56	1 009	11%
PLA "Très social" (PLAI, PLALM, PLAHA, PLU,...et LLSS / LLTS (DOM))	214	52	5	35	306	3%
PLS, et PLA CFF	10		113		123	1%
PLI						
PCL et PAP locatif	14				14	0%
Autres (Fonds propres, emprunts obligataires, baux à réhabilitation, en affectation, ...)		14	4		18	0%
TOTAL	7 981	138	752	91	8 962	100%

(a) Parc de la rubrique 3.1 Tableau 3 (b) Y compris logements neufs acquis en VEFA ou en usufruit - (c) Acquis avec ou sans amélioration - (d) Egal rubrique 5.13 Tableau 5.

9. ACCESSION A LA PROPRIETE

NOMBRE DE LOGEMENTS	LOGEMENTS EN GROUPE, REALISES EN DIRECT (a)				LOGEMENTS EN DIFFUS		LOGEMENTS EN LOC.-ACCESSION (d)	LOGEMENTS EN SCI, SCCV, SCCC (b)
	INDIVIDUEL NEUF	ACQ.-REHAB.-REVENTE	COLLECTIF	TOTAL	CCMI	PRESTATION DE SERVICE		
PRODUCTION								
9.1 Terminés depuis l'origine				126				
9.2 Terminés pendant l'exercice (DAT)								
9.3 Mis en chantier pendant l'exercice (OS)								
9.4 Acquis dans l'année (résolut., adjudicat., g. rachat)								
9.5 Vendus pendant l'exercice (actes notariés)								
9.6 Mis en location dans l'année [e]								
STOCKS au 31 décembre								
9.6 Stocks vendus (actes notariés) non livrés								
Stocks non vendus								
9.7 En cours de réalisation								
9.8 Terminés depuis moins d'un an								
9.9 Terminés depuis plus d'un an	14		14	28				
9.10 Total non vendu (9.7 à 9.9) [c]	14		14	28				
9.11 dont - contrats préliminaires de réservation								
9.12 - temporairement loué (sauf loc.-acc.)								
9.13 - en phase locative (loc.-acc.)								

(a) vente en l'état futur d'achèvement ou vente à terme (et acquisitions (9.4)) - (b) Nombres au prorata des participations au capital des SCI et des SCCC. - (c) 9.10 > ou = 9.11 + 9.12 + 9.13
 (d) Pour la ligne 9.5:levées d'option d'achat intervenues dans l'année (e) Transferts en immobilisation, et location-accession entrées en phase locative

10. AUTRES ACTIVITES AU 31/12

10.1 Activité d'aménageur - Nombre d'opérations en cours au 31/12 * dont quartiers anciens (OPAH) - Nombre d'opérations mises en chantier en cours de l'ex - Nombre de logements à réaliser 10.2 Lotissements - Nombre d'opérations en stocks (terminés/en cours) - Nombre de lots correspondant dont lots terminés depuis plus d'un an 10.3 Hébergement de loisirs à vocation sociale - Nombre d'opérations achevées depuis l'origine soit en nombre de lits correspondants - Nombre d'opérations en chantier (o.s. donné) soit en nombre de lits correspondants	10.4 Activité de prêteur - Nombre de prêts en gestion dont principaux (accession et vente HLM) complémentaires (accession et vente HLM) autres prêts 10.5 Maîtrise d'ouvrage déléguée (hors accession) - Nombre de contrats en cours - Nombre de contrats signés pendant l'exercice - Rémunération (T.T.C.) facturée pendant l'exercice 10.6 Prestations de services diverses - Nombre de contrats en cours - Nombre de contrats signés pendant l'exercice - Montant de la rémunération (T.T.C.) facturé 10.7 Syndic de copropriété - Nombre de copropriétés gérées au 31-12 à l'Office - Nombre de lots (toute nature) dont appartenant à l'Office <input type="text"/> à des tiers <input type="text"/>	2 1 1 462,32
---	---	--------------------

Annexe VII - Développement de l'actif

1 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

201- FRAIS D'ETABLISSEMENT
 203 - FRAIS DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT
 205- CONCESSIONS ET DROITS SIMILAIRES
 206- DROIT AU BAIL
 208- AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1)

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

N° de compte (a)	N° d'inventaire	Désignation de l'immobilisation	Date de comptabilisation (b)	Valeur brute au bilan	Cumul des amort. (c/280)	Cumul des dépréciations	Valeur nette comptable	Observations (c)
1	2	3	4	5	6	7	8 (5-6-7)	9
201 203 205 206 208	sans objet	sans objet	sans objet	495 398,11	463 666,32		31 731,79	sans objet
TOTAL				495 398,11	463 666,32		31 731,79	

(1) Lister tous les baux

(a) Reprendre la ventilation du plan comptable

(b) Date d'acquisition ou de mise en service

(c) Pour les baux, préciser notamment : date de fin de bail, nombre de logements, provenance

2 - TERRAINS

Annexe VII fiche n° 2
 Exercice au : 31/12/2022

2111 - TERRAINS NUS
 2112 - TERRAINS AMENAGES
 2113 - TERRAINS LOUES
 2115 - TERRAINS BATIS

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

N° de compte (a)	N° d'inventaire	Situation des terrains et surface en m ²	Nature des titres de propriété	Date des titres de propriété	Date de comptabilisation	Valeur brute au bilan	Cumul des dépréciations	Valeur nette comptable	Observations (b)
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (7-8)	10
2111	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	37 631,03		37 631,03	sans objet
2112						11 131,77	11 131,77		
2113									
2115						14 814 953,85	14 814 953,85		
TOTAL						14 863 716,65		14 863 716,65	

(a) Reprendre la ventilation du plan comptable.

(b) Préciser notamment l'usage actuel du terrain, les terrains acquis gratuitement ou pour un montant symbolique, si plusieurs titres de propriété sont associés à un même numéro d'inventaire

3 - AGENCEMENTS ET AMENAGEMENTS DE TERRAINS (compte 212)

Annexe VII fiche n° 3
 Exercice au : 31/12/2022

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

N° d'inventaire	Nature de l'aménagement	Désignation des terrains	Date de comptabilisation	Valeur brute au bilan	Cumul des amort.	Cumul des dépréciations	Valeur nette comptable	Observations
1	2	3	4	5	6	7	8 (5-6-7)	9
sans objet	sans objet	sans objet	sans objet					sans objet
TOTAL								

4 - CONSTRUCTIONS

Annexe VII fiche n° 4
 Exercice au : 31/12/2022

21311 - IMMEUBLES DE RAPPORT
 21315 - BATIMENTS ADMINISTRATIFS
 21318 - AUTRES ENSEMBLES IMMOBILIERS
 2134 - TRAVAUX D'AMELIORATION (1)
 2135 - INSTALLATIONS GENERALES, AGENCEMENTS ET AMENAGEMENTS DES CONSTRUCTIONS (1) (2)
 2138 - VOIRIES ET RESEAUX DIVERS - OUVRAGES D'INFRASTRUCTURE

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

N° de compte (a)	N° d'inventaire (b)	Désignation et situation des immeubles	Nombre de logts (c)	Date de comptabilisation (d)	Valeur brute au bilan	Cumul des amort.	Cumul des dépréciations	Valeur nette comptable	Observations (e)
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (6-7-8)	10
21311					294 872 889,48	140 397 051,19	580 254,00	153 895 584,29	
21315					6 572 093,34	3 512 159,14		3 059 934,20	
21318	sans objet	sans objet		sans objet	28 141 921,54	8 949 721,67		19 192 199,87	sans objet
2134					35 529 372,18	35 529 372,18			
2135									
2138									
TOTAL					365 116 276,54	188 388 304,18	580 254,00	176 147 718,36	

(1) Compte en voie d'extinction.

(2) Rappel : ce compte ne concerne pas les immobilisations locatives.

(a) Reprendre la ventilation du plan comptable. Pour les immeubles ventilés par composants, indiquer le compte racine (ex. : 21311).

(b) N° d'inventaire du composant principal pour les immeubles ventilés par composants.

(c) Nombre de logements ou d'équivalents logements pour les foyers, résidences sociales et résidences pour étudiants.

(d) Date d'acquisition ou de mise en service.

(e) Exemples : type de financement, type de logement, foyer,

5 - CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI

Annexe VII fiche n° 5
 Exercice au : 31/12/2022

21411 - IMMEUBLES DE RAPPORT
 21415 - BATIMENTS ADMINISTRATIFS
 21418 - AUTRES ENSEMBLES IMMOBILIERS
 2144 - TRAVAUX D'AMELIORATION (1)
 2145 - INSTALLATIONS GENERALES, AGENCEMENTS ET AMENAGEMENTS DES CONSTRUCTIONS (1) (2)
 2148 - VOIRIES ET RESEAUX DIVERS - OUVRAGES D'INFRASTRUCTURE

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

N° de compte (a)	N° d'inventaire (b)	Désignation et situation des immeubles	Nombre de logts (c)	Date de comptabilisation (d)	Valeur brute au bilan	Cumul des amort.	Cumul des dépréciations	Valeur nette comptable	Observations (e)
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (6-7-8)	10
21411	sans objet	sans objet		sans objet	51 829 621,01	20 147 202,36		31 682 418,65	sans objet
21415									
21418					20 346 709,36	11 608 392,68	8 738 316,68		
2144									
2145									
2148									
TOTAL					72 176 330,37	31 755 595,04		40 420 735,33	

(1) Compte en voie d'extinction.

(2) Rappel : ce compte ne concerne pas les immobilisations locatives.

(a) Reprendre la ventilation du plan comptable. Pour les immeubles ventilés par composants, indiquer le compte racine (ex. : 21411).

(b) N° d'inventaire du composant principal pour les immeubles ventilés par composants.

(c) Nombre de logements ou d'équivalents logements pour les foyers, résidences sociales et résidences pour étudiants.

(d) Date d'acquisition ou de mise en service.

(e) Exemples : type de financement, type de logement, foyer

6 - AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

215 - INSTALLATIONS TECHNIQUES 218 - AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

N° de compte (a)	N° d'inventaire	Désignation du matériel ou description de l'immobilisation	Date de comptabilisation (b)	Valeur brute au bilan	Cumul des amort.	Cumul des dépréciations	Valeur nette comptable	Observations
1	2	3	4	5	6	7	8 (5-6-7)	9
215	sans objet	sans objet	sans objet	338 349,66	314 463,33		23 886,33	sans objet
218				1 585 839,61	1 329 743,77		256 095,84	
TOTAL				1 924 189,27	1 644 207,10		279 982,17	

(a) Reprendre la ventilation du plan comptable.

(b) Date d'acquisition ou de mise en service.

7 - IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE, EN LOCATION-ATTRIBUTION OU RECUS EN AFFECTATION

Annexe VII fiche n° 7
 Exercice au : 31/12/2022

221 - IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE
 222 - IMMEUBLES RECUS EN AFFECTATION
 2221 - Immeubles reçus en affectation
 2224 - Travaux sur immeubles reçus en affectation

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

N° de compte 1	N° d'inventaire 2	Désignation du programme 3	Nombre de logts 4	Date de comptabilisation 5	Valeur brute au bilan 6	Cumul des amort. 7	Cumul des dépréciations 8	Valeur nette comptable 9 (6-7-8)	Observations 10
221 222 2221 2224	sans objet	sans objet		sans objet					sans objet
TOTAL									

8 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES EN COURS

Annexe VII fiche n° 8
 Exercice au : 31/12/2022

232 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES EN COURS 237 - AVANCES ET ACOMPTES VERSES SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

N° de compte	N° d'inventaire (a)	Identification	Dépenses comptabilisées			Cumul des dépréciations (c/2932)	Observations
			Au cours des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice (b)	Total		
1	2	3	4	5	6 (4+5)	7	8
232 237	sans objet	sans objet	2 925,00	-2 925,00			sans objet
TOTAL			2 925,00	-2 925,00			

(a) Au vu des pièces justifiant l'exécution des travaux, le compte 237 sera soldé par le compte d'immobilisation en cours (232). Le numéro d'inventaire attribué originellement aux avances et acomptes (237) peut être conservé pour l'immobilisation en cours (232) correspondante.

(b) Uniquement pour les immobilisations non terminées à la fin de l'exercice.

9 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

Annexe VII fiche n° 9
Exercice au : 31/12/2022

235 -PART INVESTISSEMENT PPP
238 - AVANCES ET ACOMPTES VERSES SUR IMMOBILISATIONS CORPORELLES

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

N° d'inventaire	Identification	Dépenses comptabilisées			Observations
		Au cours des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice	Total	
1	2	3	4	5 (3+4)	6
235	sans objet				sans objet
238	sans objet	153 711,54	-26 476,26	127 235,28	sans objet
TOTAL		153 711,54	-26 476,26	127 235,28	

10 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

Annexe VII fiche n° 10
Exercice au : 31/12/2022

2312 - TERRAINS

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

N° d'inventaire	Identification du terrain	Surface en m ²	Dépenses comptabilisées			Cumul des dépréciations	Observations
			Au cours des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice (a)	Total		
1	2	3	4	5	6 (4+5)	7	8
2312	sans objet		632 657,99	813 638,68	1 446 296,67		sans objet
TOTAL			632 657,99	813 638,68	1 446 296,67		

(a) Uniquement pour les immobilisations non terminées à la fin de l'exercice.

11 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS (SUR SOL PROPRE)

 Annexe VII fiche n° 11
 Exercice au : 31/12/2022

231311 - IMMEUBLES DE RAPPORT
231315 - BATIMENTS ADMINISTRATIFS
231318 - AUTRES ENSEMBLES IMMOBILIERS
23138 - VOIRIES, RESEAUX DIVERS ET OUVRAGES D'INFRASTRUCTURE

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

N° de compte	N° d'inventaire	Désignation et situation des immeubles	Nombre de logements prévus (a)	Nature d'opération (C ou I) (b)	Date de début de travaux (c)	Date prévue de fin de travaux (d)	Dépenses comptabilisées			Cumul des dépréciations	Observations
							Au cours des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice	Total		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (8+9)	11	12
231311				C			3 936 594,11	5 070 828,76	9 007 422,87		
231311				I			829 669,23	2 873 835,34	3 703 504,57		
231315				C							
231315	sans objet	sans objet		I	sans objet	sans objet		16 233,08	16 233,08		sans objet
231318				C			67 272,53	1 101 574,10	1 168 846,63		
231318				I			14 273,19	5 469,61	19 742,80		
23138				C							
23138				I							
TOTAL							4 847 809,06	9 067 940,89	13 915 749,95		

(a) Nombre de logements ou d'équivalents logements pour les foyers, résidences sociales et résidences pour étudiants.

(b) "C" pour les opérations de construction ou d'acquisition-amélioration, "I" pour les interventions sur le parc existant (additions ou remplacements de composants).

(c) Préciser la date de l'ordre de service.

(d) Préciser le mois et l'année.

(e) Uniquement pour les immobilisations non terminées à la fin de l'exercice.

12 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS (SUR SOL D'AUTRUI)

Annexe VII fiche n° 12
Exercice au : 31/12/2022

231411 - IMMEUBLES DE RAPPORT
231415 - BATIMENTS ADMINISTRATIFS
231418 - AUTRES ENSEMBLES IMMOBILIERS
23148 - VOIRIES, RESEAUX DIVERS ET OUVRAGES D'INFRASTRUCTURE

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

N° de compte	N° d'inventaire	Désignation et situation des immeubles	Nombre de logements prévus (a)	Nature d'opération (C ou I) (b)	Date de début de travaux (c)	Date prévue de fin de travaux (d)	Dépenses comptabilisées			Cumul des dépréciations	Observations			
							Au cours des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice	Total					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (8+9)	11	12			
231411	sans objet	sans objet		C	sans objet	sans objet	543 144,35	947 919,09	1 491 063,44		sans objet			
231411			I											
231415			C											
231415			I											
231418			C							22 272,96		319 248,12	341 521,08	
231418			I							10 664,38		27 434,39	38 098,77	
23148			C											
23148			I											
TOTAL							576 081,69	1 294 601,60	1 870 683,29					

(a) Nombre de logements ou d'équivalents logements pour les foyers, résidences sociales et résidences pour étudiants.

(b) "C" pour les opérations de construction ou d'acquisition-amélioration, "I" pour les interventions sur le parc existant (additions ou remplacements de composants).

(c) Préciser la date de l'ordre de service.

(d) Préciser le mois et l'année.

(e) Uniquement pour les immobilisations non terminées à la fin de l'exercice.

13 - AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

Annexe VII fiche n° 13
Exercice au : 31/12/2022

23181 - INSTALLATIONS GENERALES, AGENCEMENTS, AMENAGEMENTS DIVERS
23182 - MATERIEL DE TRANSPORT
23183 - MATERIEL DE BUREAU ET MATERIEL INFORMATIQUE
23184 - MOBILIER
23188 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES DIVERSES

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

N° de compte	N° d'inventaire	Désignation du matériel ou description de l'immobilisation	Date de début des travaux	Dépenses comptabilisées			Cumul des dépréciations	Observations
				Au cours des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice (a)	Total		
1	2	3	4	5	6	7 (5+6)	8	9
23181	sans objet	sans objet	sans objet					sans objet
23182								
23183								
23184								
23188								
TOTAL								

(a) Uniquement pour les immobilisations non terminées à la fin de l'exercice.

14 - PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS

Annexe VII fiche n° 14

Exercice au : 31/12/2022

261- TITRES DE PARTICIPATION

2611 - Actions

2612 - Part des Sociétés civiles immobilières

2618 - Autres titres de participations

266 - AUTRES FORMES DE PARTICIPATION**267 - CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS**

2671 - Créances rattachées à des participations (groupe) (art.L 423-15 du CCH)

2674 - Créances rattachées à des participations (hors groupe) (art.L 423-15 du CCH)

N° de compte 1	N° d'inventaire 2	Nature des valeurs ou créances 3	Nombre de titres 4	Valeur initiale		Valeur du marché		Cumul des dépréciations 7	Observations 8
				Valeur unitaire 5A	Total 5B	Valeur unitaire 6A	Total 6B		
2611	1	Actions 3 Vals Aménage	1 740	19,00	33 060,00				
266	2	Actions GIE	20	76,22	1 524,49				
TOTAL						34 584,49			

15 - PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS

Annexe VII fiche n° 15
Exercice au : 31/12/2022

271 - TITRES IMMOBILISES (DROIT DE PROPRIETE)
272 - TITRES IMMOBILISES (DROIT DE CREANCE)

N° de compte 1	N° d'inventaire 2	Nature des valeurs ou créances 3	Nombre de titres 4	Valeur initiale		Valeur du marché		Cumul des dépréciations 7	Observations 8
				Valeur unitaire 5A	Total 5B	Valeur unitaire 6A	Total 6B		
TOTAL									

16 - AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

274 - PRETS
276 - AUTRES CREANCES IMMOBILISEES
278 - PRETS POUR ACCESSION

N° de compte 1	N° d'inventaire 2	Nature des prêts 3	Montant en débit d'exercice 4	Mouvement de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice 7	Cumul des dépréciations 8	Valeur nette comptable 9 (7-8)	Observations 10
				Réalisation 5	Remboursement 6				
2741	1	Prêts participatifs Participation à l'effort de construction	212 584,85	24 420,00	21 870,85	215 134,00		215 134,00	
		SOUS-TOTAL	212 584,85	24 420,00	21 870,85	215 134,00		215 134,00	
2743		Prêts au personnel							
		SOUS-TOTAL							
274		TOTAL	212 584,85	24 420,00	21 870,85	215 134,00		215 134,00	
2761		Autres créances immobilisées - créances diverses							
276		TOTAL							
2781		Prêts principaux : PAP HLM-A Ventes HLM Autres							
2782		Prêts complémentaires							
278		TOTAL							
		TOTAL GENERAL	212 584,85	24 420,00	21 870,85	215 134,00		215 134,00	

Observations (notamment sur les prêts qui font l'objet de dépréciations) :

17 - AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Annexe VII fiche n° 17
 Exercice au : 31/12/2022

275 - DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

N° d'inventaire	D ou C (a)	Objet	Date du dépôt ou cautionnement	Nom du débiteur	Qualité du débiteur	Valeur brute	Dépréciations	Valeur nette comptable	Observations
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (7-8)	10
275	D	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	11 234,30		11 234,30	sans objet
275	C								
TOTAL						11 234,30		11 234,30	

(a) D = Dépôt - C = Cautionnement

Annexe VIIbis - Etat des stocks et opérations d'accession

31 - TERRAINS A AMENAGER

(en euros)

Annexe VII bis fiche n° 1
Exercice au 31/12/2022

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

N° inventaire	Localisation	Date de l'acte d'acquisition (a)	Superficie (m ²)	Valeur d'acquisition	Dépréciation	Valeur nette	Destination prévue (b)	Date prévue d'utilisation ou de vente (c)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
sans objet	sans objet	sans objet					sans objet	sans objet
TOTAL								

(a) Mois / Année

(b) Préciser par exemple : Lt (lotissement), R (revente), G (accession groupée), NC (non connu).

(c) Date prévue de sortie du compte 31 (mois/année)

33 - IMMEUBLES EN COURS

(en euros hors taxes)

Annexe VII bis fiche n° 2
Exercice au : 31/12/2022

- 331 - LOTISSEMENTS ET TERRAINS EN COURS D'AMENAGEMENT
- 332 - OPERATIONS GROUPEES, CONSTRUCTIONS NEUVES
- 333 - OPERATIONS D'ACQUISITION-REHABILITATION-REVENTE
- 334 - CONSTRUCTIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES (CCMI) (a)
- 337 - DIVERS

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

Opérations							Prévisions				Réalizations en fin d'exercice													
N° inventaire	N° de compte	Localisation, désignation	Dates		Lots		Prix de revient		Prix de vente		Prix de revient en fin d'exercice				Montant sorti des stocks (cpt 339) (f)	Commercialisation			Reste à commercialiser		Dépréciations (c/393)			
			Ouverture de chantier (OS)	Achèvt des travaux	Nature (b)	Nombre	Initial	Actualisé	Initial	Actualisé	Imputé (c/33)	Coûts non imputés				Total (12 à 15)	Actes notariés		Réservations (e)			Nombre	Montant	
												Frais financiers (d)	Frais de commercialisation	Autres frais			Nombre	Montant	Dont montant du chiffre d'affaires constaté (f) 20	Nombre				Montant
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23 (7-18-21)	24 (11-19-22)	25
sans objet	331 332 333 334 337	sans objet	sans objet	sans objet	s/o																			
TOTAL																								

(a) Ces opérations peuvent être regroupées sur une ligne dans le tableau
 (b) L (logement individuel), LC (logement collectif), LA (location-accession), LT (lotissement), C (locaux commerciaux)
 (c) Total colonne 12 = compte 33 brut au bilan
 (d) Uniquement les frais financiers sur financements externes qui n'auront pu être imputés au compte 33
 (e) Contrats préliminaires de réservation, non encore concrétisés en contrat notarié
 (f) Les colonnes 17 et 20 concernent les seules opérations en méthode "marge à l'avancement"

35 - IMMEUBLES ACHEVES

(en euros hors taxes)

351 - LOTISSEMENTS ET TERRAINS AMENAGES
352 - OPERATIONS GROUPEES, CONSTRUCTIONS NEUVES
353 - OPERATIONS D'ACQUISITION-REHABILITATION-REVENTE
354 - CONSTRUCTIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES (CCMI) (a)
357 - AUTRES TRAVAUX ACHEVES
358 - LOGEMENTS TEMPORAIREMENT LOUES

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

Opérations							Prévisions				Réalizations en fin d'exercice										Reste à commercialiser		Dépréciations (C/ 395)						
N° inventaire	N° de compte	Localisation, désignation	Dates		Lots		Prix de revient		Prix de vente		Prix de revient				Coût des lots vendus sortis des stocks (c/359)	Actes notariés de vente		Actes notariés de location-accession et réservations (e)		Dont levées d'options en cours (location-accession) (g)		Nombre		Montant					
			Ouverture de chantier	Achèvt des travaux	Nature (b)	Nombre	Initial	Actualisé	Initial	Actualisé	Coût de prod. (c/35) (c)	Coûts non imputés				Total (f)	Nombre	Montant	Nombre	Montant	Nombre				Montant				
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		Frais financiers (d)	Frais de commercialisation	Autres frais généraux	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24 (7-18-22)	25 (11-19-23)
sans objet	351 352 353 354 357 358	sans objet	sans objet	sans objet	s/o																								
TOTAL																													

(a) Ces opérations peuvent être regroupées sur une ligne dans le tableau.
 (b) L (logement individuel), LC (logement collectif), LA (location-accession), LT (lotissement), C (locaux commerciaux)
 (c) Total colonne 12 - Total colonne 17 = comptes 351 à 358.
 (d) Frais financiers sur financements externes, qui n'ont pas été imputés en compte 35 (notamment intérêts postérieurs à l'achèvement).
 (e) La différence entre ce prix de revient total en fin d'exercice et le prix de revient prévisionnel actualisé (col.9) correspond à des charges supplémentaires prévisibles non imputables en compte 35.
 (f) Contrats préliminaires de réservation, non encore concrétisés en contrat notarié.
 (g) Parmi les contrats de loc.-acc. en vigueur (en phase locative) des col. 20 et 21, indiquer en col. 22 et 23 ceux pour lesquels au 31/12 une demande de levée d'option a été demandée par l'accédant mais n'a pas encore donné lieu au transfert de propriété

37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE OU ADJUDICATION

(en euros)

Annexe VII bis fiche n° 4
 Exercice au : 31/12/2022

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

N° inventaire	Localisation, désignation	Nature (a)	Dates		Prix de vente initial	Valeurs au bilan (c/37)			Charges suppl. prévisibles	Prix de revente estimé	Résultat final prévu	Observations (b)
			Vente initiale	Adjudication /résolution		Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12 (11-10-7)	13
sans objet	sans objet	s/o	sans objet	R A								sans objet
TOTAL												

(a) R (résolution) ou A (adjudication).

(b) Préciser par exemple si les logements sont temporairement loués.

MOUVEMENTS DES COMPTES DE STOCKS D'IMMEUBLES DURANT L'EXERCICE

Annexe VII bis fiche n° 5
Exercice au : 31/12/2022

Comptes de stocks (en valeur brute) 1	Stocks en début d'exercice 2	Augmentation de l'exercice				Diminution de l'exercice		Stocks en fin d'exercice 9	Variations de stocks 10 (9-2)
		Achats et coûts externes 3	Frais financiers 4	Coûts internes 5	Virement de poste à poste (a) 6	Virement de poste à poste (a) 7	Sorties de stocks (b) 8		
31 - TERRAINS A AMENAGER									
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement									
332 - Opérations groupées, constructions neuves									
333 - Opérations d'acquisition-réhabilitation-revente									
334 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)									
337 - Autres travaux en cours									
33 - IMMEUBLES EN COURS (net du 339)									
351 - Lotissements et terrains aménagés									
352 - Opérations groupées, constructions neuves									
353 - Opérations d'acquisition-réhabilitation-revente									
354 - Constructions de maisons individuelles (CCMI)									
357 - Autres travaux achevés									
358 - Logements temporairement loués									
3581 - Location-accession									
3582 et 3587 - Autres									
35 - IMMEUBLES ACHEVES (net du 359)									
37 - IMMEUBLES ACQUIS PAR RESOLUTION DE VENTE, ADJUDICATION OU GARANTIE DE RACHAT									
TOTAL									

(a) Y compris les virements en classe 2.

(b) Sorties de stocks lors de livraisons à l'acquéreur (et sorties selon méthode à l'avancement).

(c) Total colonne 5 : total colonnes 4 et 5 de l'annexe V, tableau 15

Total colonne 4 : total colonne 2 et 3 de l'annexe V, tableau 15

Total colonnes 3 et 4 : comptes 601 + 604 + 605 + 607 + 608

SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES - PROGRAMMES EN COURS

(en euros)

Annexe VIIbis Fiche 6
Exercice au : 31/12/2022

NB : Les colonnes 9 à 21 concernent les nombres et montants globaux de chaque opération de la SCI, quel que soit le pourcentage de la Société dans la SCI.

N° inventaire	Nom, localisation	SCI (a)	% (b)	Gérance de la SCI par la Société 4 bis	Emprunts (c)	Dates (d)		Lots		Prévisions				Réalizations à la fin de l'exercice				Reste à commercialiser		Prov. et dépréc. constituées par la SCI	Prêts et avances de la Société à la SCI	Prov. et dépréc. constituées par la Société (g)		
						OS	DAT prévue	Nature (e)	Nombre	Prix de revient		Prix de vente		Prix de revient		Commercialisation								
										Prévision initiale	Prévision actualisée	Prévision initiale	Prévision actualisée	Coût de production	Coûts non imputés	Actes notariés		Réservations (f)						
						10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20 (9-16-18)	21 (13-17-19)	22	23				24	
TOTAL																								

(a) V (SCI de vente) ou A (SCI d'attribution).
 (b) Indiquer le taux de participation de la Société dans la SCI. Indiquer dans la colonne 4 bis, si la Société est gérante de la SCI (oui/non)
 (c) Indiquer les montants de financements contractés par la SCI auprès des établissements financiers.
 (d) Mois/année.
 (e) LI (logts individuels), LC (logts collectifs), C (locaux commerciaux)...
 (f) Contrats préliminaires de réservation, non encore concrétisés en contrat notarié.
 (g) Dépréciations (des titres ou des avances), et provisions pour risques et charges.

Annexe VIII - Développement du passif

1 - ETAT RECAPITULATIF DES EMPRUNTS

N° de compte	Libellés	Montant des ouvertures de crédit	Montants réalisés				Remboursements opérés						Montant net des dettes	Répartition de l'encours d'emprunts (en €)				Part de l'encours faisant l'objet d'opération de couverture (en €)	ACNE (h)
			Au cours des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice		Total	Au cours des exercices antérieurs		Au cours de l'exercice		Total			Emprunts à taux indexés sur le livret A	Emprunts à taux variables (f)	Emprunts à taux fixe (f)	Autres emprunts (g)		
				Réalisations	Diminutions (d)		Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés	Echéances	Rbts anticipés							
1	2	3	4	5	6	7 (4+5-6)	8	9	10	11	12	13	14 (7-12-13)	15	16	17	18	19	20
PAR NATURE DE PRETEURS																			
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	15 906 555,79	14 025 184,64	229 806,15		14 254 990,79	8 393 118,74	102 166,32	365 827,38		8 758 946,12	102 166,32	5 393 878,35	2 223 109,68	0,00	3 170 768,67	0,00	0,00	122 249,35
163	Emprunts obligataires					0,00					0,00	0,00	0,00						
164	Emprunts auprès des établissements de crédit	480 765 258,29	456 646 407,97	9 934 380,76	0,00	466 580 788,73	184 630 628,73	140 499 954,25	6 719 317,67	30 188,39	191 349 946,40	140 530 142,64	134 700 699,69	109 439 371,38	0,00	25 261 328,31	0,00	0,00	3 246 325,22
1641	Caisse des dépôts et consignations	358 905 016,35	335 558 310,03	9 162 236,76		344 720 546,79	117 961 511,47	98 698 169,42	6 080 579,00	30 188,39	124 042 090,47	98 728 357,81	121 950 098,51	109 439 371,38	0,00	12 510 727,13	0,00	0,00	3 082 772,75
1642	Caisse de garantie du logement locatif social					0,00					0,00	0,00	0,00						
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	68 263 340,51	68 263 340,51			68 263 340,51	36 327 359,93	31 892 601,93	36 415,77		36 363 775,70	31 892 601,93	6 962,88	0,00	0,00	6 962,88	0,00	0,00	1 054,28
1648	Autres établissements de crédit	53 596 901,43	52 824 757,43	772 144,00		53 596 901,43	30 341 757,33	9 909 182,90	602 322,90		30 944 080,23	9 909 182,90	12 743 638,30	0,00	0,00	12 743 638,30	0,00	0,00	162 498,19
167	Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	1 452 786,95	1 452 786,95	0,00	0,00	1 452 786,95	1 452 786,95	0,00	0,00	0,00	1 452 786,95	0,00	0,00	0,00	0,00	1 456 745,14	0,00	0,00	0,00
1672	Dettes PPP					0,00					0,00	0,00	0,00						
1673	Avances d'organismes sociaux	225 084,26	225 084,26			225 084,26	225 084,26				225 084,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1674	Avances de l'Etat et des collectivités locales	235 930,37	235 930,37			235 930,37	235 930,37				235 930,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16781	Organismes collecteurs de la PEEC					0,00					0,00	0,00	0,00						
16788	Autres	991 772,32	991 772,32			991 772,32	991 772,32				991 772,32	0,00	0,00	0,00	0,00	1 456 745,14	0,00	0,00	0,00
168	Autres emprunts et dettes assimilées	2 933 342,62	2 933 342,62	0,00	0,00	2 933 342,62	1 328 992,32	90 512,01	57 093,15	0,00	1 386 085,47	90 512,01	1 456 745,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 515,52
1681	Autres emprunts	2 933 342,62	2 933 342,62			2 933 342,62	1 328 992,32	90 512,01	57 093,15		1 386 085,47	90 512,01	1 456 745,14						9 515,52
1687	Autres dettes					0,00					0,00	0,00	0,00						
17	Dettes rattachées à participations (sauf int. Courus)					0,00					0,00	0,00	0,00						
18	Comptes de liaison					0,00					0,00	0,00	0,00						
TOTAL 1...		501 057 943,65	475 057 722,18	10 164 186,91	0,00	485 221 909,09	195 805 526,74	140 692 632,58	7 142 238,20	30 188,39	202 947 764,94	140 722 820,97	141 551 323,18	111 662 481,06	0,00	29 888 842,12	0,00	0,00	3 378 090,09
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu des garanties					0,00					0,00	0,00	0,00						
(= TOTAL 2)																			
519	Concours bancaires courants					0,00					0,00	0,00	0,00						
(= TOTAL 3)																			
TOTAL GENERAL (1+2+3)		(a) 501 057 943,65	475 057 722,18	10 164 186,91	0,00	485 221 909,09	195 805 526,74	140 692 632,58	7 142 238,20	30 188,39	202 947 764,94	140 722 820,97	141 551 323,18	111 662 481,06	0,00	29 888 842,12	0,00	0,00	3 378 090,09
PAR NATURE D'AFFECTATION																			
...1	Réserves foncières					0,00					0,00	0,00	0,00						
...2.1	Opérations locatives (crédit-relais - avances)	(b) 11 500 000,00	11 500 000,00			11 500 000,00	3 000 000,00	8 500 000,00			3 000 000,00	8 500 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...2.21	Opérations locatives (fi.def.f. Y.c sorties de composants)	(b) 467 568 670,10	441 568 448,63	10 164 186,91		451 732 635,54	180 486 189,95	127 209 560,55	7 040 974,04		187 527 163,99	127 209 560,55	136 995 911,00	110 802 481,06	0,00	26 193 429,94	0,00	0,00	3 364 136,62
...2.22	Opérations locatives démolies ou cédées	(c) 10 802 026,64	10 802 026,64			10 802 026,64	7 167 254,21	3 601 536,55	2 131,43	30 188,39	7 169 385,64	3 631 724,94	916,06	0,00	0,00	916,06	0,00	0,00	
...4	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)					0,00					0,00	0,00	0,00						
...5	Accession à la propriété (gestion de prêts)					0,00					0,00	0,00	0,00						
...6	Opérations d'aménagement					0,00					0,00	0,00	0,00						
...7	Bâtiments et installations administratifs	2 000 000,00	2 000 000,00			2 000 000,00	947 207,60		98 296,28		1 045 503,88	0,00	954 496,12	0,00	0,00	954 496,12	0,00	0,00	13 953,47
...8	Autres destinations	(d) 9 187 246,91	9 187 246,91			9 187 246,91	4 204 874,98	1 381 535,48	836,45		4 205 711,43	1 381 535,48	3 600 000,00	860 000,00	0,00	2 740 000,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL		(a) 501 057 943,65	475 057 722,18	10 164 186,91	0,00	485 221 909,09	195 805 526,74	140 692 632,58	7 142 238,20	30 188,39	202 947 764,94	140 722 820,97	141 551 323,18	111 662 481,06	0,00	29 888 842,12	0,00	0,00	3 378 090,09

(a) Total colonne 14 = dettes financières au bilan passif nettes des dépôts, des intérêts courus, des intérêts compensateurs (et du C/166).

(b) Financement des constructions, remplacements, baux, terrains d'assiette relatifs aux immeubles de rapport.

(c) Opérations (ou quotes-parts d'opérations) vendues, démolies, cédées.

(d) Financements d'éléments de structure (bâtiments administratifs, d'immobilisations financières (sauf prêts accession) et financements non affectés (lignes de trésorerie).

(e) Emprunts sortis de l'état des dettes au cours de l'exercice.

(f) Emprunts classés en 1A dans la "Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales" dite Gissler.

(g) Emprunts classés au-delà de 1A dans la "Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales" dite Gissler.

