Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 Mai 2023

DÉLIBÉRATION : C-23/003

DECISIONS PRISES PAR LE BUREAU EN SEANCES DES 14 DECEMBRE 2022 ET 7 MARS 2023

Conformément à l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration est informé des délibérations prises par le Bureau lors des séances des 14 Décembre 2022 et 2 Mars 2023, suivant détail ci-dessous :

DÉLIBÉRATION B-22/022 CHERBOURG-EN-COTENTIN - IMPASSE ORANGE - FIXATION DES LOYERS POUR LES PARKINGS

Par délibération n°B-18/013 du 10 Août 2013, le projet de démolition de l'existant et la construction d'un immeuble collectif d'environ 14 logements de type T2 et T3 a été présenté en séance du 10/08/2018, répartis de la manière suivante : 9 logements de catégorie PLUS et 5 logements de catégorie PLAI.

Par délibération B22/017 du 20 Septembre 2022 et au vu de la circulaire relative à la fixation des loyers, le loyer mensuel de la phase III a été fixé et agrée par le bureau comme suit :

Nombre	Catégorie	Montant du loyer mensuel par m²
9	PLUS RT 2012 - 10%	5.89 €
5	PLAI RT 2012 - 10%	5,23 €

La résidence possède 10 parkings couverts, il convient ce jour de fixer le loyer mensuel comme suit :

↘ Parking Couvert : 35 €

Le Bureau autorise la Directrice Générale par Intérim à fixer les loyers des parkings aux conditions précitées.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-003-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

DÉLIBÉRATION B-22/023 CHERBOURG-EN-COTENTIN - TOUR CARREE - FIXATION DU LOYER DU GARAGE

Dans le cadre du programme de résorption de l'habitat insalubre (RHI), le Bureau a décidé, par délibération n°B-17/020 du 04 Septembre 2017, d'acquérir un ensemble immobilier situé au 44 à 48 rue Tour Carrée.

Par délibération n°B19/019 du 23 Septembre 2019, il a été décidé de réaliser un programme de construction de 8 logements (4T2 et 4T3) répartis comme suit : 6 logements de catégorie PLUS et 2 logements de catégorie PLAI.

Par délibération B22/007 du 02 Mars 2022 et au vu de la circulaire relative à la fixation des loyers, le loyer mensuel de la phase III a été fixé et agrée par le bureau comme suit :

Nombre	Catégorie	Montant du loyer mensuel par m²
6	PLUS RT 2012 - 10%	6,00 €
2	PLAI RT 2012 - 10%	5,33 €

À cet ensemble immobilier est annexé un seul garage fermé individuel, réservé au logement situé au rez de chaussée, accessible PMR. Il convient ce jour de fixer le loyer de celui-ci au montant de 40 € mensuel.

Le Bureau autorise La Directrice Générale par Intérim à fixer le loyer du garage aux conditions précitées.

DÉLIBÉRATION B-22/024 RESIDENCE CONVENT - MODIFICATION DES LIMITES SEPARATIVES

Par courrier du 7 Juin 2022, La Mairie de Cherbourg en Cotentin nous informait que la collectivité réalisait un parc de stationnement sur le site de l'ancien foncier résidence / crèche Levallois.

Sur ce lieu, un bornage avait eu lieu courant avril en notre présence, où il s'avérait que la limite entre les parcelles cadastrée AH724 (appartenant à Presqu'Île Habitat) et AH940 (appartenant à la Mairie) ne correspondait pas exactement à la réalité du terrain notamment en ce qui concerne les murs de clôture.

Afin de réaliser un aménagement cohérent avec un cheminement plus linéaire et intuitif, il a été proposé par la collectivité de redéfinir les limites conformément au plan annexé à cette délibération et d'adapter l'aménagement afin d'interdire le passage des véhicules entre les deux entités.

La collectivité se propose de prendre à sa charge les travaux (démolition du mur, et création d'un espace en gazonné) ; ainsi que les frais afférents à la division.

Le Bureau autorise la Directrice Générale par intérim à valider l'ensemble des propositions précitées ci-dessus.

DÉLIBÉRATION B-22/025 DECLASSEMENT DE MATERIEL

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-003-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

Dans le cadre d'une mise à jour régulière des différents matériels composant l'actif (informatique, automobile, mobilier) il y a lieu de retirer ceux figurant dans l'annexe jointe.

À savoir :

- Une Clio Renault immatriculée BT-280-TK,
- Un scooter MBK immatriculé DF-753-Y,
- Différents matériels et logiciels composants l'actif du service informatique (Cf annexe)

Le Bureau autorise La Directrice Générale par intérim à :

- aliéner les véhicules précités et entreprendre les démarches nécessaires afin que les véhicules soient retirés de la circulation,
- aliéner et retirer les matériels et logiciels de l'actif du service informatique.

DÉLIBÉRATION B-22/026 — VALIDATION D'UN PROTOCOLE D'ACCORD DANS LE CADRE D'UN CONTENTIEUX AVEC UN LOCATAIRE (DOSSIER LALOE)

Par acte du 1er Août 2022, Monsieur LALOE a assigné Presqu'île Habitat devant le juge du contentieux du TGI de Cherbourg afin d'obtenir réparation de différents préjudices qu'il estime avoir subi dans le cadre du bail locatif le liant à notre Office.

Dans le cadre de sa demande, Monsieur LALOE sollicite une indemnisation.

Il a été convenu d'un protocole d'accord afin de répondre à cette demande.

Le présent protocole, confidentiel, est présenté aux membres du Bureau.

Le Bureau autorise la Directrice Générale par intérim à signer ce protocole d'accord confidentiel.

DÉLIBÉRATION B-22/027 — VALIDATION D'UN PROTOCOLE D'ACCORD DANS LE CADRE D'UN CONTENTIEUX AVEC UN LOCATAIRE (DOSSIER MAILLARD)

Monsieur et Madame MAILLARD ont adressé plusieurs réclamations afin d'obtenir réparation de différents préjudices qu'ils estiment avoir subi dans le cadre du bail locatif le liant à notre Office.

Dans le cadre de leur demande, Monsieur et Madame MAILLARD sollicitent une indemnisation.

Il a été convenu d'un protocole d'accord afin de répondre à cette demande.

Le présent protocole, confidentiel, est présenté aux membres du Bureau.

Le Bureau autorise la Directrice Générale par intérim à signer ce protocole d'accord confidentiel.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-003-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

DÉLIBÉRATION B-22/028 BILAN 2022 SUR LES OBJECTIFS DU DIRECTEUR GENERAL

En application de l'article R421-20 du CCH, le Conseil d'Administration a fixé, par délibération n°C-18/006 du 29 Janvier 2018, les objectifs et indicateurs permettant de déterminer la part variable de la rémunération du Directeur Général.

Ceux-ci sont rappelés ci-dessous avec les résultats obtenus :

1- Assurer le management et le bon fonctionnement des services : les indicateurs sont constitués par les ratios de gestion

Il est constaté le maintien à un bon niveau des indicateurs de gestion (chiffres provisoires arrêtés au 31/12/2022).

Les ratios de gestion sont les suivants :

	Données 2019	Données 2020	Données 2021	Estimation 2022
Coût de la vacance	6,1%	5,8%	5,9%	5,4%
Impayés	1,4%	1,4%	1,0%	1,4%
Frais de structure (hors CGLLS)	18,7%	18,9%	19,2%	16.8%
Autofinancement courant	20,8%	25,7%	26,0%	28.0%
Résultat de l'exercice	5 061 K€	3 978 K€	9 761 K€ *	4 785 K€

* Dont 4 114 k€ de résultat exceptionnel

2- Réalisation des opérations d'investissement programmées dans le cadre du Plan de Stratégie Patrimonial

L'ensemble des opérations ont suivi le déroulement prévu, hors circonstances exceptionnelles.

3- Élaboration du nouveau PSP et de la convention d'Utilité Sociale n°2

Sans objet - réalisé en intégralité sur 2021

4- Assurer la mise en place et le bon fonctionnement de la société de Coordination

Le Conseil d'Administration de La société de coordination « Vivre et Habiter en Normandie » a été mis en place le 22 janvier 2021, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés le 10 Mai 2021, sous le numéro 899 224 737 R.C.S Caen.

Mme MESPOULHES, Directrice de Caen la Mer Habitat, assure la présidence du directoire pour l'année 2022 ; qui ont donné lieu à différentes instances auxquels le Directeur Général de Presqu'Île Habitat a participé.