2 - ETAT DETAILLE DES EMPRUNTS

Liste de toutes les ouvertures de crédit, classées par comptes et sous-comptes (colonne 1) et par affectation (colonne 27)
(n° de comptes et codes d'affectation: cf fiche n°1 - colonne 1)

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé des emprunts à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

Affectation de l'emprunt (ve à 27 pas)	N° de compte	Nature des ouvertures de crédit ou déligation des emprunts (4)	Devises	Taux d'intérêt initial	Nature du taux (%)	Taux actualisé au 31/12/2022	Durée de l'emprunt		Montant des ouvertures de crédit	Montants réalisés			Remboursements opérés						Modalité de rdt (6)	Périodicité des rdt (7)	Conditions de rdt anticipé (8)	Couverture (D/P)	Niveau de risque (9)	Montant de la dette	ACNE	Affectation de l'emprunt				
							Début (mois/année)	Fin (mois/année)		Au cours des exercices antérieurs	Au cours de l'exercice	Total	Au cours des exercices antérieurs		Au cours de l'exercice		Total													
							10	11		12	13 (10+11+12)	Echéances 14	Rpts anticipés 15	Echéances 16	Rpts anticipés 17	Echéances 18 (14+16)	Rpts anticipés 19 (15+17)													
Réserves foncières	162	sans dépôt	sans dépôt	sans dépôt	sans dépôt	sans dépôt	sans dépôt	sans dépôt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Réserves foncières		
Opérations locales (crédit-relais - avances)	162								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Opérations locales (crédit-relais - avances)	
Opérations locales (financement définitif)	162								15 145 268,99	13 263 897,84	229 806,15	0,00	13 493 703,99	7 733 954,06	2 703,64	364 083,99	0,00	8 098 038,05	2 703,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 392 967,30	122 249,35	0,00	Opérations locales (financement définitif)		
Opérations locales démolies ou cédées	162								373 669,58	373 669,58	0,00	0,00	373 669,58	291 630,87	80 215,72	906,94	0,00	292 517,81	80 215,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Opérations locales démolies ou cédées	
Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)	162								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)	
Accession à la propriété (gestion de prêts)	162								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Accession à la propriété (gestion de prêts)	
Opérations d'aménagement	162								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Opérations d'aménagement	
Bâtiments et installations administratifs	162								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Bâtiments et installations administratifs	
Autres destinations	162								387 617,22	387 617,22	0,00	0,00	387 617,22	367 533,81	19 246,96	836,45	0,00	368 370,26	19 246,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Autres destinations
Réserves foncières	163								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Réserves foncières	
Opérations locales (crédit-relais - avances)	163								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Opérations locales (crédit-relais - avances)	
Opérations locales (financement définitif)	163								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Opérations locales (financement définitif)	
Opérations locales démolies ou cédées	163								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Opérations locales démolies ou cédées	
Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)	163								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)	
Accession à la propriété (gestion de prêts)	163								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Accession à la propriété (gestion de prêts)	
Opérations d'aménagement	163								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Opérations d'aménagement	
Bâtiments et installations administratifs	163								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Bâtiments et installations administratifs	
Autres destinations	163								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Autres destinations	
Réserves foncières	164								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Réserves foncières	
Opérations locales (crédit-relais - avances)	164								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Opérations locales (crédit-relais - avances)	
Opérations locales (financement définitif)	164								348 903 439,27	325 556 732,95	9 162 236,76	0,00	334 718 969,71	113 746 810,02	96 542 697,67	6 079 354,51	0,00	119 826 173,53	96 542 697,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	118 530 088,51	3 082 772,75	0,00	Opérations locales (financement définitif)		
Opérations locales démolies ou cédées	164								5 373 186,50	5 373 186,50	0,00	0,00	5 373 186,50	7 786 345,30	1 554 428,32	1 224,49	30 188,39	3 787 569,79	1 585 616,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Opérations locales démolies ou cédées	
Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)	164								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)	
Accession à la propriété (gestion de prêts)	164								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Accession à la propriété (gestion de prêts)	
Opérations d'aménagement	164								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Opérations d'aménagement	
Bâtiments et installations administratifs	164								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Bâtiments et installations administratifs	
Autres destinations	164								4 628 390,58	4 628 390,58	0,00	0,00	4 628 390,58	428 347,11	600 044,43	0,00	0,00	428 347,11	600 044,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 600 000,00	0,00	0,00	0,00	Autres destinations	
Réserves foncières	1642								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Réserves foncières	
Opérations locales (crédit-relais - avances)	1642								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Opérations locales (crédit-relais - avances)	
Opérations locales (financement définitif)	1642								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Opérations locales (financement définitif)	
Opérations locales démolies ou cédées	1642								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Opérations locales démolies ou cédées	
Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)	1642								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Accession à la propriété (financement de stocks immobiliers)	
Accession à la propriété (gestion de prêts)	1642								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Accession à la propriété (gestion de prêts)	
Opérations d'aménagement	1642								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Opérations d'aménagement	
Bâtiments et installations administratifs	1642								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Bâtiments et installations administratifs	
Autres destinations	1642								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Autres destinations	
Réserves foncières	1647								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Réserves foncières	
Opérations locales (crédit-relais - avances)	1647								0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Opérations locales (crédit-relais - avances)	
Opérations locales (financement définitif)	1647								64 124 997,39	64 124 997,39	0,00	0,00	64 124 997,39	33 660 975,32	30 420 643,43	34 415,77	0,00	33 697 390,89	30 420 643,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 962,87	1 054,28	0,00	Opérations locales (financement définitif)		
Opérations locales démolies ou cédées	1647																													

3 - DETAIL DES EMPRUNTS COMPLEXES ET FINANCEMENTS STRUCTURES

ATTENTION : ce tableau est simplifié par rapport aux états réglementaires. Il est impératif de pouvoir fournir l'état détaillé des emprunts complexes et financements structurés à la demande de l'autorité de tutelle et/ou de l'ANCOLS

Exercice au : 31/12/2022

Caractéristiques de l'emprunt												au 31/12/2022				au 31/12/2021					
Niveau de risque	Nominal de l'emprunt	Nom du prêteur	Date d'émission	Date d'échéance	Dates des périodes bonifiées	Formule de calcul du taux	Devise	Taux minimum	Taux maximum	Périodicité remboursement	Conditions de rbt anticipé	Taux nominal	Taux actuariel	Charge d'intérêt	CRD	Coût de sortie (y compris soulte)	Taux actuariel	Charge d'intérêt	CRD	Coût de sortie (y compris soulte)	
(a)		(b)	4	5	6	(c)	8	9	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	15	16	(i)	(h)	19	20	(i)	21
1	2	3																			
					sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet	sans objet								
Sous-Total feuillet																					
TOTAL																					

(a) Niveau de risque : se reporter au classement de la "Charte de bonne conduite entre les établissements bancaires et les collectivités locales" dite Gissler (1B, 1C, 1D, 1E, Autres...). Les produits non énumérés dans cette charte sont classés en F6.
 (b) En précisant l'identification interne si emprunts multiples sur le même établissement.
 (c) En cas de formule combinant un nombre élevé de variables, indiquer la ou les référence(s) clef(s) de la formule de calcul.
 (d) Taux maximum pouvant être observé sur la durée totale de l'emprunt. Si aucun plafond de rémunération n'est prévu, ne compléter que si une autre formule que celle de la colonne 7 est prévue au contrat.
 (e) Modalité de remboursement du capital : C=amortissement annuel constant - P=amortissement annuel progressif - F=fin fine - S=semestriel - M=mensuel - X=autres.
 (f) Indiquer la possibilité ou non d'un remboursement anticipé partiel.
 (g) Taux servant de base pour le calcul des intérêts de l'emprunt.
 (h) Taux effectif de l'emprunt d'une durée d'un an dont les intérêts sont payés à l'échéance d'un an, tous frais compris.
 (i) Indiquer le montant à acquitter pour le remboursement définitif de l'emprunt au 31/12/N incluant les pénalités éventuelles de remboursement anticipé.

Annexe IX - Ventilation des comptes clients

1 - VENTILATION DES COMPTES DE LOCATAIRES, ACQUEREURS ET AUTRES

Annexe IX fiche n° 1
Exercice au : 31/12/2022

411 - LOCATAIRES & ORGANISMES PAYEURS D'A.P.L.

N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
4111	Locataires (a) <i>dont Locataires, créances appelées non exigibles (b)</i>	2 254 232,05
4113	Locataires (location-accession)	
4116-4117	Organismes payeurs d'A.L. et d'A.P.L.	
TOTAL		

(a) Hors locataires douteux et litigieux suivis au compte 416 - voir fiche n°2

(b) Terme échu de décembre non encaissé

412 - CREANCES SUR ACQUEREURS

N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
4121	Fraction non exigible	
4122	Fraction appelée	
TOTAL		

413 - CLIENTS - EFFETS A RECEVOIR

414 - CLIENTS - AUTRES ACTIVITES

N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
413	Clients - Effets à recevoir	
414	Clients - Autres activités (détailler si montants significatifs)	
TOTAL		

415 - CREANCES SUR EMPRUNTEURS & LOCATAIRES-ACQUEREURS

N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
4151	Emprunteurs	
4152	Locataires-acquéreurs	
4157	Organismes payeurs d'A.P.L.	
TOTAL		

2 - CLIENTS DOUTEUX OU LITIGIEUX ET DEPRECIATIONS

Annexe IX fiche n° 2
Exercice au : 31/12/2022

4161- LOCATAIRES DOUTEUX OU LITIGIEUX

Critères d'inscription en "douteux" 1	Montant des impayés (a) 2	Taux ou méthode de calcul de la dépréciation (b) 3	Montant des dépréciations 4
41611 - Locataires partis	1 824 829,74	100%	1 824 829,74
41612 - Locataires présents dont la dette est supérieure à un an de loyers et charges	279 304,85	100%	279 304,85
41612 - Locataires présents - Autres critères (c)	1 201 469,99		464 278,93
<i>Dette de 6 à 12 mois</i>	376 068,44	0,45	169 230,80
<i>Dette de 3 à 6 mois</i>	564 265,82	0,30	169 279,75
<i>Dette 3 mois</i>	261 135,73	0,05	13 056,79
<i>Dette de 0 à 2 mois (inclus C/4112 = 2 254 232,05*5% = 112 711.59€)</i>			112 711,59
41613 - Locataires (location - accession)			
TOTAL	3 305 604,58		2 568 413,52

(a) Totalité de la dette des locataires concernés à inscrire

(b) Sont exclus les frais de poursuite engagés par le Trésor public

(c) Préciser les différents critères de classement en douteux et le taux ou la méthode de calcul de la dépréciation

4162 - ACQUEREURS DOUTEUX OU LITIGIEUX

4164 - AUTRES ACTIVITES - CLIENTS DOUTEUX OU LITIGIEUX

4165 - EMPRUNTEURS, LOCATAIRES-ACQUEREURS/ATTRIBUTAIRES DOUTEUX OU LITIGIEUX

Critères d'inscription en "douteux" 1	Montant des impayés 2	Taux ou méthode de calcul de la dépréciation 3	Montant des dépréciations en compte 491 4	Capital restant dû (c/278) (a) 5	Montant des dépréciations en compte 2978 6
Critères (1) <i>C/4165 - créance impayée depuis plus d'un an (dossier 2002)</i>	16 411,36	100,00	16 411,36		
TOTAL	16 411,36		16 411,36		

(1) Préciser les différents critères de classement en douteux & le taux ou la méthode de calcul de la dépréciation.

2 - CLIENTS DOUTEUX OU LITIGIEUX ET DEPRECIATIONS

Annexe IX fiche n° 2
Exercice au : 31/12/2022

4168 - CREANCES IRRECOUVRABLES ADMISES EN NON VALEUR PAR LE JUGE DES COMPTES

- 41681 Locataires
- 41682 Acquéreurs
- 41683 Locataires - Acquéreurs
- 41684 Autres clients
- 41685 Emprunteurs

Nature des créances 1	Montant des impayés (a) 2	Montant des dépréciations 3	Capital restant dû échu (c/27) 4
TOTAL			

Commenter :

OPH DE LOIR ET CHER

3 - VENTILATION DES COMPTES DE LOCATAIRES, ACQUEREURS ET AUTRES

Annexe IX fiche n° 3
 Exercice au : 31/12/2022

418- LOCATAIRES, ACQUEREURS, CLIENTS ET AUTRES ACTIVITES - PRODUITS NON ENCORE FACTURES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3	Année de comptabilisation 4
- Charges récupérables à régulariser <i>(Détailler par nature si montants significatifs)</i>		859 395,00	
CHAUFFAGE	445 195,00		2022
ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES	58 769,00		2022
EAU CHAUDE	211 464,00		2022
EAU FROIDE	43 507,00		2022
ORDURES MENAGERES	56 167,00		2022
CHAUFFAGE FOYERS	24 913,00		2022
Divers : Montants non significatifs	19 380,00		2022
- Autres produits non facturés <i>(Détailler par nature si montants significatifs)</i>			
Divers : Montants non significatifs			
TOTAL	859 395,00	859 395,00	

OPH DE LOIR ET CHER

3 - VENTILATION DES COMPTES DE LOCATAIRES, ACQUEREURS ET AUTRES

Annexe IX fiche n° 3
 Exercice au : 31/12/2022

419 - LOCATAIRES, ACQUEREURS, CLIENTS ET COMPTES RATTACHES CREDITEURS

N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	
41911	Versements d'avance / Locataires	167 313,16	
41912	Versements d'avance / Acquéreurs		
41913	Versements d'avance / locataires (location - accession)		
41914	Versements d'avance / clients - autres activités		
41915	Versements d'avance / Emprunteurs		
41917	Versements d'avance / Organismes payeurs d'A.P.L.		
4195	Locataires / Excédents d'acomptes sur provisions de charges		308 499,00
4197	Clients - autres avoirs		
4198	Rabais, remises, ristournes à accorder et autres avoir à établir		
TOTAL			475 812,16

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LES CREANCES IRRECOUVRABLES :

654 - PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES

N° de compte	Libellé	Montant
6541	Pertes sur créances irrécouvrables par décision de l'organisme :	336 942,74
65411	Locataires	
65412	Acquéreurs	
65415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires	
65418	Autres clients	
6542	Pertes sur créances irrécouvrables par décision du juge :	90 857,05
65421	Locataires	
65422	Acquéreurs	
65425	Emprunteurs et locataires-acquéreurs / attributaires	
65428	Autres clients	
TOTAL		427 799,79

671 - CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DE GESTION

N° de compte	Libellé	Montant
6714	Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice	
TOTAL		

7714 - RECOUVREMENT SUR CREANCES ADMISES EN NON VALEUR

N° de compte	Libellé	Montant
7714	Recouvrement sur créances admises en non valeur	24 659,28
TOTAL		24 659,28

Annexe X - Etat de la maintenance du patrimoine

MAINTENANCE DU PATRIMOINE LOCATIF

Annexe X
 Exercice au : 31/12/2022

1 - TRAVAUX EN REGIE (a)

Nature des coûts	Total des charges 1 à 6	Affectations					
		Maintenance locative en régie				Travaux immobilisés (b)	Divers (c)
		Entretien courant		Gros entretien			
		Montant récupéré 1	Montant non récupéré 2	Montant récupéré 3	Montant non récupéré 4		
Consommations	108 167,34	13 831,59	94 335,75				
Rémunérations, ch. sociales et fiscales	504 762,08	29 327,27	475 434,81				
Amortissements et frais généraux	108 353,22		108 353,22				
TOTAL	721 282,64	43 158,86	678 123,78				

- (a) Régie, service d'entretien, personnel d'entretien et charges connexes, etc.
 Inclure les dépenses d'hygiène, espaces verts, nettoyage, etc. éventuellement effectuées en régie.
 (b) Réhabilitation, remplacements de composants, etc. menés sur le parc locatif.
 (c) Par exemple maintenance des bâtiments administratifs réalisée en interne.

2 - TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES DE MAINTENANCE DU PATRIMOINE LOCATIF

Compte	Nature	Montant
C/6151 NR	Entretien et réparation courants sur biens immobiliers locatifs	393 184,84
C/611 Partiel NR	Charges relatives à l'exploitation : part assimilable à de l'entretien courant	252 704,45
Total colonne 2 (*)	Entretien courant réalisé en régie	678 123,78
Total entretien courant		Total I 1 324 013,07
C/6152 NR	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	3 673 097,90
C/611 Partiel NR	Charges relatives à l'exploitation : part assimilable à du gros entretien	
Total colonne 4 (*)	Gros entretien réalisé en régie	
Total gros entretien		Total II 3 673 097,90
TOTAL maintenance non récupérable du patrimoine locatif		Total III (I +II) 4 997 110,97

* Montants issus du tableau 1.

3 - IMPACT GLOBAL DE LA MAINTENANCE SUR LE RESULTAT D'EXPLOITATION

Entretien courant de l'exercice (1)	Total A	1 324 013,07
Gros entretien de l'exercice		
Gros entretien (2)		3 673 097,90
- Subvention pour travaux d'entretien (c/ 744)		-53 755,86
- Reprises sur provisions pour gros entretien (c/ 78157)		-460 345,00
	Total B	3 158 997,04
Dotation aux provisions pour gros entretien (P.G.E.) (c/ 68157)	Total C	459 365,00
CHARGE NETTE TOTALE	Total D (A+B+C)	4 942 375,11

- 1) Report du Total I du Tableau 2
 2) Report du Total II du Tableau 2

4 - DESCRIPTION SYNTHETIQUE DE LA METHODE DE CHIFFRAGE DE LA P.G.E EN COMPTE 1572 (Extrait de la partie littéraire de l'annexe)

Application des dispositions prévues aux articles 213-20, 214-9 et 214-10 du règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général et à l'article 122-4 du règlement ANC n°2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes du logement social.
 La provision pour gros entretien est calculée à partir des dépenses identifiées dans un programme pluriannuel de travaux, immeuble par immeuble. Ce programme porte sur la période de 2 ans (2023 et 2024).
 Les éléments du Plan et les modalités de calcul sont détaillés dans l'annexe littéraire.

Annexe XI - Ventilation des charges et produits par activité

1 - TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES

Annexe XI fiche n° 1
 Exercice au : 31/12/2022

N° de compte 1	Charges 2	Total des charges non récupérables (à ventilier) 3	Ventilation					Structure et divers non ventilables (7) 8
			Gestion locative 4	Accession/ lotissement (5)		Gestion des prêts accession 6	Autres activités (4) 7	
				Garantie SGA (6) 5A	Sans garantie SGA 5B			
CHARGES D'EXPLOITATION		31 787 256,53	26 811 912,72				1 099 127,69	3 876 216,12
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	7 820 876,45	5 903 445,33				40 775,30	1 876 655,82
60 (net de 6092)	Achats stockés:							
601	Terrains							
602	Approvisionnements	105 913,46	105 913,46					
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat							
603	Variation de stocks:							
6031	Terrains							
6032	Approvisionnements	(29 596,95)	(29 596,95)					
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat							
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers							
606	Achats non stockés de matières et fournitures	390 859,49	210 232,19					180 627,30
61-62 (nets 619 629)	Services extérieurs	7 353 700,45	5 616 896,63				40 775,30	1 696 028,52
63	Impôts, taxes et versements assimilés	5 220 169,73	4 962 841,46				81 033,35	176 294,92
64	Charges de personnel	6 980 850,32	4 677 169,70				977 319,04	1 326 361,58
6811-6812	Dotations aux amortissements	10 202 420,90	9 909 732,23					292 688,67
	Dotations aux dépréciations et provisions							
6816	Dépréciations d'immobilisations							
6817	Dépréciations d'actifs circulants	443 150,75	443 150,75					
68157	Provisions pour gros entretien	459 365,00	459 365,00					
Autres 681	Autres	152 526,00						152 526,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables	427 799,79	427 799,79					
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	80 097,59	28 408,46					51 689,13
655	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun							
CHARGES FINANCIERES		1 898 106,19	1 817 613,59				27 241,51	53 251,09
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et prov.							
661	Charges d'intérêts	1 898 106,19	1 817 613,59				27 241,51	53 251,09
667	Charges nettes sur cessions de VMP							
664-666-668	Autres charges financières							
CHARGES EXCEPTIONNELLES		1 582 374,70	1 555 915,28				26 326,07	133,35
671	Sur opérations de gestion	69 573,55	43 114,13				26 326,07	133,35
	Sur opérations en capital							
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	473 554,89	473 554,89					
678	Autres	901 754,50	901 754,50					
6871	Dotations aux amortissements	20 627,76	20 627,76					
6872-6875-6876	Dotations aux dépréciations et provisions	116 864,00	116 864,00					
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES							
SOUS-TOTAL (1)		35 267 737,42	30 185 441,59				1 152 695,27	3 929 600,56
INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)		225 107,56	225 107,56					
TOTAL DES CHARGES		35 492 844,98	30 410 549,15				1 152 695,27	3 929 600,56
Dont charges sur exercices antérieurs (c/ 672) (3)								

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement pour compte de tiers, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession).

(5) Y compris en SCI

(6) Société de Garantie pour l'Accession

(7) y compris charges de gestion de trésorerie

2 - TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS

Annexe XI fiche n° 2
 Exercice au : 31/12/2022

N° de compte 1	Produits 2	Total des produits (à ventiler) 3	Ventilation					Structure et divers non ventilables (7) 8
			Gestion locative 4	Accession/ lotissement (5)		Gestion des prêts accession 6	Autres activités (4) 7	
				Garantie SGA (6) 5A	Sans garantie SGA 5B			
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)	35 116 395,14	34 652 307,43				450 668,01	13 419,70
70 (net de 709)	Produits des activités :							
701	Ventes d'immeubles							
704	Loyers	32 914 736,90	32 914 736,90					
706	Prestations de services	1 218,60					1 218,60	
708	Produits des activités annexes	21 178,56	9 738,80				11 439,76	
71	Production stockée (ou déstockage)							
72	Production immobilisée	428 121,45					428 121,45	
74	Subventions d'exploitation	168 080,29	168 080,29					
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	460 345,00	460 345,00					
autres 781	Autres reprises	499 269,79	475 961,89				9 888,20	13 419,70
791	Transferts de charges d'exploitation	118 632,03	118 632,03					
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	504 812,52	504 812,52					
755	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun							
	PRODUITS FINANCIERS	501 462,77						501 462,77
761	Des participations							
762	Des autres immobilisations financières							
763-764	Des autres créances et des valeurs mob. de placement	501 462,77						501 462,77
765-766-768	Autres produits financiers							
786	Reprises sur dépréciations et provisions							
796	Transferts de charges financières							
767	Produits nets sur cessions de VMP							
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 149 074,31	3 122 463,25				26 326,06	285,00
771	Sur opérations de gestion	841 107,25	814 496,19				26 326,06	285,00
	Sur opérations en capital:							
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	124 202,00	124 202,00					
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	1 358 819,88	1 358 819,88					
778	Autres	813 719,41	813 719,41					
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	8 073,00	8 073,00					
797	Transferts de charges exceptionnelles	3 152,77	3 152,77					
	SOUS-TOTAL (1)	38 766 932,22	37 774 770,68				476 994,07	515 167,47
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)							
	TOTAL DES PRODUITS (A)	38 766 932,22	37 774 770,68				476 994,07	515 167,47
	Dont produits sur exercices antérieurs (c/ 772) (3)							
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	35 492 844,98	30 410 549,15				1 152 695,27	3 929 600,56
	RESULTAT (A - B)	3 274 087,24	7 364 221,53				(675 701,20)	(3 414 433,09)
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)							(3 414 433,09)
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)	3 274 087,24	7 364 221,53				(675 701,20)	

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement pour compte de tiers, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession), ...

(5) Y compris en SCI.

(6) Société de garantie pour l'accession.

(7) Y compris les produits de gestion de trésorerie.

TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES SIEG/HORS SIEG

Annexe XI fiche n° 3

Exercice au : 31/12/2

N° de compte 1	Charges 2	Total des charges non récupérables (à ventiler) 3	Répartition des charges N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
CHARGES D'EXPLOITATION		31 787 256,53	31 066 786,14	720 470,39
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	7 820 876,45	7 697 985,24	122 891,21
60 (net de 6092)	Achats stockés:			
601	Terrains			
602	Approvisionnements	105 913,46	102 432,50	3 480,96
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat			
603	Variation de stocks:			
6031	Terrains			
6032	Approvisionnements	(29 596,95)	(28 624,21)	(972,74)
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat			
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers			
606	Achats non stockés de matières et fournitures	390 859,49	379 882,12	10 977,37
61-62	Services extérieurs	7 353 700,45	7 244 294,83	109 405,62
(nets 619 629)				
63	Impôts, taxes et versements assimilés	5 220 169,73	5 036 615,15	183 554,58
64	Charges de personnel	6 980 850,32	6 751 416,95	229 433,37
6811-6812	Dotations aux amortissements	10 202 420,90	10 054 220,32	148 200,58
	Dotations aux dépréciations et provisions			
6816	Dépréciations d'immobilisations			
6817	Dépréciations d'actifs circulants	443 150,75	428 586,11	14 564,64
68157	Provisions pour gros entretien	459 365,00	444 267,46	15 097,54
Autres 681	Autres	152 526,00	148 430,03	4 095,97
654	Pertes sur créances irrécouvrables	427 799,79	427 799,79	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	80 097,59	77 465,09	2 632,50
655	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun			
CHARGES FINANCIERES		1 898 106,19	1 875 296,88	22 809,31
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et prov.			
661	Charges d'intérêts	1 898 106,19	1 875 296,88	22 809,31
667	Charges nettes sur cessions de VMP			
664-666-668	Autres charges financières			
CHARGES EXCEPTIONNELLES		1 582 374,70	1 575 124,91	7 249,79
671	Sur opérations de gestion	69 573,55	68 388,07	1 185,48
	Sur opérations en capital			
675	VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	473 554,89	468 948,47	4 606,42
678	Autres	901 754,50	900 713,82	1 040,68
6871	Dotations aux amortissements	20 627,76	20 210,55	417,21
6872-6875-6876	Dotations aux dépréciations et provisions	116 864,00	116 864,00	
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES			
SOUS-TOTAL (1)		35 267 737,42	34 517 207,93	750 529,49
INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)		225 107,56	217 709,15	7 398,41
TOTAL DES CHARGES		35 492 844,98	34 734 917,08	757 927,90

(1) Egal à la colonne 4 du compte de résultat

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703

TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS SIEG/HORS SIEG

Annexe XI fiche n° 4

Exercice au : 31/12/2022

N° de compte 1	Produits 2	Total des produits (à ventiler) 3	Répartition des produits N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récup. charges loc.)	35 116 395,14	33 934 500,99	1 181 894,15
70 (net de 709)	Produits des activités :			
701	Ventes d'immeubles			
704	Loyers	32 914 736,90	31 845 199,97	1 069 536,93
706	Prestations de services	1 218,60		1 218,60
708	Produits des activités annexes	21 178,56	9 418,72	11 759,84
71	Production stockée (ou déstockage)			
72	Production immobilisée	428 121,45	389 073,65	39 047,80
74	Subventions d'exploitation	168 080,29	163 395,07	4 685,22
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	460 345,00	445 199,65	15 145,35
autres 781	Autres reprises	499 269,79	482 031,45	17 238,34
791	Transferts de charges d'exploitation	118 632,03	118 134,96	497,07
75 Sauf 755	Autres produits	504 812,52	482 047,52	22 765,00
755	Quotes-parts de résultat sur op. faites en commun			
	PRODUITS FINANCIERS	501 462,77	484 981,64	16 481,13
761	Des participations			
762	Des autres immobilisations financières			
763-764	Des autres créances et des valeurs mob. de placement	501 462,77	484 981,64	16 481,13
765-766-768	Autres			
786	Reprises sur dépréciations et provisions			
796	Transferts de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de VMP			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 149 074,31	3 139 343,07	9 731,24
771	Sur opérations de gestion	841 107,25	839 806,25	1 301,00
	Sur opérations en capital:			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	124 202,00	123 471,62	730,38
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	1 358 819,88	1 352 076,32	6 743,56
778	Autres	813 719,41	812 866,84	852,57
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	8 073,00	8 073,00	
797	Transferts de charges exceptionnelles	3 152,77	3 049,04	103,73
	SOUS-TOTAL (1)	38 766 932,22	37 558 825,70	1 208 106,52
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)			
	TOTAL DES PRODUITS (A)	38 766 932,22	37 558 825,70	1 208 106,52
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	35 492 844,98	34 734 917,08	757 927,90
	RESULTAT (A - B)	3 274 087,24	2 823 908,62	450 178,62
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)			
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)	3 274 087,24	2 823 908,62	450 178,62

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

Annexe XII - Soldes intermédiaires de gestion

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

Annexe XII

Exercice au : 31/12/2022

Produits		Charges		Soldes intermédiaires		
				3	Exercice N 4 (1 - 2)	Exercice N-1 5
1		2				
701 Ventes d'immeubles		601 Achats de terrains				
70471 Loyers des logts en location-accession		6031 Variation des stocks : terrains				
7063 Autres produits activités d'accession		604-605-608 Achats liés à la prod. de stocks immob.				
72232 Transfert d'éléments de stock en immo.		607 Immeubles acquis par résolution de vente ou par adjudication				
		6037 Var. des stocks - Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
		66114 Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers				
		Variation des stocks :				
		7133 Immeubles en cours (signe inversé)				
		7135 Immeubles achevés (signe inversé)				
Total		Total		Marge brute sur accession		
7061-7062 Rémunération gestion, location-atr.,		66115 Intérêts liés à la gestion de prêts accession				
76261-76262 Revenus des prêts accession						
Total		Total		Marge brute sur prêts		
7041 Loyers des logts non conventionnés	869 407,51	Dotations aux amortissements :				
7043 Loyers des logements conventionnés	28 952 259,73	68112-681113- Baux emphytéotiques, à construction, à				
704 Autres loyers	3 093 069,66	68114-681115 réhabilitation, droit d'usufruit locatif social				
		681122 Agencts et aménagements de terrains				
		681123- 681124 Constructions locatives	9 826 015,89			
		(sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245)				
742 Primes à la construction		6872 Dotations aux provisions réglementées				
743 Subventions d'exploitation	114 324,43	6863 Intérêts compensateurs à répartir				
777 Quote-part des subv. d'investissement virée au résultat de l'exercice	1 358 819,88	Charges d'intérêts nettes de bonif. (C.669) :				
		661121 Op. locatives - Crédits relais, avances				
7963 Intérêts compensateurs		6611221 Op. locatives - Financements définitifs	1 817 613,58			
7222 Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)	36,05	661123 Intérêts compensateurs				
7872 Repr. sur provisions réglementées		661124 Intérêts de préfinancement consolidables	27 241,51			
703 Récupération des charges locatives (et réductions de charges locatives pour les OPH à comptabilité publique)	7 555 864,09	6... Charges locatives récupérables (et réduction de récupération de charges locatives pour les OPH à comptabilité publique)	7 780 971,65			
Total	41 943 781,35	Total	19 451 842,63	Marge brute sur locatif	22 491 938,72	22 694 818,33
72 sauf 7222 et 72232 Production immobilisée	428 085,40					
7064-7065-7066-7068 Autres prestations de service	1 218,60					
708 Produits des activités annexes	21 178,56					
Total	450 482,56			Productions diverses	450 482,56	456 844,29
				MARGE BRUTE TOTALE	22 942 421,28	23 151 662,62
744 Subventions pour travaux de gros entretien	53 755,86	Conso. de l'exercice en provenance de tiers (1):				
		602 Achats d'approvisionnements	105 913,46			
		6032 Variation des stocks d'approv.	-29 596,95			
		606 Achats non stockés de matières et fournitures	390 859,49			
		611 Sous-traitance générale	252 704,45			
		612 Redevances de crédit-bail et loyers des baux	13 231,06			
		6151 Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	393 184,84			
		6152 Gros entretien sur biens immobiliers	3 673 097,90			
		6156 Maintenance	235 728,57			
		6158 Autres travaux d'entretien	101 321,21			
		628 Divers	408 939,71			
		Autres 61 et 62	2 275 492,71			
		635-637 Autres impôts, taxes et versements assimilés	4 641 360,17			
Total	53 755,86	Total	12 462 236,62			
				VALEUR AJOUTEE	10 533 940,52	11 245 804,89

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

Annexe XII

Exercice au : 31/12/2022

Produits 1	Charges 2	Soldes intermédiaires		
		3	Exercice N 4 (1 - 2)	Exercice N-1 5
	<i>Charges de personnel :</i>			
	631-633 Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	578 809,56		
	641-6481 Rémunérations	4 928 313,42		
	645-647 et 6485 Charges sociales	2 052 536,90		
	Total	7 559 659,88	-7 559 659,88	-7 361 807,45
			EXCEDENT (ou INSUFFISANCE) BRUT(E) D'EXPLOITATION	2 974 280,64
				3 883 997,44
<i>Reprises :</i>	<i>Dotations :</i>			
7811 Sur amortissements	681118 Amort. des autres immo. incorporelles	20 570,19		
78157 Sur provisions pour gros entretien	68112315-6811235 et 68112415-6811245			
Autres 7815 Sur autres provisions d'exploitation	Amort. des autres constructions	212 060,10		
	681125-681128 Amort. des autres immobilisations	143 774,72		
7816 Sur prov. pour dép. des immobilisations	6812 Amort. des charges d'exploit. à répartir			
78173 Sur prov. pour dép. stocks et en-cours	68157 Provisions pour gros entretien	459 365,00		
78174 Sur prov. pour dép. des créances	Autres 6815 Autres provisions d'exploitation	152 526,00		
	6816 Dotations pour dép. des immobilisations			
791 Transferts de charges d'exploitation	68173 Dotations pour dép. stocks et en-cours			
75 sauf 755 Autres produits de gestion courante	68174 Dotations pour dép. des créances	443 150,75		
	654 Pertes sur créances irrécouvrables	427 799,79		
	651-658 Redevances et charges diverses de gestion courante	80 097,59		
Total	Total	1 939 344,14	-356 284,80	885 567,24
			RESULTAT D'EXPLOITATION	2 617 995,84
				4 769 564,68
755 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	655 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Total	Total		RESULTAT NET SUR QUOTES-PARTS DE RESULTATS SUR OP. FAITES EN COMMUN	
761 Produits des participations	661 Autres charges d'intérêts	53 251,10		
762 sauf 76261 et 76222 Produits des autres immo. financières	667 Charges nettes sur cessions de VMP			
763-764 Produits versés par les établissements financiers et revenus des VMP	664-666-668 Autres charges financières			
765-766-768 Autres produits financiers	686 sauf 6863 Autres dotations aux amortissements et aux provisions financières			
767 Produits nets sur cessions de VMP				
786 Reprises sur provisions financières				
Total	Total	53 251,10	RESULTAT FINANCIER	448 211,67
				155 860,06
			RESULTAT COURANT	3 066 207,51
				4 925 424,74
771 Prod. exceptionnels sur op. de gestion	671 Ch. exceptionnelles sur op. de gestion	69 573,55		
775 Prod. des cessions d'éléments d'actif	675 Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	473 554,89		
778 Autres produits exceptionnels	678 Autres charges exceptionnelles	901 754,50		
787 sauf 78725 Autres reprises sur provisions exceptionnelles	687 sauf 68725 Autres dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	137 491,76		
797 Transferts de charges exceptionnelles				
Total	Total	1 582 374,70	RESULTAT EXCEPTIONNEL	207 879,73
				484 802,69
	69 Participation des salariés - Impôts sur les bénéfices et assimilés			
	Total		RESULTAT DE L'EXERCICE	3 274 087,24
				5 410 227,43

(1) Part non récupérable

Annexe XIII - Capacité d'autofinancement

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

Annexe XIII

Exercice au : 31/12/2022

	31/12/2022	31/12/2021
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION)	2 974 280,64	3 883 997,44
+ ou - Variations des intérêts compensateurs (c/16883) (1)		
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives et baux à long terme [c/681112-681113-681114-681115-681122-681123 (sauf 68112315, 6811235)-681124 (sauf 68112415, 6811245)]	9 826 015,89	9 263 502,14
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	-1 358 819,88	-1 274 882,43
+ Autres produits d'exploitation		
Autres transferts de charges d'exploitation (c/791)	118 632,03	90 257,89
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)	504 812,52	1 707 524,51
- Autres charges d'exploitation		
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654)	-427 799,79	-228 577,24
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et c/658)	-80 097,59	-71 707,57
+ ou - Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
+ Produits financiers		
Sous-total	501 462,77	
Sauf reprises sur provisions financières (c/786)		
	501 462,77	231 936,44
- Charges financières		
Sous-total	-53 251,10	
Sauf dotations aux amortissements et aux provisions (c/686, sauf 6863)		
	-53 251,10	-76 076,38
- REMBOURSEMENT D'EMPRUNTS LOCATIFS (Etat du passif code 2-21 et 2-22 "Financements définitifs") (3)	-7 043 105,47	-7 281 485,33
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	4 962 130,02	6 244 489,47
+ Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)	841 107,25	767 148,32
Autres produits exceptionnels (c/778)	813 719,41	796 030,23
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)	3 152,77	802,16
- Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)	-69 573,55	-58 777,42
Autres charges exceptionnelles (c/678)	-901 754,50	-953 555,79
- Participation des salariés - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)		
AUTOFINANCEMENT NET HLM	5 648 781,40	6 796 136,97

RESULTAT DE L'EXERCICE	3 274 087,24	5 410 227,43
+ Dotations aux amortissements et aux dépréciations (c/68)	11 394 954,41	11 094 555,65
- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions(c/78)	-967 687,79	-1 107 646,66
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés, mis au rebut (c/675)	473 554,89	3 179 665,76
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (c/775)	-124 202,00	-3 253 001,00
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	-1 358 819,88	-1 274 882,43
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG) (2)	12 691 886,87	14 048 918,75
- Remboursements emprunts locatifs (Etat du passif code 2.21 et 2.22 "Financements définitifs") (3)	-7 043 105,47	-7 281 485,33
- + ou - Variations intérêts compensateurs ou différés (c/16883) (1)		
- Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir (c/6863)		28 703,55
AUTOFINANCEMENT NET HLM	5 648 781,40	6 796 136,97

(*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion.

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs qui ne font pas l'objet d'inscription au compte 4813.

(2) A reporter au tableau de financement.

(3) Hors remboursements anticipés (codes 2.21 et 2.22 Annexe VIII - Fiche 1 - code 2.21 et 2.22 colonne 10).

Annexe XIV - Tableau de financement

TABLEAU DE FINANCEMENT - EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE

(en euros)

VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

Annexe XIV tableau n° 1

Exercice au : 31/12/2022

Sources d'information	N° de compte	Emplois	31/12/2022	31/12/2021	Sources d'information	N° de compte	Ressources	31/12/2022	31/12/2021
1	2		3	4	5	6		7	8
							CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT DE L'EXERCICE	12 691 886,87	14 077 622,30
							CAF PCG - ligne 66 - Annexe 13	12 691 886,87	14 048 918,75
						6863*	- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS INTERETS COMPENSATEURS		28 703,55
TABLEAU 4 (sauf virements de compte à compte)	ACQUISITIONS D'ELEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE		16 271 788,29	20 280 349,64	TABLEAU 4 ET COMPTE 775		CESSION OU REDUCTION D'ELEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE (2)	127 082,14	3 369 985,41
	- IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1)		20 292 235,27	20 644,26			- IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		
	- IMMOBILISATIONS CORPORELLES (1)		16 249 220,14	20 236 524,44		21-23* (sauf 232-237)	- IMMOBILISATIONS CORPORELLES	127 082,14	3 699 985,41
211-212 et 2312	Terrains, agencements et aménagements de terrains		811 307,67	1 387 299,95					
213-214-2313-2314 (sauf 21315-2135-21415-2145-23131-23141)	Constructions locatives		15 354 542,09	18 726 913,05					
15-2135-21415-2145-23 partiel	Bâtiments et installations administratifs		16 232,60	27 454,25					
215-218-235-2318	Installations techniques, matériel et outillage, autres immobilisations corporelles		93 614,04	136 918,08					
22	IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE, LOCATION-ATTRIBUTION, OU RECUS AFFECTATION					22	IMMEUBLES EN LOCATION-VENTE, LOCATION-ATTRIBUTION, OU RECUS AFFECTATION		
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles		-26 476,26	-42 060,89					
2781	Prêts principaux accession			23 181,00		2781	Prêts principaux accession		
2782	Prêts complémentaires accession					2782	Prêts complémentaires accession		
26 et autres 27	Autres (sauf intérêts courus)		2 549,15		26 et autres 27		Autres (sauf intérêts courus)		3 000 000,00
	CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES			-106 293,70					
4813	- CHARGES DIFFEREES - INTERETS COMPENSATEURS (variation)			-106 293,70					
TABLEAU 18	4817 - GROSSES REPARATIONS A ETALER (transferts de l'exercice)								
Autres 481	- AUTRES CHARGES A REPARTIR (transferts de l'exercice)								
169	- PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS								
	REDUCTION DES CAPITAUX PROPRES (3)		28 046,26	495 424,00			AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES (3)	2 848 210,58	4 055 633,50
13 sauf 139	- SUBVENTIONS		28 046,26	495 424,00		102-103	- AUGMENTATION DES DOTATIONS		
						13 sauf 139	- COMPTABILISATION DES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	2 848 210,58	4 055 633,50
						1671	AUGMENTATION AUTRES CAPITAUX PROPRES		
229	- DROITS DES LOCATAIRES ACQUEUREURS, DES LOCATAIRES ATTRIBUTAIRES OU DES AFFECTANTS					229	- DROITS DES LOCATAIRES ACQUEUREURS, DES LOCATAIRES ATTRIBUTAIRES OU DES AFFECTANTS		
ETAT DU PASSIF (Annexe 8)	REMBOURSEMENT DES DETTES FINANCIERES (4)		7 425 204,38	15 795 686,45	ETAT DU PASSIF (Annexe 8)		AUGMENTATION DES DETTES FINANCIERES (4)	10 445 763,18	15 342 454,95
(CODES 2 et 3)	- LOCATION, AMELIORATION ET GROSSES REPARATIONS		7 172 426,45	15 347 707,36	(CODES 2)		- LOCATION, AMELIORATION ET GROSSES REPARATIONS	10 164 186,91	14 952 305,78
16883	- INTERETS COMPENSATEURS COURUS (diminution)			173 695,85	16883		- INTERETS COMPENSATEURS COURUS (augmentation)		67 402,15
	- ACCESSION, EMPRUNTS CONSOLIDES								
(CODES 1, 6 et 8)	- AUTRES (sauf relais)				(CODES 1, 6, 7 et 8)		- AUTRES (sauf relais)		
165	- DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS		252 777,93	274 283,24	165		- DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS	281 576,27	322 747,02
166	- PARTICIPATIONS DES SALARIES AUX RESULTATS								
	TOTAL DES EMPLOIS		23 725 038,93	36 465 166,39			TOTAL DES RESSOURCES	26 112 942,77	36 845 696,16
	VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (RESSOURCE NETTE)		2 387 903,84	380 529,77			VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (EMPLOI NET)		

(1) Y compris avances et acomptes versés.

(2) Pour les éléments cédés, indiquer le prix de cession (ventilation du compte 775). Pour les abandons de projet, et les sorties d'immobilisations du compte 22, et remboursement des prêts pour les immobilisations financières, indiquer la valeur nette comptable.

(3) Hors reprises sur réserves et affectations de résultat (tableau n° 2 de l'annexe).

(4) Sauf intérêts courus.