Le Bureau constate que l'ensemble des objectifs fixés au Directeur Général pour l'obtention de la part variable de rémunération ont été atteints pour l'année 2022.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-003-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

DÉLIBÉRATION B-22/029 CONSTRUCTION DE GRIMESNIL MONTURBERT PHASE 2 - 29 LOGEMENTS - CLOTURE FINANCIERE

En séance du 23/04/2018, le Bureau a autorisé le Directeur Général à signer le programme de construction de 29 logements locatifs sociaux (24 logements collectifs et 5 maisons individuelles). La typologie de ces logements (20 logements de catégorie PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et 9 PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)) est définie comme suit :

- 10 logements T2
- 14 logements T3
- 5 logements T4

Le décompte définitif de cette opération s'établit comme suit :

- Date de mise en location : 01 décembre 2020
- Le coût de l'opération s'élève à 3 336 154.65 euros TTC. Le détail du financement figure en annexe.
- Le total de surface utile est de 1 908.38 m².

Conformément à la convention passée avec l'Etat, le prix du loyer annuel au m² de surface utile a été fixé comme suit à la livraison :

- 6.05 € / m² pour les 15 logements collectifs PLUS.
- 5.37 € / m² pour les 9 logements collectifs PLAI.
- 5.94 € / m² pour les 3 maisons PLUS RT2012-10% et 5.68 € / m² pour les 2 maisons PLUS RT 2012 de base.

Le Bureau approuve la clôture financière telle qu'elle est présentée.

DÉLIBÉRATION B-22/030 REHABILITATION 8 RUE DU CLOS DROUOT - CLOTURE FINANCIERE

En séance du 18 novembre 2020, le Bureau a autorisé le Directeur Général à signer les marchés pour la réhabilitation d'un pavillon situé 8 clos DROUOT.

Le décompte définitif de cette opération s'établit comme suit :

- Date d'achèvement des travaux : 09 février 2021
- Le coût de l'opération s'élève à 44 836.06 euros TTC. Le détail du financement figure en annexe.

Le Bureau approuve la clôture financière telle qu'elle est présentée.

DÉLIBÉRATION B-22/031 ACQUISITION DES 4 SITES ICF - CLOTURE FINANCIERE

En séance du 10 Août 2018, le Bureau a autorisé le Directeur Général à faire une offre d'achat à Trans'Actif SNCF, solliciter les subventions et contracter les emprunts pour l'acquisition de 75 logements.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-003-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

Le décompte définitif de cette opération s'établit comme suit :

- Le coût de l'opération s'élève à 1 945 971,28 euros TTC. Le détail du financement figure en annexe.
- Pour rappel, le total de surface habitable de 5 299 m².

Le Bureau approuve la clôture financière telle qu'elle est présentée.

DÉLIBÉRATION B-22/032 CITE COLONIALE ARCHIPEL - ACQUISITION EN VEFA DE 32 LOGEMENTS - CLOTURE FINANCIERE

En séance du 23 Avril 2018, le Bureau a autorisé le Directeur Général à signer le programme de construction de 32 logements locatifs sociaux (32 logements collectifs). La typologie de ces logements (22 logements de catégorie PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et 10 PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)) est définie comme suit :

- 11 logements T3,
- 20 logements T2,
- 1 logement T4.

Le décompte définitif de cette opération s'établit comme suit :

- Date de mise en location : 01er Juin 2021
- Le coût de l'opération s'élève à 3 496 041,70 euros TTC. Le détail du financement figure en annexe.
- Le total de surface utile est de 1 801,41 m².

Conformément à la convention passée avec l'Etat, le prix du loyer annuel au m² de surface utile a été fixé comme suit à la livraison :

- 5,78 € / m² pour les 15 logements collectifs PLUS,
- 5,13 € / m² pour les 9 logements collectifs PLAI.

Le Bureau approuve la clôture financière telle qu'elle est présentée.

DÉLIBÉRATION B-22/033 ASCENSEURS TRAVAUX PSP 2017 - CLOTURE FINANCIERE

En séance du 21 Juin 2017, le Conseil d'Administration a actualisé son Plan de Stratégie Patrimoniale 2015-2020 initialement validé le 25 Novembre 2014, lequel comprenait des opérations de modernisation ou de remplacement d'ascenseurs sur divers immeubles du parc de Presqu'île Habitat entre 2017 et 2019.

Le décompte définitif de cette opération s'établit comme suit :

- Date d'achèvement des travaux : 14 Décembre 2020
- Le coût de l'opération s'élève à 2 907 690,67 euros TTC. Le détail du financement figure en annexe.

Le Bureau approuve la clôture financière telle qu'elle est présentée.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-003-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

DÉLIBÉRATION B-22/034 REHABILITATION BIGOT BRETONNIERE - PSP 2017 - CLOTURE FINANCIERE

En séance du 21 Juin 2017, le Conseil d'Administration a actualisé son Plan de Stratégie Patrimoniale 2015-2020 initialement validé le 25 Novembre 2014, lequel comprenait l'opération de réhabilitation de la résidence Bigot Bretonnière.

Le décompte définitif de cette opération s'établit comme suit :

- Date d'achèvement des travaux : 30 Avril 2019
- Le coût de l'opération s'élève à 611 324,53 euros TTC. Le détail du financement figure en annexe.

Le Bureau approuve la clôture financière telle qu'elle est présentée.

DÉLIBÉRATION B-22/035 QUAI ALEXANDRE III - DIVETTE 3 - PSPS 2017 - CLOTURE FINANCIERE

En séance du 21 Juin 2017, le Conseil d'Administration a actualisé son Plan de Stratégie Patrimoniale 2015-2020 initialement validé le 25 Novembre 2014, lequel comprenait l'opération de réhabilitation de l'immeuble B24 situé 80, 82, 84 Quai Alexandre III.

Le décompte définitif de cette opération s'établit comme suit :

- Date d'achèvement des travaux : 02 Avril 2019
- Le coût de l'opération s'élève à 177 169,34 euros TTC. Le détail du financement figure en annexe.

Le Bureau approuve la clôture financière telle qu'elle est présentée.

DÉLIBÉRATION B-22/036 1-9 RUE DE L'ARGONNE - H 205 - PSPS 2017 - CLOTURE FINANCIERE

En séance du 21 Juin 2017, le Conseil d'Administration a actualisé son Plan de Stratégie Patrimoniale 2015-2020 initialement validé le 25 novembre 2014, lequel comprenait l'opération de réhabilitation de l'immeuble H205 situé 1-9 rue de l'Argonne.

Le décompte définitif de cette opération s'établit comme suit :

- Date d'achèvement des travaux : 02 Avril 2019

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-003-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

- Le coût de l'opération s'élève à 110 608,43 euros TTC. Le détail du financement figure en annexe.

Le Bureau approuve la clôture financière telle qu'elle est présentée.

DÉLIBÉRATION B-22/037	2 RUE PSICHARI - REHABILITATION DES TERRASSES - PSP 2017 - CLOTURE FINANCIERE

En séance du 21 Juin 2017, le Conseil d'Administration a actualisé son Plan de Stratégie Patrimoniale 2015-2020 initialement validé le 25 Novembre 2014, lequel comprenait l'opération de réhabilitation de l'immeuble situé 2 rue Psichari.

Le décompte définitif de cette opération s'établit comme suit :

- Date d'achèvement des travaux : 13 Mars 2020
- Le coût de l'opération s'élève à 38 441,00 euros TTC. Le détail du financement figure en annexe.

Le Bureau approuve la clôture financière telle qu'elle est présentée.

DÉLIBÉRATION B-22/038	REHABILITATION RESIDENCE DESLANDES - CLOTURE FINANCIERE

En séance du 27 Octobre 2015, le Bureau a autorisé le Directeur Général à signer les marchés, solliciter les subventions et contracter les emprunts pour la réhabilitation de 47 logements rue Louis Lumière, aussi appelée résidence Deslandes.

Le décompte définitif de cette opération s'établit comme suit :

- Date d'achèvement des travaux : 15 Janvier 2017
- Le coût de l'opération s'élève à 630 139,57 euros TTC. Le détail du financement figure en annexe.
- Pour rappel, le total de surface utile est de 4 729 m².

Le Bureau approuve la clôture financière telle qu'elle est présentée.

DÉLIBÉRATION B-23-001	VALIDATION D'UN PROTOCOLE D'ACCORD DANS LE CADRE D'UN CONTENTIEUX AVEC UN LOCATAIRE

Monsieur BAKOWSKI a assigné Presqu'Île Habitat devant la commission de conciliation des litiges locatifs de la Manche, la 26 janvier 2023, afin d'obtenir réparation de différents préjudices qu'il estime avoir subi dans le cadre du bail locatif le liant à notre Office.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-003-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

Au terme de sa demande, Monsieur BAKOWSKI a sollicité une indemnisation.

Dans le cadre de la commission de conciliation des litiges, il a été convenu d'un protocole d'accord afin de répondre à cette demande.

Le présent protocole, confidentiel, est présenté aux membres du Bureau.