* = moins

TABLEAU DE FINANCEMENT - EMPLOIS ET RESSOURCES DE L'EXERCICE

(en euros)

Annexe XIV tableau n° 2

Exercice au : 31/12/2022

VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE

N.B. : la variation des éléments d'actif est calculée à partir des valeurs brutes

N° de compte 1	Libellé 2	31/12/2022			31/12/2021
		Besoins 3	Dégagement 4	Solde 5	Solde 6
VARIATIONS EXPLOITATION - CONSTRUCTION / ACCESSION					
VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION					
31	- Terrains à aménager				
33	- Immeubles en cours				
35 net du 359 sauf 358	- Immeubles achevés				
358	- Logements temporaires loués				
37	- Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
454	- Sociétés civiles immobilières (ou SCCC)				
40912	- Fournisseurs débiteurs de stocks immobiliers				
412	- Créances sur acquéreurs				
4162-41682	- Acquéreurs douteux ou litigieux				
4862	- Frais de commercialisation sur lots vendus non livrés				
VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION					
16 partiel (1) -168812	- Emprunts accession relais préfinancement (code 4) (1)				
402	- Fournisseurs de stocks immobiliers				
4032	- Effets à payer				
4082	- Fournisseurs de stocks immobiliers - Factures non parvenues				
41912-41913-454	- Avances-acquéreurs et location-accession - SCI / SCCC				
4872	- Produits des ventes sur lots en cours				
TOTAL					
A - VARIATION NETTE EXPLOITATION - CONSTRUCTION / ACCESSION					
VARIATIONS EXPLOITATION - LOCATIF ET GESTION DE PRÊTS					
VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION					
32	- Approvisionnements	22 340,36			
411	- Locataires et organismes payeurs d'APL		6 913,93		
413	- Clients - Effets à recevoir				
414	- Clients - Autres activités				
415	- Emprunteurs, locataires acquéreurs et organismes payeurs d'APL				
416 (sauf 4162 et 41682)	- Clients douteux	176 743,93			
418	- Produits non encore facturés	495 336,00			
40911	- Fournisseurs d'exploitation débiteurs				
2678-2768	- Intérêts courus				
42-43-44	- Autres	940 545,70			
4861	- Charges constatées d'avance (exploitation)	58 708,45			
VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION					
4195	- Locataires (excédents d'acomptes)	116 975,00			
419 sauf 41912 et 4195	- Autres		15 897,78		
401	- Fournisseurs (exploitation, gestion)	177 850,56			
4031	- Effets à payer				
4081	- Factures non parvenues (exploitation, gestion)		445 697,91		
168811 et 168813	- Intérêts courus (sauf accession relais)		299 508,98		
42-43-44	- Autres	122 544,32			
4871-4873	- Produits constatés d'avance (exploitation et frais de gestion PAP)	294 964,20			
TOTAL		2 406 008,52	768 018,60		
B - VARIATION NETTE EXPLOITATION - LOCATIF ET GESTION DE PRÊTS				1 637 989,92	1 372 615,68
VARIATIONS DES AUTRES DEBITEURS					
40714-40724	- Différences de conversion ou d'indexation - Fournisseurs d'immobilisations				
40914	- Fournisseurs d'immobilisation débiteurs				
4097-4098	- Autres fournisseurs - Autres avoirs	6 317,84			
45	- Groupes et associés				
461	- Opérations pour le compte de tiers				
46 sauf 461	- Autres	262 951,87			
47	- Comptes transitoires ou d'attente				
4868	- Autres charges constatées d'avance				
VARIATIONS DES AUTRES CREDITEURS					
404	- Fournisseurs d'immobilisations	484 084,33			
405	- Effets à payer				
40714-40724	- Différences de conversion ou d'indexation - Fournisseurs d'immobilisations				
4084	- Factures non parvenues		304 454,69		
4088	- Fournisseurs - Intérêts courus				
45	- Groupes et associés				
461	- Opérations pour compte de tiers				
46 sauf 461	- Autres		9 492,72		
47	- Comptes transitoires ou d'attente				
4878	- Autres produits constatés d'avance				
TOTAL		753 354,04	313 947,41		
C - VARIATION NETTE HORS EXPLOITATION				439 406,63	230 350,95
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DU ROULEMENT - TOTAL A+B+C				2 077 396,55	1 602 966,63
VARIATION TRESORERIE					
50	- Variations des valeurs mobilières de placement				
51-53-54 (sauf 5181 et 519)	- Variations des disponibilités (actif)	310 507,29			
5181-519	- Variations des crédits de trésorerie (passif)				
TOTAL		310 507,29			
D - VARIATION NETTE DE TRESORERIE				310 507,29	-1 222 436,86
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (TOTAL A+B+C+D)				2 387 903,84	380 529,77
EMPLOI NET (2) OU RESSOURCE NETTE (3)				2 387 903,84	380 529,77

(1) Variation de la dette (emprunts code 4 de l'état du passif), et variation des ICNE correspondants (168812).

(2) Emploi net égal à la ressource nette dégagée au tableau 1 précédent.

(3) Ressource nette égale à l'emploi net dégagé au tableau 1 précédent.

Annexe XV - Fiches de situations financières et comptables

FICHE DE SITUATION FINANCIERE ET COMPTABLE - RECAPITULATIF GENERAL

XV.1 - FSFC Fiche 1

Exercice au : 31/12/2022

Récapitulatifs	PREVISIONS ACTUALISEES				FINANCEMENTS OBTENUS au 31/12		REALISATIONS au 31/12			RESTES A REALISER				
	Prix revient total	Emprunts	Subventions	Besoin	Emprunts contractés	Subventions notifiées	Dépenses comptabilisées	Emprunts encaissés	Subventions encaissées	Dépenses à comptabiliser	Emprunts à contracter	Subventions à obtenir	Emprunts contractés à encaisser	Subventions notifiées à encaisser
1	2	3	4	5 (2-3-4)	6	7	8	9	10	11 (2-8)	12 (3-6)	13 (4-7)	14 (6-9)	15 (7-10)
OPERATIONS LOCATIVES TERMINEES SOLDEES														
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	361 291 350,48	285 987 049,45	51 404 223,99	23 900 077,04	285 987 049,45	51 404 223,99	361 291 350,48	285 987 049,45	51 404 223,99					
Additions et remplacements de composants (1)	63 195 759,36	24 508 837,01	7 989 566,05	30 697 356,30	24 508 837,01	7 989 566,05	63 195 759,36	24 508 837,01	7 989 566,05					
Sorties d'actif (cessions, démolitions, composants sortis)	-33 140 470,09	-17 604 964,00	-4 465 860,33	-11 069 645,76	-17 604 964,00	-4 465 860,33	-33 140 470,09	-17 604 964,00	-4 465 860,33					
Total	391 346 639,75	292 890 922,46	54 927 929,71	43 527 787,58	292 890 922,46	54 927 929,71	391 346 639,75	292 890 922,46	54 927 929,71					
OPERATIONS LOCATIVES TERMINEES NON SOLDEES														
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	36 479 821,52	30 210 511,69	3 233 800,95	3 035 508,88	30 210 511,69	3 233 800,95	36 424 562,58	28 065 404,69	2 947 286,25	55 258,94			2 145 107,00	286 514,70
Additions et remplacements de composants (1)	17 494 526,15	8 407 427,08	1 623 562,44	7 463 536,63	8 407 427,08	1 408 562,44	17 484 178,84	8 407 427,08	1 161 629,44	10 347,31		215 000,00		246 933,00
Total	53 974 347,67	38 617 938,77	4 857 363,39	10 499 045,51	38 617 938,77	4 642 363,39	53 908 741,42	36 472 831,77	4 108 915,69	65 606,25		215 000,00	2 145 107,00	533 447,70
OPERATIONS LOCATIVES EN COURS														
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	18 170 994,62	13 974 555,00	1 982 787,37	2 213 652,25	11 176 964,00	1 800 787,37	11 208 343,54	937 593,00	611 458,77	6 962 651,08	2 797 591,00	182 000,00	10 239 371,00	1 189 328,60
Additions et remplacements de composants (1)	10 723 476,36	2 992 618,00	919 144,71	6 811 713,65		466 446,71	3 176 877,97		346 446,71	7 546 598,39	2 992 618,00	452 698,00		120 000,00
Total	28 894 470,98	16 967 173,00	2 901 932,08	9 025 365,90	11 176 964,00	2 267 234,08	14 385 221,51	937 593,00	957 905,48	14 509 249,47	5 790 209,00	634 698,00	10 239 371,00	1 309 328,60
MODIFICATIONS DE FINANCEMENT														
Sous-total LOCATIF TERMINE ET EN COURS	474 215 458,40	348 476 034,23	62 687 225,18	63 052 198,99	342 685 825,23	61 837 527,18	459 640 602,68	330 301 347,23	59 994 750,88	14 574 855,72	5 790 209,00	849 698,00	12 384 478,00	1 842 776,30
OPERATIONS PRELIMINAIRES														
Constructions, acquisitions, acquisitions-améliorations	14 169 546,99	7 942 895,14	5 317 994,02	908 657,83	1 428 615,00	4 111 994,02	2 340 912,15		1 671 228,02	11 828 634,84	6 514 280,14	1 206 000,00	1 428 615,00	2 440 766,00
Additions et remplacements de composants	3 670 376,01		469 388,02	3 200 987,99		469 388,02	650 620,12		359 258,42	3 019 755,89				110 129,60
Total	17 839 923,00	7 942 895,14	5 787 382,04	4 109 645,82	1 428 615,00	4 581 382,04	2 991 532,27		2 030 486,44	14 848 390,73	6 514 280,14	1 206 000,00	1 428 615,00	2 550 895,60
RESERVES FONCIERES	37 631,03		2 022,70	35 608,33		2 022,70	37 631,03		2 022,70					
BATIMENTS ET INSTALLATIONS ADMINISTRATIFS	7 203 208,10	2 000 000,00	42 236,79	5 160 971,31	2 000 000,00	42 236,79	6 846 522,74	2 000 000,00	42 236,79	356 685,36				
TOTAL GENERAL	499 296 220,53	358 418 929,37	68 518 866,71	72 358 424,45	346 114 440,23	66 463 168,71	469 516 288,72	332 301 347,23	62 069 496,81	29 779 931,81	12 304 489,14	2 055 698,00	13 813 093,00	4 393 671,90

(1) Y compris améliorations et réhabilitations engagées avant 2005

Observations

ETATS DE RAPPROCHEMENT DES FICHES DE SITUATION FINANCIERE ET COMPTABLE

XV.2 - Etat de rapprochement
Fiche 2

Exercice au : 31/12/2022

CONTROLE DES EMPRUNTS

(en euros)

	Montants contractés	Montants réalisés
1-Etat récapitulatif des dettes par nature d'affectation (IV-4 fiche n°1 : extraits)	<i>(colonne 3)</i>	<i>(colonne 7)</i>
..1 Réserves foncières		
..2.21 Opérations locatives (financement définitif - y compris composants sortis de l'actif)	467 568 670,10	451 732 635,54
..7 Bâtiments et installations administratifs	2 000 000,00	2 000 000,00
Total 1	469 568 670,10	453 732 635,54
2-F.S.F.C. - Récapitulatif général	<i>(colonne 6)</i>	<i>(colonne 9)</i>
Locatif terminé et en cours	342 685 825,23	330 301 347,23
Préliminaires	1 428 615,00	
Réserves foncières		
Bâtiments et installations administratifs	2 000 000,00	2 000 000,00
Total 2	346 114 440,23	332 301 347,23
Ecart (1 - 2)	123 454 229,87	121 431 288,31

Explications des écarts

Réaménagements de la dette 1998-2017-2021	-111 632 396,46	-111 632 396,46
Minorations-Remboursements Anticipés-Diminutions d'	-4 224 033,86	-2 201 092,36
Prêt Haut de Bilan Bonofié nature 8	3 600 000,00	3 600 000,00
Nature 5 "ex accession" reclassée en 2,21 en 2021	-2 499 733,01	-2 499 733,01
Sorties d'actif suite à RC	-8 511 230,23	-8 511 230,23
Intérêts capitalisés	-182 115,39	-182 115,39
Frais financiers sur sorties d'actif	-20 213,60	-20 213,60
Emprunt à classer en 2.22 sur 2023	-3 914,20	-3 914,20
Ecart non justifié	19 406,88	19 406,94

CONTROLE DES SUBVENTIONS

(en euros)

	Montants comptabilisés	Montants encaissés
1-Bilan		
Comptes 13 (Montant brut)	66 503 929,09	66 503 929,09
- Subventions d'investissement à encaisser (inscrites en compte 4 à l'actif)		-4 393 671,90
Total 1	66 503 929,09	62 110 257,19
2-F.S.F.C. - Récapitulatif général	<i>(colonne 7)</i>	<i>(colonne 10)</i>
	66 463 168,71	62 069 496,81
Total 2	66 463 168,71	62 069 496,81
Ecart (1 - 2)	40 760,38	40 760,38

Explications des écarts

Subventions non affectées à un PG en FSFC	40 760,38	40 760,38

Annexe XVI - Taxes, cotisations et autres

TAXES ET REDEVANCES VERSEES - AIDES PERCUES

Annexe XVI
 Exercice au : 31/12/2022

1. TAXES FONCIERES SUR LES PROPRIETES BATIES

DONNEES DE L'EXERCICE ET PREVISIONS

Indiquer le nombre de logements (1) entrés et sortis de l'assujettissement à la TFPB pour cet exercice.

Année	Entrés (2)	dont situés en quartiers prioritaires	Sortis	dont situés en quartiers prioritaires	Nbre de logts soumis au 31/12/N	dont situés en quartiers prioritaires	TFPB en euros*
N	17	0	192	106	7 170	2 176	4 126 896,00
N+1	7	0	12	0	7 165	2 176	4 190 002,00**
N+2	0	0	3	0	7 162	2 176	4 257 042,00**
N+3	6	0	3	0	7 165	2 176	4 325 155,00**
N+4	20	0	3	0	7 182	2 176	4 394 358,00**
N+5	22	0	3	0	7 201	2 176	4 464 667,00**

** Préciser ci-dessous les hypothèses d'évolution annuelle des taux de la fiscalité locale retenues.

Taux du coefficient d'actualisation 1,6% par an sur un prix moyen par logement 575€ en 2022

(1) Pour les logements-foyers : nombre d'unités ouvrant droit à redevance des résidents (lit, chambre ou logement selon le cas, sans calcul particulier d'équivalent-logement).

(2) Sont à considérer les entrées relatives tant au patrimoine existant qu'aux livraisons et acquisitions prévues (exemple : taxation en N+4 des PLI à livraison N+1).

* : montant net d'abattements

2. ABATTEMENTS ET DEGREVEMENTS DE TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES ACCORDEES AUX PROPRIETAIRES DE LOGEMENTS SOCIAUX

Montants en fonction de la nature des dépenses engagées (de N-2 à N)

	Nombre de logements correspondant en N	Montant en Euros en N	Dépenses d'investissement	Dépenses d'exploitation
Montant de TFPB (extrait du compte 63512 NR) (correspond à TFPB en euros en N), cellule P15	7170	4 126 896,00		
Abattements de 30% pour logements situés en QPV (art. 1388 bis du CGI) constatés en N (estimations)	2176	463 242,00		
Dégrèvements crédités en compte 7717	2606	697 631,00		
pour vacance au titre de la démolition (art. 1389 du CGI)	158	70 343,00		
pour travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap (CGI, art. 1391 C)		127 917,00		127 917,00
pour travaux d'économie d'énergie (CGI, art. 1391 E)		499 371,00	499 371,00	

3. CESSIION DE CERTIFICAT D'ECONOMIE D'ENERGIE PRODUITS ENREGISTRES SUR L'EXERCICE

Nature de l'opération		Montant en €
Cession de certificat d'économie d'énergie		13 864,00
Compte utilisé :	75882	

4. CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (CGLLS)

PRODUITS ET CHARGES ENREGISTRES SUR L'EXERCICE

Nature de l'opération	Montant en €
Aides reçues dans le cadre d'un protocole CGLLS (compte 7715) (1)	
Cotisation principale (art. L 452-4 CCH)	
Montant hors dispositif de lissage	597 089,00
(2) <i>dispositif de lissage</i> - Montant de la majoration	1 487 714,00
(2) <i>dispositif de lissage</i> - Montant de la réduction (avec signe positif)	2 218 645,00
Montant net versé en (compte 6283) après lissage (avec signe positif)	
Montant net reçu (en compte 7583) après lissage (avec signe positif)	133 842,00
Cotisation additionnelle versée (art. L 452-4 CCH) (compte 6283)	151 883,00

(1) Plans de prévention, rétablissement de l'équilibre, consolidation (hors réorganisation)

(2) Afin de lisser l'impact des réductions de loyers de solidarité (RLS) prévues à l'article L 442-2-1 du CCH, un dispositif de modulation de la cotisation due à la CGLLS a été mis en place. Ce dispositif ne s'applique ni aux organismes MOI, ni aux organismes dont le patrimoine est situé dans les départements d'outre-mer.

5 – REDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITE (RLS)

Nature de l'opération	Montant en €
Montant de la réduction de loyers de solidarité enregistré sur l'exercice (compte 70943)	2 210 976,06

6 - CESSIIONS DE PATRIMOINE IMMOBILISE

Répartition des ventes comptabilisées en N : (estimations pour les sociétés anonymes)	Signe	Logements conventionnés							Logements non conventionnés	Locaux commerciaux et d'activité	Bâtiments administratifs	Autres
		Ventes à personnes physiques	Ventes à des OPH	Ventes à des SA HLM ou Coop	Ventes à des SEM agréées pour réaliser des LLS	Ventes à SA de vente HLM	Ventes à d'autres personnes morales (hors Hlm et SEM agréées)					
Prix de cession comptabilisés en N (c/7752)	+	102 000,00										
Valeur nette comptable des logements vendus (c/67522)	-	44 733,86										
Plus ou moins value comptable de cession	=	57 266,14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais de montage et de commercialisation sur ventes d'immeubles (c/67182)	-	633,23										
Remboursement de l'aide publique (c/67881)	-											
Remise en état des logements	-											
Surplus affectable au compte de réserve	=	56 632,91	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rappel : plus value nette de cessions affectée (c/10685)		2 560 069,09										
Remboursement anticipés d'emprunts effectués dans l'année suite à la vente de logements												

Déclaration annuelle - OPH - Comptes individuels - Données réelles - Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC)

§ 1 - Questions générales

Veillez répondre aux questions ci-dessous (pour les questions fermées (réponse "Oui/Non"), merci de cocher la case correspondante, soit "Oui" ou "Non"). Ces questions sont soit obligatoires (O), soit facultatives (F) lorsqu'elles ne concernent pas tous les organismes.

§ 1.1 (O) - Avez-vous obtenu des fonds PEEC (Action Logement) sur l'exercice 2021 ?	Oui	<input checked="" type="checkbox"/>
Si vous avez obtenu des fonds PEEC sur l'exercice 2021, merci de renseigner les colonnes "Financements obtenus au cours de l'exercice" et "Affectation annuelle des ressources issues de la PEEC" figurant dans la	Non	<input type="checkbox"/>
§ 1.2 (O) - Avez-vous remboursé des fonds PEEC (Action Logement) sur l'exercice 2021 ?	Oui	<input type="checkbox"/>
Si vous avez remboursé des fonds PEEC sur l'exercice 2021, merci de renseigner la colonne "Financements remboursés au cours de l'exercice" figurant dans la section "§2. Données financières" du présent onglet.	Non	<input checked="" type="checkbox"/>
§ 1.3 (O) - Avez-vous obtenu des fonds PEEC (Action Logement) sur les exercices antérieurs à 2021 ?	Oui	<input checked="" type="checkbox"/>
Si vous avez obtenu des fonds PEEC sur les exercices antérieurs à 2021, merci de renseigner les colonnes "Financements obtenus au cours de l'exercice" et "Affectation annuelle des ressources issues de la PEEC" figurant dans la section "§2. Données financières" de l'onglet "PEEC - Exercices antérieurs" pour l'(es) exercice(s) correspondant(s) 2020, 2019, 2018 et 2017.	Non	<input type="checkbox"/>
§ 1.4 (O) - Avez-vous remboursé des fonds PEEC (Action Logement) sur les exercices antérieurs à 2021 ?	Oui	<input type="checkbox"/>
Si vous avez remboursé des fonds PEEC sur les exercices antérieurs à 2021, merci de renseigner la colonne "Financements remboursés au cours de l'exercice" figurant dans la section "§2. Données financières" de l'onglet "PEEC - Exercices antérieurs" pour l'(es) exercice(s) correspondant(s) 2020, 2019, 2018 et 2017.	Non	<input checked="" type="checkbox"/>
§ 1.5 (O) - Votre organisme est-il contrôlé par une entité appartenant au groupe Action Logement ?	Oui	<input type="checkbox"/>
	Non	<input checked="" type="checkbox"/>
§ 1.6 (O) - Vos comptes sont-ils consolidés par le groupe Action Logement ?	Oui	<input type="checkbox"/>
	Non	<input checked="" type="checkbox"/>
§ 1.7 (F) - Veuillez indiquer le cas échéant l'entité consolidant vos comptes.		
§ 1.8 (O) - Veuillez préciser l'identité et les coordonnées (nom, prénom, téléphone, adresse email) de la personne à contacter pour des questions complémentaires sur le recueil de données.		

§ 2 - Données financières (en euros)

§ 2.1 - Principales données relatives aux transferts entre organismes en 2021					Codes activités	Tiers	Unités	Financements remboursés au cours de l'exercice	Financements obtenus au cours de l'exercice
§ 2.1.1 - Fonds reçus en fonds propres (non applicable aux OPH)								0,00	0,00
101	Fonds propres reçus - Action Logement Services	3	7500103582	EUR					
101	Fonds propres reçus - Action Logement Immobilier	3	7500103583	EUR					
§ 2.1.2 - Fonds reçus en quasi-fonds propres (non applicable aux OPH)								0,00	0,00
167	Quasi-fonds propres reçus - Action Logement Services	3	7500103582	EUR					
167	Quasi-fonds propres reçus - Action Logement Immobilier	3	7500103583	EUR					
§ 2.1.3 - Fonds reçus sous forme de subvention								0,00	0,00
§ 2.1.3.1 - Fonds reçus des collecteurs financiers								0,00	0,00
7575	Subventions reçues - Action Logement Services	3	7500103582	EUR					
7575	Subventions reçues - Action Logement Immobilier	3	7500103583	EUR					
§ 2.1.4 - Fonds reçus sous forme de prêt : nouveaux prêts et remboursements des anciens prêts								0,00	229 806,15
§ 2.1.4.1 - Fonds reçus des collecteurs financiers								0,00	229 806,15
19251	Préfinancements - Action Logement Services	3	7500103582	EUR					
19252	Financements - Action Logement Services	3	7500103582	EUR					
19252	Financements - ICF HABITAT	3	000009000G	EUR					229 806,15
§ 2.2 - Affectation annuelle des ressources issues de la PEEC au financement des programmes propres (fonds reçus d'Action Logement Services)					Codes activités	Tiers	Unités	Montants affectés au cours de l'exercice	
§ 2.2.1 Utilisation des fonds reçus en fonds propres (non applicable aux OPH)								0,00	
101	Acquisition terrains ou immeubles	3172181	7500103582	EUR					
101	Construction neuve	3172182	7500103582	EUR					
101	Acquisition - Amélioration	3172183	7500103582	EUR					
101	Amélioration seule	3172184	7500103582	EUR					
101	Annexes sociales	3172185	7500103582	EUR					
101	Démolition - Reconstruction	3172186	7500103582	EUR					
§ 2.2.2 Utilisation des fonds reçus en quasi-fonds propres (non applicable aux OPH)								0,00	
167	Acquisition terrains ou immeubles	3172281	7500103582	EUR					
167	Construction neuve	3172282	7500103582	EUR					
167	Acquisition - Amélioration	3172283	7500103582	EUR					
167	Amélioration seule	3172284	7500103582	EUR					
167	Annexes sociales	3172285	7500103582	EUR					
167	Démolition - Reconstruction	3172286	7500103582	EUR					
§ 2.2.3 Utilisation des fonds reçus sous forme de subvention								0,00	
131	Acquisition terrains ou immeubles	3172381	7500103582	EUR					
131	Construction neuve	3172382	7500103582	EUR					
131	Acquisition - Amélioration	3172383	7500103582	EUR					
131	Amélioration seule	3172384	7500103582	EUR					
131	Annexes sociales	3172385	7500103582	EUR					
131	Démolition - Reconstruction	3172386	7500103582	EUR					
§ 2.2.4 Utilisation des fonds reçus en prêts : affectation en emprunts								229 806,15	
1681	Acquisition terrains ou immeubles	3172481	7500103582	EUR					
1681	Construction neuve	3172482	7500103582	EUR				176 850,00	
1681	Acquisition - Amélioration	3172483	7500103582	EUR					
1681	Amélioration seule	3172484	7500103582	EUR				52 956,15	
1681	Annexes sociales	3172485	7500103582	EUR					
1681	Démolition - Reconstruction	3172486	7500103582	EUR					

OPH DE LOIR ET CHER

Annexe IV-8 : Fiche n°4
 Exercice au 31/12/2022

Déclaration annuelle - OPH - Comptes individuels - Données réelles - Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC)

§ 2.3 - Affectation annuelle des ressources issues de la PEEC au financement des programmes propres (fonds reçus d'Action Logement Immobilier)		Codes activités	Tiers	Unités	Montants affectés au cours de l'exercice
§ 2.3.1 Utilisation des fonds reçus en fonds propres (non applicable aux OPH)					0,00
101	Acquisition terrains ou immeubles	3172181	7500103583	EUR	
101	Construction neuve	3172182	7500103583	EUR	
101	Acquisition - Amélioration	3172183	7500103583	EUR	
101	Amélioration seule	3172184	7500103583	EUR	
101	Annexes sociales	3172185	7500103583	EUR	
101	Démolition - Reconstruction	3172186	7500103583	EUR	
§ 2.3.2 Utilisation des fonds reçus en quasi-fonds propres (non applicable aux OPH)					0,00
167	Acquisition terrains ou immeubles	3172281	7500103583	EUR	
167	Construction neuve	3172282	7500103583	EUR	
167	Acquisition - Amélioration	3172283	7500103583	EUR	
167	Amélioration seule	3172284	7500103583	EUR	
167	Annexes sociales	3172285	7500103583	EUR	
167	Démolition - Reconstruction	3172286	7500103583	EUR	
§ 2.4 - Affectation annuelle des ressources issues de la PEEC au financement des programmes propres (fonds reçus d'ICF HABITAT)		Codes activités	Tiers	Unités	Montants affectés au cours de l'exercice
§ 2.4.1 Utilisation des fonds reçus sous forme de subvention					0,00
131	Acquisition terrains ou immeubles	3172381	000009000G	EUR	
131	Construction neuve	3172382	000009000G	EUR	
131	Acquisition - Amélioration	3172383	000009000G	EUR	
131	Amélioration seule	3172384	000009000G	EUR	
131	Annexes sociales	3172385	000009000G	EUR	
131	Démolition - Reconstruction	3172386	000009000G	EUR	
§ 2.4.2 Utilisation des fonds reçus en prêts : affectation en emprunts					0,00
1681	Acquisition terrains ou immeubles	3172481	000009000G	EUR	
1681	Construction neuve	3172482	000009000G	EUR	
1681	Acquisition - Amélioration	3172483	000009000G	EUR	
1681	Amélioration seule	3172484	000009000G	EUR	
1681	Annexes sociales	3172485	000009000G	EUR	
1681	Démolition - Reconstruction	3172486	000009000G	EUR	

GLOSSAIRE

ANC : Autorité des Normes Comptables

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APL : Aide Personnalisée au Logement

CARSAT : Caisse d'Assurance Retraite et de Santé Au Travail

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CEE : Certificats d'Economie d'Energie

CGLLS : Caisse de Garantie du Logement Locatif Social

DPE : Diagnostic Performance Energétique

FEDER : Fonds Européen de Développement Régional

FSI : Fonds de Soutien à l'Innovation

ICC : Indice du Coût de la Construction

IFRS (normes) : Normes Internationales d'Informations Financières

ITE : Isolation Thermique par l'Extérieur

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OAT : Obligation Assimilable au Trésor

OS : Ordre de Service

PAM : Prêt à l'amélioration

PGERC : Provision Gros Entretien et Remplacement de Composants

PHBB : Prêt Haut de Bilan Bonifié

QPV : Quartier Prioritaire de la Ville

Ratio DIS : Ratio Dossier Individuel de Situation

RLS : Réduction de Loyer de Solidarité

SIEG : Services d'Intérêt Economique Général

SLS : Supplément de Loyer de Solidarité

TNS : Terminé Non Soldé

USH : Union Sociale pour l'Habitat

VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 20 JUIN 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BAUDU (pouvoir de Mme FONTAINE) - Mme DORVILLERS – M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET (pouvoir de M BERTRAND) – M LASNIER (pouvoir de M TOUZELET) - M LEJEAU (pouvoir de Mme SABBAR) - Mme ROMIANT - M THIMOTHE – Mme THUAULT (pouvoir de Mme QUILLOUT) - Mme VANIER - M LE MEUR, commissaire aux comptes

EXCUSES : M BERTRAND (donne pouvoir à M HUGUET) - Mme DUBREUIL - MME FONTAINE (donne pouvoir à M BAUDU) – Mme LHERITIER – M QUILLOUT (donne pouvoir à Mme THUAULT) - Mme SABBAR (donne pouvoir à M LEJEAU) - M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M LASNIER) - Mme VACHER – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) - Mme ALBERT, représentant de la DDT - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable juridique - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

02) PRESENTATION DU RAPPORT DE GESTION, DES COMPTES FINANCIERS ET DE L'AFFECTION DU RESULTAT 2021

Conformément à l'article R.423-28 du Code de la Construction et de l'Habitation, le compte financier et le rapport de gestion de l'exercice 2022 sont présentés au Conseil d'Administration par M. Denis LEBERT, Directeur Général de l'OPH.

Après lecture du rapport de gestion et du rapport du Commissaire aux Comptes, et après délibération, le Conseil d'Administration :

- Approuve les comptes annuels 2022, le bilan annexé au rapport de gestion 2022 qui est arrêté à la somme de 290 123 398,11 €, figurant à l'actif et au passif ;

Suite à l'arrêté du 24 mars 2022, et en application du dernier alinéa de l'article L.411-2 du CCH, le résultat des organismes HLM doit être affecté suivant qu'il relève des activités du service d'intérêt économique général (SIEG) ou des activités hors service d'intérêt économique général (HORS SIEG).

Le résultat de l'exercice 2022 d'un total de 3 274 087,24 € se répartit ainsi :

- Résultat relevant des activités du service d'intérêt économique général : 2 823 908,62 €
- Résultat relevant des activités hors service d'intérêt économique général : 450 178,62 €

Cette répartition est effectuée sur l'Annexe XI (fiche n°3 et 4) selon la méthodologie résumée dans l'annexe littéraire.

- Approuve la répartition du résultat de l'exercice pour 2 823 908,62 € en activités SIEG au compte 120118 « Résultat de l'exercice (bénéfice) - activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » et 450 178,62 € en activités HORS SIEG au compte 12018 « Résultat de l'exercice (bénéfice) - activités hors service d'intérêt économique général depuis 2021 » ;
- Approuve l'affectation du résultat SIEG de l'exercice 2022 selon article R 423-12 du CCH d'un montant de 2 823 908,62 €, d'une part au compte 106851 « réserves sur cessions immobilières – activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour 56 632,91 € (plus-value de cession) et d'autre part au compte 106718 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement - activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour 2 767 275,71€ ;
- Approuve l'affectation du résultat HORS SIEG de l'exercice 2022 selon article R 423-12 du CCH d'un montant de 450 178,62 €, d'une part au compte 10672 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement - activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour 66 130,98 € et d'autre part au compte 11012 « report à nouveau (solde créditeur) - activités hors service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour 384 047,64 € ;
- Approuve l'affectation d'un montant de 817 614,46 € du compte 11018 « Report à nouveau (solde créditeur) – activités antérieures à 2021 » au 106718 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement - activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » ;
- Approuve le rapport de gestion 2022 présenté,
- Donne quitus au Directeur Général, M Denis LEBERT, sur sa gestion au titre de l'année 2022.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente


Florence DOUCET

Rapport de Gestion

Exercice 2022



LES FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE

En application de l'article R423-28 du CCH, le compte financier de l'exercice 2022 certifié par le Commissaire aux comptes et accompagné du rapport de gestion sont présentés par le Directeur Général au Conseil d'Administration.

L'année 2022 restera gravée dans les mémoires comme une période marquée par des bouleversements économiques et géopolitiques majeurs. La guerre en Ukraine engendrant une inflation galopante liée à la hausse des taux d'intérêt avec le resserrement des politiques monétaires a induit des défis importants pour les économies mondiales.

- **L'activité locative**

Le taux de rotation qui est passé de 11,18 % en 2021 à 9,93 % en 2022 a entraîné une diminution des travaux de gros entretien suite aux états des lieux sortants. Pour autant, Terres de Loire Habitat n'a pas réduit son enveloppe globale de Gros Entretien, en investissant davantage dans les travaux de maintien à domicile des personnes en situation de handicap et dans le gros entretien des bâtiments.

La poursuite des efforts en matière commerciale a permis d'abaisser de nouveau le taux de vacance financière (hors démolition) à 2,57 % en 2022 contre 2,81 % en 2021.

Concernant les impayés, la situation s'est de nouveau dégradée pour passer de 3 M€ en 2021 à 3,3 M€ en 2022, le niveau des impayés de loyer ne cesse d'augmenter ; plusieurs facteurs sont en cause :

- la confirmation de la paupérisation des nouveaux locataires ;
- l'allongement des délais de traitement des dossiers liés à la réforme des APL ;
- l'inflation 2022 sur les prix à la consommation de + 5,2 % a encore plus fragilisé nos locataires.

- **Le coût de l'énergie**

La reprise économique après la crise sanitaire, les difficultés d'approvisionnement et le contexte géopolitique actuel ont exercé une forte tension sur les sources d'énergie et en particulier sur le gaz et l'électricité entraînant une augmentation de leur prix.

Le secteur du logement social doit faire face à une envolée de ces postes de dépenses qui ont été répercutés sur les locataires.

Ainsi, les charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire des logements collectifs chauffés au gaz ont subi respectivement une augmentation brute de 55 % et 80 %. Le bouclier tarifaire mis en place par le gouvernement a permis de limiter les coûts et de réduire l'augmentation à 28 % pour le poste de chauffage et 57 % pour le poste d'eau chaude sanitaire.

A noter, que les charges d'électricité des parties communes du patrimoine sont restées stables sur 2022 bénéficiant des tarifs négociés dans le contrat qui arrive à terme au 31/12/2022.

- **Le patrimoine**

Notre activité de production neuve a subi un certain ralentissement dû aux phénomènes suivants :

- La pénurie de certains matériaux et les problèmes de recrutement de personnel rencontrés par certaines entreprises ont rallongé les délais de chantier. C'est la raison pour laquelle la livraison des deux chantiers du NPNRU de Romorantin a été reportée sur 2023. ;
- La flambée des prix constatée sur 2022 a provoqué un retard dans les opérations d'investissement de Terres de Loire Habitat dont le démarrage était prévu en 2022. Effectivement, les estimations du chiffrage travaux en phase étude sont à la hausse de + 25 % par rapport au chiffrage établi lors du budget initial, les projets ont dû faire l'objet d'une étude approfondie afin de rechercher des économies.

Prévue dans la loi ELAN de 2018, la refonte du DPE qui s'applique à compter du 1^{er} juillet 2021 aura pour incidence une réévaluation des lettres énergétiques de notre patrimoine. Le lancement de la campagne de DPE qui a commencé sur 2022, se poursuivra en 2023.

Selon les rapports des DPE, des arbitrages sur les travaux devront être réalisés afin de bâtir une nouvelle stratégie patrimoniale.

Dans cette attente, certains travaux ont été retirés du Plan de Gros Entretien Programmable car ils sont susceptibles d'être réalisés dans le cadre d'une réhabilitation dont la programmation et le montage des opérations seront obligatoirement plus étalés dans le temps.

- **La double révision du taux du Livret A**

L'année 2022 a été marquée par le retour d'une inflation durable et généralisée. Cette hausse des prix a entraîné un durcissement des politiques monétaires en mettant fin à une période exceptionnelle de taux négatifs.

Les banques centrales ont opéré un virage à 180 degrés cessant d'apporter leur soutien monétaire et en augmentant leur taux directeur pour lutter contre l'inflation. En prenant cette décision, elles ont assumé un ralentissement de la croissance économique, avec des risques de récession.

Ces événements ont provoqué des révisions à la hausse du taux du livret A ; pour rappel, la formule de révision du Livret A est constituée de la moyenne des 6 derniers mois de l'inflation et des taux interbancaires. Cette situation a donc amené une première révision au 1^{er} février 2022 de 0,5 % à 1 %, et une seconde révision au 1^{er} août de 1 % à 2 %.

Ces deux révisions successives ont accentué la pression sur les organismes HLM. Comme le coût des prêts accordés par la Caisse des Dépôts est indexé sur le taux du Livret A, la hausse de ce dernier a entraîné une augmentation du coût de financement pour les bailleurs sociaux à la fois sur le stock et le flux de dette. Cette situation est d'autant plus difficile à supporter car elle intervient dans un contexte de flambée des coûts des matériaux de construction et alourdit les dépenses liées à la production et la rénovation de notre patrimoine.

- **L'activité administrative**

Terres de Loire Habitat a poursuivi le développement de ses infrastructures informatiques qui ont engendré des dépenses supplémentaires pour l'organisme.

Enfin, la direction a souhaité la mise en place d'une prime pour les gardiens et employés d'immeuble qui travaillent à temps plein sur un secteur classé en quartier prioritaire de la ville (QPV) et a reconduit la Prime Pouvoir d'achat.

Détermination du résultat 2022

Synthèse des soldes intermédiaires de gestion

	REALISE 2021	REALISE 2022	ECART REALISE 22 // REALISE 21	ECART EN %
RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	7 180 363	7 555 864	375 501	5,2%
LOYERS	32 058 423	32 914 737	856 314	2,7%
PRESTATIONS DE SERVICES ET ACTIVITES ANNEXES	54 209	22 397	-31 812	-58,7%
PRODUCTION IMMOBILISEE	402 662	428 121	25 459	6,3%
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	172 645	168 080	-4 565	-2,6%
REPRISE SUR PROVISIONS G.E - C.D ET AUTRES	1 065 247	959 615	-105 632	-9,9%
DIVERS AUTRES PRODUITS(c/777reprises-c/75)	3 071 739	1 982 264	-1 089 475	-35,5%
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	44 005 289	44 031 079	25 790	0,1%
CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES	7 228 314	7 780 972	552 658	7,6%
ENTRETIEN COURANT ET GROS ENTRETIEN DU PATRIMOINE	4 482 353	4 554 716	72 362	1,6%
IMPOTS ET TAXES (TFPB-OM-TVS..)	4 472 915	4 641 360	168 445	3,8%
CHARGES DE PERSONNEL dont taxe salaires	7 361 807	7 559 660	197 852	2,7%
CHARGES D'INTERETS	1 483 209	1 844 855	361 646	24,4%
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	9 665 673	10 202 421	536 748	5,6%
DIVERSES AUTRES CHARGES	4 541 453	4 829 100	287 647	6,3%
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	39 235 724	41 413 083	2 177 359	5,5%
RESULTAT D'EXPLOITATION	4 769 565	2 617 996	-2 151 569	-45,1%
PRODUITS FINANCIERS	231 936	501 463	269 526	116,2%
CHARGES FINANCIERES	76 076	53 251	-22 825	-30,0%
RESULTAT FINANCIER	155 860	448 212	292 352	187,6%
PRODUITS EXCEPTIONNELS(subv Démolition/ventes/divers)	4 859 382	1 790 254	-3 069 127	-63,2%
CHARGES EXCEPTIONNELLES(dép Démolition/vnc/divers)	4 374 579	1 582 375	-2 792 204	-63,8%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	484 803	207 880	-276 923	-57,1%
TOTAL PRODUITS	49 096 607	46 322 796	-2 773 810	-5,6%
TOTAL CHARGES	43 686 379	43 048 709	-637 670	-1,5%
RESULTAT NET	5 410 226	3 274 087	-2 136 139	-39,5%

LES PRODUITS D'EXPLOITATION

Les produits d'exploitation s'élèvent en 2022 à 44 031 079 €.

Le montant est comparable par rapport aux produits d'exploitation de l'exercice précédent.