Le Bureau autorise la Directrice Générale par intérim à signer ce protocole d'accord confidentiel.

DÉLIBÉRATION B-23-002 — VALIDATION D'UN PROTOCOLE D'ACCORD DANS LE CADRE D'UN CONTENTIEUX AVEC UN LOCATAIRE

Madame DIABATE a assigné Presqu'Île Habitat devant la Commission de Conciliation des Litiges Locatifs de la Manche, la 26 Janvier 2023, afin d'obtenir réparation de différents préjudices qu'elle estime avoir subi dans le cadre du bail locatif le liant à notre Office.

Au terme de sa demande, Madame DIABATE a sollicité la commission pour un effacement de dette.

Dans le cadre de la Commission de Conciliation des Litiges, il a été convenu d'un protocole d'accord afin de répondre à cette demande.

Le présent protocole, confidentiel, est présenté aux membres du Bureau.

Le Bureau autorise la Directrice Générale par intérim à signer ce protocole d'accord confidentiel.

DÉLIBÉRATION B-23-003 — CHERBOURG-EN-COTENTIN- IMPASSE ORANGE - CONVENTION DE SERVITUDE ENTRE PRESQU'ILE HABITAT ET ENEDIS

Dans le cadre de l'amélioration de la qualité de desserte et d'alimentation du réseau électrique de distribution publique, la société ENEDIS envisage d'effectuer des travaux de renouvellement du branchement électrique, qui doivent emprunter les parcelles AT 308-365-405-403-400-398-395-393-391-389-387-385, propriété de Presqu'Île Habitat.

À l'issue de ces travaux, la société Enedis sollicite le bénéfice de servitude de réseau.

Ainsi, il convient d'établir une convention de servitude entre Enedis et Presqu'Île Habitat qui génère des droits et obligations pour les deux parties.

Presqu'Île Habitat conserve la propriété et la jouissance des parcelles mais renonce à demander, pour quelque motif que ce soit, l'enlèvement ou la modification de l'ouvrage désignés ci-dessus.

Le Bureau autorise la Directrice Générale par intérim à signer la convention à intervenir avec la société Enedis qui prendra effet à compter de la date de la signature. Elle est conclue pour la durée des ouvrages concernés.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-003-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

Rapport des délibérations

Date : **mardi 16 mai 2023**
Président : **LEPOITTEVIN Gilbert**
Secrétaire : **Presqu'île - habitat**

Séance - 16/05/2023

Presqu'île Habitat

C-23/003 Décisions prises par le bureau en séances des 14 décembre 2022 et 7 mars 2023 — Unanimité

Date du vote : **16/05/2023 - 16h09**
Votants : **21**
Voix totales : **21**
Voix exprimées : **18**
Majorité simple des voix exprimées

Mode de scrutin : **Public**
Non votés : **3**
Taux d'abstention : **0,0%**

Pour	**18 Voix**	**100,0%**
	BARBE Stéphane	1 voix
	CAPIEMONT Guy par procuration à PICHON Jean-Pierre	1 voix
	CHARNEAU Nadège	1 voix
	CHECIAK Daniel	1 voix
	DELMAZURE Bruno	1 voix
	DESAUNAY François par procuration à TIMMERMAN Sylvette	1 voix
	FAGNEN Sébastien par procuration à LEPOITTEVIN Gilbert	1 voix
	GRUNEWALD Martine	1 voix
	GUILLOU Annick par procuration à VARIN Hubert	1 voix
	LEBLACHER Geneviève	1 voix
	LEDOUJET Réjane	1 voix
	LEPOITTEVIN Gilbert	1 voix
	LUCAS Jean-Pierre	1 voix
	MARWAN Myriam	1 voix
	PICHON Jean-Pierre	1 voix
	RICARD Guy	1 voix
	TIMMERMAN Sylvette	1 voix
	VARIN Hubert	1 voix
Non votants	**3 Voix**	
	BONNEMAINS Isabelle par procuration à LEQUILBEC Fréderik	1 voix
	LEJAMTEL Ralph	1 voix
	LEQUILBEC Fréderik	1 voix

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-003-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

DÉLIBÉRATION B-23-004	44 RUE TOUR CARRE - PROTOCOLE D'ACCORD SUR LA REPRISE DES JOINTS DE PIERRE SUR UNE PARTIE DE LA TOUR DE L'IMMEUBLE (DOSSIER SCI DU CHATEAU

Presqu'Île Habitat a réalisé des travaux de démolition et de reconstruction au 44 rue Tour Carrée sur la ville de Cherbourg-en-Cotentin.

Dans le cadre de ses travaux, une partie de la tour a été découverte et s'est ainsi retrouvée à nue, dès lors que le bâtiment démoli s'appuyait dessus.

Suite au rapport d'expertise du 19 Décembre 2022, l'expert préconise la prise en charge, par Presqu'Île Habitat, des travaux de reprise des joints de pierre sur une partie de la tour, au bénéfice de la SCI du Château.

Il a été convenu d'un protocole d'accord afin de répondre à cette demande.

Le présent protocole, confidentiel, est présenté aux membres du Bureau.

Le Bureau autorise la Directrice Générale par intérim à signer ce protocole d'accord confidentiel.

Le Conseil d'Administration prend acte des décisions prises par le Bureau en séance des 14 décembre 2022 et 7 mars 2022.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 16 Mai 2023

LE PRÉSIDENT

Gilbert LEPOITTEVIN

Copie Certifiée Conforme
La Directrice Générale par Intérim

Stelle RUMULO

Office Public de l'Habitat PRESQU'ÎLE HABITAT

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-003-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-003-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 Mai 2023

DÉLIBÉRATION : **C-23/007**

VALIDATION DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE

Conformément à l'article 44 bis de la loi n°86-1290 modifié par la loi légalité et citoyenneté du 27/01/2017, les bailleurs sont tenus d'élaborer un plan de concertation locative (PCL) couvrant l'ensemble de leur patrimoine.

Sont concernés par l'élaboration du Plan de Concertation Locative :

↘ Les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation,

↘ Les administrateurs élus représentants les locataires,

↘ Les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés aux dernières élections de représentants de locataires.

Toutes les associations représentatives ont été invitées à désigner leurs trois représentants. Seules la Confédération Nationale du Logement (CNL) et l'association Consommation Logement Cadre de vie (CLCV) ont confirmé leurs participations.

Le Plan de concertation Locative, joint en annexe a été élaboré conjointement avec les différents membres et doit être validé par le Conseil d'Administration de Presqu'Île Habitat.

Le PCL instaure le Conseil de Concertation Locative dont il prévoit la composition, les compétences et les modalités de fonctionnement. Il prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Le CCL est consulté sur les différents aspects de la gestion des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction, démolition et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie de habitants des ensembles concernés.

Les principales modifications imposées par la législation portent sur la mise place et l'utilisation de moyens financiers issus de l'article 44bis. Ainsi, Les moyens financiers seront mis à disposition de l'association afin d'assurer sa mission sur le terrain, de la façon suivante :

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-007-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

presqu'île habitat

VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

Conseil d'Administration
Séance du 16 Mai 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 16 Mai à 14h00, les membres du Conseil d'Administration de Presqu'Île Habitat - Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin - se sont réunis sur convocation du Président adressée à chacun d'eux le 26 Avril 2023.

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

- MM LEPOITTEVIN, Président, BARBÉ (départ à 15h08, pouvoir à M.me GRUNEWALD à son départ), CHECIAK, DELMAZURE, LEJAMTEL, LUCAS, PICHON, RICARD
- Mmes CHARNEAU, GRUNEWALD, GUILLOU, LEBLACHER, LEDOUJET, MARWAN, TIMMERMAN

ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S :

- Mme DENIS, représentant la DDTM
- Mme YVON, Sous-Préfecture de Cherbourg-en-Cotentin
- Mme Valérie MESPOULHÈS, Directrice Générale Caen La Mer Habitat
- Mme BONNEMAINS
- Mme LELONG
- M. LEQUILBEC
- M. CAPIEMONT (mandataire : M. PICHON)
- M. VARIN (mandataire : Mme GUILLOU)
- M. FAGNEN (mandataire : M. LEPOITTEVIN)
- M. DESAUNAY (mandataire : Mme TIMMERMAN)

ABSENT(E)S :

À TITRE CONSULTATIF :

- M. CHAMPION, KPMG
- Mme RUAULD, Directrice Générale par intérim
- Mme BOUCEY, Secrétaire de séance, Assistante Administrative & Juridique Administration Générale
- Mme JOURDAN, Directrice Administrative et Financière
- M. GUENNOC, Responsable Administration Générale
- M. MARAIS-MESNAGE, représentant CSE

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-007-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

Rapport des délibérations

Date : **mardi 16 mai 2023**
Président : **LEPOITTEVIN Gilbert**
Secrétaire : **Presqu'île - habitat**

Séance - 16/05/2023

Presqu'île Habitat

C-23/007 Validation du Plan de Concertation Locative

Unanimité

Date du vote : **16/05/2023 - 16h21**
Votants : **21**
Voix totales : **21**
Voix exprimées : **17**
Majorité simple des voix exprimées

Mode de scrutin : **Public**
Non votés : **4**
Taux d'abstention : **0,0%**

Pour	**17 Voix**	**100,0%**
	BARBE Stéphane	1 voix
	CAPIEMONT Guy par procuration à PICHON Jean-Pierre	1 voix
	CHARNEAU Nadège	1 voix
	CHECIAK Daniel	1 voix
	DELMAZURE Bruno	1 voix
	FAGNEN Sébastien par procuration à LEPOITTEVIN Gilbert	1 voix
	GRUNEWALD Martine	1 voix
	GUILLOU Annick par procuration à VARIN Hubert	1 voix
	LEBLACHER Geneviève	1 voix
	LEDOUJET Réjane	1 voix
	LEJAMTEL Ralph	1 voix
	LEPOITTEVIN Gilbert	1 voix
	LUCAS Jean-Pierre	1 voix
	MARWAN Myriam	1 voix
	PICHON Jean-Pierre	1 voix
	RICARD Guy	1 voix
	VARIN Hubert	1 voix
Non votants	**4 Voix**	
	BONNEMAINS Isabelle par procuration à LEQUILBEC Fréderik	1 voix
	DESAUNAY François par procuration à TIMMERMAN Sylvette	1 voix
	LEQUILBEC Fréderik	1 voix
	TIMMERMAN Sylvette	1 voix

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-007-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

- Au 1er trimestre de chaque année, 25 % du budget global sera versé à titre d'avance à chaque association au prorata des voix obtenues aux élections,

- Au cours de l'année, les 75 % restant seront versés sur remise d'un descriptif détaillé des projets qui sera établi par l'Association en précisant l'objectif recherché. Ce dossier sera accompagné de documents justifiant le montant demandé (devis, proposition commerciale...).

Le Conseil d'Administration valide le Plan de Concertation Locative qui prendra effet à compter de sa signature et pour une durée de quatre ans renouvelable.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 16 Mai 2023

Copie certifiée conforme
La Directrice Générale par Intérim
Estelle RAMULS

LE PRÉSIDENT
Gilbert LEPOITTEVIN

Office Public de l'Habitat PRESQU'ILE HABITAT

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-007-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE DE PRESQU'ILE HABITAT

Préambule

Vu le code de la construction et de l'habitation,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbain qui a prévu de réaffirmer la concertation entre locataires et bailleurs et de la valoriser par l'élaboration d'un Plan de Concertation Locative développé par les bailleurs concernés et les instances représentatives de locataires.

Vu les articles 44 et suivants de la loi du 23 décembre 1986, il doit être élaboré un Plan de Concertation Locative pour définir les modalités pratiques de la concertation applicable aux immeubles ou ensembles immobiliers du patrimoine de Presqu'Île Habitat et pour formaliser le cadre des relations locatives locales.

Vu les articles 93 à 96 de la loi LEC n°2017-86 du 27 janvier 2017, modifiant la loi du 23 décembre 1986, le Plan de Concertation Locative précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives de proximité. organise les conseils de concertation locative dont il prévoit la composition et définit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

Le présent Plan de Concertation Locative fait suite aux élections des représentants des locataires tenues le 1 décembre 2022. Il a été négocié et rédigé conformément aux dispositions des **articles 41, 42, 44 de la loi du 23 décembre 1986.**

Sont concernés par l'élaboration de ce Plan de Concertation Locative :

↘ Les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission Nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation.

↘ Les administrateurs élus représentants les locataires

↘ Les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10% des suffrages exprimés aux dernières élections de représentants de locataires.

La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, a entendu favoriser l'expression des locataires et de leurs représentants dans le domaine de l'habitat et du « mieux vivre ensemble ».

Cette expression des locataires doit être favorisée par la mise place de lieux et de moyens particuliers définis par le présent Plan. Le plan de concertation locative doit permettre d'engager une dynamique de travail partagée avec les acteurs de terrain.

Le plan s'applique à l'ensemble du patrimoine de logements locatifs appartenant à Presqu'Île Habitat, pour les ménages titulaire d'un bail d'habitation.

Article 1 : Objet (article 44 Bis)

Le présent plan définit les modalités pratiques de la concertation locative applicables à l'ensemble du patrimoine de Presqu'Ile Habitat, Office Public de l'Habitat.

Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales. Il instaure le Conseil de Concertation Locative dont il prévoit la composition, les compétences et les modalités de fonctionnement. Il prévoit les moyens matériels et financiers attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre.

La concertation telle que prévue par le plan est entendue comme un processus dans lequel les représentants des locataires et les représentants de Presqu'Ile Habitat échangent autour des thématiques du logement social concernant le patrimoine de Presqu'Ile Habitat et s'accordent sur des bonnes pratiques.

Le Conseil de Concertation Locative tel que prévu par le plan n'est pas un organe de décision. Le Conseil d'Administration de Presqu'Ile Habitat, dans lequel sont présents des représentants de locataires, reste seul compétent pour prendre des décisions.

Le processus de concertation défini par le Plan de Concertation Locative ne se substitue pas aux relations locatives locales ni aux dispositifs existants.

L'existence et la synthèse du contenu du plan de concertation locative doivent être portées à la connaissance de l'ensemble des locataires (journal des locataires (le Mag'), site internet de l'organisme ou l'intranet locataire, affichage…) de même que les éléments du bilan annuel.

Article 2 : Conditions, durée de validité, révision, évolution et suivi du PCL

Le présent plan sera soumis à l'approbation du Conseil d'Administration de Presqu'Ile Habitat. Il prend effet à compter de sa date de signature et pour une durée de quatre ans renouvelable.

Le plan fait l'objet de bilans et de révisions périodiques, dans les conditions qu'il définit entre les partenaires visés au premier alinéa de l'article 44 Bis.

Ainsi, Il est évalué annuellement par le Conseil de Concertation Locative. L'évaluation porte sur le fonctionnement du Conseil de Concertation Locative (nombre de réunions, objets, décisions…). Elle sera formalisée lors du 1er trimestre de l'année suivante.

A l'issue des 4 ans, un bilan du Plan de Concertation Locative (PCL) est établi par le Conseil de Concertation Locative qui est en mesure de faire des propositions pour son actualisation ou sa refonte complète.

Toutefois, le Plan de Concertation Locative peut être révisé à la demande des membres signataires ou à la demande de nouveaux représentants de locataires désignés à l'article 44bis de la loi n°86-1290 modifiée précitée. Ces derniers doivent s'identifier par lettre recommandée à Presqu'Ile Habitat.

Il est important que la révision du PCL s'organise sur la base d'un bilan de la période écoulée. Ce bilan est à réaliser par les deux parties et peut porter sur les avancées concrètes et opérationnelles engendrées par la mobilisation du CCL, les thèmes abordés, l'état d'esprit et la nature du partenariat.

De même, Il est opportun d'engager un travail de révision du PCL à l'arrivée de nouveaux représentants au Conseil d'Administration. La pratique de révision par avenant peut permettre des adaptations mineures du plan au cours de sa période de validité.

Article 3 : Thèmes de la concertation (article 44 ter)

Le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 bis est consulté sur les différents aspects de la gestion des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

Ainsi, la concertation porte sur différents thèmes, ci-après détaillés :

☑ Aspects de la gestion des ensembles immobiliers :

- Elaboration et suivi de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) et du Plan de Stratégie Patrimoniale (PSP),
- Information sur la mise en vente de logements aux locataires et accompagnement des locataires de la copropriété,
- Les charges locatives en général : modalités de contrôle de charges, les provisions de charges,
- Gros entretien et grosses réparations,
- L'entretien courant, la maintenance, la propreté.

☑ Projets d'amélioration ou de construction-démolition

- Projets d'amélioration, de réhabilitation et ou projets de démolition-reconstruction,
- Travaux d'économie d'énergie,
- Impacts éventuels des travaux sur les loyers et les charges,
- Eventualité du relogement des locataires dans le cas d'une démolition de bâtiments.

A ce titre, une présentation de la programmation annuelle de l'ensemble des projets patrimoniaux est prévue dans le cadre du CCL

☑ Toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants :

- Accueil et services aux locataires,
- Mise à disposition d'informations sur le site internet, amélioration de la communication locataires,
- Voisinage et sécurité, Qualité de service, concertation,
- Environnement et abords des immeubles.