Pour autant, on note :

➤ **Une hausse des activités suivantes :**

▪ **Les loyers**

TYPES	2021	2022	Variation
LOGEMENTS	29 487 775 €	29 821 667 €	1,13%
COMMERCES	157 617 €	184 157 €	16,84%
GARAGES	846 175 €	862 133 €	1,89%
FOYERS	1 539 414 €	1 983 809 €	28,87%
AUTRES (SLS, Gendarmerie)	27 441 €	62 971 €	129,47%
TOTAL	32 058 423 €	32 914 737 €	2,67%

Le total des loyers quittancés diminué du montant de la RLS atteint 32 914 737 €, marquant globalement une légère hausse de 2,7 % par rapport à 2021, est composé :

- des nouveaux loyers des mises en location en cours d'exercice (34 logements pour 152 106 €) ;
- des loyers des mises en location de 2021 quittancés sur 12 mois en 2022 (57 logements pour 148 374 €) et la résidence autonomie Barbara pour personnes âgées (90 logements pour 54 147 €) ;
- d'une augmentation de loyers en masse de 0,42 % qui a été votée pour l'année 2022 (délibération n°4 du CA du 14/10/2021) ;

Toutefois, la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) a quant à elle augmenté pour passer de **2 137 217 €** en 2021 à **2 210 976 €** en 2022 ;

- d'une diminution du taux de vacance financière (tous types de vacance confondue) qui est passé de 4,50 % en 2021 à 4,34 % en 2022, soit une perte de loyers de **1 422 149 € en 2021** contre **1 390 853 € en 2022**. Ce taux de vacance (hors démolition) est de 2,57 % en 2022 contre 2,81 % en 2021 ;
- de la fin de suspension de la PGERC et des annuités des emprunts (fin février 2022) pour deux foyers pour 353 812 € qui ont été fortement impactés par la crise sanitaire ;
- du supplément de loyer de solidarité (SLS), versé par les locataires qui dépassent les plafonds de ressources et qui n'ont pas répondu à l'enquête SLS, s'élève à 55 395 € en 2022 contre 5 482 € en 2021.

- **La production immobilisée qui s'élève à 428 121 € pour 2022 est en hausse de 6,3 %.** Elle est constituée essentiellement par les coûts internes des conduites d'opération des opérations d'investissement réalisées par Terres de Loire Habitat.

- **Une diminution des produits suivants :**
 - **Les prestations de services et activités annexes** ont diminué en 2022 de 31 812 € par rapport à 2021. Cette diminution s'explique par la baisse de la rémunération des conduites d'opérations (11 521 €) et par la fin de la convention au 31/03/2022 de prêt de main d'œuvre d'une conseillère sociale à l'USH (19 090 €).
 - **Les subventions d'exploitation** en 2022 s'élèvent à 168 080 € sont en retrait par rapport à 2021.
 - **Les reprises sur provisions d'un montant global de 959 615 €** ont légèrement baissé. Elles sont essentiellement constituées de :
 - la reprise de la provision pour gros entretien pour un montant de **460 345 €** dont 297 441 € « non utilisée » et de 162 904 € « utilisée » ;
 - la reprise de la provision pour départ à la retraite de **70 630 €**. En effet, 25 salariés sont partis (dont 7 à la retraite) en 2022, et sortent donc du calcul de la provision. Pour autant, les salariés embauchés en 2022 ne rentrent pas dans le calcul de la provision la première année car leur ancienneté est égale à zéro ;
 - la reprise de la provision pour créances douteuses de **427 780 €**, supérieure de **199 203 €** par rapport à l'an dernier.
 - **Les divers autres produits** d'un montant global de 1 982 264 € subissent une baisse significative de 1 089 475 € qui est principalement due aux primes Certificats d'Economie d'Energie (CEE) dont le montant perçu en 2022 s'élève à 13 864 € contre 1 406 469 € en 2021.
A noter, nous avons enregistré en produits divers, la cotisation principale à la CGLLS d'un montant exceptionnellement créditeur de 133 842 €, du fait de la modulation compensant la RLS et venant en déduction de la cotisation.

LES CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation s'élèvent en 2022 à 41 413 083 €.

Elles ont augmenté de 2 177 359 € (soit 5,5 %) par rapport à l'exercice précédent.

On note parmi celles-ci :

- **Les dépenses d'entretien courant et de gros entretien** s'élevant à **4 554 716 €** sont quasi stables sur 2022 et sont principalement composées :
 - des travaux d'entretien courant des logements et bâtiments pour un montant total de 393 185 €, en diminution de 268 615 € par rapport à 2021 ;
 - des travaux de gros entretien des logements et bâtiments pour un montant total de 1 698 130 €, en augmentation de 552 837 € par rapport à 2021 ;
 - des travaux de gros entretien des logements, suite à des états des lieux sortants, pour un montant total de 1 712 743 €, en diminution de 90 717 € par rapport à 2021. On observe que le taux de rotation est passé de 11,18 % en 2021 à 9,93 % en 2022 ;
 - des travaux pour gros entretien programmables pour un montant total de 162 904 € qui sont en diminution de 41 347 par rapport à 2021. Au 31/12/2022, Terres de Loire Habitat a ramené son Plan de Gros Entretien à 2 ans.
- **Les impôts et taxes évoluent globalement** à la hausse de 168 445 €, soit 3,8 % par rapport à 2021 ; ils sont constitués principalement de la taxe foncière du patrimoine s'élevant à 4 126 896 €. Cette hausse est liée entre autres à l'augmentation des valeurs locatives.

Le nombre de logements soumis à la taxe foncière en 2022 est de 7 170 dont 2 176 situés en zone **Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)**.

Les abattements de 30 % au titre des conventions des zones QPV s'élèvent à 463 242 € pour 2 176 logements soumis à la taxe foncière et se répartissent comme suit :

- Blois 276 310 € (1 223 logements)
- Vendôme 117 986 € (579 logements)
- Romorantin 68 946 € (374 logements)

- **Les charges de personnel** pour un montant de **7 559 660 €**, enregistrent une légère hausse de 2,7 % par rapport à 2021.

L'effectif global de Terres de Loire Habitat est de 156 salariés au 31/12/2022. Au cours de l'exercice, 25 salariés ont quitté l'office et 21 sont arrivés, représentant un taux de turn-over de 14,29 %, contre 10,51 % en 2021.

Dans le cadre des négociations annuelles obligatoires, le niveau des salaires a été réévalué en 2022 à hauteur de 1 %.

Une prime pour les gardiens et employés d'immeuble qui travaillent à temps plein sur un secteur classé en quartier prioritaire de la ville (QPV) a été mise en place et la Prime Pouvoir d'achat a été reconduite.

Nous constatons également une forte augmentation de l'Allocation Retour à l'Emploi qui s'élève à 85 803 € contre 34 535 € en 2021.

▪ **Une augmentation de 361 646 € (soit 24,4 %) des charges d'intérêts.**

Le stock de la dette progresse de 2 991 760 € par rapport à 2021 pour atteindre 141 551 323 € au 31/12/2022.

De plus, les révisions successives du taux du livret A de 0,50 % à 1 % au 1^{er} février 2022, puis à 2 % au 1^{er} août 2022 ont notamment entraîné une augmentation d'une partie des charges d'intérêts des contrats de prêts indexés sur le taux du livret A.

Pour rappel, 79 % de la dette de Terres de Loire Habitat est indexée sur le taux du livret A au 31.12.2022.

▪ **Les dotations aux amortissements** sont conformes aux règles acceptées par le Conseil d'Administration :

- Les dotations aux amortissements techniques varient du fait de la croissance de l'activité en investissement et de l'impact des ventes, des démolitions et des sorties d'actifs suite au remplacement des composants.

▪ **Les « diverses autres charges »** ont augmenté de **6,3 %**, soit de 287 647 € ; elles ont subi des variations qui sont liées :

• Aux provisions :

- La provision pour gros entretien s'élève à 459 365 € en 2022 contre 766 948 € en 2021 ;
- La provision pour le risque chômage a augmenté de 24 781 € ; cette augmentation s'explique par le départ de 5 salariés qui ouvrent droit au chômage ;
- La provision pour créances douteuses locatives a augmenté de 62 838 €. Le stock au 31/12/2022 s'élève à 2 568 413 € contre 2 553 062 € au 31/12/2021.

• Aux autres charges :

- Les pertes sur créances irrécouvrables s'élèvent à 427 800 € contre 228 577 € en 2021, soit une augmentation de 199 223€. Celle-ci s'explique par une régularisation exceptionnelle des dossiers de locataires décédés dont les successions sont vacantes ;
- La cotisation CGLLS ne contient cette année que la cotisation additionnelle à hauteur de 151 883 € ;
- Le coût du personnel intérimaire représente 291 840 €, en forte augmentation de 192 894 € par rapport à l'exercice précédent qui s'explique notamment par la gestion des contrats d'intérim des emplois saisonniers depuis 2022 et les remplacements des départs des salariés ;
- Les frais d'hébergement des données, les prestations de paramétrage informatique, les droits d'utilisation des licences et les frais d'abonnement de la fibre optique internet s'élèvent à 693 543 €, soit une augmentation de 141 982 € par rapport à 2021 ;
- Les frais de diagnostics ont augmenté de 47 232 € en raison du lancement de la campagne des diagnostics de performance énergétique (DPE) des logements en E, F ou G ; 28% des DPE ont été réalisés, soit 2 220 logements sur un total de 7 971 logements ;
- Les frais de formation ont diminué de 39 488 € en raison de la prise en charge et du remboursement de certains frais de formation par UNIFORMATION.

- Le coût de l'électricité du siège a subi une augmentation de 40 925 € en raison de l'évolution du prix de l'énergie.

Le résultat d'exploitation, qui s'élève à **2 617 996 € pour l'exercice 2022**, marque une diminution de 2 151 569 € (soit - 45,1%) par rapport à 2021. Ce dernier intègre les différentes compensations entre les charges et les produits d'exploitation qui ont été présentées ci-dessus.

LES PRODUITS ET LES CHARGES FINANCIERES

- **Les produits financiers s'élèvent à 501 463 € pour 2022.**

Nous constatons une forte augmentation de 269 526 € par rapport à 2021 qui est liée aux deux hausses successives du taux de rémunération du livret A (pour rappel 1 % le 1^{er} février 2022 et 2 % le 1^{er} août 2022).

- **Les charges financières s'élèvent à 53 251 € pour 2022.**

Elles sont essentiellement constituées des intérêts de l'emprunt souscrit pour la construction de l'extension du siège social de Terres de Loire Habitat et des intérêts d'une ligne de trésorerie.

Le résultat financier s'élève à **448 212 € pour 2022** contre 155 860 € en 2021, soit une nette amélioration de 292 352 €.

LES PRODUITS ET LES CHARGES EXCEPTIONNELLES

Les produits et les charges exceptionnelles sont expliqués sous les trois items suivants :

➤ **Les cessions** qui ont concerné :

• *En produits exceptionnels :*

- la reprise de 4 véhicules	22 200,00 €
- Vente d'un terrain ALDI à Romorantin	1,00 €
- Vente d'un terrain à Droué	1,00 €
- Vente d'un pavillon à Blois rue Clémenceau	<u>102 000,00 €</u>
	124 202,00 €

• *En charges exceptionnelles :*

- la Valeur Nette Comptable des logements vendus (hors composants remplacés et immobilisations de structures)	44 733,86 €
--	--------------------

Calcul de la Plus ou Moins-Value nette des logements vendus = Prix de cession – Valeur Nette Comptable des logements vendus – Frais de commercialisation
--

Plus-Value nette globale de 2022 = 102 000 € - 44 733,86 € - 633,23 € = **56 632,91 €**

➤ **La gestion des démolitions (impact bénéficiaire de 88 748 €) :**

- Concernant les opérations réalisées dans le cadre du NPNRU de Romorantin, les coûts de démolition des bâtiments situés 10,12 et 14 rue Léonard de Vinci (25 logements), dont la réception est prévue en février 2023, ont été pris en compte pour un montant total de 205 737 €. Ainsi que la poursuite des relogements et les coûts préalables des bâtiments situés 6,7,8 place de l'Europe et allée des Bazanes (94 logements) pour 3 320 € ; l'ordre de service devrait intervenir courant 2023. Ces coûts de démolitions sont compensés par des subventions de la Communauté de Commune du Romorantinais et du Monestois et de l'ANRU à hauteur de 301 426 € sur 2022.
- Les premiers relogements concernant la démolition allée des Platanes et rue du Commandant Judes à Blois ont été enregistrés pour 3 621 €.

➤ **Les autres produits et charges exceptionnels** qui sont composés essentiellement :

- *Pour les produits exceptionnels :*
 - des recouvrements sur créances admises en non valeurs pour 24 659 € ;
 - des indemnités d'assurance suite à des sinistres locatifs pour 477 849 € ;
 - des pénalités sur les suppléments de loyers de 73 277 € ;
 - des dégrèvements de taxes foncières pour 710 630 €.
- *Pour les charges exceptionnelles :*
 - de la Participation au Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) pour 24 354 € ;
 - des dépenses suite à des sinistres locatifs pour 384 389 € ;
 - d'aides exceptionnelles de participation aux travaux réalisés par les foyers pour 144 687 €.

Le total des produits exceptionnels s'élevant à 1 790 254 €, diminué du total des charges exceptionnelles s'élevant à 1 582 375 €, génère un **résultat exceptionnel de 207 880 €**.

LE RESULTAT NET

Le total des produits, à la fin de l'exercice 2022, de 46 322 796 € étant supérieur au total des charges de 43 048 709 €, permet de générer un **résultat net comptable excédentaire de 3 274 087 €**. Il est en net repli de 2 136 139 € par rapport à celui de 2021 (soit - 39,48 %).

La **capacité d'autofinancement** de l'exploitation courante de Terres de Loire Habitat s'élève à **12 691 887 €** à fin 2022 contre **14 048 919 €** en 2021. Elle permet le remboursement de la dette en capital et le financement en fonds propres des opérations d'investissement.

La capacité d'autofinancement, réduite du remboursement annuel des emprunts, constitue l'**autofinancement net HLM**. L'autofinancement net HLM de l'exercice 2022, disponible pour les investissements concernant les logements, s'élève à **5 648 781 €**. L'**autofinancement net HLM** représente **16,89 % des loyers**.

Le **ratio d'autofinancement 2022** marque une baisse de **4,12 %** par rapport à 2021.

Ratios d'autofinancement NET HLM (R423-9 du CCH) issus du tableau 3B de l'annexe V

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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XII) (1)	6 677 715,93	6 796 136,97	5 648 781,40	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	306 945,42	231 936,44	501 462,77	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	38 351 276,35	39 292 995,05	40 492 998,15	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	6 970 062,12	7 180 363,18	7 555 864,09	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	31 688 159,65	32 344 568,31	33 438 596,83	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	21,07%	21,01%	16,89%	19,66%

En application de l'article R 423.9 du CCH, le tableau 3b de l'annexe V présente l'évolution du ratio d'autofinancement net HLM sur 3 ans. Ce ratio, qui s'établit à 16,89 % pour 2022, est au-dessus du taux de référence fixé à 0 % et la moyenne sur les 3 années consécutives de 19,66 % est au-dessus du taux de référence fixé à 3 %. Ces taux ne justifient pas la prise de mesures internes spécifiques.

Néanmoins, cet indicateur financier devrait s'analyser hors primes pour Certificats d'Economie d'Énergie et dégrèvements de taxes foncières car ces produits exceptionnels viennent financer nos programmes d'investissement.

Le retraitement des primes CEE de 13 864 € et des dégrèvements d'économie d'énergie de 499 371 € de l'autofinancement 2022 amènerait à un ratio d'autofinancement de 15,03 %.

Tableau de financement 2022

RESSOURCES	2021	2022	variation 2022 / 2021	variation en %
Capacité d'autofinancement	14 048 919	12 691 887	-1 357 032	-9,7%
Dotations amort.intérêt compensateur	28 704		-28 704	-100,0%
Cessions et abandons	369 985	124 202	-245 783	-66,4%
<i>dont abandon de projet</i>	<i>116 984</i>	<i>2 880</i>	<i>-114 104</i>	
Immobilisations financières	3 000 000	21 871	-2 978 129	-99,3%
Augmentations des capitaux propres	4 055 634	2 848 211	-1 207 423	-29,8%
Augmentations des dettes financières	15 342 455	10 445 763	-4 896 692	-31,9%
sous-total RESSOURCES	36 845 697	26 131 934	-10 713 762	-29,1%
EMPLOIS	2021	2022	variation 2022 / 2021	variation en %
Immobilisations incorporelles	20 644	22 944	2 300	11,1%
Immobilisations de structure	136 918	90 689	-46 229	-33,8%
Constructions	11 738 973	9 660 641	-2 078 332	-17,7%
<i>dont PRU</i>	<i>0</i>	<i>144 472</i>	<i>144 472</i>	
<i>dont NPNRU</i>	<i>2 107 568</i>	<i>3 219 401</i>	<i>1 111 833</i>	
<i>dont Droit Commun</i>	<i>8 205 344</i>	<i>4 485 350</i>	<i>-3 719 994</i>	
<i>dont Construction Foyers</i>	<i>1 141 686</i>	<i>465 412</i>	<i>-676 274</i>	
<i>dont Maison médicale</i>	<i>284 375</i>	<i>1 346 005</i>	<i>1 061 630</i>	
Réhabilitations	6 002 769	1 884 823	-4 117 946	-68,6%
<i>dont réhabilitations patrimoine</i>	<i>3 095 180</i>	<i>1 032 738</i>	<i>-2 062 442</i>	
<i>dont réhabilitations NPNRU</i>	<i>2 901 340</i>	<i>825 795</i>	<i>-2 075 545</i>	
<i>dont réhabilitations des foyers</i>	<i>6 249</i>	<i>26 291</i>	<i>20 041</i>	
Remplacement de composants	2 330 411	4 591 029	2 260 619	97,0%
<i>dont Rempl. de composants patrimoine</i>	<i>2 288 858</i>	<i>4 283 678</i>	<i>1 994 821</i>	
<i>dont Rempl. de composants foyers</i>	<i>41 553</i>	<i>307 351</i>	<i>265 798</i>	
Batiment Administratif	27 454	16 233	-11 222	-40,9%
<i>dont Rempl. de composants</i>	<i>27 454</i>	<i>16 233</i>	<i>-11 222</i>	
Immobilisations financières	23 181	24 420	1 239	5,3%
Charges à répartir	-106 294		106 294	-100,0%
Réduction des capitaux propres	495 424	28 046	-467 378	-94,3%
Remboursement des dettes financières	15 795 686	7 425 205	-8 370 482	-53,0%
sous-total Emplois	36 465 167	23 744 030	-12 721 138	-34,9%
	2021	2022	variation 2022 / 2021	
Apport sur le fond de roulement (ressources - emplois)	380 530	2 387 904	2 007 375	

LES RESSOURCES

Les ressources globales de Terres de Loire Habitat ont diminué en 2022 de 10 713 762 € (-29,1 %) par rapport à 2021.

Les principales ressources de Terres de Loire Habitat sont les suivantes :

- **La capacité d'autofinancement est issue du résultat qui a diminué de 9,7 % ; elle passe de 14 048 919 € à 12 691 887 € ;**

- Les augmentations de capitaux propres s'élèvent à 2 848 211 € et sont principalement composées :

- **des subventions notifiées pour un montant de 2 703 214 €** dont le détail est le suivant :

- attribution d'une subvention d'Agglopolys pour l'acquisition en VEFA de 28 logements à Saint-Gervais pour un montant de 280 000 € ;
- attribution d'une subvention du FEDER pour la réhabilitation thermique des Favignolles à Romorantin pour un montant total de 172 000 € ;
- attribution d'une subvention de la région pour la réhabilitation thermique des Lièvreries à Montrichard pour un montant de 252 000 € ;
- attribution d'une subvention NPNRU pour la réhabilitation thermique de Blois France-Gallières pour un montant de 137 662 € ;
- attribution d'une subvention d'Action Logement pour un montant de 1 278 615 € pour l'acquisition/amélioration du foyer Mosnier à Blois ;
- attribution de subventions d'Etat pour 72 800 €, de subventions du Conseil Régional pour 91 000 €, des communes pour 90 000 €, des établissements Publics Locaux et Nationaux pour 188 350 €, d'entreprise privée pour 16 353 €, d'Action logement pour 49 500 € et de caisse de retraite pour 74 933 €.

- **de la valorisation des biens et des terrains acquis à l'euro symbolique.**

Afin d'inscrire à notre actif la valeur vénale des biens et des terrains acquis à l'euro symbolique auprès des communes, des subventions compensant cette valeur vénale ont été enregistrées pour un montant de 144 997 €.

- **Les dettes financières s'élèvent à 10 445 763 €.**

Elles sont composées principalement :

- de la réalisation des emprunts des opérations de construction, dont la fin du délai de préfinancement est intervenue sur 2022, pour un montant total de 6 174 870 € ;

- du versement de l'éco-prêt pour l'opération de réhabilitation thermique de 86 logements aux Favignolles à Romorantin pour un montant de 1 450 000 €, ainsi que le prêt Action Logement pour 52 956 € ;

- du versement de l'éco-prêt et du PAM complémentaire à l'éco-prêt pour un montant total de 2 474 655 € pour l'opération de réhabilitation thermique des Lièvreries à Montrichard ;

- du remboursement des dépôts de garantie des locataires sortants.

LES EMPLOIS

Les dépenses d'investissement locatif s'élèvent à **16 152 726 €**. Elles sont en diminution (- 3 946 881 €) par rapport à 2021, soit - 20 %.

EVOLUTION DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT

Années	Dépenses d'investissement	Variation
2007	6 025 159 €	
2008	7 194 035 €	+ 1 168 876 €
2009	11 980 057 €	+ 4 786 022 €
2010	19 067 560 €	+ 7 087 503 €
2011	16 905 930 €	- 2 161 630 €
2012	20 899 393 €	+ 3 993 463 €
2013	16 525 398 €	- 4 373 995 €
2014	13 146 537 €	- 3 378 861 €
2015	9 690 588 €	- 3 455 949 €
2016	13 330 346 €	+ 3 639 758 €
2017	13 585 999 €	+ 255 653 €
2018	18 214 191 €	+ 4 628 192 €
2019	19 525 504 €	+ 1 311 313 €
2020	13 781 965 €	- 5 743 539 €
2021	20 099 607 €	+ 6 317 643 €
2022	16 152 726 €	- 3 946 881 €

Les dépenses se composent de :

- **9 660 641 € pour les constructions neuves** dont :
 - 3 219 401 € pour le NPNRU,
 - 144 472 € pour le PRU,
 - 4 485 350 € pour le Droit Commun,
 - 1 346 005 € pour les maisons médicales,
 - et 465 412 € pour les foyers.

Les dépenses de construction ont globalement diminué de 2 078 332 € par rapport à 2021, les causes de ce ralentissement vous ont été exposées dans les faits majeurs de l'exercice.

En 2022, Terres de Loire Habitat a signé un contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA), rue clos furet et rue du château d'eau à La Chaussée-Saint-Victor.

- **1 884 823 € pour les travaux de réhabilitation.**

Les dépenses de réhabilitation sont en diminution de 4 117 946 € par rapport à 2021.

Elles concernent principalement :

- la réhabilitation thermique du quartier de la Vieille Chaussée et des Lièvreries à Montrichard qui a été réceptionnée le 16/05/2022 pour une dépense de 945 234 € ;

- la première tranche de la réhabilitation thermique du NPNRU de Romorantin qui a été réceptionnée le 29/03/2022 pour une dépense de 514 553 €.

A noter, le lancement de la réhabilitation thermique de la deuxième tranche du NPNRU de Romorantin dont l'ordre de service a été donné le 05/12/2022.

- **4 607 262 € pour les travaux de remplacement de composants** dont 4 283 678 € pour les logements financés sur fonds propres, 307 351 € pour les foyers financés par la provision pour remplacement de composants et 16 233 € de travaux divers sur les bâtiments administratifs.

Le remboursement des dettes financières s'élève à **7 425 205 €** et se répartit de la façon suivante :

- 7 172 427 € d'amortissement d'emprunts,
- 252 778 € de remboursement de dépôts de garantie des locataires.

Le montant des emplois s'établit à **23 715 983 €** rapporté au montant des ressources égales à **26 103 887 €**, il génère un apport sur **fonds de roulement** de **2 387 904 €**.

Modalité d'application des charges et des produits calculés

	N° compte
Amortissement des immobilisations	
▪ Délibération n° 26 du 14 décembre 2005 : Application des nouvelles règles comptables	
▪ Délibération n° 30 du 28 mars 2006 : Application des nouvelles règles comptables - composant 12 « aménagement intérieur » : durée 15 ans - autres composants structure par durées spécifiques (<i>modifiée par la délibération n°36 CA 14/12/2021</i>) - reprise subventions terrains en 10 ans (régularisation)	
▪ Délibération n° 31 du 28 mars 2006 : Mode d'amortissement comptable des bâtiments administratifs (cpte 21315)	21315
▪ Délibération n° 32 du 28 mars 2006 : Mode d'amortissement comptable foyers (cpte 21318 et 21418)	21318 21418
▪ Délibération n° 67 du 19 décembre 2006 : Mode d'amortissement comptable des programmes d'acquisition-amélioration	21
▪ Délibération n° 10 du 14 octobre 2014 : Mode d'amortissement comptable des travaux de remplacement de composants (logements et foyers) (<i>annulée et remplacée par la délibération n°36 CA 14/12/2021</i>)	21
▪ Délibération n° 36 du 14 décembre 2021 : Mode d'amortissement comptable des travaux de remplacement de composants (logements et foyers)	21
▪ Délibération n°05 du 16 juin 2022 : Mode d'amortissement comptable des constructions neuves en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) (<i>complément à la délibération n°26 CA du 14/12/2005</i>)	21
Amortissement des immobilisations de structure	
▪ Délibération n° 32 du 14 décembre 2005 : Nouvelles règles d'amortissement du compte 205 (durée 3 ans - base > 500 € HT)	205
▪ Délibération n° 11 du 14 octobre 2014 : mode d'amortissement des immobilisations de structure	205 à 2184
▪ Délibération n° 14 du 11 octobre 2016 : mode d'amortissement des immobilisations de structure	2181
Créances douteuses	
▪ Délibération n° 22 du 27 septembre 1994 : Mode de calcul du montant de la dotation annuelle aux provisions pour dépréciation des comptes locataires	
▪ Délibération n° 38 bis du 19 décembre 2006 : Mise à jour du budget 2006 suite - compte 4911 : dépréciation des comptes locataires	4911
Dépréciations	
▪ Dotation aux provisions pour dépréciation des opérations de démolitions : certificats administratifs de fin d'exercice de 2003 à 2014	
Provision dotation gros entretien	
▪ Délibération n° 22 du 16 décembre 2014 : Approbation du plan triennal 2015-2017 de gros entretien et de la dotation à la provision pour gros entretien	68157
▪ Délibération n° 29 du 15 décembre 2015 : Approbation du plan triennal 2016-2018 de gros entretien et de la dotation à la provision pour gros entretien	68157
Calcul de la conduite d'opération	
▪ Délibération n° 43 du 19 décembre 2006 : taux / activité sur dépenses annuelles dont RC	
▪ Délibération n° 45 du 27 mars 2007 : taux de 3 % sur travaux d'aménagement et résidentialisation	
▪ Délibération n° 43 du 18 décembre 2007 : taux de 3 % pour travaux d'ajout de composants	

	<i>N° compte</i>
▪ Délibération n° 15 du 16 octobre 2012 : taux de 3 % sur travaux de réhabilitation et RC avec M.O. et 1,5 % sur VEFA	
<i>Provision pour risques</i>	
▪ Délibération n° 21 du 25 juin 2013 : taxe sur les salaires - ajustement de la provision pour risque	68151
▪ Délibération n° 20 du 17 décembre 2013 : constitution d'une provision pour contentieux salarié	68151
▪ Délibération n° 21 du 17 décembre 2013 : constitution d'une provision pour redressement URSSAF	68151
▪ Délibération n° 09 du 13 octobre 2015 : constitution d'une provision pour contentieux salarié	68151
<i>Provision pour charges</i>	
▪ Délibération n° 19 du 17 décembre 2013 : provision dans le cadre de la mutualisation des fonds propres des organismes HLM.	68158
▪ Délibération n° 33bis du 16 décembre 2014 : provision pour diagnostic amiante dans les parties privatives des logements	681588
▪ Délibération n° 40 du 15 décembre 2015 : provision pour diagn	681588
▪ ostic amiante dans les parties communes des bâtiments	

GLOSSAIRE

ANC : Autorité des Normes Comptables

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APL : Aide Personnalisée au Logement

CARSAT : Caisse d'Assurance Retraite et de Santé Au Travail

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CEE : Certificats d'Economie d'Energie

CGLLS : Caisse de Garantie du Logement Locatif Social

DPE : Diagnostic Performance Energétique

FEDER : Fonds Européen de Développement Régional

FSI : Fonds de Soutien à l'Innovation

ICC : Indice du Coût de la Construction

IFRS (normes) : Normes Internationales d'Informations Financières

ITE : Isolation Thermique par l'Extérieur

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OAT : Obligation Assimilable au Trésor

OS : Ordre de Service

PAM : Prêt à l'amélioration

PGERC : Provision Gros Entretien et Remplacement de Composants

PHBB : Prêt Haut de Bilan Bonifié

QPV : Quartier Prioritaire de la Ville

Ratio DIS : Ratio Dossier Individuel de Situation

RLS : Réduction de Loyer de Solidarité

SIEG : Services d'Intérêt Economique Général

SLS : Supplément de Loyer de Solidarité

TNS : Terminé Non Soldé

USH : Union Sociale pour l'Habitat

VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

SEANCE DU 20 JUIN 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BAUDU (pouvoir de Mme FONTAINE) - Mme DORVILLERS – M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET (pouvoir de M BERTRAND) – M LASNIER (pouvoir de M TOUZELET) - M LEJEAU (pouvoir de Mme SABBAR) - Mme ROMIANT - M THIMOTHE – Mme THUAULT (pouvoir de Mme QUILLOUT) - Mme VANIER - M LE MEUR, commissaire aux comptes

EXCUSES : M BERTRAND (donne pouvoir à M HUGUET) - Mme DUBREUIL - MME FONTAINE (donne pouvoir à M BAUDU) – Mme LHERITIER – M QUILLOUT (donne pouvoir à Mme THUAULT) - Mme SABBAR (donne pouvoir à M LEJEAU) - M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M LASNIER) - Mme VACHER – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET) - Mme ALBERT, représentant de la DDT - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable juridique - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

03) MISE A JOUR DE L'ACTIF - SORTIES DES IMMOBILISATIONS DE STRUCTURE

C/ 2182- MATERIEL DE TRANSPORT

(Matériel totalement amorti)

N° INVENTAIRE	N° FICHE	DÉSIGNATION	DATE DE MISE EN SERVICE	VALEUR INITIALE OU RÉÉVALUÉE	Valeur de reprise
0146MT	2517	PEUGEOT PARTNER 170 6420-SB-41 (REGIE)	29/08/2005	10 528,48	1 800,00
0153MT	7190	CITROEN BERLINGO 5242 SL 41 (REGIE)	20/12/2007	10 178,98	1 800,00
				20 707,46	3 600,00

Après délibération, le Conseil d'Administration de Terres de Loire Habitat approuve l'aliénation du matériel de transport ci-dessus afin de sortir ces immobilisations totalement amorties de l'actif du patrimoine.

C/ 2154- MATERIEL ET OUTILLAGE

(Matériel totalement amorti)

N° INVENTAIRE	N° FICHE	DÉSIGNATION	DATE DE MISE EN SERVICE	VALEUR INITIALE OU RÉÉVALUÉE
0090MO	873	AMENAGEMENT VEHICULE BERLINGO (ATELIER)	13/02/1997	1 201,48
0181MO	9947	MARTEAU BOSCH	26/09/2011	479,07
0052MO	941	PROJECTEUR CARROUSEL (SALLE CONSEIL)	16/08/1988	761,32
				2 441,87

Après délibération, le Conseil d'Administration de Terres de Loire Habitat approuve l'aliénation du matériel et outillage ci-dessus afin de sortir ces immobilisations totalement amorties de l'actif du patrimoine.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente

Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 20 JUIN 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BAUDU (pouvoir de Mme FONTAINE) - Mme DORVILLERS – M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET (pouvoir de M BERTRAND) – M LASNIER (pouvoir de M TOUZELET) - Mme ROMIANT - M THIMOTHE
Mme THUAULT (pouvoir de Mme QUILLOUT) - Mme VANIER (pouvoir de M LEJEAU)
M LE MEUR, commissaire aux comptes.

EXCUSES : M BERTRAND (donne pouvoir à M HUGUET) - Mme DUBREUIL - MME FONTAINE (donne pouvoir à M BAUDU) – M LEJEAU (donne pouvoir à Mme VANIER) - Mme LHERITIER
M QUILLOUT (donne pouvoir à Mme THUAULT) - Mme SABBAR - M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M LASNIER) - Mme VACHER – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET)
Mme ALBERT, représentant de la DDT - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable juridique - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

04) RAPPORT D'ACTIVITE 2022 DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS
PRESENTE PAR MONSIEUR QUILLOUT (conformément à l'article R 441-9 du C.C.H.)

En l'absence de M QUILLOUT, La Présidente Madame Florence DOUCET, présente et commente le rapport d'activité 2022 de la Commission d'Attribution des Logements.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,
La Présidente
Florence DOUCET

BILAN D'ACTIVITE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ANNEE 2022 (Conformément à l'article R441-9 du C.C.H)

Au cours de l'année 2022, la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements s'est réunie à 25 reprises pour statuer sur les demandes de logement reçues par Terres de Loire Habitat et ce dans le cadre des objectifs et de la politique d'attribution définis par le Conseil d'Administration et dans le strict respect de la réglementation :

◆ **Régime général** :

Les conditions et modalités d'attribution sont régies par les articles L.441 et suivants du CCH, modifiés par la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « 3DS », et par les articles R.441-1 et suivants du CCH

◆ **Numéro Unique et Demande de logement social** :

Article L.441-2-1 et suivants - Article R.441-2-1 et suivants du CCH

Arrêté du 22 décembre 2020 relatif au nouveau formulaire de demande de logement locatif social et aux pièces justificatives fournies pour l'instruction de la demande de logement locatif social (annexe modifiée par arrêté du 19 avril 2022)

◆ **Contrôle des ressources** :

Arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif (annexes I et II mises à jour par arrêté du 27 décembre 2021 fixant les plafonds pour l'année 2022)

◆ **Dérogation aux plafonds de ressources** :

Article D.331-12 du CCH permettant l'attribution de certains logements financés à l'aide de Prêt Locatif à Usage Social à des personnes dont les ressources sont supérieures de 20% au plus aux plafonds fixés par l'arrêté ministériel (« Plus Majorés ») ;

Article L.442-3-1 et L.621-2 du CCH : dérogation en cas de sous-occupation (mutation) ;

Article L.442-3-2 du CCH : dérogation en cas d'occupation d'un logement adapté au handicap, sans présence de personne handicapée (mutation) ;

Article R.441-1-1 du CCH : dérogations Préfectorales locales et temporaires ;

Arrêté préfectoral du 28 mai 1997 (reconduit par arrêté du 21 février 2022 pour une durée de 3 ans) applicable aux échanges en cas de sur ou sous-occupation du logement, de diminution durable des revenus de plus de 30% et en cas de perte de mobilité jusqu'à concurrence de 40% de dépassement ;

Arrêté préfectoral du 26 juin 1997 (reconduit par arrêté du 29 octobre 2022 pour une durée de 3 ans) applicable aux Quartiers Prioritaires de la Ville de Blois, Vendôme et Romorantin-Lanthenay, jusqu'à concurrence de 100% de dépassement ;

Arrêté préfectoral du 9 mai 2012 (reconduit par arrêté du 21 février 2022 pour une durée de 3 ans) instituant un régime dérogatoire aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré en cas de vacance structurelle, en secteur rural, hors Blois, Vendôme et Romorantin-Lanthenay (si taux de vacance de + de 3 mois est > 10% jusqu'à concurrence de 30% de dépassement).

◆ **Contrôle de la régularité de séjour :**

Arrêté du 20 avril 2022 fixant la liste des titres de séjour prévue au 1° de l'article R.441-1 du CCH

◆ **Fonctionnement des Commissions d'Attributions :**

Des orientations guidant l'attribution des logements validées par le Conseil d'Administration de Terres de Loire Habitat lors de sa séance du 28 juin 2016 ;

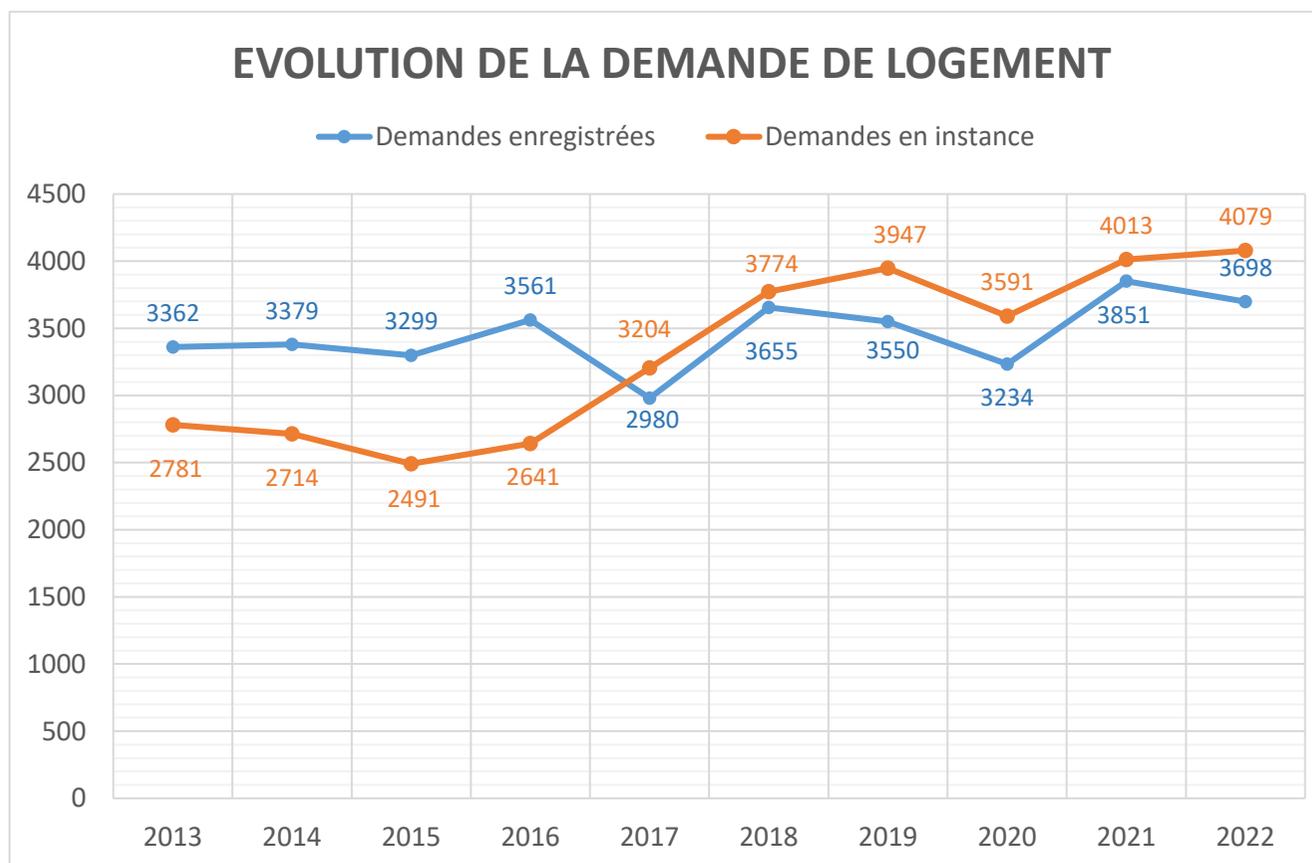
Du règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements validé par le Conseil d'Administration le 14/09/2021

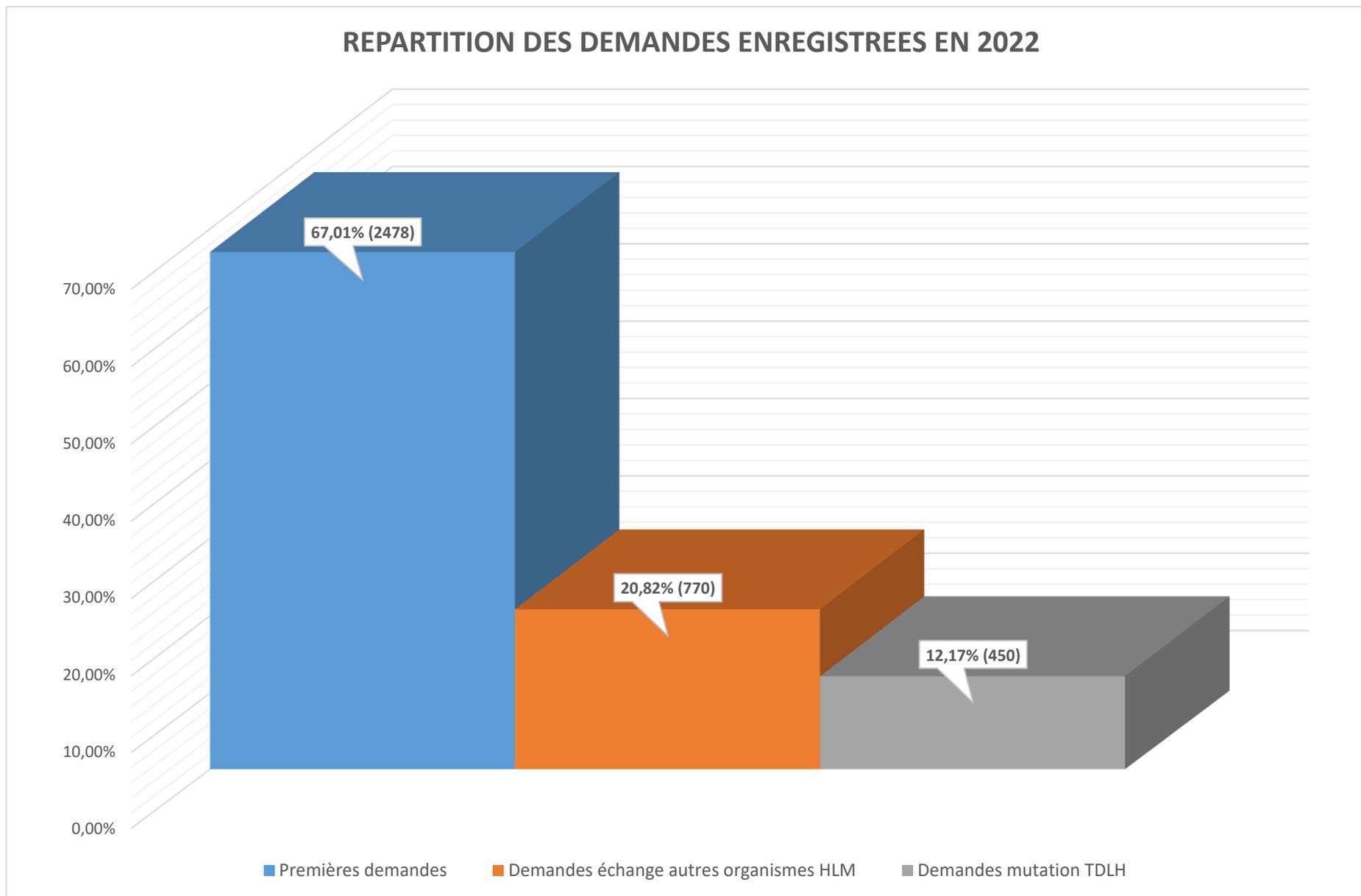
SOMMAIRE

Analyse d'ensemble de la demande de logement en 2022.....	p.04
Analyse détaillée des demandeurs de logement en 2022.....	p.06
1. Age des demandeurs de logement en 2022.....	p.06
2. Composition familiale des demandeurs de logement en 2022	p.08
3. Situation professionnelle des demandeurs de logement en 2022	p.10
4. Typologie souhaitée des demandeurs de logement en 2022	p.12
Analyse d'ensemble des attributions de logement en 2022	p.14
Analyse détaillée des attributions de logement en 2022	p.15
1. Age des locataires entrés en 2022.....	p.15
2. Composition familiale des locataires entrés en 2022.....	p.17
3. Niveau de ressources des locataires entrés en 2022.....	p.19
4. Attributions de logement en QPV/hors QPV en 2022	p.22
Indicateurs d'activité 2022	p.25
1. Taux de rotation.....	p.25
2. Taux de vacance de +3 mois	p.26
3. Délai d'attente d'attribution d'un logement	p.27
4. Décisions rendues par la CAL.....	p.29

ANALYSE D'ENSEMBLE DE LA DEMANDE DE LOGEMENT EN 2022

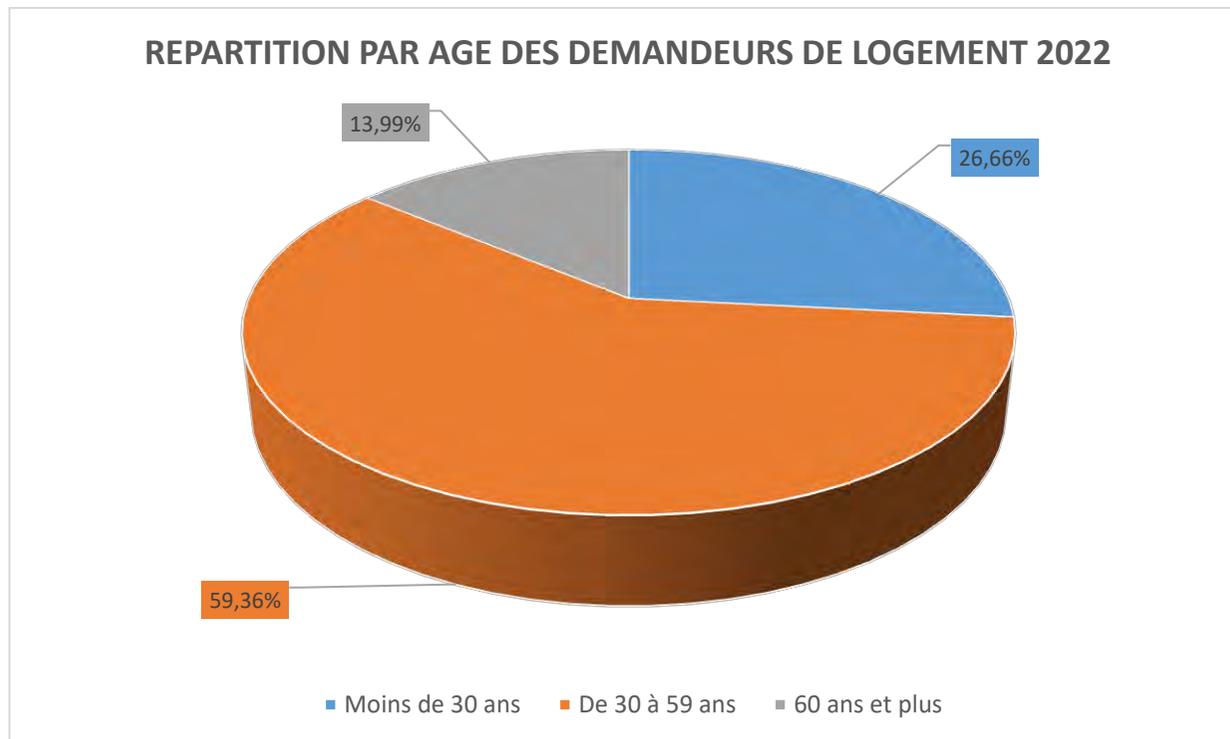
- Au 31 décembre 2022, 4079 demandes de logement étaient en instance contre 4013 au 31 décembre 2021.
- Pour la seule année 2022, Terres de Loire Habitat a enregistré 3698 demandes de logement dont 3248 nouvelles demandes, incluant 770 demandes d'échange émanant de locataires d'autres bailleurs sociaux du département (Loir-et-Cher Logement et 3F Centre Val de Loire) ou hors département, et 450 demandes de changement de logement internes à Terres de Loire Habitat.



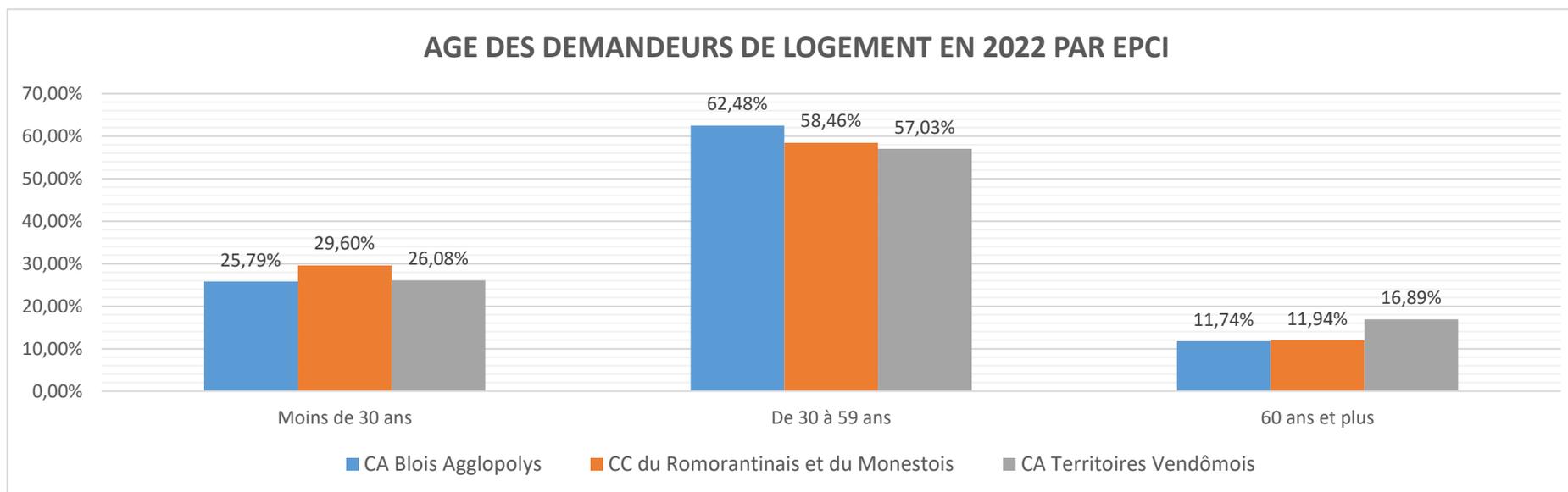
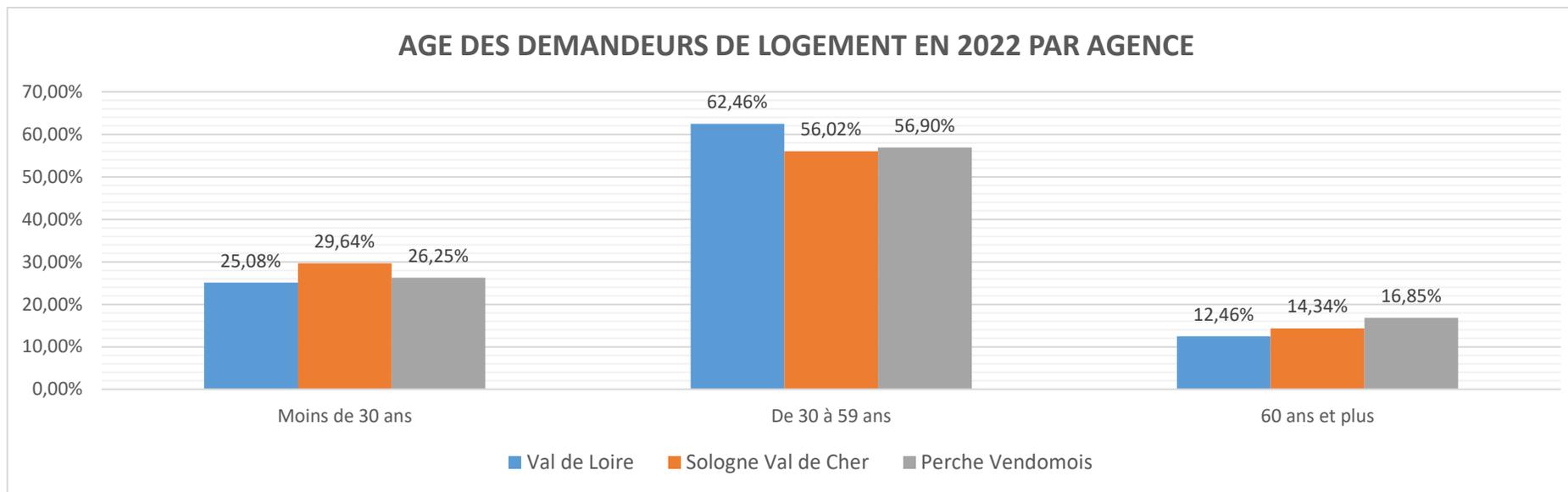


ANALYSE DETAILLEE DES DEMANDEURS DE LOGEMENT EN 2022

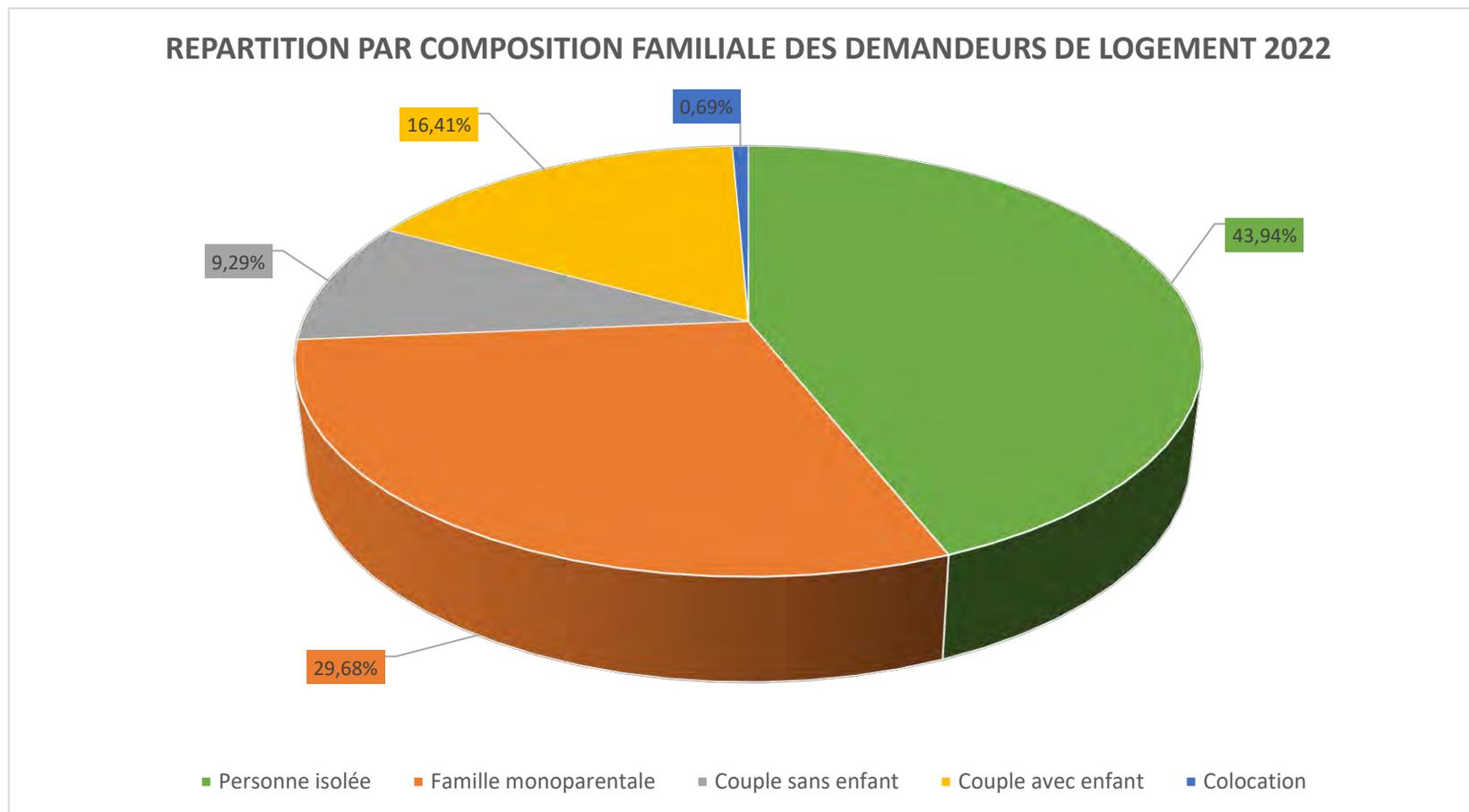
1. Age des demandeurs de logement en 2022



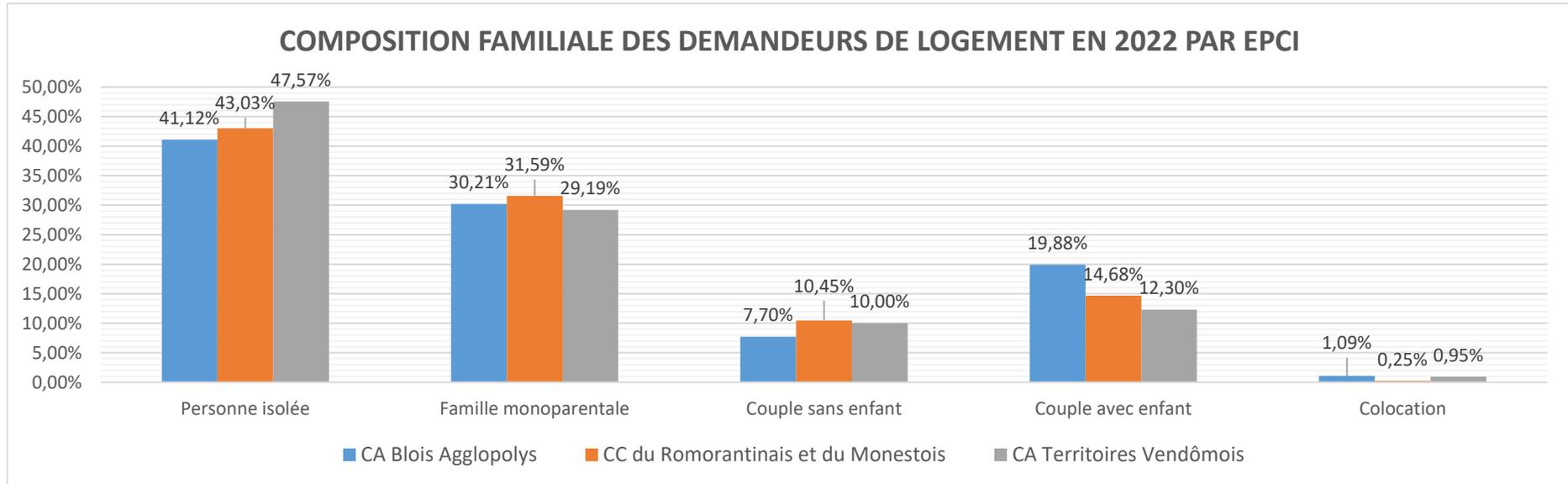
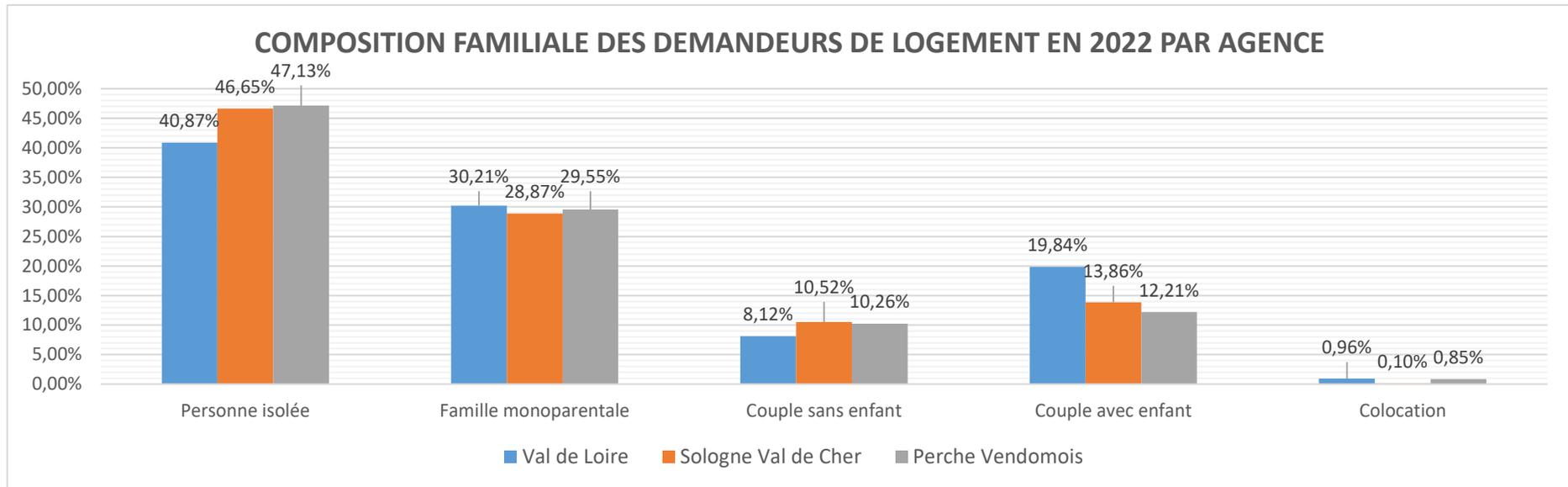
- La tranche d'âge des demandeurs la plus représentative est celle des « 30 à 59 ans » avec 59.36% des demandeurs de logement pour l'année 2022 (chiffre équivalent à l'échelle du département et de la région). Ce constat est d'autant plus marqué sur le territoire de l'agence Val de Loire avec 62.46% des demandeurs.
- L'agence Sologne Val de Cher regroupe la part la plus importante des jeunes de « moins de 30 ans » avec 29.64% des demandeurs, tandis que les demandeurs de « 60 ans et plus » sont davantage représentés sur le territoire de l'agence Perche Vendômois (16.85%).



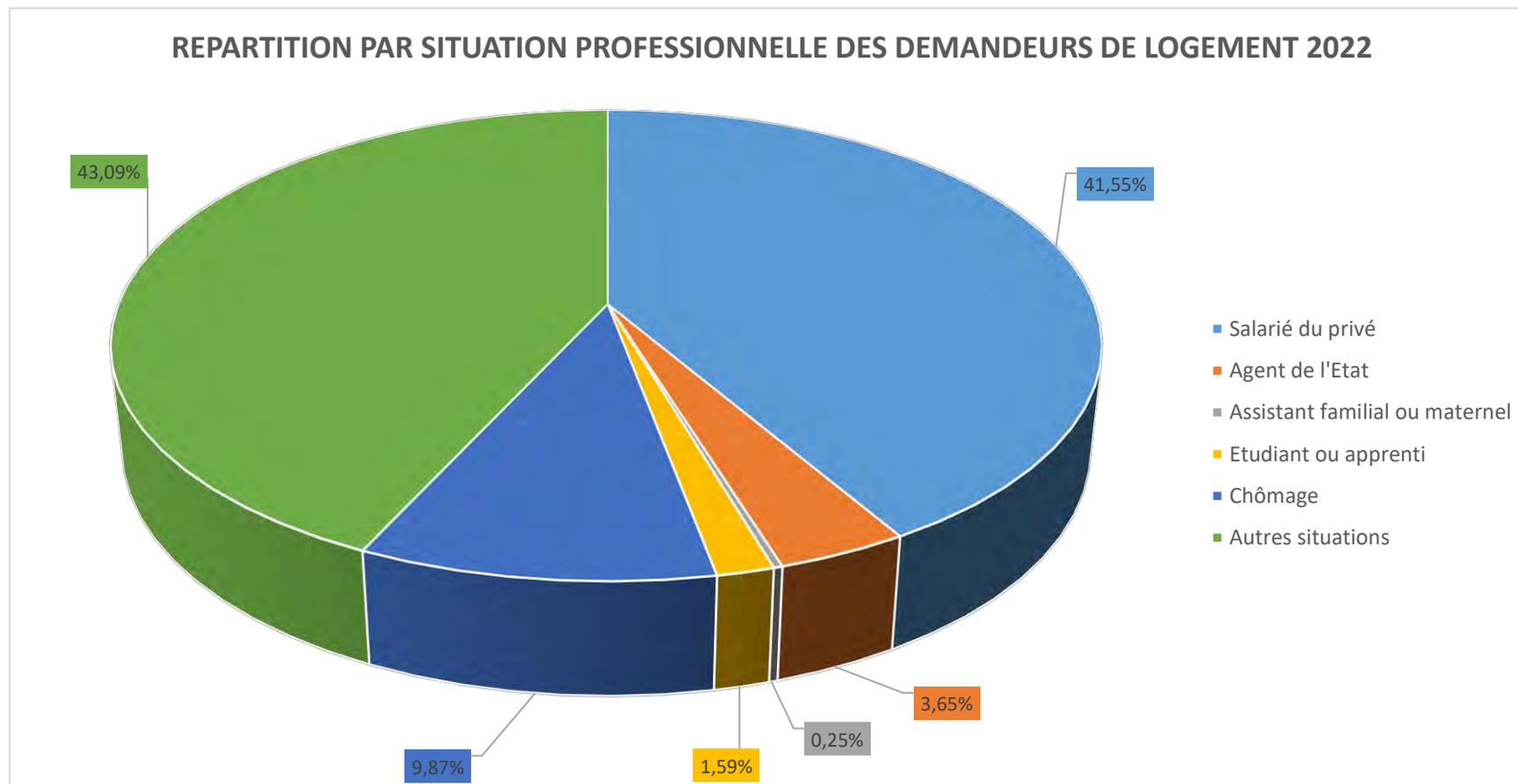
2. Composition familiale des demandeurs de logement en 2022



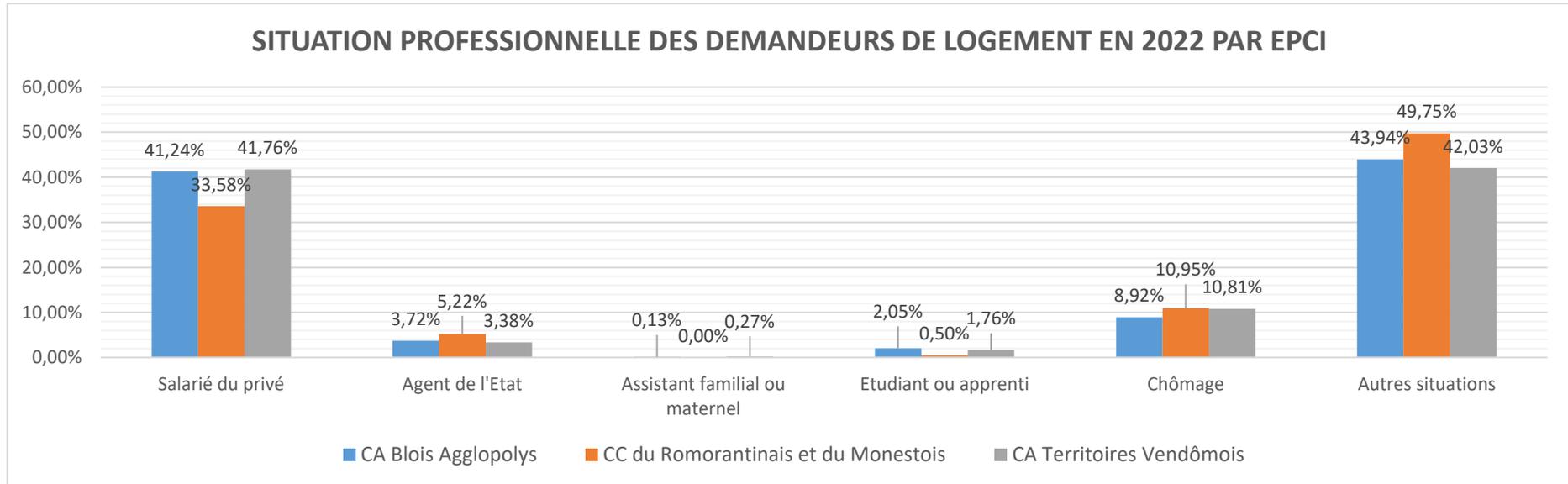
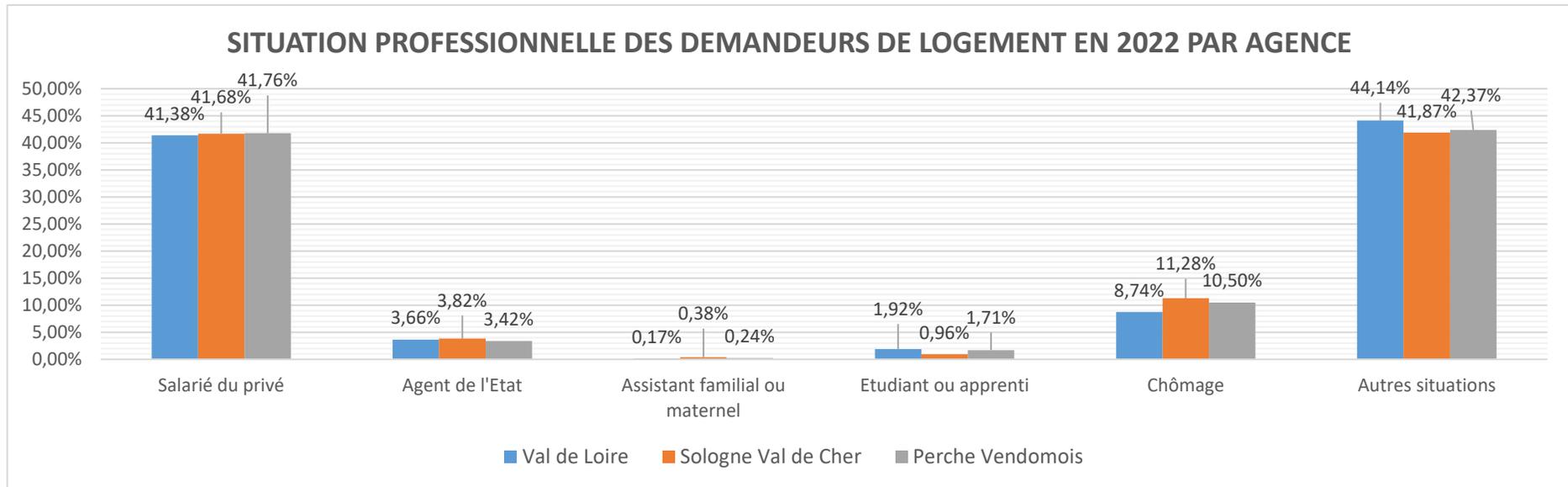
- Les demandeurs de logement de Terres de Loire Habitat restent principalement des personnes isolées, représentant 43.94% des demandeurs (49% à l'échelle du département et 46% pour la région) et jusqu'à 47.57% des demandeurs pour la CA Territoires Vendômois.
- Les familles monoparentales sont également très représentées avec 29.68% des demandeurs toutes agences confondues (25% à l'échelle du département et 28% pour la région) et jusqu'à 31.59% des demandeurs pour la CC du Romorantinais et du Monestois.



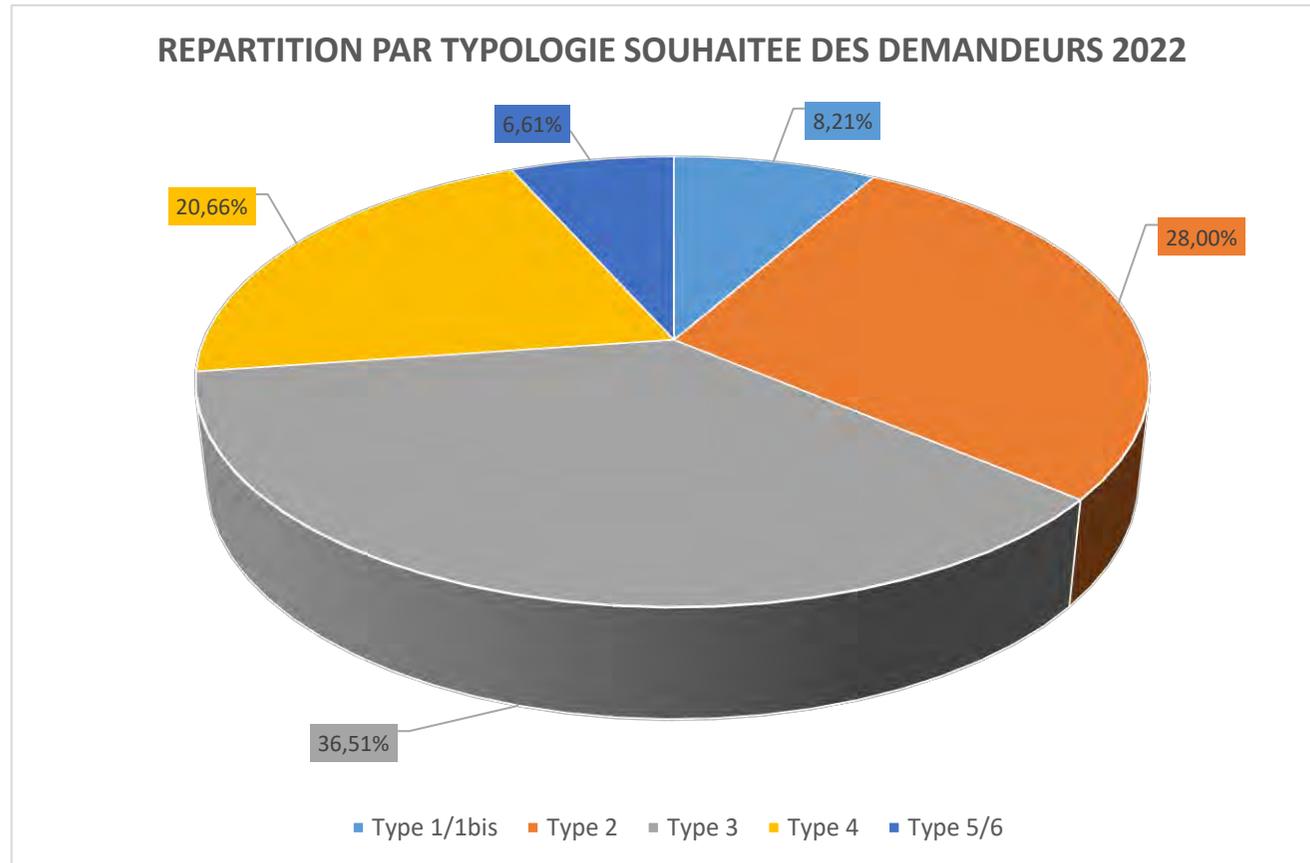
3. Situation professionnelle des demandeurs de logement en 2022



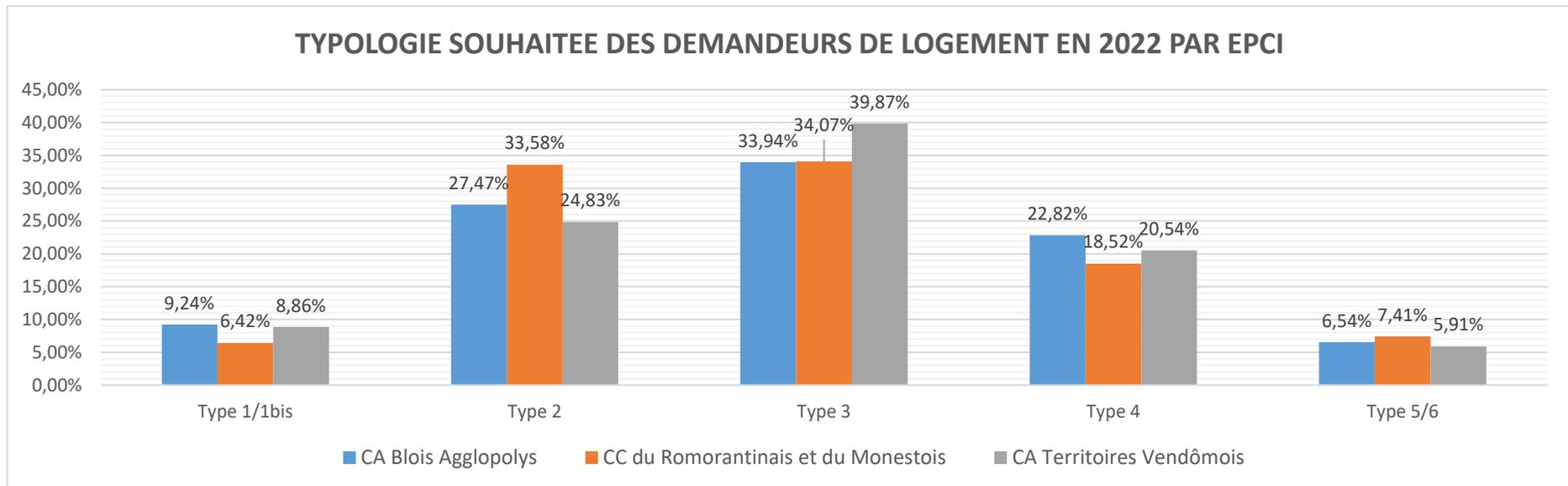
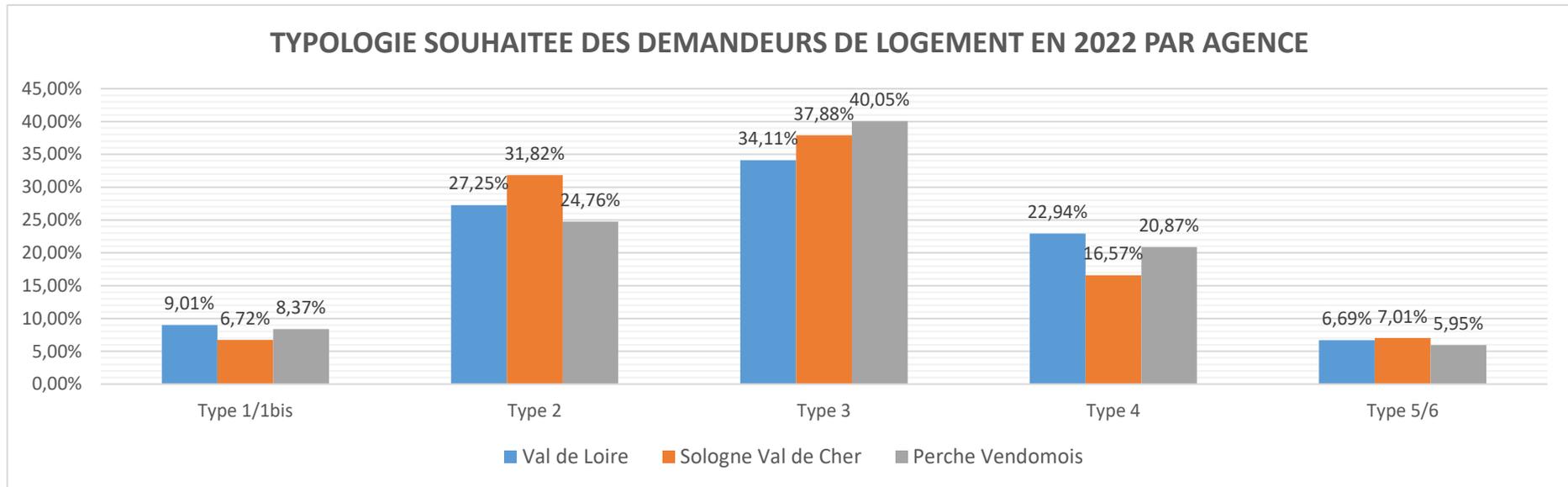
- La catégorie « Autres situations » représente 43.09% des demandeurs de Terres de Loire Habitat, une part comprise entre la moyenne régionale (38%) et la moyenne départementale (44%). Pour rappel, cette catégorie regroupe un ensemble hétérogène de situations : retraités, allocataires RSA et AAH, travailleurs indépendants, agents de la fonction publique territoriale et hospitalière (critères CERFA).
- Les demandeurs « Salarié du privé » sont également très représentés avec 41.55% des demandeurs de logement toutes agences confondues, une part supérieure à la moyenne régionale (40%) et départementale (38%).