Article 4 : Conseil de Concertation Locative

☑ Composition (article 44ter)

Le cadrage institutionnel de la concertation locative repose sur la participation des organisations qui siègent à la Commission Nationale de Concertation, et au Conseil National de l'Habitat de la Consommation.Le Conseil de Concertation Locative est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions du 1er alinéa de l'article 44.

Conformément à l'article 44ter de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée, peuvent être membres du CCL parmi les représentants des locataires :
↘ Tout groupement de locataires affiliés à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation,
↘ Toute association qui représente au moins 10% des locataires,
↘ Toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de Concertation, au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation.

Il est précisé qu'il n'est pas indispensable que le nombre de représentants du bailleur et celui des locataires soient identiques.

Ces associations ou groupement de locataires désignent au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception le nom de trois au plus de ses représentants (liste de trois titulaires et trois suppléants). Ces associations doivent œuvrer dans le domaine du logement. Elles doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale. En outre, elles œuvrent dans le secteur locatif social et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par l'article L.441 du CCH.

Au vu de l'article 44, un courrier a été adressé le 17/11/2022 aux organisations nationales œuvrant dans le domaine du logement et siégeant à la commission nationale de concertation pour obtenir la désignation de trois au plus de leurs représentants.
Compte tenu de ce qui précède et au vu des courriers communiqués par les associations de représentants de locataires, le Conseil de Concertation Locative est composé comme suit :

▶ Représentants du bailleur :
Le Président du Conseil d'Administration de Presqu'Ile Habitat ou son vice-président,
La Directrice Générale de Presqu'Ile Habitat ou son suppléant,
Tout Directeur ou suppléant qualifié sur les problématiques évoquées par le Conseil de Concertation Locative et désigné par la Directrice Générale.
Un ou une secrétaire de séance.

▶ Représentants des locataires :
Les 3 personnes locataires ou suppléants de Presqu'Ile Habitat désignées par chaque association de locataires conformément à l'article 44 de la loi n°86-1290 modifiée. Pour ce qui concerne Presqu'Île Habitat, il s'agit de la CNL et la CLCV.

▶ Il est laissé la possibilité aux parties d'être assistée de toute personne dont la compétence est jugée utile aux débats. Cette participation devra être annoncée au plus tard huit jours calendaires avant la réunion.

Modalités spécifiques :
- Ne peut être membre du CCL un locataire en procédure de résiliation de bail, dès lors que le jugement a été prononcé.
- Si un membre perd la qualité de locataire, sa participation au sein du CCL prend fin automatiquement, l'association concernée devant désigner un nouveau représentant.

☑ Rôle

Développer et institutionnaliser les pratiques de concertation entre tous les membres sur les sujets de portée générale concernant l'ensemble du patrimoine de Presqu'Ile Habitat.

Le CCL est une instance de consultation, de débat et de propositions sur tous les thèmes susceptibles de concerner la vie du locataire. Il ne peut néanmoins se substituer au Conseil d'Administration pour l'ensemble des domaines relevant de sa compétence exclusive de décision et notamment : les politiques budgétaires, techniques, de loyers et d'attribution des logements.

Il n'est pas consulté sur les dossiers individuels des locataires.

Le CCL est responsable du suivi du Plan de Concertation Locative et présente un bilan d'activité annuel au Conseil d'Administration. Ce bilan est rédigé par les services de Presqu'île Habitat sur la base des réunions tenues, des actions menées et du bilan comptable fait annuellement par les associations et soumis à l'approbation de ses membres avant présentation au Conseil d'Administration.

☑ Fonctionnement

Selon l'article 44 ter de la loi n°86-1290 modifiée, le CCL doit se réunir au moins une fois dans l'année. Le CCL au sein de Presqu'Ile Habitat se réunira au minimum trois fois dans l'année. Les dates des séances sont déterminées sur proposition de Presqu'Ile Habitat.

La date et l'ordre du jour sont transmis par mail aux participants 15 jours calendaires avant chaque séance. Les documents de travail seront transmis dans la mesure du possible en même temps que l'ordre du jour.

Il appartient à chaque membre du CCL de transmettre ses coordonnées au service de l'Administration Générale de Presqu'Ile Habitat et de les mettre à jour le cas échéant.

Chaque séance donne lieu à un compte rendu rédigé par Presqu'Ile Habitat.

☑ Règles de déontologie

Un représentant au Conseil de Concertation Locative représente les intérêts de l'association des locataires qui l' désigné et il en est légitiment le porte-parole. Il est partie prenante des propositions au sein de cette instance. A cet égard, il doit respecter les propositions prises par le Conseil de Concertation Locative en application des règles de majorité.
Lorsque les informations confidentielles (nominatives, liées à une actualité particulière, etc…) sont portées à la connaissance des membres du Conseil de Concertation Locative, ces derniers sont tenus à une obligation de confidentialité.

Un représentant désigné au Conseil de Concertation Locative doit établir dissociation entre ses intérêts personnels et ceux de l'association qu'il représente, ainsi qu'il s'interdit de participer à toute proposition pouvant le concerner personnellement.

Toute information nominative personnelle communiquée en réunion ne peut-être utilisée en dehors de celle-ci. Tout fichier nominatif reste propriété de Presqu'Île Habitat et ne peut être divulgué.

Les membres du CCL seront informés lorsqu'une information est jugée confidentielle.

Article 5 : les moyens matériels, moyens financiers, projets et financement

☑ Moyens matériels du CCL

Presqu'Île Habitat favorise la concertation locative par la mise à disposition d'une salle de réunion du siège social pour les réunions du Conseil de Concertation Locative, en facilitant également l'accès aux immeubles du bailleur aux associations en leur fournissant à la demande les badges ou clés et en assurant le secrétariat des Conseils, Commissions et groupes de travail et la reproduction de tous les documents nécessaires à la tenue des Conseils.

☑ Moyens financiers,

L'article 44 bis de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié par la loi n02017-86 du 27 janvier 2017, loi Egalité et Citoyenneté prévoit :

« Le plan de concertation locative […] prévoit des moyens financiers, au moins égaux à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an, pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative. Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires. L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative. Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné. »

Dans le cadre de la concertation du présent plan, il a été convenu que la participation financière est à hauteur de 2€ / logement. Ne sont concernés par cette dotation que les logements conventionnés. Les logements « foyer associatif» (187 unités), les logements de la gendarmerie (128 unités) et les logements transformés (27 unités) ne sont pas visés par la loi.

Le nombre de logements familiaux arrêté au 31 décembre de l'année précédente servira de calcul à la participation financière.

Les moyens financiers seront mis à disposition de l'association afin d'assurer sa mission sur le terrain, de la façon suivante :

- Au 1er trimestre de chaque année, 25 % du budget global sera versé à titre d'avance à chaque association au prorata des voix obtenues aux élections,
- Au cours de l'année, les 75 % restant seront versés sur remise d'un descriptif détaillé des projets qui sera établi par l'Association en précisant l'objectif recherché. Ce dossier sera accompagné de documents justifiant le montant demandé (devis, proposition commerciale…).

☑ Nature des projets

Les projets présentés par les associations de locataires membres du C.C.L, visent à renforcer le lien social dans le patrimoine du bailleur par le développement d'activités associatives et portent sur la mise en place et l'organisation :

- D'actions favorisant l'accueil, l'intégration et la qualité de vie dans le logement et le quartier ;
- D'actions d'accompagnement social collectif ;
- D'actions d'accès à l'éducation, la culture et la citoyenneté dans la vie quotidienne des quartiers.

Les projets présentés par les associations n'ont pas d'objectif à visée politique, confessionnelle, éthique ou raciale.

☑ Montage et financement des projets

Tous les projets de l'association de locataires signataire du présent P.C.L. seront à envoyer au siège social de Presqu'Île Habitat – CS 30122 – 1 rue de Nancy – 50101 Cherbourg en Cotentin cedex.

Pour chaque projet, l'association dans sa demande, devra indiquer le thème de l'action en lien avec le Plan de Concertation Locative, et le bilan financier des dépenses à engager, sous forme de fiche projet « P.C.L – Demande de subvention » selon le modèle annexé.

L'association devra également fournir les pièces justificatives (devis, factures…) en même temps que la demande de subvention. En l'absence des justificatifs requis et dans l'hypothèse où le projet n'entrerait pas dans l'objet social défini par le bailleur, celui-ci se réserve le droit de ne pas donner suite au projet. Les versements sont effectués par le bailleur dans un délai de 15 jours.

Il n'y aura pas de report de budget d'une année sur l'autre.

L'association s'engage à adresser un rapport d'activité des actions menées à Presqu'Île Habitat avant la fin du premier trimestre de l'année suivante, ce qui donnera lieu à un échange collectif afin de progresser ensemble et d'ajuster les plans d'actions et les futurs projets.