4. Typologie souhaitée des demandeurs de logement en 2022

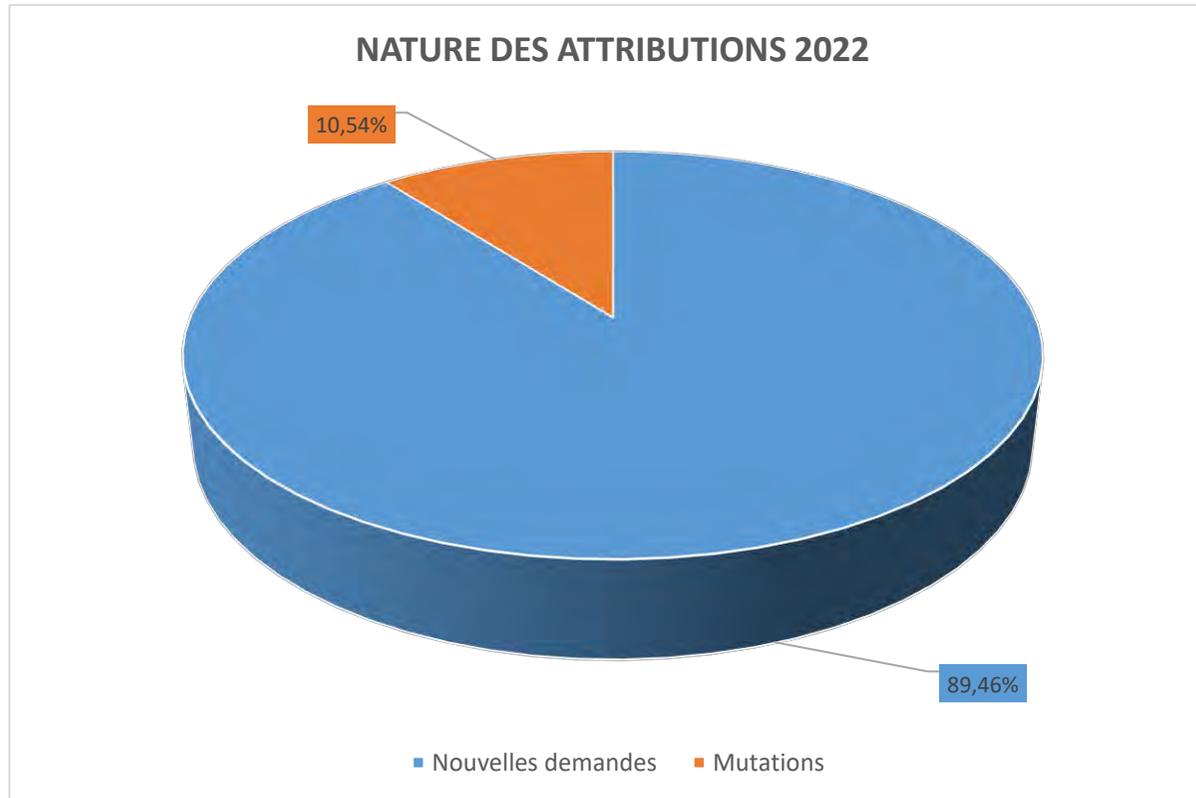


- Les demandeurs de logement recherchent principalement un logement de type 2 ou 3, représentant 64.51% des demandes enregistrées en 2022. Le constat reste sensiblement identique aux années précédentes. A titre de comparaison, les logements de type 2 et 3 représentent 48.68% du patrimoine d'habitation de Terres de Loire Habitat (dont seulement 12.91% pour les logements de type 2).
- La proportion des demandes formulées pour des logements de type 2 ou 3 est d'autant plus importante sur le territoire de l'agence Sologne Val de Cher avec 69.70% des demandes de logement enregistrées.



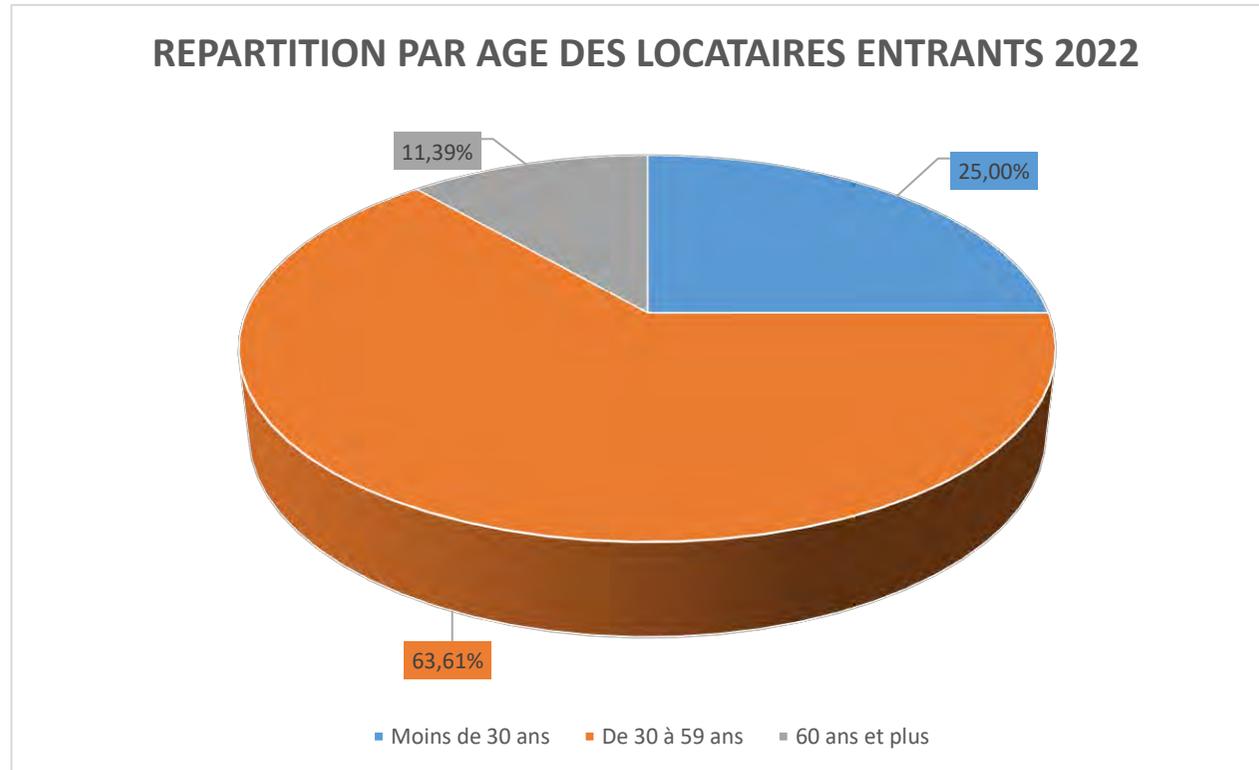
ANALYSE D'ENSEMBLE DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT EN 2022

- Au 31 décembre 2022, Terres de Loire Habitat a attribué 797 logements contre 946 logements en 2021, une baisse significative observée également dans une moindre mesure à l'échelle régionale (-7% par rapport à 2021) et qui peut s'expliquer notamment par un taux de rotation bien plus faible que l'année précédente (-1.25% par rapport à 2021) représentant un volume de 100 logements environ.
- Parmi ces attributions, 713 sont réalisées au profit de primo demandeurs et 84 dans le cadre d'un changement de logement au sein du patrimoine de Terres de Loire Habitat soit 10.54% des logements attribués en 2022 (contre 11.73% en 2021).



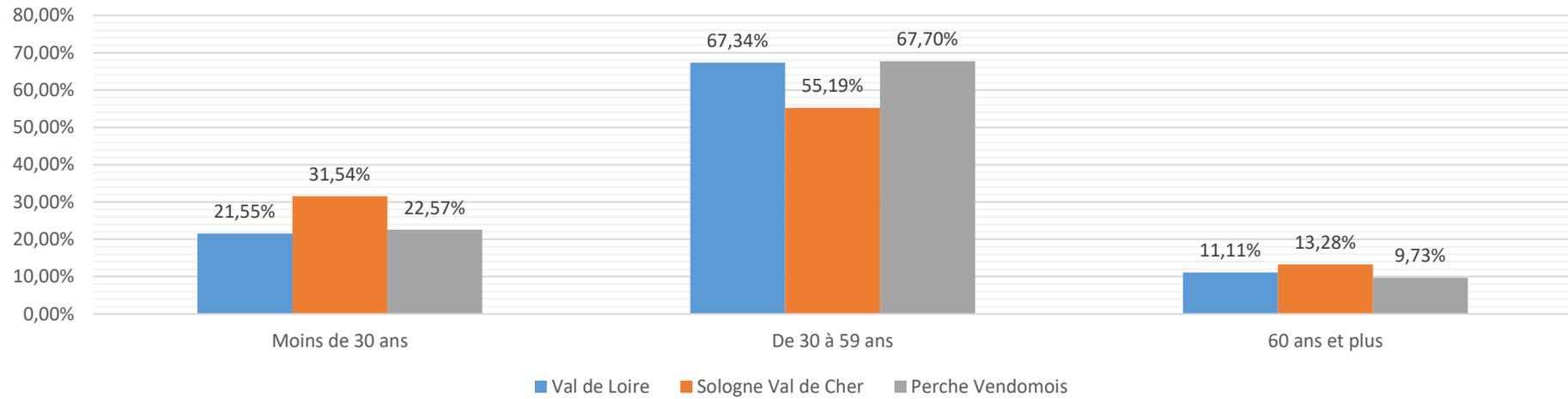
ANALYSE DETAILLEE DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT EN 2022

1. Age des locataires entrés en 2022

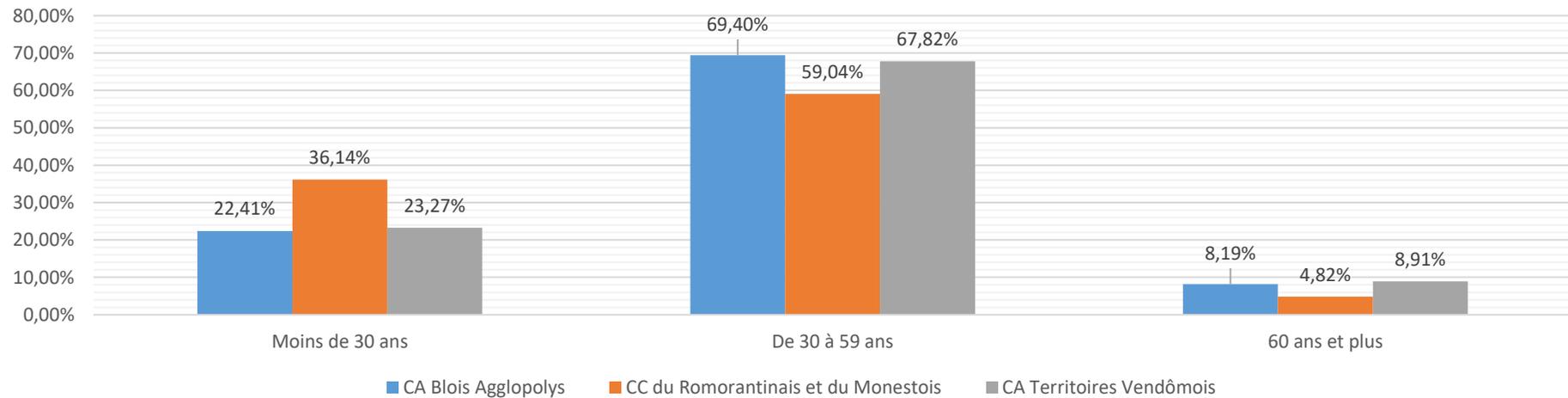


- La tranche d'âge des locataires entrés en 2022 la plus représentative est celle des « 30 à 59 ans », notamment pour les agences Val de Loire et Perche Vendômois avec respectivement 67.34% et 67.70% des locataires entrants.
- L'agence Sologne Val de Cher regroupe la part la plus importante des jeunes de « moins de 30 ans » avec 31.54% des locataires entrants. C'est aussi l'agence pour laquelle la tranche des « 60 ans et plus » est la plus représentée avec 13.28% des locataires entrants. Les chiffres présentés par l'agence Sologne Val de Cher sont équivalents à ceux de la région Centre-Val de Loire.

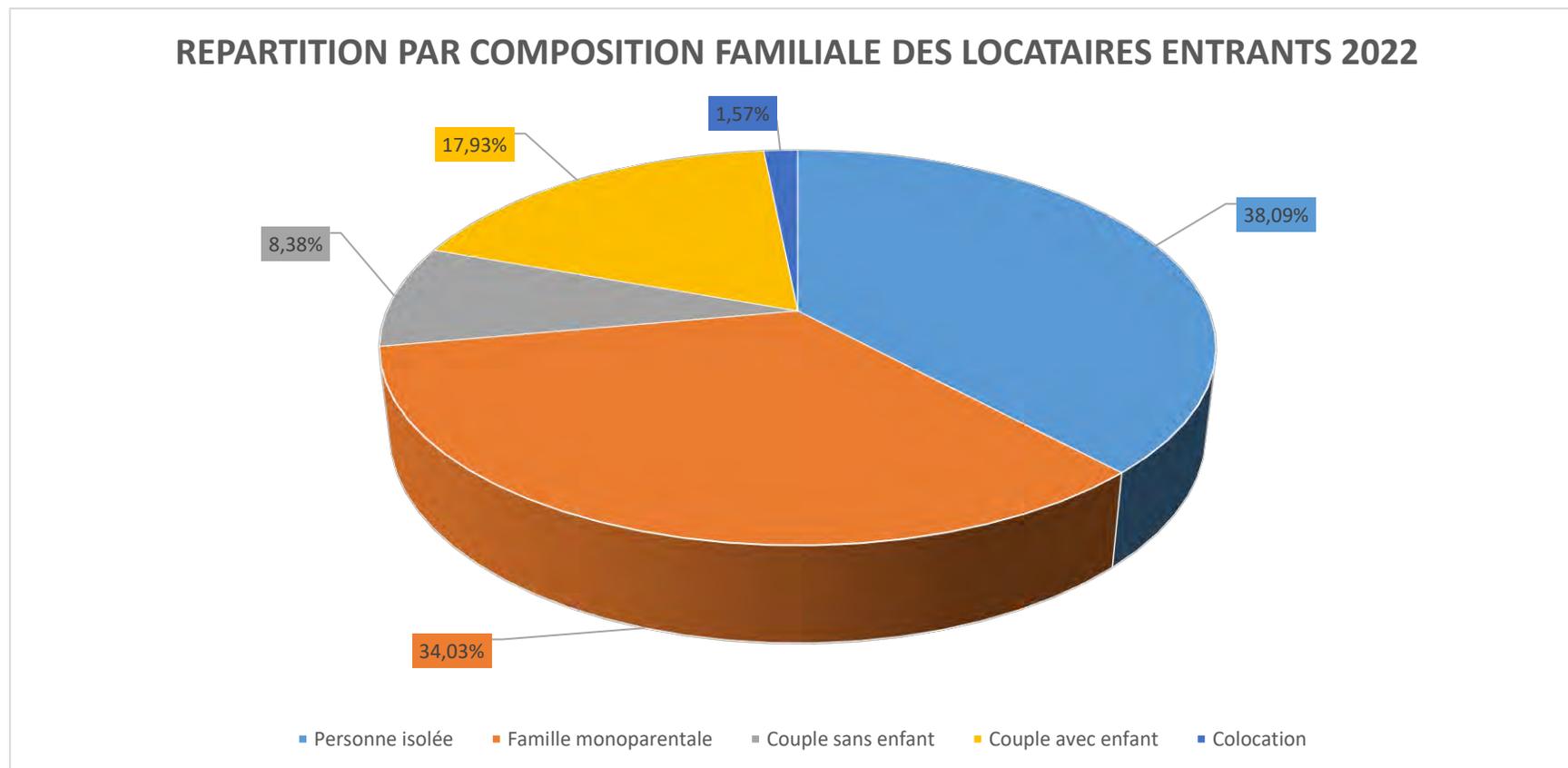
AGE DES LOCATAIRES ENTRANTS 2022 PAR AGENCE



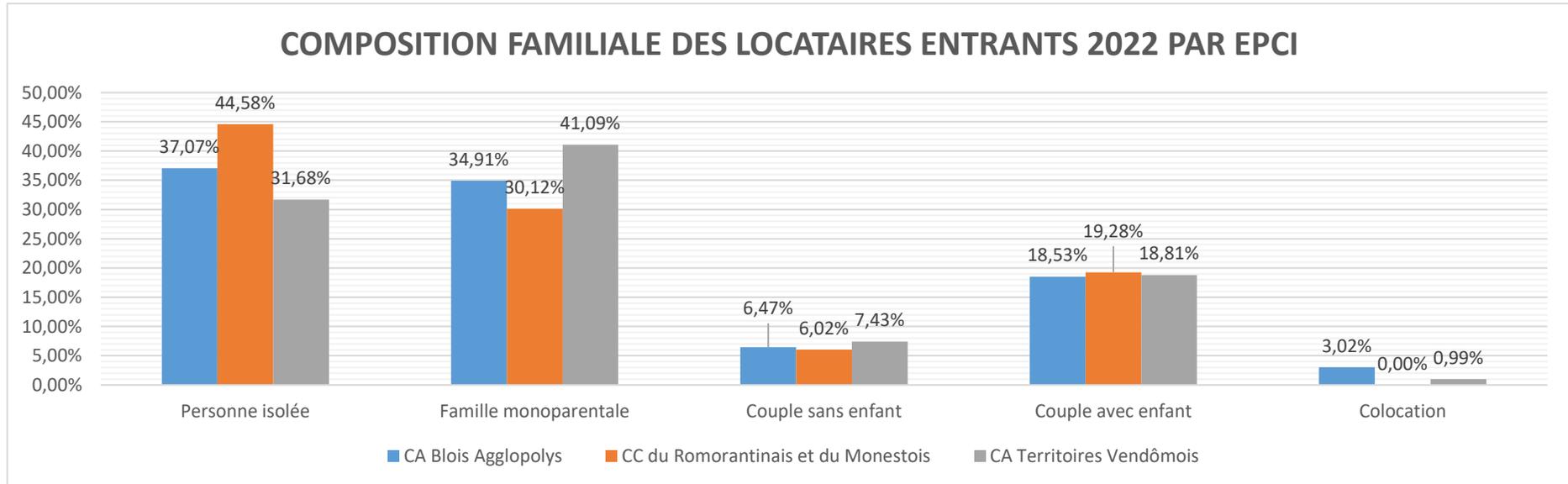
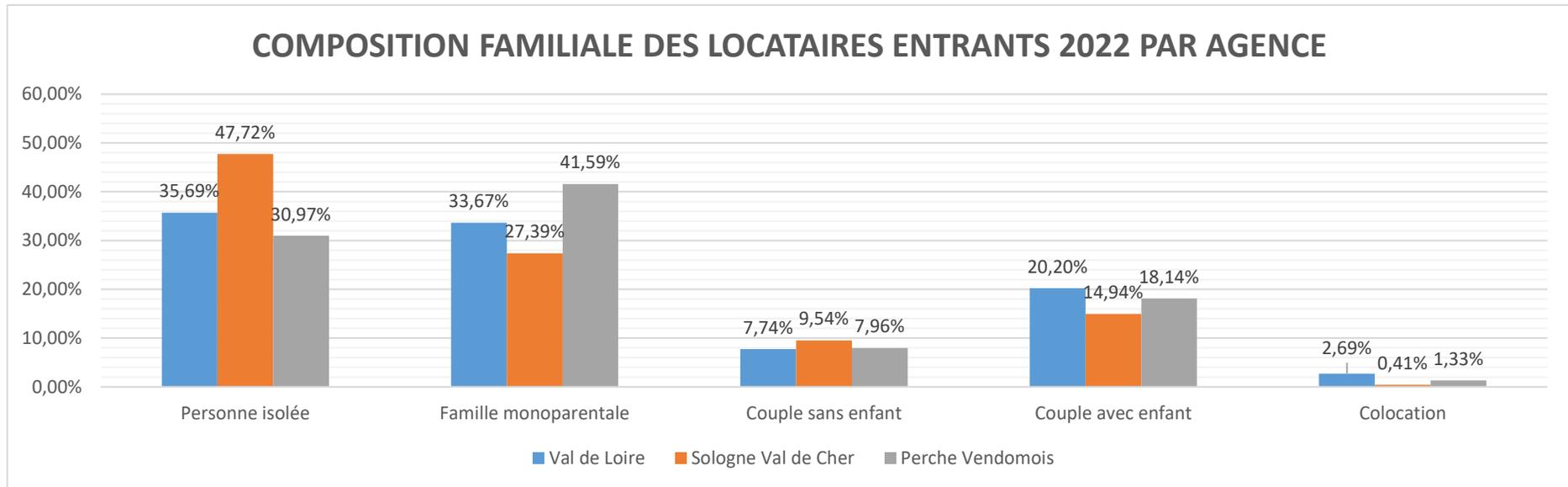
AGE DES LOCATAIRES ENTRANTS 2022 PAR EPCI



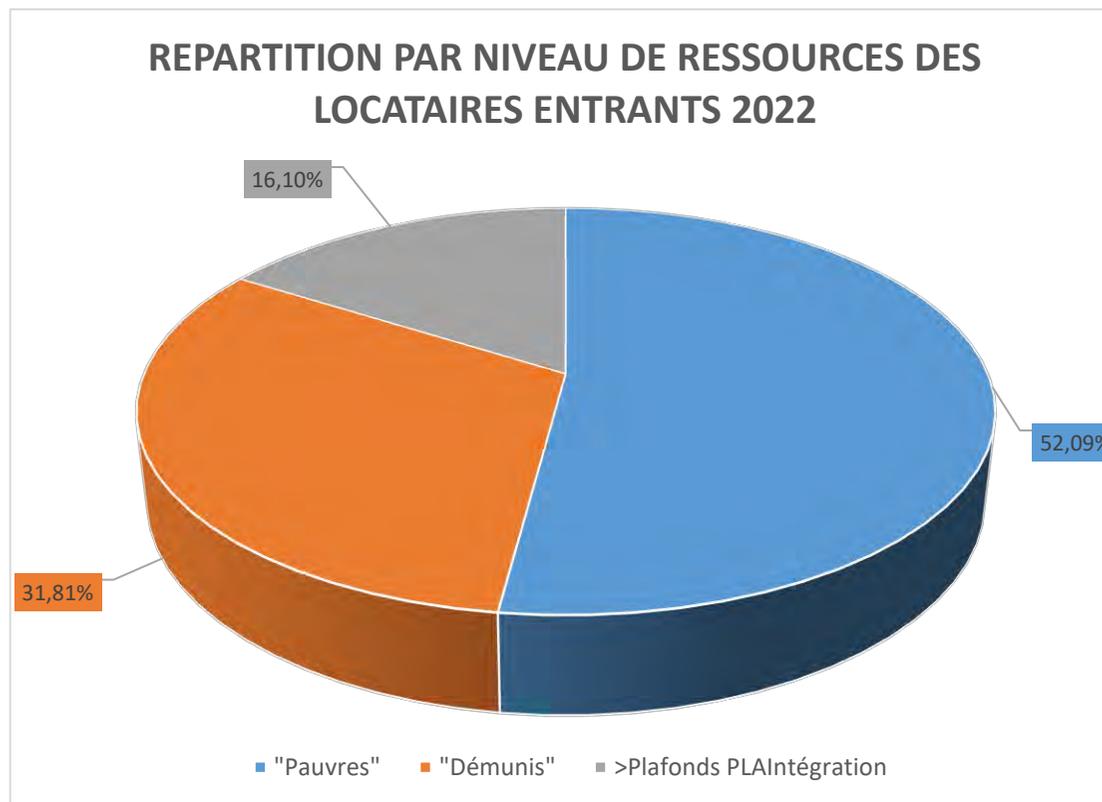
2. Composition familiale des locataires entrés en 2022



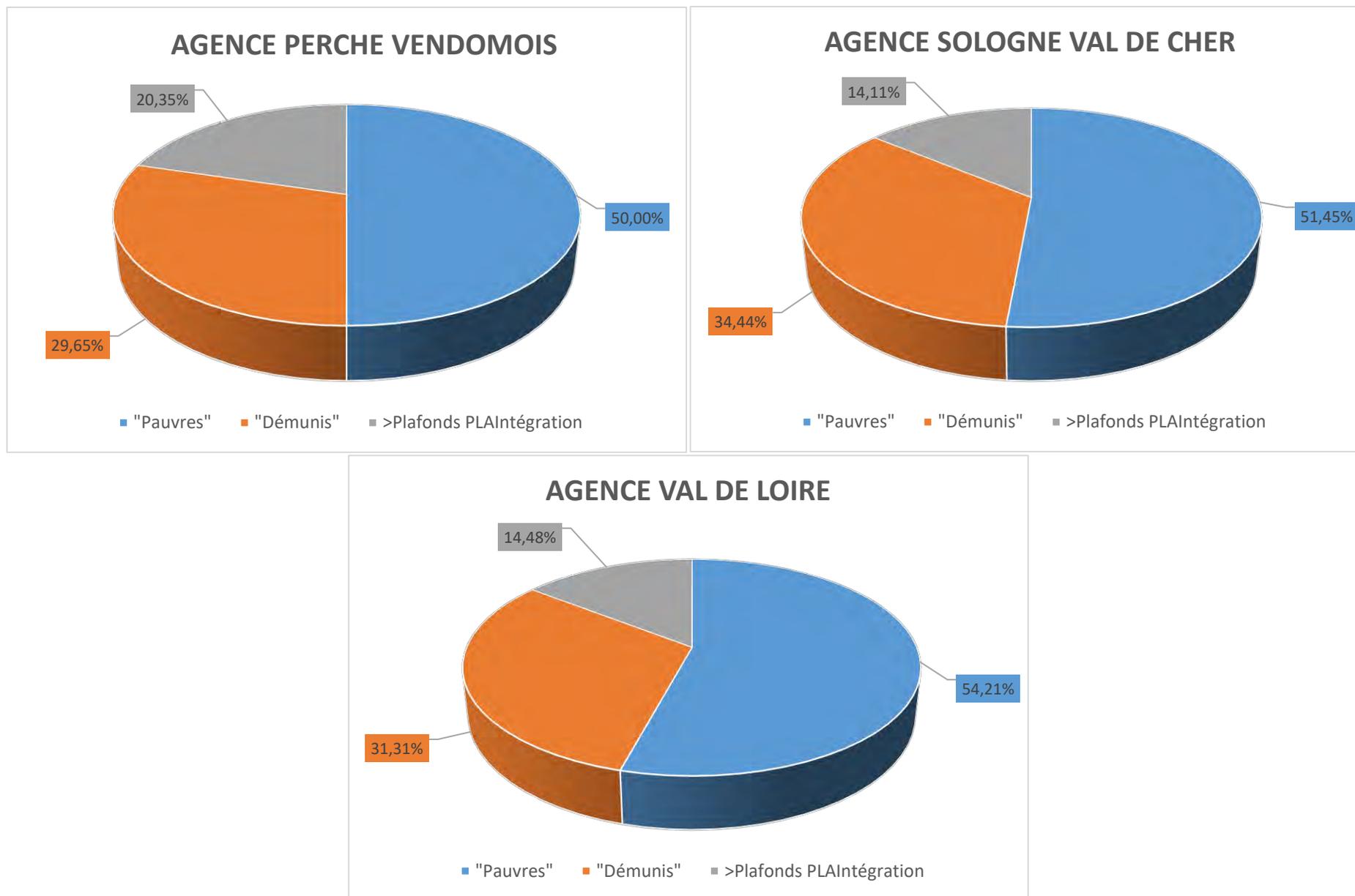
- Les locataires de Terres de Loire Habitat entrés en 2022 sont principalement des personnes isolées, représentant 38.09% des locataires entrants et jusqu'à 47.72% des locataires pour l'agence Sologne Val de Cher.
- Les familles monoparentales sont également très représentées avec 34.03% des locataires entrants toutes agences confondues et jusqu'à 41.59% des locataires entrants pour l'agence Perche Vendômois.
- D'un point de vue général, nous pouvons ainsi observer un presque équilibre entre la part des personnes isolées et des familles monoparentales en comparaison à l'année 2021 (respectivement à 44.14% et 26.65% des locataires entrés en 2021).



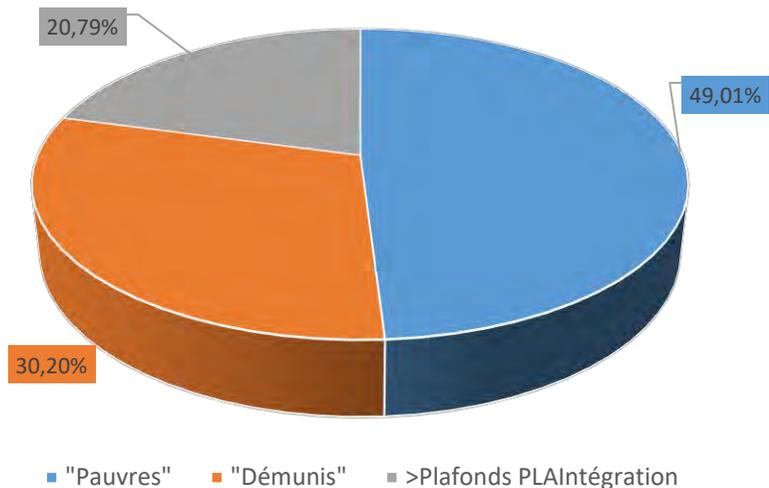
3. Niveau de ressources des locataires entrés en 2022



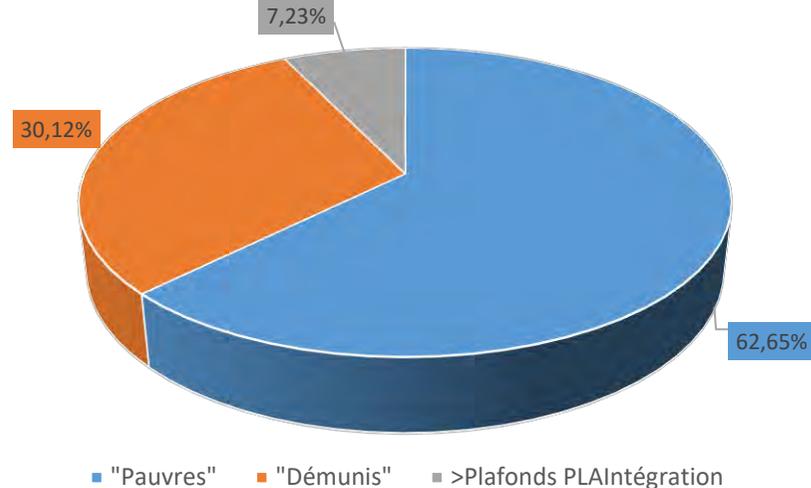
- Plus de 52% des locataires entrés pendant l'année 2022 sont considérés comme « pauvres », c'est-à-dire avec des ressources inférieures ou égales à 30% des plafonds de ressources PLUS, et près de 32% des locataires ont des ressources comprises entre 30 et 60% des plafonds de ressources PLUS et sont dits « démunis ». Ainsi, environ 84% des locataires entrés dans l'année 2022 disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds de ressources PLUS (équivalents aux plafonds de ressources PLAI). Nous constatons donc la poursuite de la paupérisation des locataires entrants.
- Ce constat est d'autant plus marqué localement pour la Communauté de Communes du Romorantinais et du Monestois avec 62.65% des locataires entrés dits « pauvres » alors qu'ils ne représentaient que 57.80% des locataires entrés lors de l'année 2021.



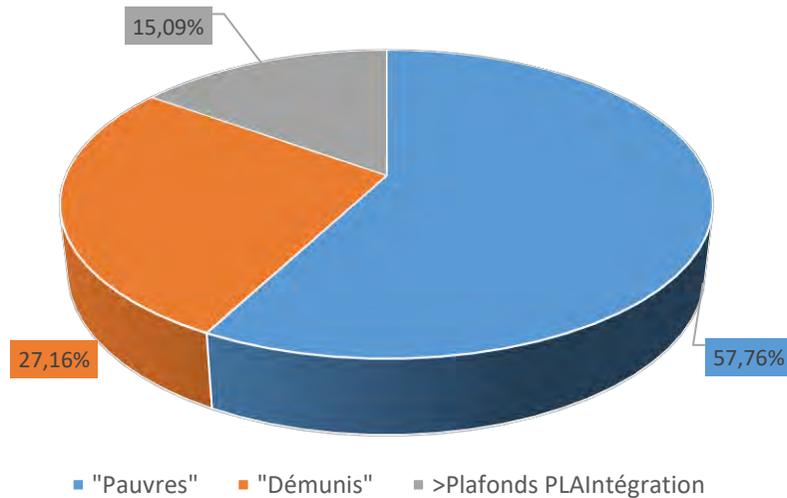
CA TERRITOIRES VENDOMOIS



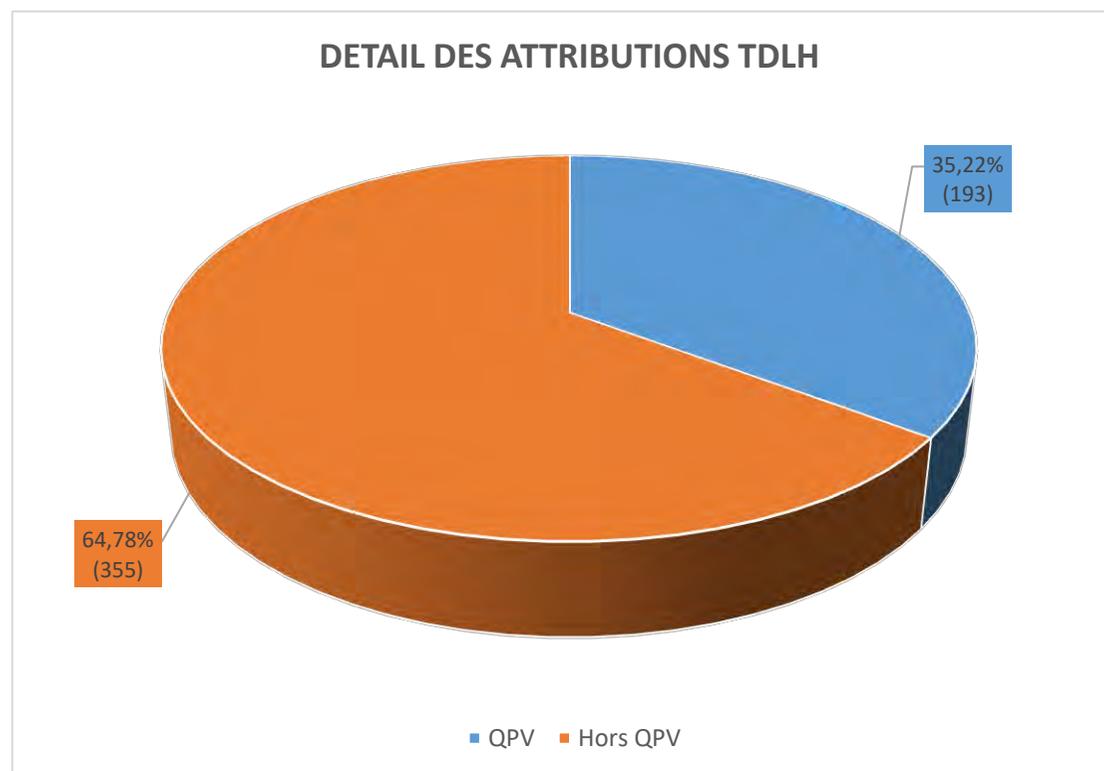
CC DU ROMORANTINAIS ET DU MONESTOIS



CA BLOIS AGGLOPOLYS

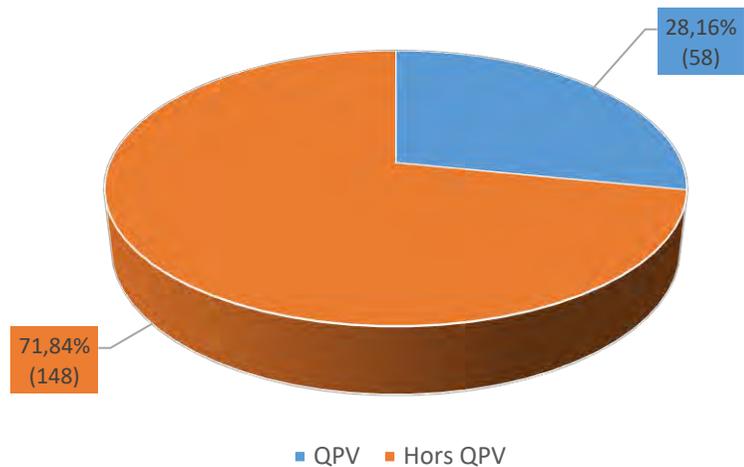


4. Attributions de logement QPV/hors QPV en 2022

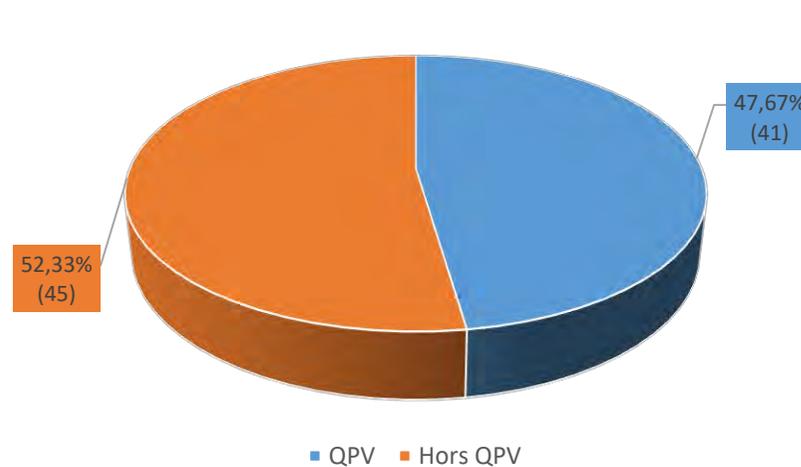


- Les attributions réalisées par Terres de Loire Habitat dans les Quartiers Prioritaires de la Ville de Romorantin-Lanthenay, Vendôme et Blois représentent 35.22% des attributions faites sur les territoires des EPCI disposant d'un QPV. Ces attributions atteignent même 47.67% dans la Communauté de Communes du Romorantinais et du Monestois.
- Terres de Loire Habitat a réalisé 71.93% de ses attributions en QPV au profit de ménages ne relevant pas du 1^{er} quartile, l'objectif fixé par la loi Egalité et Citoyenneté étant de 50%. En revanche, Terres de Loire Habitat a consacré 15.90% de ses attributions hors QPV à des ménages relevant du 1^{er} quartile alors que l'objectif fixé par la loi Egalité et Citoyenneté est de 25%, objectif confirmé dans la Convention d'Utilité Sociale. Ce résultat connaît toutefois une augmentation par rapport à l'année précédente (12.56% en 2021).