Le présent plan a fait l'objet d'un accord sur l'ensemble des articles lors de son élaboration par les différentes parties et est présenté au Conseil d'Administration de Presqu'Île Habitat pour validation.

Pour rappel, Le plan prend effet à compter de sa date de signature et pour une durée de quatre ans renouvelable.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, en cinq exemplaires, le

Monsieur Gilbert LEPOITTEVIN
Président de Presqu'Ile Habitat

Monsieur Bruno DELMAZURE
Administrateur représentant les locataires – CNL50

Madame Sylvette TIMMERMAN
Administrateur représentant les locataires – CNL50

Madame Réjane LEDOUJET
Administrateur représentant les locataires – CNL50

Monsieur Éric PERCEAU
Représentant CLCV – UD50

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 Mai 2023

DÉLIBÉRATION : C-23/004

ANNEE 2022 - APPROBATION DU RAPPORT FINANCIER APRES LECTURE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - APPROBATION DU RAPPORT D'ACTIVITE 2022 - QUITUS A LA DIRECTION GENERALE

Le rapport financier de Presqu'Île Habitat pour l'année 2022 a été présenté aux membres de l'assemblée délibérante, ainsi que le rapport d'activité 2022, le bilan de la commission d'attribution des Logements 2022 et le recensement des marchés 2022 dont le montant est supérieur ou égal à 20 000 € HT.

Conformément à l'article R423-28 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif au cadre comptable et la tenue des comptes des Offices Publics de l'Habitat et suite à la certification du Rapport 2022 par le commissaire aux comptes, le Conseil d'Administration est invité à approuver le compte financier et le rapport d'activité tels qu'ils lui sont présentés par La Directrice Générale par Intérim.

Au vu des dispositions de l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration donne quitus au Directeur Général sortant et à la Directrice Générale par Intérim, pour leur gestion au titre de l'année 2022.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 16 Mai 2023

LE PRÉSIDENT

Office Public de l'Habitat PRESQU'ÎLE HABITAT

Gilbert LEPOITTEVIN

Copie Certifiée Conforme
La Directrice Générale par Intérim

Office Public de l'Habitat PRESQU'ÎLE HABITAT

Estelle RUAULD

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-004-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

presqu'île habitat

VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

Conseil d'Administration
Séance du 16 Mai 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 16 Mai à 14h00, les membres du Conseil d'Administration de Presqu'Île Habitat - Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin - se sont réunis sur convocation du Président adressée à chacun d'eux le 26 Avril 2023.

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

- MM LEPOITTEVIN, Président, BARBÉ (départ à 15h08, pouvoir à M.me GRUNEWALD à son départ), CHECIAK, DELMAZURE, LEJAMTEL, LUCAS, PICHON, RICARD
- Mmes CHARNEAU, GRUNEWALD, GUILLOU, LEBLACHER, LEDOUJET, MARWAN, TIMMERMAN

ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S :

- Mme DENIS, représentant la DDTM
- Mme YVON, Sous-Préfecture de Cherbourg-en-Cotentin
- Mme Valérie MESPOULHÈS, Directrice Générale Caen La Mer Habitat
- Mme BONNEMAINS
- Mme LELONG
- M. LEQUILBEC
- M. CAPIEMONT (mandataire : M. PICHON)
- M. VARIN (mandataire : Mme GUILLOU)
- M. FAGNEN (mandataire : M. LEPOITTEVIN)
- M. DESAUNAY (mandataire : Mme TIMMERMAN)

ABSENT(E)S :

À TITRE CONSULTATIF :

- M. CHAMPION, KPMG
- Mme RUAULD, Directrice Générale par intérim
- Mme BOUCEY, Secrétaire de séance, Assistante Administrative & Juridique Administration Générale
- Mme JOURDAN, Directrice Administrative et Financière
- M. GUENNOC, Responsable Administration Générale
- M. MARAIS-MESNAGE, représentant CSE

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-004-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

Rapport des délibérations

Date : **mardi 16 mai 2023**
Président : **LEPOITTEVIN Gilbert**
Secrétaire : **Presqu'île - habitat**

Séance - 16/05/2023

Presqu'île Habitat

C-23/004 Approbation du Rapport Financier 2022 après lecture du rapport du commissaire aux comptes - Approbation du rapport d'activité 2022 - Quitus à la Direction Générale

Adoptée

Date du vote : **16/05/2023 - 16h07**
Votants : **21**
Voix totales : **21**
Voix exprimées : **19**
Majorité simple des voix exprimées

Mode de scrutin : **Public**
Non votés : **2**
Taux d'abstention : **0,0%**

Pour	**14 Voix**	**73,7%**	
	BARBE Stéphane		1 voix
	CAPIEMONT Guy par procuration à PICHON Jean-Pierre		1 voix
	CHARNEAU Nadège		1 voix
	FAGNEN Sébastien par procuration à LEPOITTEVIN Gilbert		1 voix
	GRUNEWALD Martine		1 voix
	GUILLOU Annick par procuration à VARIN Hubert		1 voix
	LEBLACHER Geneviève		1 voix
	LEJAMTEL Ralph		1 voix
	LEPOITTEVIN Gilbert		1 voix
	LUCAS Jean-Pierre		1 voix
	MARWAN Myriam		1 voix
	PICHON Jean-Pierre		1 voix
	RICARD Guy		1 voix
	VARIN Hubert		1 voix
Contre	**5 Voix**	**26,3%**	
	CHECIAK Daniel		1 voix
	DELMAZURE Bruno		1 voix
	DESAUNAY François par procuration à TIMMERMAN Sylvette		1 voix
	LEDOUJET Réjane		1 voix
	TIMMERMAN Sylvette		1 voix
Non votants	**2 Voix**		
	BONNEMAINS Isabelle par procuration à LEQUILBEC Fréderik		1 voix
	LEQUILBEC Fréderik		1 voix

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-004-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-004-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

RAPPORT D'ACTIVITE 2022

11/05/23

Presqu'île Habitat
1 Rue de Nancy
CS 30122
50101 CHERBOURG-EN-COTENTIN CEDEX

Sommaire

I. INFORMATIONS GENERALES 4
1. Chiffres clés 2022 4
2. Répartition géographique des logements (au 31.12.2022) 5
3. Fonctionnement 6
4. Événements marquants 9
5. Nos actions sociales et solidaires 10
II. ADMINISTRATION DE L'OFFICE 11
1. Les marchés publics 11
2. Le parc automobile 13
3. Courrier 14
III. RESSOURCES HUMAINES 15
1. Personnel : Chiffres clés 15
2. Absentéisme en jours calendaires 18
3. Dépenses de personnel 19
4. Coût personnel intérimaire 19
5. Formation 20
6. Institutions Représentatives du Personnel 20
IV. LE PATRIMOINE 21
1. Évolution du patrimoine 21
2. Logements neufs réceptionnés en 2022 22
3. Travaux réceptionnés en 2022 23
4. Opération en cours de travaux en 2022 24
5. Opérations patrimoniales à l'étude 26
6. Opérations gros entretien / grosses réparations à l'étude 27
7. PSP 2021 – 2027 28
8. Entretien du patrimoine 30
V. GESTION LOCATIVE 32
1. Indicateurs de la Gestion Locative au 31/12/2022 32
2. Vacance 33
3. Demande de logements et attributions 35
4. Étude des locataires présents au 31/12/2022 40
5. Intermédiation locative 41
6. Les départs 41
7. Recouvrement / Gestion des impayés 43
8. Les actions en contentieux 45
9. Le recouvrement des locataires partis 2018-2022 45

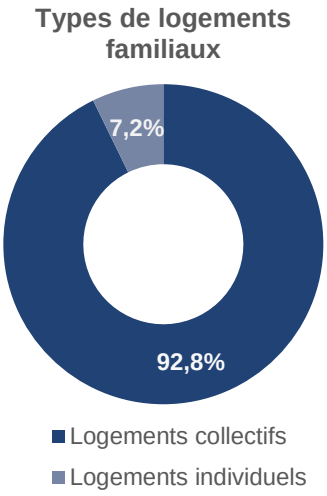
VI. SERVICE RELATION CLIENT 46
1. Réclamations 46
2. Zoom sur… 49
VII. INDICATEURS FINANCIERS 52
1. Répartition des dépenses 52
2. Frais de fonctionnement 53
3. Charges locatives 53
4. Loyers 54
5. Produits 54
6. Autres indicateurs 55
7. L'autofinancement 56
8. Bilan 57
9. Compte de Résultat 59
10. Solde Intermédiaires de Gestion 61
ANNEXE 63

I. Informations générales

1. Chiffres clés 2022

- Au 31 décembre 2022, Presqu'île Habitat gère un patrimoine de 8 088 logements. 7 746 logements sont conventionnés représentant :
  - 50% des logements locatifs sociaux sur le territoire de Cherbourg-en-Cotentin,
  - Plus de 40% des logements locatifs sociaux sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Cotentin.

    (source RPLS 2022)



Le patrimoine de Presqu'île Habitat se décompose en :

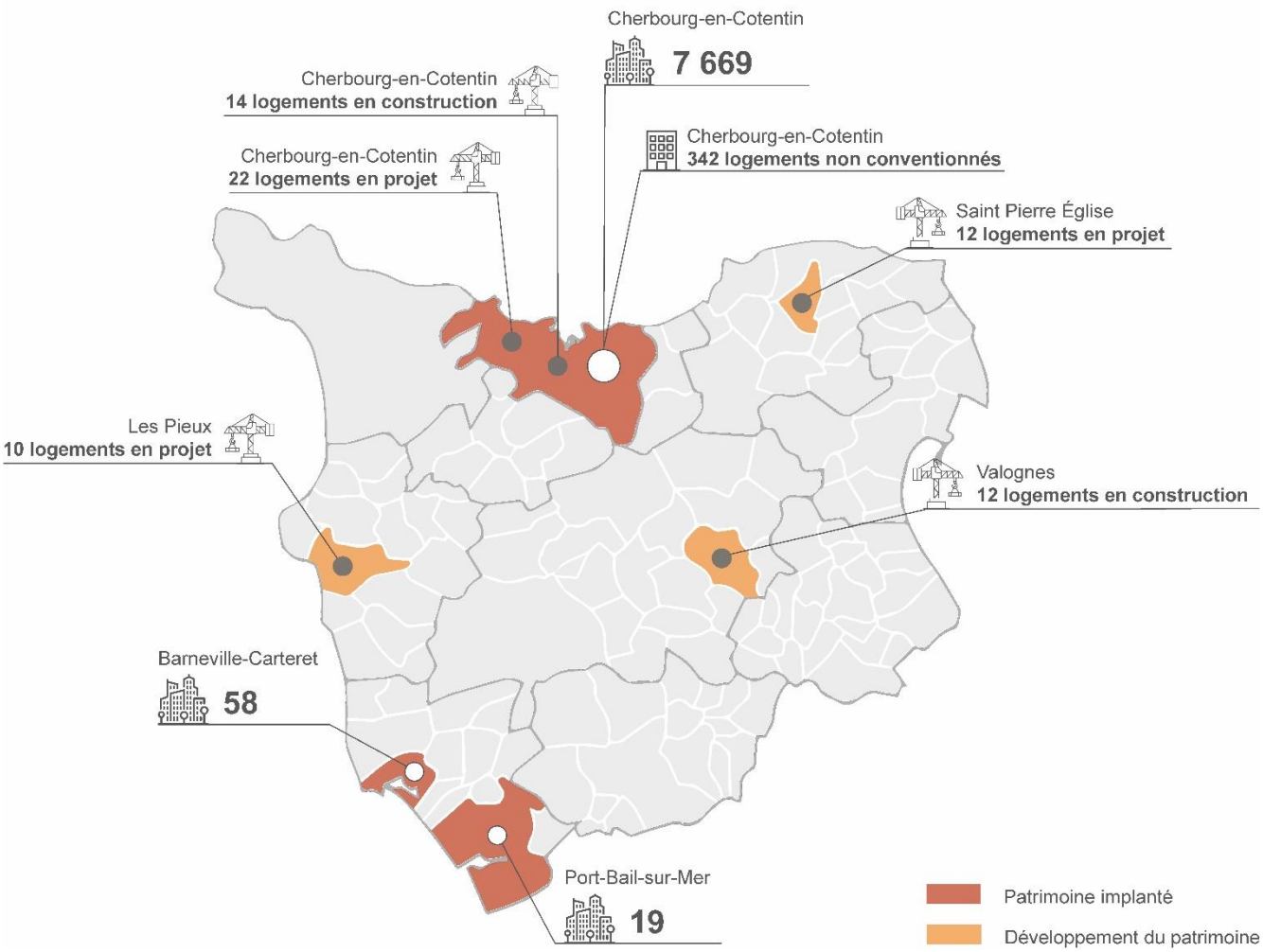
- 7 746 logements familiaux,
- 128 logements en gestion déléguée à la Gendarmerie
- 187 logements foyers (FJT),
- 27 logements restructurés pour :
  - 18 logements (MEF),
  - 4 logements (Bon Sauveur),
  - 1 logement (Cabinet Médical),
  - Etc.

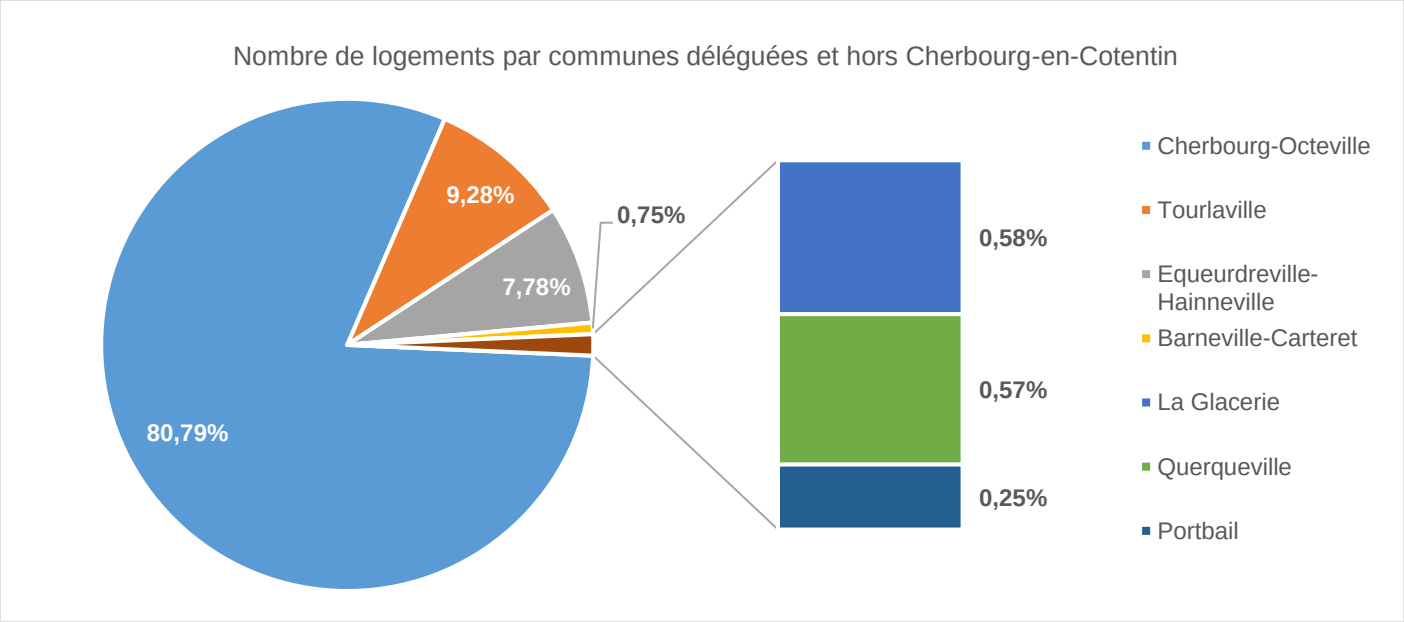
Le nombre de logements passe de 7 731 en 2021 à 7 746 suite à :

- La réception de
  - 26 logements collectifs acquis en VEFA auprès de Nexity (Archipel – Bât. A),
  - 30 logements collectifs acquis en VEFA auprès d'Eiffage (Calypso – ZAC des Bassins),
  - 8 logements collectifs reconstruits au 44-48 Rue Tour Carrée dans le cadre du dispositif de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) de la Ville de Cherbourg-en-Cotentin.
- La démolition de l'ensemble 1, 3, 5 Rue de Ponthieu représentant 48 logements.
- La remise en gestion, à la Ville de Cherbourg-en-Cotentin, du logement situé au 4 Rue Mathieu.

- Presqu'île Habitat dispose également de plus de 882 locaux accessoires (commerces, bureaux, LCR, garages, parkings…).
- 46.38 % du patrimoine de Presqu'île Habitat est classé en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV).
- 37.7 Millions d'euro de chiffre d'affaires (37.8 M€ en 2021).
- 4 Millions d'euro de résultat (9.76 M€ en 2021).
- 17.6 Millions d'euro consacrés au développement, à l'entretien et à l'amélioration du patrimoine.
- 98 salariés au 31/12/2022 (hors CDD).