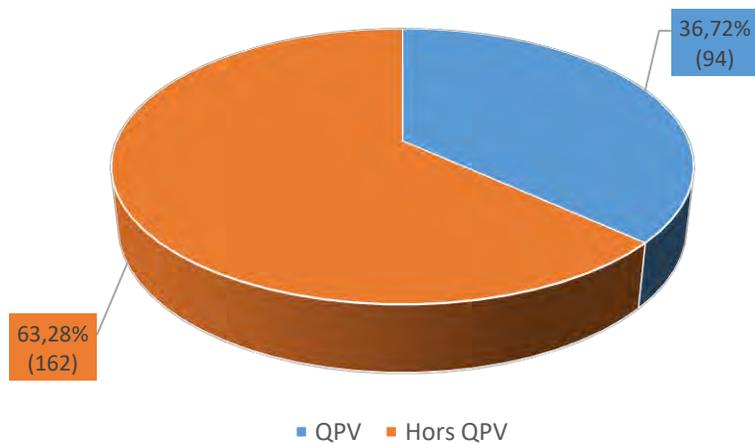
DETAIL DES ATTRIBUTIONS CA TERRITOIRES VENDOMOIS

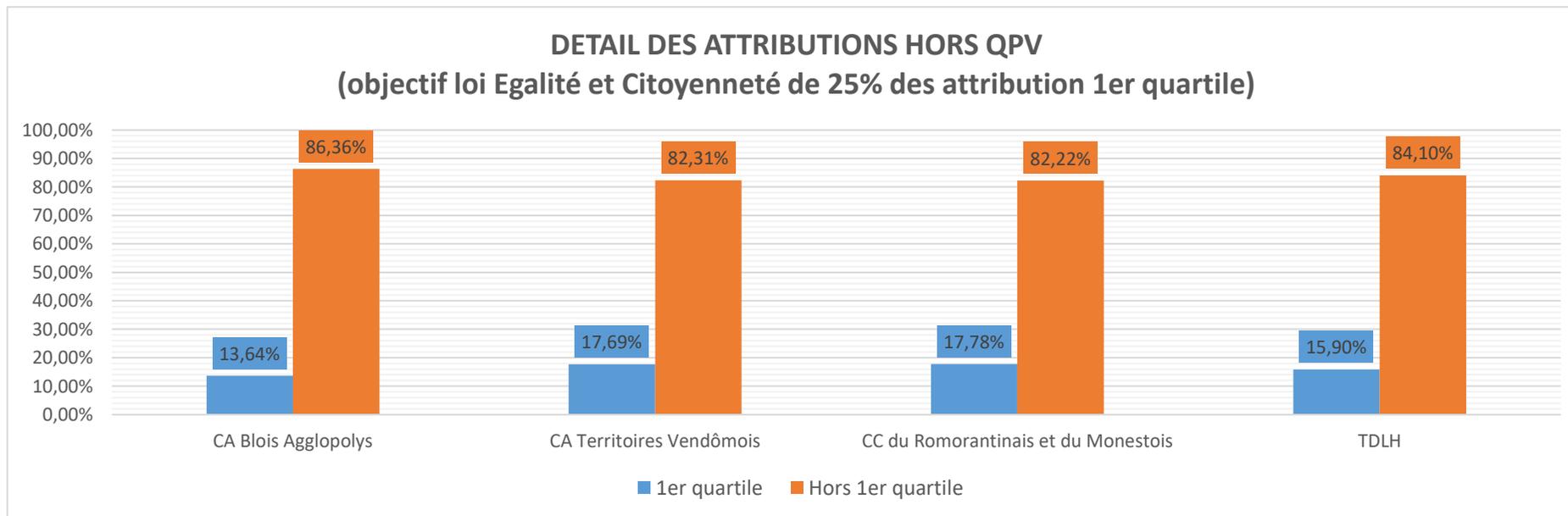
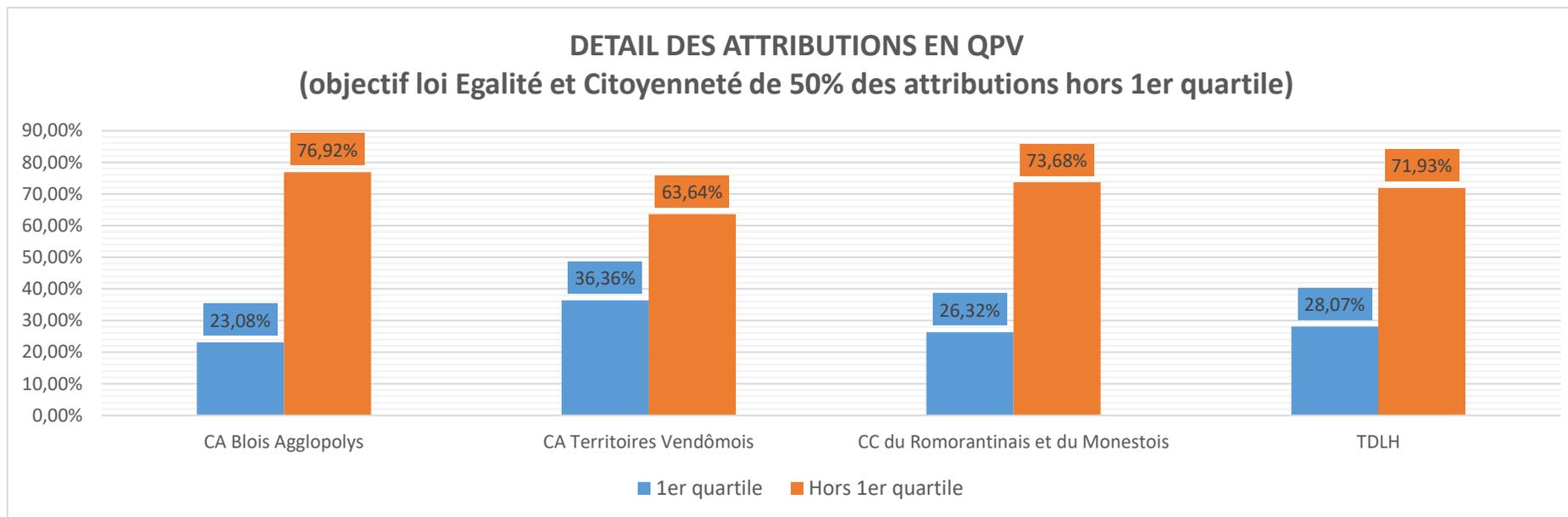


DETAIL DES ATTRIBUTIONS CC DU ROMORANTINAIS ET DU MONESTOIS



DETAIL DES ATTRIBUTIONS CA BLOIS AGGLOPOLYS

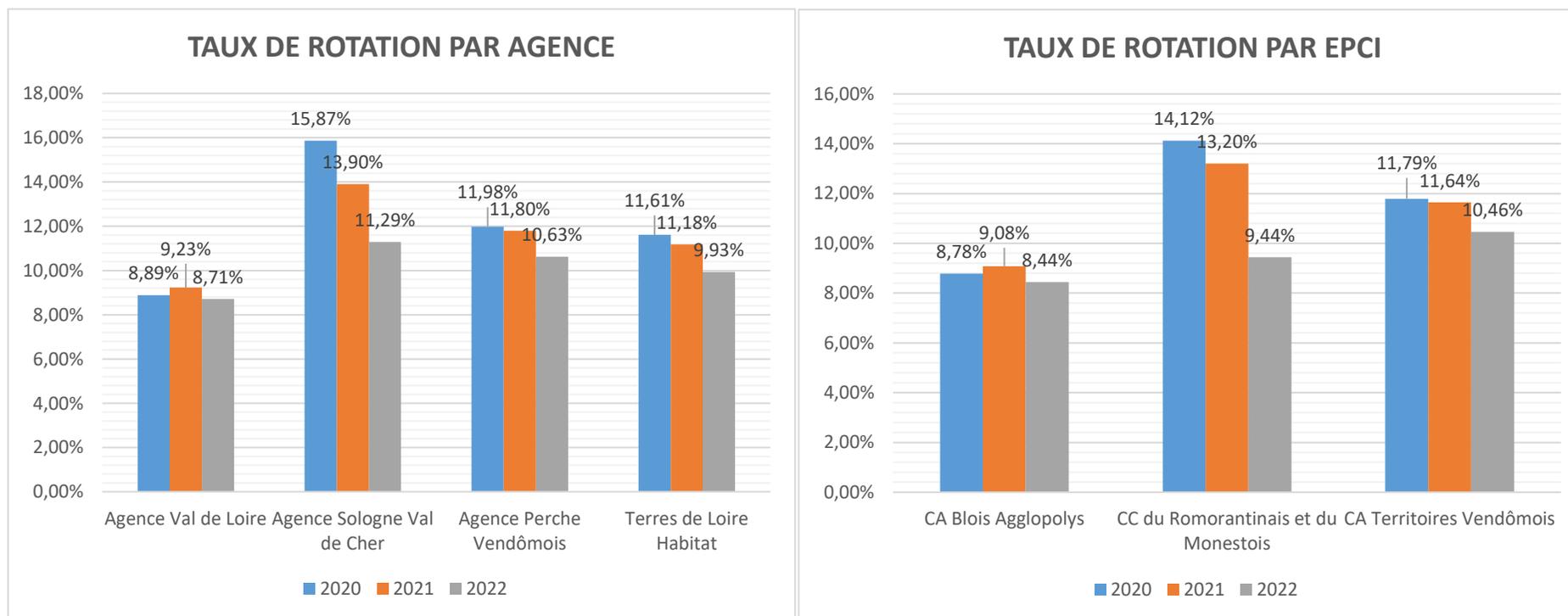




INDICATEURS D'ACTIVITE 2022

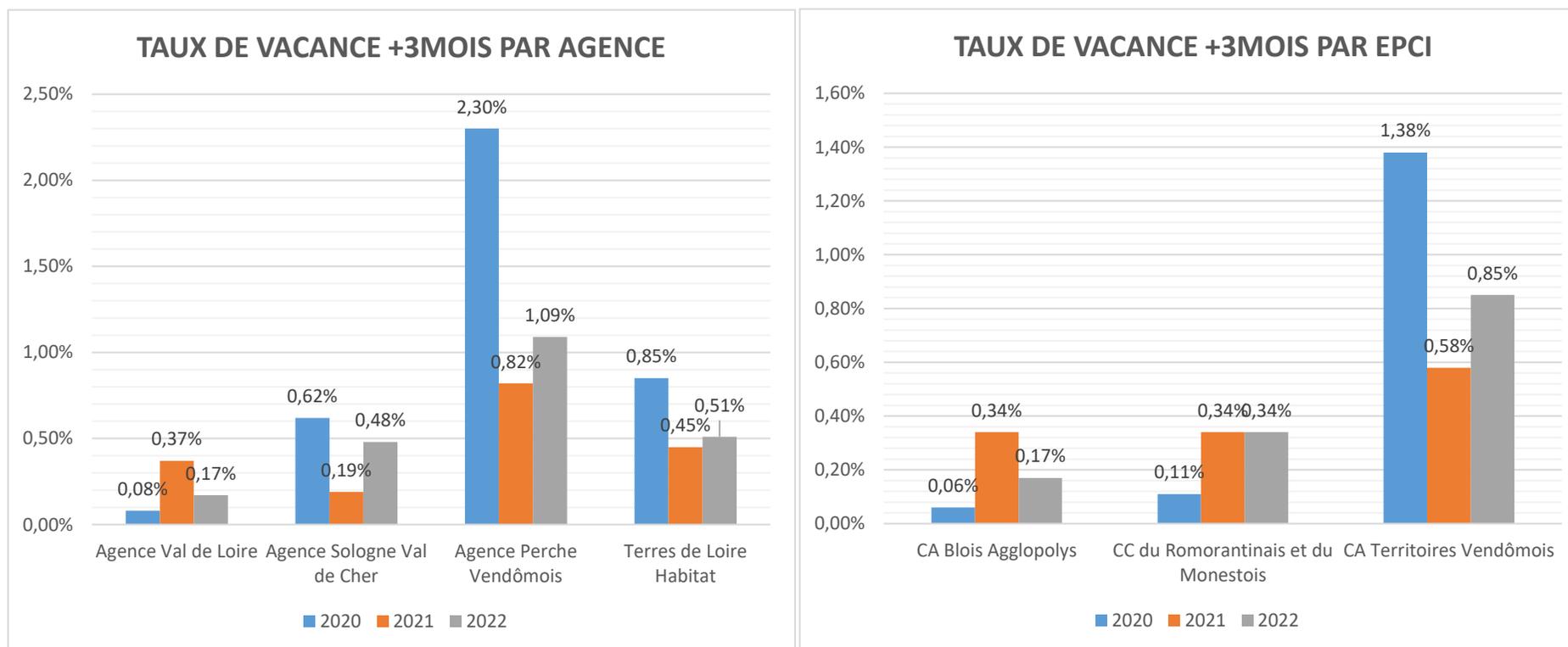
1. Taux de rotation

- Le taux de rotation global de Terres de Loire Habitat continue de reculer assez significativement avec un taux de 9.93% au 31 décembre 2022 contre 11.18% au 31 décembre 2021 (-1.25%) représentant un volume de 100 logements environ.
- Une baisse importante du taux de rotation est observée pour l'agence Sologne Val de Cher, passant de 13.90% au 31 décembre 2021 à 11.29% au 31 décembre 2022. Pour les deux autres agences, la baisse du taux de rotation par rapport à l'année précédente est moins significative : -0.52% pour l'agence Val de Loire et -1.17% pour l'agence Perche Vendômois. Cette tendance se confirme localement sur les principaux EPCI du département.



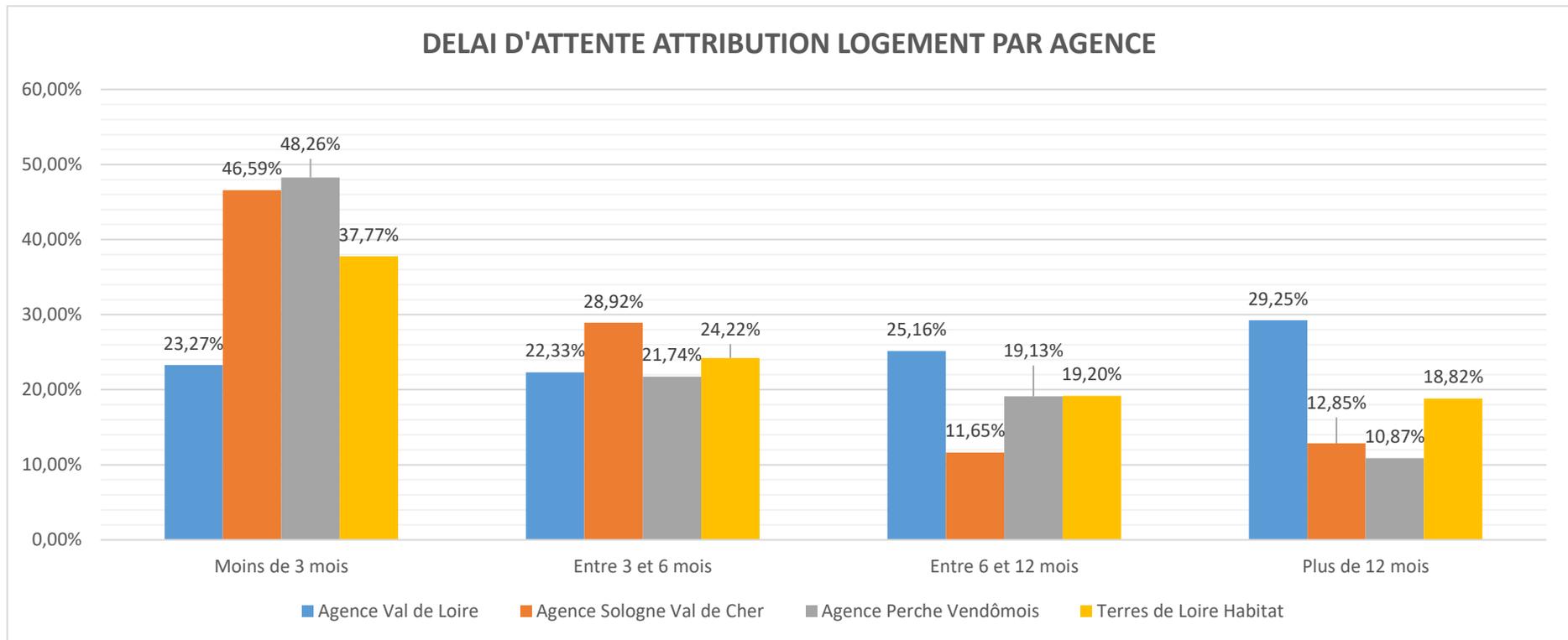
2. Taux de vacance de + 3 mois

- Le taux de vacance de +3 mois global de Terres de Loire Habitat augmente légèrement, après plusieurs années consécutives de baisse, avec un taux de 0.51% au 31 décembre 2022 contre 0.45% au 31 décembre 2021.
- La tendance est différente selon les agences : le taux de vacance +3 mois diminue pour l'agence Val de Loire (-0.20%) tandis qu'il augmente pour les agences Sologne Val de Cher (+0.29%) et Perche Vendômois (+0.27%). Cette tendance se confirme localement sur les principaux EPCI du département à l'exception de la Communauté de Communes du Romorantinais et du Monestois où le taux reste stable par rapport à l'année 2021.

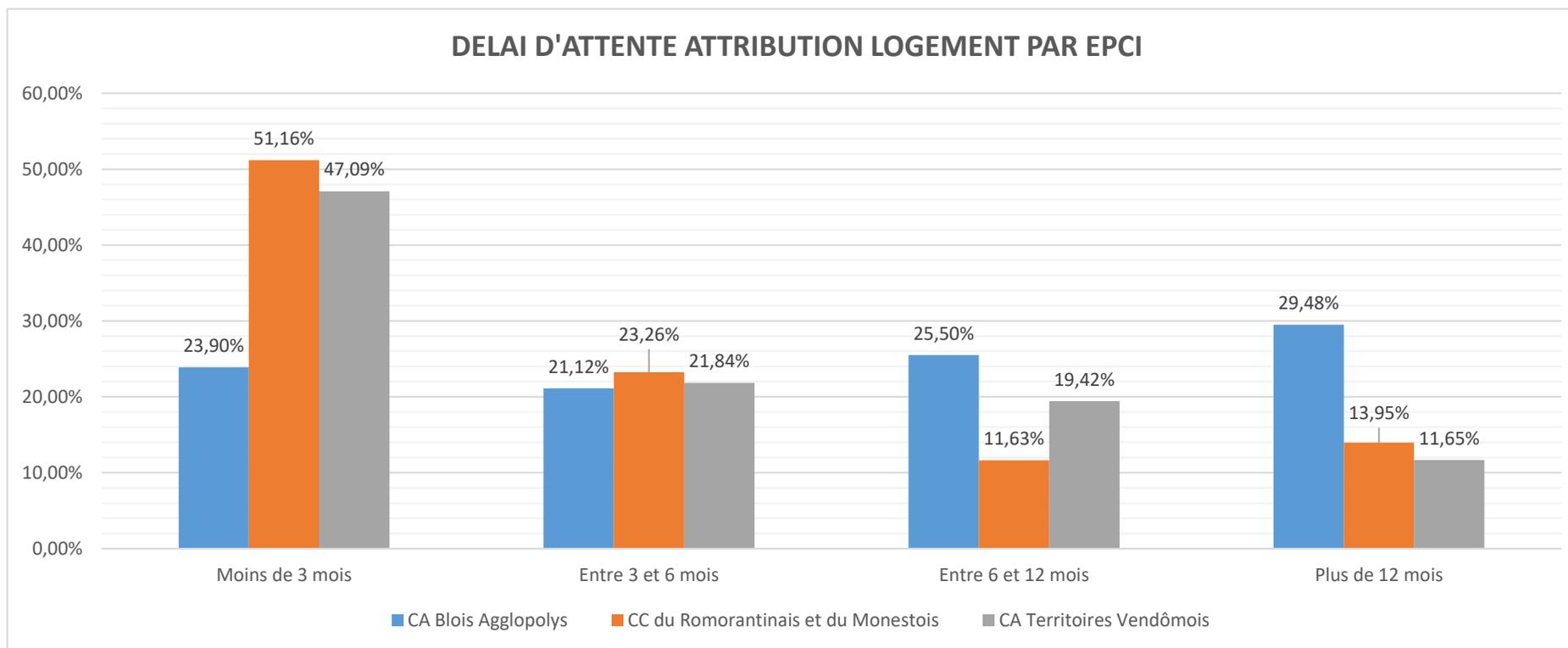


3. Délai d'attente d'attribution d'un logement

- Le délai d'attente moyen entre le dépôt de la demande de logement et l'attribution d'un logement reste stable par rapport à l'année 2021 (7 mois). Toutefois, le nombre de locataires entrés en 2022 avec un délai d'attente inférieur à 6 mois est en nette diminution par rapport à l'année précédente (-4.03%).
- Le délai d'attente moyen pour l'attribution d'un logement à Terres de Loire Habitat est compris entre la moyenne du département (6 mois) et celle de la région Centre-Val de Loire (8 mois).

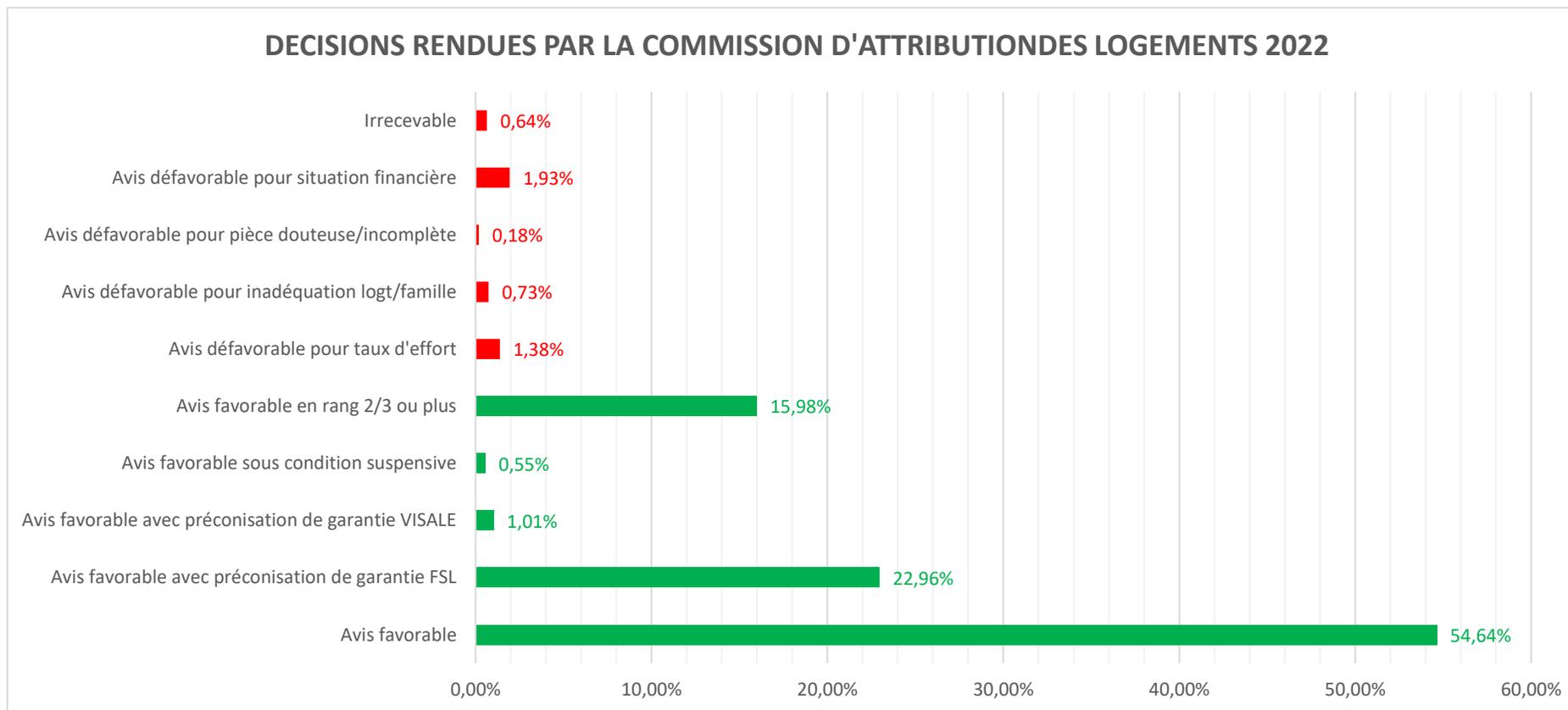


- Des disparités sont à relever entre les agences : le délai d'attente est supérieur à 6 mois pour 54.41% des locataires entrants de l'agence Val de Loire contre seulement 24.50% des locataires de l'agence Sologne Val de Cher et 30.00% des locataires de l'agence Perche Vendômois. Dans le même temps, le délai d'attente est inférieur à 3 mois pour 48.26% des locataires entrants de l'agence Perche Vendômois et 46.59% des locataires de l'agence Sologne Val de Cher contre seulement 23.27% des locataires de l'agence Val de Loire.
- Ces différences se confirment localement au niveau des principaux EPCI du département. Le délai d'attente moyen d'attribution d'un logement est compris entre 5 à 6 mois pour la Communauté d'Agglomération Territoires Vendômois et la Communauté de Communes du Romorantinais et du Monestois tandis qu'il est légèrement supérieur à 10 mois pour la Communauté d'Agglomération Blois Agglopolys.



4. Décisions rendues par la CAL

- La Commission d'Attribution des Logements de Terres de Loire Habitat s'est réunie à 25 reprises au cours de l'année 2022 pour statuer sur 1089 dossiers contre 1380 dossiers pour l'année 2021 soit une diminution de 21.09% pouvant être justifiée notamment par un taux de rotation bien plus faible que l'année précédente.
- Plus de 79% des dossiers examinés en Commission d'Attribution des Logements ont fait l'objet d'un avis favorable, avec ou sans préconisation. Par ailleurs, en réponse à la réglementation visant, autant que faire se peut à présenter plusieurs candidats pour un même logement, près de 16% des dossiers examinés en 2022 ont fait l'objet d'un avis favorable avec un classement en rang 2/3 ou plus.



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 20 JUIN 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BAUDU (pouvoir de Mme FONTAINE) - Mme DORVILLERS – M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET (pouvoir de M BERTRAND) – M LASNIER (pouvoir de M TOUZELET) - Mme ROMIANT - M THIMOTHE
Mme THUAULT (pouvoir de Mme QUILLOUT) - Mme VANIER (pouvoir de M LEJEAU)
M LE MEUR, commissaire aux comptes.

EXCUSES : M BERTRAND (donne pouvoir à M HUGUET) - Mme DUBREUIL - MME FONTAINE (donne pouvoir à M BAUDU) – M LEJEAU (donne pouvoir à Mme VANIER) - Mme LHERITIER
M QUILLOUT (donne pouvoir à Mme THUAULT) - Mme SABBAR - M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M LASNIER) - Mme VACHER – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET)
Mme ALBERT, représentant de la DDT - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable juridique - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

05) PONTLEVOY – MAISON MEDICALE – LOCATION D'UN LOCAL PROFESSIONNEL 1 RUE DE LA PLAINE ET D'UN STUDIO 5 RUE DE LA PLAINE AU PROFIT DE LA SOCIETE INTERPROFESSIONNELLE DE SOINS AMBULATOIRES, SISA SAINT GILLES – PG 0597

Par délibération n°07 en date du 25 juin 2019, le Conseil d'Administration a approuvé la programmation du projet de construction d'une maison de santé pluridisciplinaire, accueillant divers professionnels, réunis autour d'un projet de santé, permettant la coordination des soins sur le territoire (maison médicale - PG 0597) route de Thenay à PONTLEVOY (41400).

Parmi les locaux professionnels figurent des locaux et parties communes d'environ 158,50 m², situés 1 rue de la plaine, composé d'1 salle de réunion de 25 m², une salle d'urgence de 15 m², 4 WC dont 2 PMR, 1 local technique, 1 local DASRI, 1 salle serveur / rangement, 1 salle d'attente de 25 m², 1 salle de consultation de 20 m², des espaces de circulation, ainsi qu'un logement (studio) situé 5 rue de la plaine, d'environ 20,50 m², avec kitchenette, salle de douche et WC.

Ces locaux sont destinés à la Société interprofessionnelle de soins ambulatoires, dénommée SISA Saint-Gilles, représentée par ses mandataires, Mme Alexandrine BONNIGAL (médecin), Mme Stéphanie FOURNIER, épouse BRUNEAU (infirmière), identifiée sous le n° SIRET 900 069 519 00016, domiciliée 19 rue Paul Malingié 41400 PONTLEVOY, qui les mettra à disposition de ses associés, professionnels de santé, afin de faciliter l'exercice de leur activité médicale ou paramédicale respective, par la mise en commun de moyens.

Les conditions de location sont les suivantes :

- Bail professionnel 6 ans à compter de sa signature, établi sous seing privé,
- Faculté de donner congé à tout moment, moyennant un préavis de 6 mois,
- Loyer annuel HT de 17 136 € augmenté de la TVA au taux en vigueur,
- Révision annuelle du loyer, à date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de l'évolution de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT), l'indice de base étant l'indice du 4^{ème} trimestre 2022, s'élevant à 126,66 et l'indice de révision sera celui du même trimestre précédant la variation,
- Dépôt de garantie correspondant à 1 mois de loyer hors taxes soit 1 428 €,
- Charges relatives à l'entretien du dispositif de chauffage et de climatisation (pompe à chaleur), de la porte automatique, du ballon thermodynamique (production eau chaude sanitaire), de la ventilation mécanique contrôlée double flux des locaux professionnels (VMC), de la ventilation mécanique contrôlée simple flux du studio (VMC), du dispositif de détection incendie, des espaces verts, des surfaces minérales y compris les espaces sablés ou stabilisés et celui des parties clôturées, les frais de location des compteurs de fluides (eau, électricité) et la consommation des fluides,
- Taxes comprenant la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Le bail, sous seing privé, serait signé par le Directeur Général ou son représentant.

Compte tenu de l'intérêt d'une telle location visant à accueillir et/ou maintenir des professionnels de santé sur la commune, et après délibération, le Conseil d'Administration :

- Accepte la location au profit de la SISA Saint-Gilles aux conditions ci-dessus décrites,
- Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer le bail correspondant.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente


Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 20 JUIN 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BAUDU (pouvoir de Mme FONTAINE) - Mme DORVILLERS – M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET (pouvoir de M BERTRAND) – M LASNIER (pouvoir de M TOUZELET) - Mme ROMIANT - M THIMOTHE
Mme THUAULT (pouvoir de Mme QUILLOUT) - Mme VANIER (pouvoir de M LEJEAU)
M LE MEUR, commissaire aux comptes.

EXCUSES : M BERTRAND (donne pouvoir à M HUGUET) - Mme DUBREUIL - MME FONTAINE (donne pouvoir à M BAUDU) – M LEJEAU (donne pouvoir à Mme VANIER) - Mme LHERITIER
M QUILLOUT (donne pouvoir à Mme THUAULT) - Mme SABBAR - M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M LASNIER) - Mme VACHER – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET)
Mme ALBERT, représentant de la DDT - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable juridique - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

06) PONTLEVOY – MAISON MEDICALE – LOCATION D'UN LOCAL PROFESSIONNEL 1 RUE DE LA PLAINE AU PROFIT DE LA SOCIETE CIVILE DE MOYENS (SCM) CABINET D'INFIRMIERES PONTLEVOY/THENAY – PG 0597

Par délibération n°07 en date du 25 juin 2019, le Conseil d'Administration a approuvé la programmation du projet de construction d'une maison de santé pluridisciplinaire, accueillant divers professionnels, réunis autour d'un projet de santé, permettant la coordination des soins sur le territoire (maison médicale - PG 0597) route de Thenay à PONTLEVOY (41400).

Parmi les locaux professionnels figure un local d'environ 20 m², situé 1 rue de la plaine, destiné à la Société civile de moyens (SCM) Cabinet d'infirmières Pontlevoy/Thenay, identifiée sous le n° RCS Blois 794 530 956, dont le siège est situé 4 rue du Colonel Filloux 41400 PONTLEVOY représentée par 5 infirmières :

- Mme Stephanie FOURNIER, épouse BRUNEAU,
- Mme Sylvie BILLON, épouse JORIGNE,
- Mme Justine DEGAS,
- Mme Léa DAUNAY,
- Mme Marine DEBIARD.

Les conditions de location sont les suivantes :

- Bail professionnel 6 ans à compter de sa signature, établi sous seing privé,
- Faculté de donner congé à tout moment, moyennant un préavis de 6 mois,
- Loyer annuel HT de 1 920 € augmenté de la TVA au taux en vigueur,

- Révision annuelle du loyer, à date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de l'évolution de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT), l'indice de base étant l'indice du 4^{ème} trimestre 2022, s'élevant à 126,66 et l'indice de révision sera celui du même trimestre précédant la variation,
- Dépôt de garantie correspondant à 1 mois de loyer hors taxes soit 160 €,
- Charges relatives à l'entretien du dispositif de chauffage et de climatisation (pompe à chaleur), de la porte automatique, du ballon thermodynamique (production eau chaude sanitaire), de la ventilation mécanique contrôlée double flux (VMC), du dispositif de détection incendie, des espaces verts, des surfaces minérales y compris les espaces sablés ou stabilisés et celui des parties clôturées, les frais de location des compteurs de fluides (eau, électricité) et la consommation des fluides,
- Taxes comprenant la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Le bail, sous seing privé, serait signé par le Directeur Général ou son représentant.

Compte tenu de l'intérêt d'une telle location visant à accueillir et/ou maintenir des professionnels de santé sur la commune, et après délibération le Conseil d'Administration :

- Accepte la location au profit de la Société civile de moyens (SCM) Cabinet d'infirmières Pontlevoy/Thenay aux conditions ci-dessus décrites.
- Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer le bail correspondant.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente

Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 20 JUIN 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BAUDU (pouvoir de Mme FONTAINE) - Mme DORVILLERS – M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET (pouvoir de M BERTRAND) – M LASNIER (pouvoir de M TOUZELET) - Mme ROMIANT - M THIMOTHE
Mme THUAULT (pouvoir de Mme QUILLOUT) - Mme VANIER (pouvoir de M LEJEAU)
M LE MEUR, commissaire aux comptes.

EXCUSES : M BERTRAND (donne pouvoir à M HUGUET) - Mme DUBREUIL - MME FONTAINE (donne pouvoir à M BAUDU) – M LEJEAU (donne pouvoir à Mme VANIER) - Mme LHERITIER
M QUILLOUT (donne pouvoir à Mme THUAULT) - Mme SABBAR - M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M LASNIER) - Mme VACHER – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET)
Mme ALBERT, représentant de la DDT - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable juridique - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

07) PONTLEVOY – MAISON MEDICALE – LOCATION D'UN LOCAL PROFESSIONNEL 1 RUE DE LA PLAINE AU PROFIT DE LA SOCIETE CIVILE DE MOYENS (SCM) DU CABINET MEDICAL DE PONTLEVOY (MEDECINS) – PG 0597

Par délibération n°07 en date du 25 juin 2019, le Conseil d'Administration a approuvé la programmation du projet de construction d'une maison de santé pluridisciplinaire, accueillant divers professionnels, réunis autour d'un projet de santé, permettant la coordination des soins sur le territoire (maison médicale - PG 0597) route de Thenay à PONTLEVOY (41400).

Parmi les locaux professionnels figurent un local d'environ 114,50 m², situé 1 rue de la plaine, composé de 3 salles de consultation de 26 m², avec chacune une fenêtre et une porte fenêtre, un bureau d'accueil de 10,5 m² avec fenêtre et porte fenêtre.

Ces locaux sont destinés à la Société Civile de Moyens (SCM) du cabinet médical de PONTLEVOY, identifiée sous le n° RCS Blois 813 179 926 domiciliée 19 avenue Paul Malingié 41400 PONTLEVOY, représentée par 3 médecins :

- Mme Alexandrine BONNIGAL,
- M. Pierre DORION
- M. Cassien GAUTHIER

Les conditions de location sont les suivantes :

- Bail professionnel 6 ans à compter de sa signature, établi sous seing privé,
- Faculté de donner congé à tout moment, moyennant un préavis de 6 mois,
- Loyer annuel HT de 10 992 € augmenté de la TVA au taux en vigueur,

- Révision annuelle du loyer, à date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de l'évolution de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT), l'indice de base étant l'indice du 4^{ème} trimestre 2022, s'élevant à 126,66 et l'indice de révision sera celui du même trimestre précédant la variation,
- Dépôt de garantie correspondant à 1 mois de loyer hors taxes soit 916 €,
- Charges relatives à l'entretien du dispositif de chauffage et de climatisation (pompe à chaleur), de la porte automatique, du ballon thermodynamique (production eau chaude sanitaire), de la ventilation mécanique contrôlée (VMC) double flux, du dispositif de détection incendie, des espaces verts, des espaces minéraux y compris les espaces sablés ou stabilisés et celui des parties clôturées, les frais de location des compteurs de fluides (eau, électricité) et la consommation des fluides,
- Taxes comprenant la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Le bail, sous seing privé, serait signé par le Directeur Général ou son représentant.

Compte tenu de l'intérêt d'une telle location visant à accueillir et/ou maintenir des professionnels de santé sur la commune, et après délibération le Conseil d'Administration :

- Accepte la location au profit de Société Civile de Moyens (SCM) du cabinet médical de PONTLEVOY, aux conditions ci-dessus décrites,
- Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer le bail correspondant.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente

Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 20 JUIN 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BAUDU (pouvoir de Mme FONTAINE) - Mme DORVILLERS – M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET (pouvoir de M BERTRAND) – M LASNIER (pouvoir de M TOUZELET) - Mme ROMIANT - M THIMOTHE
Mme THUAULT (pouvoir de Mme QUILLOUT) - Mme VANIER (pouvoir de M LEJEAU)
M LE MEUR, commissaire aux comptes.

EXCUSES : M BERTRAND (donne pouvoir à M HUGUET) - Mme DUBREUIL - MME FONTAINE (donne pouvoir à M BAUDU) – M LEJEAU (donne pouvoir à Mme VANIER) - Mme LHERITIER
M QUILLOUT (donne pouvoir à Mme THUAULT) - Mme SABBAR - M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M LASNIER) - Mme VACHER – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET)
Mme ALBERT, représentant de la DDT - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable juridique - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

08) PONTLEVOY – MAISON MEDICALE – LOCATION D'UN LOCAL PROFESSIONNEL 1 RUE DE LA PLAINE AU PROFIT DE LA COMMUNE DE PONTLEVOY – PG 0597

Par délibération n°07 en date du 25 juin 2019, le Conseil d'Administration a approuvé la programmation du projet de construction d'une maison de santé pluridisciplinaire, accueillant divers professionnels, réunis autour d'un projet de santé, permettant la coordination des soins sur le territoire (maison médicale - PG 0597) route de Thenay à PONTLEVOY (41400).

Parmi les locaux professionnels figurent un local d'environ 75 m², composé d'1 salle de consultation de 13 m² avec 2 portes-fenêtres et 2 fenêtres, 1 salle de consultation de 14,5 m² avec une porte-fenêtre et une fenêtre, 1 salle de consultation de 15,5 m² avec une porte-fenêtre et une fenêtre, un bureau de 8 m², une salle d'attente de 18 m² et un espace de rangement de 6 m².

Ce local était initialement destiné à accueillir 3 kinésithérapeutes. Toutefois, dans l'attente de la venue des 3 professionnels, la commune a fait part de son souhait de louer ce local, afin d'y accueillir un professionnel de santé ou toute activité ou service d'intérêt général utile à la vie de la commune de PONTLEVOY.

Les conditions de location sont les suivantes :

- Bail professionnel 6 ans à compter de sa signature, établi sous seing privé,
- Faculté de donner congé à tout moment, moyennant un préavis de 6 mois,
- Loyer annuel HT de 7 200 € augmenté de la TVA au taux en vigueur,

- Révision annuelle du loyer, à date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de l'évolution de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT), l'indice de base étant l'indice du 4^{ème} trimestre 2022, s'élevant à 126,66 et l'indice de révision sera celui du même trimestre précédant la variation,
- Dépôt de garantie correspondant à 1 mois de loyer hors taxes soit 600 €,
- Charges relatives à l'entretien du dispositif de chauffage et de climatisation (pompe à chaleur), de la porte automatique, du ballon thermodynamique (production eau chaude sanitaire), de la ventilation mécanique contrôlée (VMC) double flux, du dispositif de détection incendie, des espaces verts, des surfaces minérales y compris les espaces sablés ou stabilisés et celui des parties clôturées, les frais de location des compteurs de fluides (eau, électricité) et la consommation des fluides,
- Taxes comprenant la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Le bail, sous seing privé, serait signé par le Directeur Général ou son représentant.

Compte tenu de l'intérêt d'une telle location visant à terme, à accueillir et/ou maintenir des professionnels de santé sur la commune, et après délibération le Conseil d'Administration :

- Accepte la location au profit de la Commune de PONTLEVOY aux conditions ci-dessus décrites,
- Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer le bail correspondant.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente

Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 20 JUIN 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BAUDU (pouvoir de Mme FONTAINE) - Mme DORVILLERS – M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET (pouvoir de M BERTRAND) – M LASNIER (pouvoir de M TOUZELET) - Mme ROMIANT - M THIMOTHE
Mme THUAULT (pouvoir de Mme QUILLOUT) - Mme VANIER (pouvoir de M LEJEAU)
M LE MEUR, commissaire aux comptes.

EXCUSES : M BERTRAND (donne pouvoir à M HUGUET) - Mme DUBREUIL - MME FONTAINE (donne pouvoir à M BAUDU) – M LEJEAU (donne pouvoir à Mme VANIER) - Mme LHERITIER
M QUILLOUT (donne pouvoir à Mme THUAULT) - Mme SABBAR - M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M LASNIER) - Mme VACHER – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET)
Mme ALBERT, représentant de la DDT - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable juridique - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

09) PONTLEVOY – MAISON MEDICALE – LOCATION D'UN LOCAL PROFESSIONNEL 3 RUE DE LA PLAINE AU PROFIT DE MME LIVIA COSTEA CHIRURGIEN DENTISTE – PG 0597

Par délibération n°07 en date du 25 juin 2019, le Conseil d'Administration a approuvé la programmation du projet de construction d'une maison de santé pluridisciplinaire, accueillant divers professionnels, réunis autour d'un projet de santé, permettant la coordination des soins sur le territoire (maison médicale - PG 0597) route de Thenay à PONTLEVOY (41400).

Parmi les locaux professionnels figure un local d'environ 119 m², situé 3 rue de la plaine, composé d'1 salle de soins dentaires de 20 m² avec fenêtre et porte-fenêtre, 1 salle de soins dentaires de 17 m² avec fenêtre, 1 local compresseur, 2 WC dont 1 PMR, 1 salle radio de 6 m², 1 salle labo de 11 m², 1 entrée / bureau de 15 m², 1 salle d'attente de 16 m², 1 espace dégagement.

Ce local est destiné à Madame Livia COSTEA, chirurgien - dentiste inscrite au tableau de l'ordre national des chirurgiens - dentistes sous le N°75612 – N° RPPS : 10101725108.

Les conditions de location sont les suivantes :

- Bail professionnel 6 ans à compter de sa signature, établi sous seing privé,
- Faculté de donner congé à tout moment, moyennant un préavis de 6 mois,
- Loyer annuel HT de 11 424 € augmenté de la TVA au taux en vigueur,
- Révision annuelle du loyer, à date anniversaire de la prise d'effet du bail, en fonction de l'évolution de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT), l'indice de base étant l'indice du 4^{ème} trimestre 2022, s'élevant à 126,66 et l'indice de révision sera celui du même trimestre précédant la variation,

- Dépôt de garantie correspondant à 1 mois de loyer hors taxes soit 952 €,
- Charges relatives à l'entretien du dispositif de chauffage et de climatisation (pompe à chaleur), du ballon thermodynamique (production eau chaude sanitaire), de la ventilation mécanique contrôlée (VMC) double flux, du dispositif de détection incendie, des espaces verts, des surfaces minérales y compris les espaces sablés ou stabilisés et celui des parties clôturées, les frais de location des compteurs de fluides (eau, électricité) et la consommation des fluides,
- Taxes comprenant la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Le bail, sous seing privé, serait signé par le Directeur Général ou son représentant.

Compte tenu de l'intérêt d'une telle location visant à accueillir et/ou maintenir des professionnels de santé sur la commune, et après délibération le Conseil d'Administration :

- Accepte la location au profit de Madame Livia COSTEA, chirurgien - dentiste aux conditions ci-dessus décrites,
- Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer le bail correspondant.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente

Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 20 JUIN 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BAUDU (pouvoir de Mme FONTAINE) - Mme DORVILLERS – M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET (pouvoir de M BERTRAND) – M LASNIER (pouvoir de M TOUZELET) - Mme ROMIANT - M THIMOTHE
Mme THUAULT (pouvoir de Mme QUILLOUT) - Mme VANIER (pouvoir de M LEJEAU)
M LE MEUR, commissaire aux comptes.

EXCUSES : M BERTRAND (donne pouvoir à M HUGUET) - Mme DUBREUIL - MME FONTAINE (donne pouvoir à M BAUDU) – M LEJEAU (donne pouvoir à Mme VANIER) - Mme LHERITIER
M QUILLOUT (donne pouvoir à Mme THUAULT) - Mme SABBAR - M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M LASNIER) - Mme VACHER – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET)
Mme ALBERT, représentant de la DDT - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable juridique - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

**10) COTISATION A L'ASSOCIATION DE GESTION DES FICHIERS DE LA DEMANDE EN REGION
CENTRE (AFIDEM) POUR L'ANNEE 2023**

Par délibération n°7 du Conseil d'Administration du 14 décembre 2011, l'adhésion de Terres de Loire Habitat à l'Association de gestion des fichiers de la demande (AFIDEM) en Région Centre-Val de Loire a été approuvée.

L'Assemblée Générale Ordinaire de l'AFIDEM qui s'est tenue le 30 mars 2023 a fixé la cotisation de Terres de Loire Habitat pour l'année 2023 laquelle se décompose comme suit :

- Une part fixe, forfaitaire qui s'établit à 800 €,
- Une part variable, proportionnelle au nombre d'attributions de logements réalisées en 2022, soit 802 attributions : 1 805 €.

soit un total de 2 605 € au titre la cotisation à acquitter pour l'année 2023, pour rappel, Terres de Loire Habitat avait acquitté une cotisation de 2 711 € au titre de l'année 2022.

Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Autorise le versement de la cotisation 2023 sur ces bases.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,
La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 20 JUIN 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BAUDU (pouvoir de Mme FONTAINE) - Mme DORVILLERS – M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET (pouvoir de M BERTRAND) – M LASNIER (pouvoir de M TOUZELET) - Mme ROMIANT - M THIMOTHE
Mme THUAULT (pouvoir de Mme QUILLOUT) - Mme VANIER (pouvoir de M LEJEAU)
M LE MEUR, commissaire aux comptes.

EXCUSES : M BERTRAND (donne pouvoir à M HUGUET) - Mme DUBREUIL - MME FONTAINE (donne pouvoir à M BAUDU) – M LEJEAU (donne pouvoir à Mme VANIER) - Mme LHERITIER
M QUILLOUT (donne pouvoir à Mme THUAULT) - Mme SABBAR - M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M LASNIER) - Mme VACHER – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET)
Mme ALBERT, représentant de la DDT - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable juridique - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

11) VENDOME - FOYER L'OASIS – VENTE DES BATIMENTS CORRESPONDANT AUX OPERATIONS
0101 – 0149 - 0389 - A LA VILLE DE VENDOME.

Terres de Loire Habitat est propriétaire de plusieurs bâtiments situés 37 et 39 rue Georges Clémenceau à VENDOME, loués au CCAS de Vendôme, faisant l'objet des baux suivants :

- Convention de location du 5 juin 1970 d'un ensemble immobilier constituant un foyer d'accueil pour personnes âgées, dénommé OASIS A (opération n° 0101)
- Convention de location du 31 mars 1977, d'un ensemble immobilier constituant un foyer pour personnes âgées, dénommé OASIS B (opération n° 0149)
- Convention de location du 18 mars 1999, d'une extension, reliant les deux premiers bâtiments, après réhabilitation de ceux-ci, dénommée OASIS C (opération n° 0389)
- Convention de location du 4 novembre 2018, d'un ensemble immobilier composé de 6 logements et locaux de service supplémentaires (opération n° 0569).

Les références cadastrales des bâtiments sont les suivantes :

- AI 478 : 59 m²
- AI 480 : 657 m²
- AI 482 : 4 435 m²
- AI 515 : 3 772 m²
- AI 516 : 296 m²
- AI 517 : 242 m²
- AI 518 : 29 m²
- AI 519 : 9 m²

En raison des évolutions de la réglementation et des besoins fonctionnels en matière d'hébergement des personnes âgées, l'ensemble immobilier initial (A, B et C) a été restructuré, par avenant du 26 septembre 2012 en vue de le transformer.

- En Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) dénommé « la clairière des Coutils ».
- En Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées (EHPA) dénommé « Oasis ».
- En bureaux destinés à accueillir les services de proximité du CIAS des Territoires Vendômois, dont le Service d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (SAAD).

Les locations portent sur plusieurs bâtiments d'hébergement de personnes âgées et de personnes âgées dépendantes, de bureaux, de services, bâtiments communs et circulation principale.

A ce jour, la ville souhaite procéder à l'acquisition des ensembles A, B et C, à l'exception de l'ensemble immobilier de 6 chambres mis en service en 2019 (opération 0569), afin de bénéficier de subventions substantielles notamment du fonds vert apporté aux communes pour la réalisation de gros travaux, dans une démarche de réduction des émissions de CO₂ et de consommation d'énergie, imposés notamment par la loi Climat et résilience du 24 août 2021.

Les parcelles cadastrées AI n°516, 518 et 519 (334 m²) correspondent à l'ensemble immobilier objet de la convention de location du 4 novembre 2018 et seront conservées par Terres de Loire Habitat ; la vente sera alors assortie de servitudes réciproques de passage et de réseaux (chauffage et eau chaude sanitaire notamment), nécessaires au fonctionnement des deux fonds.

Malgré une estimation des domaines (consultation n°2022-41269-95448 en date du 28 février 2023) s'élevant à 2 510 000 €, le prix de vente pourrait être fixé à 1 600 000 € dans la mesure où premièrement, le montant des travaux de réhabilitation thermique est estimé à plus de 2 200 000 €, deuxièmement, l'avis préalable des domaines n'est plus requis pour les cessions de patrimoine d'un OPH (en application de l'article L451-6 du CCH issu de la loi Elan n°2018-1021 du 23 novembre 2018) et troisièmement, les conditions de la vente d'un foyer-logement, fixées aux articles L443-15-6 et R443-18 et suivants du CCH sont remplies :

- La ville s'engage à poursuivre l'activité sociale d'accueil des personnes durant 10 années minimum en attribuant les logements aux personnes sous conditions de ressources et en respectant les règles de fixation de redevance fixées dans la convention APL, qui s'impose de plein droit aux propriétaires successifs d'un foyer-logement conventionné (art L443-15-6 et R443-21 du CCH) ;
- Terres de Loire Habitat parvient à rembourser l'intégralité du montant des emprunts restant à courir (s'élevant au 30 juin 2023 à 1 120 723,35 €, à titre d'information) et dégage une plus-value qui sera affectée à une opération de réhabilitation ou de construction neuve à Vendôme (art L443-15-6 du CCH).
- La ville s'engage à assumer l'ensemble des frais de mise en place d'une organisation juridique commune pour la gestion des réseaux partagés (géomètre, règlement, état descriptif de division, convention de gestion...), de création éventuelle de servitudes et taxes.
- La ville s'engage à réaliser les travaux de réhabilitation thermique des bâtiments dans les délais fixés par les dispositifs des subventions sollicitées.

La vente entrainera de facto la résiliation des baux correspondants.

Terres de Loire Habitat sera représenté par Maître Laura DENIS, notaire à Blois

La ville de Vendôme sera représentée par Maître Cédric ROCHEREAU notaire à VENDOME.

Les frais de rédaction et de publication de l'acte de vente seront supportés par la Ville de Vendôme.

Ceci étant exposé,

Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Accepte la cession des trois bâtiments A, B et C, soit l'ensemble immobilier cadastré section AI n° 478 (59 m²), 480 (657 m²), 482 (4 435 m²), 515 (3 772 m²) et 517 (242 m²) à la ville de Vendôme au prix de 1 600 000 € net vendeur,
- Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer l'acte, à intervenir aux charges et conditions qu'il jugera convenables.
- Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer tous actes et documents nécessaires à la mise en place d'une organisation juridique commune du bien et création éventuelle de servitudes.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente

Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 20 JUIN 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BAUDU (pouvoir de Mme FONTAINE) - Mme DORVILLERS – M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET (pouvoir de M BERTRAND) – M LASNIER (pouvoir de M TOUZELET) - Mme ROMIANT - M THIMOTHE
Mme THUAULT (pouvoir de Mme QUILLOUT) - Mme VANIER (pouvoir de M LEJEAU)
M LE MEUR, commissaire aux comptes.

EXCUSES : M BERTRAND (donne pouvoir à M HUGUET) - Mme DUBREUIL - MME FONTAINE (donne pouvoir à M BAUDU) – M LEJEAU (donne pouvoir à Mme VANIER) - Mme LHERITIER
M QUILLOUT (donne pouvoir à Mme THUAULT) - Mme SABBAR - M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M LASNIER) - Mme VACHER – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET)
Mme ALBERT, représentant de la DDT - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable juridique - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

12) BONNEVEAU – IMPASSE DES JACINTHES – VENTE DE RESIDUELS FONCIERS A USAGE PUBLIC A LA COMMUNE – PG 0208 – COMPLEMENT A LA DELIBERATION N°18 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 28 MARS 2023

La délibération n°18 du Conseil d'Administration du 28 mars 2023 évoquait la cession à l'euro symbolique de résiduels fonciers à usage public à la Commune de Bonneveau.

Le nouveau document d'arpentage réalisé dans le cadre de l'individualisation foncière de pavillons situés impasse des Jacinthes à Bonneveau a fait apparaître la présence de petites unités foncières, indépendantes des espaces privatifs des occupants des logements, à rétrocéder à la commune.

Il convient d'ajouter, à la délibération n°18 du Conseil d'Administration du 28 mars, la parcelle cadastrée section B n°1267 d'une superficie de 106 m².

Après ajout de cette parcelle, les parcelles concernées par la rétrocession à la Commune de Bonneveau sont cadastrées :

- section B n° 1257 d'une superficie de 46 m²,
- section B n° 1268 d'une superficie de 459 m²,
- section B n° 1267 d'une superficie de 106 m².

soit un total de 611 m².

Les autres informations et dispositions exprimées dans la délibération n°18 du Conseil d'Administration du 28 mars 2023 restent inchangées.

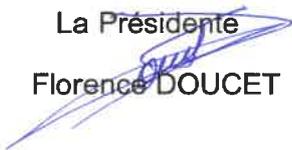
Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Accepte l'ajout de la parcelle B n°1267 à la cession des parcelles section B n° 1257, 1268, à l'euro symbolique, à la Commune de Bonneveau,
- Autorise le Directeur général ou son représentant à signer le compromis de vente puis l'acte de vente ainsi que tout document s'y rapportant.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente


Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 20 JUIN 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BAUDU (pouvoir de Mme FONTAINE) - Mme DORVILLERS – M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET (pouvoir de M BERTRAND) – M LASNIER (pouvoir de M TOUZELET) - Mme ROMIANT - M THIMOTHE
Mme THUAULT (pouvoir de Mme QUILLOUT) - Mme VANIER (pouvoir de M LEJEAU)
M LE MEUR, commissaire aux comptes.

EXCUSES : M BERTRAND (donne pouvoir à M HUGUET) - Mme DUBREUIL - MME FONTAINE (donne pouvoir à M BAUDU) – M LEJEAU (donne pouvoir à Mme VANIER) - Mme LHERITIER M QUILLOUT (donne pouvoir à Mme THUAULT) - Mme SABBAR - M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M LASNIER) - Mme VACHER – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET)
Mme ALBERT, représentant de la DDT - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable juridique - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

13) BLOIS – AVENUE DE FRANCE – ECHANGE DE FONCIER AVEC LA VILLE DE BLOIS – PG 0051
MODIFICATIF A LA DELIBERATION N°19 ADOPTEE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 28 MARS 2023.

La délibération n°19 du Conseil d'Administration du 28 mars 2023 portait sur l'échange foncier à réaliser avec la Ville de Blois sur les pourtours des résidences de Terres de Loire Habitat situés avenue de France à Blois. Suite à des travaux de résidentialisation, il convient de faire correspondre les propriétés foncières de Terres de Loire Habitat et de la ville de Blois avec la réalité des espaces délimités.

Dans la délibération n°19 du Conseil d'Administration du 28 mars 2023, il convient de supprimer trois parcelles (Section AL, n°1053, 1054 et 1056) qui ne seront pas cédées à la Ville de Blois par Terres de Loire Habitat.

Après suppression de ces parcelles, l'échange se réalisera ainsi :

Terres de Loire Habitat acquiert auprès de la Ville de Blois les parcelles cadastrées :

- Section AL n° 1052 pour 4 m²
- Section AL n° 1055 pour 6 m²
- Section AL n° 1057 pour 4 m²
- Section AL n° 1064 pour 770 m²

Soit une superficie totale de 784 m²

Les parcelles ayant un usage public seront cédées à la Ville de Blois par Terres de Loire Habitat, elles sont cadastrées :

- Section AL n° 1059 pour 30 m²
- Section AL n° 1060 pour 1 737 m²
- Section AL n° 1062 pour 323 m²
- Section AL n° 1063 pour 1 119 m²

Soit une superficie totale de 3 209 m²

Les autres informations et dispositions exprimées dans la délibération n°19 du Conseil d'Administration du 28 mars 2023 restent inchangées.

Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Accepte la modification des parcelles devant fait l'objet d'un échange à l'euro symbolique avec la Ville de Blois,
- Autorise le Directeur général ou son représentant à signer l'acte d'échange ainsi que tout document s'y rapportant.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente

Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 20 JUIN 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BAUDU (pouvoir de Mme FONTAINE) - Mme DORVILLERS – M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET (pouvoir de M BERTRAND) – M LASNIER (pouvoir de M TOUZELET) - Mme ROMIANT - M THIMOTHE
Mme THUAULT (pouvoir de Mme QUILLOUT) - Mme VANIER (pouvoir de M LEJEAU)
M LE MEUR, commissaire aux comptes.

EXCUSES : M BERTRAND (donne pouvoir à M HUGUET) - Mme DUBREUIL - MME FONTAINE (donne pouvoir à M BAUDU) – M LEJEAU (donne pouvoir à Mme VANIER) - Mme LHERITIER
M QUILLOUT (donne pouvoir à Mme THUAULT) - Mme SABBAR - M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M LASNIER) - Mme VACHER – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET)
Mme ALBERT, représentant de la DDT - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable juridique - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

14) SELLES SUR CHER – LOCAUX DE L'EX-GENDARMERIE – 7 LOGEMENTS DE SERVICE ET
3 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX – AVENANT N°1 AU BAIL EMPHYTEOTIQUE – PG 0196

Terres de Loire Habitat a construit, en 1982, une caserne de gendarmerie, sept logements de service destinés aux gendarmes ainsi que trois logements locatifs sociaux situés à l'angle du square du Centenaire et de l'allée des Soupirs à Selles sur Cher.

Dans le cadre de cette opération de construction, Terres de Loire Habitat avait signé un bail emphytéotique avec le Département de Loir et Cher le 22 juin 1981 pour une période de 65 années, soit juin 2046.

Le foncier d'emprise est cadastré section AM n° 171 pour un total de 1412 m².

La brigade de gendarmerie de Selles-sur-Cher a quitté la caserne et les logements de service à la fin de l'année 2021 afin d'occuper leurs nouveaux locaux situés avenue Cher-Sologne dans la zone des grands pantalons.

Terres de Loire Habitat n'ayant pas vocation à rester l'emphytéote du bâtiment occupé autrefois par la brigade de gendarmerie (les locaux de travail et les logements de service), il a été convenu avec le Conseil Départemental de réaliser un avenant au bail emphytéotique de 1981 pour acter les faits suivants :

- Le Conseil Départemental retrouve la pleine propriété de l'ancienne gendarmerie et des logements de service.
- Terres de Loire Habitat reste l'emphytéote des 3 logements locatifs sociaux conventionnés.

Afin de pouvoir réaliser cet avenant, une division foncière a été réalisée par AXIS CONSEILS, géomètre-expert en date du 24/04/2023.

Les parcelles à retirer du bail emphytéotique sont les suivantes :

- Section AM, n°235 pour 1 091 m²,
- Section AM, n°236 pour 144 m²,
- Section AM, n°238 pour 1 m²,

La parcelle d'emprise des 3 logements locatifs conservée jusqu'à la fin du bail emphytéotique par Terres de Loire Habitat est cadastrée section AM, n° 237 pour 177 m²,

En cas de résiliation anticipée, le Bail Emphytéotique prévoit le versement à l'emphytéote d'une indemnité fixée par le Service des Domaines.

Le Conseil Départemental du Loir et Cher a consulté le Pôle d'évaluation domanial. L'indemnité de résiliation anticipé du bail emphytéotique est évaluée à 306 000 €.

Dans son courrier du 28 avril 2023, le Conseil Départemental propose à Terres de Loire Habitat de valoriser la soulte à 100 000 euros correspondant aux 25 années durant lesquelles l'office n'a pas pu en recueillir le produit.

Terres de Loire Habitat et le Département seront représentés par Maître Laura Denis, notaire à Blois.

Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Accepte l'avenant n° 1 au bail emphytéotique avec le Conseil Départemental, dans les conditions indiquées ci-dessus,
- Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer l'avenant n° 1 au bail emphytéotique, ainsi que tout document s'y rapportant.

Adopté à la majorité

16 voix pour

1 abstention (Mme ROMIANT)

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente

Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 20 JUIN 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BAUDU (pouvoir de Mme FONTAINE) - Mme DORVILLERS – M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET (pouvoir de M BERTRAND) – M LASNIER (pouvoir de M TOUZELET) - Mme ROMIANT - M THIMOTHE
Mme THUAULT (pouvoir de Mme QUILLOUT) - Mme VANIER (pouvoir de M LEJEAU)
M LE MEUR, commissaire aux comptes.

EXCUSES : M BERTRAND (donne pouvoir à M HUGUET) - Mme DUBREUIL - MME FONTAINE (donne pouvoir à M BAUDU) – M LEJEAU (donne pouvoir à Mme VANIER) - Mme LHERITIER
M QUILLOUT (donne pouvoir à Mme THUAULT) - Mme SABBAR - M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M LASNIER) - Mme VACHER – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET)
Mme ALBERT, représentant de la DDT - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable juridique - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

15) BLOIS RESIDENCE LUMIERE – SUITE ABANDON DE LA RESTRUCTURATION DU FOYER LUMIERE – PROJET INTERGENERATIONNEL ENTRE LE DEPARTEMENT ET CIAS BLAISOIS.

Des difficultés dans l'attribution des logements des personnes âgées de la résidence autonomie Lumière génèrent depuis plusieurs années un important déficit d'exploitation supporté par CIAS du Blaisois. C'est pourquoi, le projet de réhabilitation de la résidence qui avait été intégré dans le projet de PRUIr n'a pas pu être poursuivi en raison de la vacance importante.

Malgré une première intention de fermeture de la structure, la ville de Blois a souhaité la poursuite de l'exploitation du foyer tout en recherchant des solutions d'accueil de nouveaux publics afin d'équilibrer la gestion.

Aussi, dans ce contexte, le Département cherchait un établissement pouvant accueillir des femmes seules en difficultés sociales avec leur enfant de moins de 3 ans et l'opportunité des logements libres du foyer va permettre de loger une trentaine de femmes avec un accès partiel aux espaces communs.

Ainsi, le CIAS du Blaisois se propose de porter la gestion de l'ensemble de cette résidence intergénérationnelle tout en facturant directement le loyer correspondant au Conseil Départemental de Loir et Cher.

C'est la raison pour laquelle cette évolution doit être intégrée au projet d'ajustement de la convention du PRUIr de BLOIS actuellement envisagé afin de conserver les subventions qui ont été initialement attribuées pour le foyer.

Le programme de travaux envisagé conserve le projet de réhabilitation thermique de l'ensemble du bâtiment et adapte les travaux intérieurs aux nouveaux besoins.

La réhabilitation thermique par isolation par l'extérieur, l'installation d'une VMC, des travaux sur les réseaux de chauffage et d'eau chaude ainsi que la rénovation des appartements prévus dans le projet initial sont conservés. Afin de s'adapter au nouveau projet, des travaux ont été ajoutés (aménagement d'espaces collectif tels qu'un espace d'éveil, des bureaux ou encore un espace informatique).

Terres de Loire habitat réalisera ces travaux dont le montant estimatif s'élève à environ 2 530 000 € en contre partie du versement par le CIAS d'un montant de redevance correspondant.

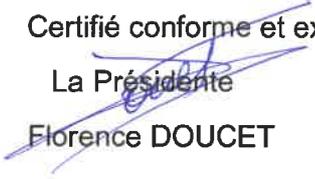
Le plan de financement intégrera en ressources, outre les emprunts le montant de la PGRC versée par le CIAS, l'aide de la CARSAT, et la subvention de l'ANRU.

Ceci étant exposé,

Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Approuve ce nouveau programme de travaux,
- Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer la convention d'étude et de réalisation correspondante,
- Autorise le Directeur Général ou son Représentant, à mesure de l'avancement des études à :
 - Lancer les procédures nécessaires à la désignation des maîtres d'œuvre, des contrôleurs techniques et des coordonnateurs de sécurité qui seront chargés de ces opérations,
 - Déposer une demande de financement auprès des Services de l'Etat ainsi qu'auprès des financeurs potentiels,
 - Lancer les procédures de consultation en vue de la désignation des entreprises pour la réalisation des travaux.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,
La Présidente

Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 20 JUIN 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BAUDU (pouvoir de Mme FONTAINE) - Mme DORVILLERS - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET (pouvoir de M BERTRAND) - M LASNIER (pouvoir de M TOUZELET) - Mme ROMIANT - M THIMOTHE
Mme THUAULT (pouvoir de Mme QUILLOUT) - Mme VANIER (pouvoir de M LEJEAU)
M LE MEUR, commissaire aux comptes.

EXCUSES : M BERTRAND (donne pouvoir à M HUGUET) - Mme DUBREUIL - MME FONTAINE (donne pouvoir à M BAUDU) - M LEJEAU (donne pouvoir à Mme VANIER) - Mme LHERITIER
M QUILLOUT (donne pouvoir à Mme THUAULT) - Mme SABBAR - M SAULET - M TOUZELET (donne pouvoir à M LASNIER) - Mme VACHER - Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET)
Mme ALBERT, représentant de la DDT - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général - M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint - M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable juridique - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication - Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

16) NPNRU - ROMORANTIN LANTHENAY - CENTRE VILLE ALDI - RUE DU 8 MAI 1945 - CONSTRUCTION DE 40 LOGEMENTS SOCIAUX LOCATIFS ET 10 LOGEMENTS SOCIAUX INDIVIDUELS - CREATION D'UNE ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (ASL) NOMMEE « ASL TDLH et L&CL » ENTRE LA SOCIETE ANONYME REGIONALE D'HABITATIONS A LOYER MODERE LOIR ET CHER LOGEMENT ET TERRES DE LOIRE HABITAT - PREVISION DE CESSION DE LA VOIRIE A LA VILLE DE ROMORANTIN LANTHENAY - PG 0589C1

Par délibérations n° 29 du Conseil d'Administration du 26 juin 2018 et n° 15 du Conseil d'Administration du 18 décembre 2018, Terres de Loire Habitat a approuvé, dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement (NPNRU) de ROMORANTIN-LANTHENAY, la programmation de la construction de 40 logements locatifs sociaux collectifs, d'un ascenseur et de 10 logements sociaux individuels située rue du 8 mai 1945 à Romorantin-Lanthenay. 20 de ces logements collectifs appartiendront à la SA Loir & Cher Logement. Terres de Loire Habitat sera propriétaire des 20 autres logements collectifs et des 10 logements individuels. Pour mener à bien cette opération, une convention de groupement de commandes a été signée le 2 avril 2019 entre les deux bailleurs.

Terres de Loire Habitat et Loir & Cher logement vont bientôt réceptionner le programme de construction de 50 logements.

Par acte du 22 décembre 2022, Terres de Loire Habitat a vendu à la SA Régionale d'Habitations à Loyer modéré Loir et Cher Logement le foncier d'emprise du bâtiment de 20 logements collectifs.

Le foncier d'emprise du projet global a été divisé par GEOPLUS, géomètre-expert. Les parcelles, les propriétés actuelles et leur destination sont décrits ci-après :

- section AY n° 1148, propriété actuellement de TDLH, à usage d'espaces verts,
- section AY n° 1154, propriété actuellement de TDLH, destiné à recevoir l'ascenseur et la cage d'escalier desservant les 40 logements collectifs,
- section AY n° 1149, propriété de L&CL, 20 logements collectifs,
- section AY n° 1150, propriété de TDLH, 5 logements individuels,
- section AY n° 1151, propriété de TDLH, 5 logements individuels,
- section AY N° 1153, propriété de TDLH, 20 logements collectifs,
- section AY n° 1152, propriété de TDLH, à usage de voirie, et ayant destination à être rétrocédée, en fin d'opération, à la Ville de ROMORANTIN-LANTHENAY à l'Euro symbolique. Parcelle valorisée à 12 733 € suivant avis de valeur LIDO/OSE 2022-41194-73227 du 5/10/2022, soit 17 €/m².

Afin d'assurer la gestion et l'entretien partagé de l'espace vert commun, de l'ascenseur et de la cage d'escalier desservant les logements collectifs, une Association Syndicale Libre (ASL) doit être créée constituée des deux bailleurs. Son nom serait « ASL TDLH et L&CL ». Cette gestion commune et partagée permettra aux locataires des logements collectifs de pouvoir disposer d'un ascenseur avec des charges minimisées ; les coûts de fonctionnement et d'entretien étant répartis entre les 40 locataires.

Les proportions et répartition des charges respectives seront spécifiées dans l'acte de constitution de l'ASL.

Les parcelles cadastrales entrant dans le périmètre de l'Association sont cadastrées :

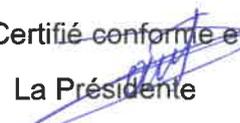
- Section AY n° 1148 d'une superficie de 532 m², à usage d'espaces verts,
- Section AY n° 1154, d'une superficie de 30 m², portion du bâtiment collectif intégrant la cage d'escalier et l'ascenseur.

Terres de Loire Habitat et L&CL seront représentés par Maître Laura Denis, notaire à Blois.

Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Accepte la création de l'Association dénommée : ASL TDLH et L&CL,
- Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer l'acte de l'Association Libre Syndicale, ainsi que tout document s'y rapportant,
- Autorise le Directeur Général ou son représentant à signer l'acte de cession à l'Euro symbolique de la voirie à la Ville de Romorantin-Lanthenay

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente
Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 20 JUIN 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BAUDU (pouvoir de Mme FONTAINE) - Mme DORVILLERS – M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET (pouvoir de M BERTRAND) – M LASNIER (pouvoir de M TOUZELET) - Mme ROMIANT - M THIMOTHE
Mme THUAULT (pouvoir de Mme QUILLOUT) - Mme VANIER (pouvoir de M LEJEAU)
M LE MEUR, commissaire aux comptes.

EXCUSES : M BERTRAND (donne pouvoir à M HUGUET) - Mme DUBREUIL - MME FONTAINE (donne pouvoir à M BAUDU) – M LEJEAU (donne pouvoir à Mme VANIER) - Mme LHERITIER
M QUILLOUT (donne pouvoir à Mme THUAULT) - Mme SABBAR - M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M LASNIER) - Mme VACHER – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET)
Mme ALBERT, représentant de la DDT - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable juridique - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

17) COMPLEMENT A LA DELIBERATION N°16 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 13 DECEMBRE 2022 - APPROBATION DU PROGRAMME DE REMPLACEMENT DE
COMPOSANTS POUR L'ANNEE 2023-2024

Suite au bilan de fin d'année du contrat d'entretien des ascenseurs, le prestataire nous a signalé des problèmes récurrents sur les portes palières de ceux-ci.

De plus lors des visites des chaufferies avec notre nouveau MOE, une non-conformité a été constatée telle que l'accès aux locaux vide-ordures par la chaufferie entraînant un problème de sécurité au feu qui nous oblige à condamner les colonnes vide-ordures.

La fin des collectes des besoins en travaux sur le patrimoine, nous conduit pour certains groupes à programmer plus rapidement la réfection de couvertures.

Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Approuve ces ajouts de travaux au programme de remplacement de composants.

Les consultations pour la réalisation de ces travaux seront lancées conformément à l'ordonnance N° 2015-899 du 23 juillet 2015 et au décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics et les marchés seront signés par le représentant du Pouvoir Adjudicateur, le Directeur Général de Terres De Loire Habitat ou son délégataire, en application de l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente


Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 20 JUIN 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BAUDU (pouvoir de Mme FONTAINE) - Mme DORVILLERS - M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET (pouvoir de M BERTRAND) - M LASNIER (pouvoir de M TOUZELET) - Mme ROMIANT - M THIMOTHE
Mme THUAULT (pouvoir de Mme QUILLOUT) - Mme VANIER (pouvoir de M LEJEAU)
M LE MEUR, commissaire aux comptes.

EXCUSES : M BERTRAND (donne pouvoir à M HUGUET) - Mme DUBREUIL - MME FONTAINE (donne pouvoir à M BAUDU) - M LEJEAU (donne pouvoir à Mme VANIER) - Mme LHERITIER
M QUILLOUT (donne pouvoir à Mme THUAULT) - Mme SABBAR - M SAULET - M TOUZELET (donne pouvoir à M LASNIER) - Mme VACHER - Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET)
Mme ALBERT, représentant de la DDT - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général - M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint - M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources - Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable juridique - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication - Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

18) COMPLEMENT A LA DELIBERATION N°15 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 13 DECEMBRE 2022 - APPROBATION DU PROGRAMME DE REMPLACEMENT DE
COMPOSANTS ET REHABILITATION POUR LES FOYERS POUR L'ANNEE 2023-2024

Le CIAS (Centre Intercommunal d'Action Sociale) de Blois et le département ont décidé d'investir pour restructurer le foyer «Lumière » de personnes âgées en foyer intergénérationnel.

Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Approuve ces ajouts de travaux au programme de remplacement de composants et réhabilitation.

Les consultations pour la réalisation de ces travaux seront lancées conformément à l'ordonnance N° 2015-899 du 23 juillet 2015 et au décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics et les marchés seront signés par le représentant du Pouvoir Adjudicateur, le Directeur Général de Terres de Loire Habitat ou son délégataire, en application de l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente

Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 20 JUIN 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BAUDU (pouvoir de Mme FONTAINE) - Mme DORVILLERS – M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET (pouvoir de M BERTRAND) – M LASNIER (pouvoir de M TOUZELET) - Mme ROMIANT - M THIMOTHE
Mme THUAULT (pouvoir de Mme QUILLOUT) - Mme VANIER (pouvoir de M LEJEAU)
M LE MEUR, commissaire aux comptes.

EXCUSES : M BERTRAND (donne pouvoir à M HUGUET) - Mme DUBREUIL - MME FONTAINE (donne pouvoir à M BAUDU) – M LEJEAU (donne pouvoir à Mme VANIER) - Mme LHERITIER
M QUILLOUT (donne pouvoir à Mme THUAULT) - Mme SABBAR - M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M LASNIER) - Mme VACHER – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET)
Mme ALBERT, représentant de la DDT - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable juridique - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

19) NOMINATION D'UN NOUVEAU DIRECTEUR GENERAL EN PREVISION DU DEPART A LA RETRAITE DE MONSIEUR DENIS LEBERT – APPROBATION DU CONTRAT DE TRAVAIL DU FUTUR DIRECTEUR GENERAL

1°) NOMINATION DU DIRECTEUR GENERAL

L'actuel Directeur Général Denis LEBERT, ayant souhaité faire valoir ses droits à la retraite, à compter du 1^{er} janvier 2024, il appartient au Conseil d'Administration de procéder à son remplacement conformément à l'article R 421-16-10° du Code de la Construction et de l'Habitation.

La Présidente propose la nomination, en application de l'article R 421-17 du C.C.H, à compter du 1^{er} janvier 2024, de Monsieur Erik LEDORGUET, actuellement Directeur Général Adjoint en fonction à l'office depuis le 7 juillet 2003, qui a toujours été un adjoint dynamique et compétent et qui a toujours assuré le remplacement de l'actuel Directeur Général pendant ses congés avec efficacité.

Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Nomme Monsieur Erik LEDORGUET, Directeur Général à compter du 1^{er} janvier 2024.

2°) APPROBATION DU CONTRAT DE TRAVAIL DU DIRECTEUR GENERAL

Il appartient ensuite au Conseil d'approuver les conditions d'emploi et de rémunération du Directeur Général telles qu'elles figurent dans le projet de contrat annexé, avant sa signature par la Présidente.

En application de l'article L421-12 du C.C.H, les principales caractéristiques du contrat, les conditions d'exercice des fonctions et de rémunération, les avantages annexes, ainsi que l'indemnité pouvant être allouée en cas de cessation de fonction sont fixés par un décret en Conseil d'Etat.

Aussi, les différentes clauses de ce contrat reprennent les dispositions :

- Des articles R.421-19 à R.421-20-7 du C.C.H, (décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs des Offices Publics de l'Habitat, décret n° 2016-442 du 11 avril 2016 relatif aux conventions de rupture des contrats des directeurs généraux des offices publics de l'habitat, et décret n° 2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des offices publics de l'habitat),
- De l'arrêté du 21 novembre 2022 portant rémunération des DG d'OPH, notamment pour le calcul de la rémunération du Directeur Général de Terres de Loire Habitat.

La rémunération annuelle brute du directeur général comporte une part forfaitaire et une part variable. Il est précisé toutefois que la part variable de la rémunération, qui ne peut excéder 15 % de la part forfaitaire (dont les objectifs et indicateurs ont été définis par délibération n°18 du Conseil d'administration du 13 décembre 2022 pour les années 2023 – 2024 et 2025) ne pourra être versée au Directeur Général qu'à compter de la 2^{ème} année d'exercice (soit en 2025, en fonction de l'atteinte des objectifs sur l'année 2024).

Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Approuve les conditions d'emploi et de rémunération du Directeur Général telles qu'elles figurent dans le projet annexé,
- Autorise la Présidente à le signer.

Adopté à la majorité

16 voix pour

1 administrateur ne souhaite pas prendre part au vote (Mme ROMIANT)

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente

Florence DOUCET

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOIR-ET-CHER
TERRES DE LOIRE HABITAT
18, avenue de l'Europe
CS 64314
41043 BLOIS CEDEX

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SEANCE DU 20 JUIN 2023

PRESENTS : La Présidente Florence DOUCET (pouvoir de Mme VERNERET) - M BAUDU (pouvoir de Mme FONTAINE) - Mme DORVILLERS – M GOUET - M. GRIVEL - M HUGUET (pouvoir de M BERTRAND) – M LASNIER (pouvoir de M TOUZELET) - Mme ROMIANT - M THIMOTHE
Mme THUAULT (pouvoir de Mme QUILLOUT) - Mme VANIER (pouvoir de M LEJEAU)
M LE MEUR, commissaire aux comptes.

EXCUSES : M BERTRAND (donne pouvoir à M HUGUET) - Mme DUBREUIL - MME FONTAINE (donne pouvoir à M BAUDU) – M LEJEAU (donne pouvoir à Mme VANIER) - Mme LHERITIER
M QUILLOUT (donne pouvoir à Mme THUAULT) - Mme SABBAR - M SAULET – M TOUZELET (donne pouvoir à M LASNIER) - Mme VACHER – Mme VERNERET (donne pouvoir à Mme DOUCET)
Mme ALBERT, représentant de la DDT - Mme GIFFAULT, représentant le Comité Social et Economique.

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

M. LEBERT, Directeur Général – M. LEDORGUET, Directeur Général Adjoint – M IGREJA, Directeur du service Financier et Informatique - M GARRIC, Directeur Technique - M DELONIN, Directeur du service Ressources – Mme MASSONNAT-DELONIN, responsable juridique - Mme DENIS-GAUDIN, responsable du service communication – Mme HUBERT-ANET, responsable service développement.

21) PRISE EN CHARGE DES FRAIS DE DEPLACEMENT POUR LES MEMBRES DU CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE ET DU CONSEIL D'ADMINISTRATION REPRESENTANT LES LOCATAIRES DANS LE CADRE DE LA DEMARCHE QUALI HLM

Terres de Loire Habitat souhaite renouveler son label Quali'Hlm obtenu en janvier 2020. A ce titre, un diagnostic Habitat Qualité Service a été réalisé par un auditeur agréé Quali'Hlm du 7 au 10 novembre 2022.

La démarche Quali'Hlm associe les représentants des locataires lors d'échanges réguliers et notamment à chacune des étapes clefs :

- Diagnostic HQS,
- Restitution du diagnostic,
- Elaboration des plans d'actions d'amélioration,
- Audit de vérification.

Dans sa séance du 29 janvier 2019, par délibération n°19 le Bureau du Conseil d'Administration a accepté la prise en charge par Terres de Loire Habitat des frais de déplacement pour les membres du Conseil d'Administration représentant les locataires et pour les membres du Conseil de Concertation Locative (CCL).

S'agissant des membres du CCL, le Plan de Concertation Locative (PCL), renégocié avec les associations de locataires, a défini une nouvelle composition du CCL le 28 mars 2023. Les membres du CCL sont désormais les suivants :

Membres titulaires CCL et administrateurs représentant les locataires	Membres titulaires CCL Non administrateurs	Membres suppléants CCL et administrateurs représentant les locataires	Membres suppléants CCL Non administrateurs
Mme Nadia ROMIANT M Jean Paul SAULET M Jacky GRIVEL	Mme Monique CHAUMAIS	M André THIMOTHE	Mme Anita FOURNEAU M Didier CHAMON M Francis LEMBA

Ceci étant exposé,

Après délibération, le Conseil d'Administration :

- Accepte la prise en charge par Terres de Loire Habitat des frais de déplacement des membres du Conseil de Concertation Locative et du Conseil d'Administration représentant les locataires dans le cadre de la démarche Quali'Hlm.

Adopté à l'unanimité

Certifié conforme et exécutoire,

La Présidente

Florence DOUCET