2. Répartition géographique des logements (au 31.12.2022)





3. Fonctionnement

Conseil d'Administration de Presqu'île Habitat

Au 31/12/2022, le Conseil d'Administration est composé comme suit :

- 13 administrateurs désignés par la collectivité de rattachement :

6 représentants élus au sein du Conseil Communautaire :

- M. Gilbert LEPOITTEVIN (Président)
- M. Frédérik LEQUILBEC (Vice-Président)
- M. Stéphane BARBE
- M. Sébastien FAGNEN
- Mme Martine GRUNEWALD
- M. Ralph LEJAMTEL

7 représentants choisis en qualité de personnalités qualifiées, dont 2 élus du territoire :

> Mme Françoise BERTRAND

> Mme Isabelle BONNEMAINS

> Mme Annick GUILLOU

> Mme Myriam MARWAN

> M. Guy RICARD

> M. Hubert VARIN

> M. Jean-Pierre LUCAS

- 1 délégué de la Caisse d'Allocations Familiales : Mme Nathalie LELONG
- 1 délégué de L'UDAF : Mme Geneviève LEBLACHER
- 1 délégué de l'Action Logement : M. Jean-Pierre PICHON
- 2 membres sont désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département du siège :

  > M Guy CAPIEMONT, CFDT
  > M. Daniel CHECIAK, CGT

- 1 délégué représentant les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées : Mme Nadège CHARNEAU
- Suite aux élections des représentants de locataires organisées nationalement entre le 15 novembre et le 15 décembre 2022 (dépouillement le 1er décembre pour Presqu'île Habitat), 4 nouveau représentants de locataires siègent au Conseil d'Administration au 31/12/2022

  > M. Bruno DELMAZURE
  > M. François DESAUNAY
  > Mme Réjane LEDOUJET
  > Mme Sylvette TIMMERMAN

- Voix consultatives

  > Le Préfet, représentant de l'Etat
  > Un représentant du C.S.E de Presqu'île Habitat

Le Conseil d'Administration s'est réuni 3 fois en 2022. 21 délibérations ont été adoptées.

Bureau

Au 31/12/2022, le Bureau est composé comme suit :

> M. Gilbert LEPOITTEVIN, Président

> M. Frédérik LEQUILBEC, Vice-Président

> Mme Isabelle BONNEMAINS

> M. Bruno DELMAZURE

> M. Sébastien FAGNEN

> Mme Martine GRUNEWALD

> Mme Myriam MARWAN

Le Bureau s'est réuni 5 fois en 2022. 38 délibérations ont été adoptées.

Commission d'Appel d'Offre

Conformément à l'article R433-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, chaque Office Public de l'Habitat constitue une Commission d'Appel d'Offres (CAO) dont il détermine la composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs.

Au 31/12/2022, la Commission d'Appel d'Offre est composée comme suit :

> M. Gilbert LEPOITTEVIN, Président de la CAO

> M. Stéphane BARBE

> M. Jean-Pierre PICHON

> M. Frédérik LEQUILBEC (suppléant)

> Mme Nadège CHARNEAU (suppléante)

La CAO s'est réunie 1 fois en 2022.

Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

Au 31/12/2022, la Commission d'Attribution des Logements est composée comme suit :

> M. Gilbert LEPOITTEVIN

> Mme Myriam MARWAN

> Mme Nadège CHARNEAU

> Mme Françoise BERTRAND

> M Jean-Pierre LUCAS

> Mme Sylvette TIMMERMAN

> Le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale pour l'attribution des logements situés sur le territoire de leur compétence ou de son représentant.

> Le Maire de la commune où sont situés les logements à attribuer ou son représentant pour l'attribution de ses logements,

> Le représentant de l'Etat dans le département, ou de son représentant.

> Membres ayant voix consultatives

> Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue au CCH et désigné dans les conditions prévues par décret.

> Les réservataires non membres de droit peuvent participer à la présentation des dossiers de la CAL qui concernent l'attribution des logements relevant de leur contingent.

La CALEOL s'est réunie 26 fois en 2022.

4. Événements marquants

Départ du Directeur Général

Par courrier recommandé reçu le 4 juillet 2022, M. Benjamin ANDRE a notifié à Presqu'île Habitat son intention de démissionner de son poste de Directeur Général. Cette démission a été effective au 17 octobre 2022. Dans l'attente de la nomination d'un(e) successeur, la Direction de l'Office a fait l'objet d'un intérim tel que prévu par les dispositions de l'article R 421-18, alinéa 11 du code de la construction et de l'habitation.

Par Délibération C-22/009 du 19 octobre 2022, le Conseil d'Administration a ainsi désigné Mme Estelle RUAULD en tant que Directrice Générale par intérim au regard des dispositions précitées pour une durée de six mois.

Élections des représentants de locataires

Dans le cadre de l'organisation et du fonctionnement du Conseil d'Administration, et conformément aux articles R421-7 et L421-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, les administrateurs représentants des locataires sont élus pour une durée de 4 ans. De nouvelles élections ont donc été organisées entre le 15 novembre et le 15 décembre 2022 dans l'ensemble des organismes de logements sociaux. Le dépouillement du scrutin a eu lieu, au siège de Presqu'île Habitat, le jeudi 1er décembre 2022.

Le résultat est le suivant :

Nom des listes	Nombre de voix	Suffrage valablement exprimé en %	Nom des représentants
Confédération Nationale du Logement (CNL)	732 voix = 4 sièges	84,04 %	M. Bruno DELMAZURE Mme Sylvette TIMMERMAN M. François DESAUNAY Mme Réjane LEDOUJET

Les représentants des locataires sont membres du Conseil d'Administration à compter de la clôture du dépouillement des élections. Le Conseil d'Administration a pris acte par délibération C-22/016 de l'installation dans leurs fonctions des représentants de locataires.

5. Nos actions sociales et solidaires

Nos contributions en faveur de la redynamisation des quartiers

Les différentes conventions passées avec les associations de quartier, dans le cadre de l'abattement TFPB, ont donné lieu au versement d'un total de 38 554 €.

Pour rappel, 34 000€ de subventions avaient été versées aux associations en 2019, année de référence avant Covid.

Les actions en faveur du « bien vivre ensemble » subventionnées :

Événements	Lieux	Partenaires
« Le Mur Cherbourg » 1 Œuvre	Rue Vastel	Association 3Angles
Festivalito Tangotentin	Les Provinces	Association La Tangomanie
Fête de l'Amont-Quentin	Les Provinces	Association Les Amis de l'Amont-Quentin
Fête du quartier Sud-Est : Spectable participatif Anjalousia	Haut-Marais /Brèche du Bois	Association des Habitants du Quartier Sud-Est
Les Toiles Filantes	Les Provinces	Association Les Amis de l'Amont-Quentin
Les Vallons en fête	Les Fourches- Charcot- Spanel	Association Maison pour Tous Léo Lagrange
Quartier d'été	Les Provinces	Association Maison pour Tous Léo Lagrange
Tous Sport	Les Provinces	Association Maison pour Tous Léo Lagrange
Noël à l'Amont-Quentin	Les Provinces	Association Les Amis de l'Amont-Quentin
Festivités de Noël sur le quartier Amont-Quentin	Les Provinces	Association Collectif de la Fête des Familles
Noël Party au quartier Sud-Est	Haut-Marais /Brèche du Bois	Maison Françoise Giroud, centre social CEC

Les actions Cross des Vallons et Portes ouvertes de la Maison pour Tous Léo Lagrange, programmées durant l'été 2022, ont été annulées pour des raisons météorologiques.

II. Administration de l'Office

1. Les marchés publics

Nos marchés passés en 2022

Nombre de marchés conclus : 520

- 1 marché passé en procédure formalisée ;
- 15 marchés subséquents suite à un accord-cadre passé par la centrale d'achat UGAP ;
- 47 marchés en procédures adaptées ;
- 457 procédures de gré à gré ;
- 12 numéros de marchés annulés ;
- 1 marché résilié (Réhabilitation thermique de 68 logements collectifs – lot 1 : désamiantage. Entreprise titulaire : Désamiantage France Démolition)

Le détail par seuil est présenté comme suit :

Seuils des marchés	2018	2019	2020	2021	2022
< 20 000 €	300	332	391	426	478
>20 000 € et <90 000 €	33	32	38	25	31
>90 000 € et < 214 000 €	11	12	10	16	5
>214 000 €	17	6	15	26	6
Totaux	**361**	**382**	**454**	**493**	**520**

Le tableau de recensement des marchés est disponible en annexe.

Nombre d'avenants

98 avenants aux marchés ont été notifiés en 2022.

Le comparatif sur les trois dernières années s'établit ainsi :

	2019	2020	2021	2022
Nombre d'avenants	37	41	50	98
Nombre d'avenants transmis à la Sous-Préfecture	25	20	28	77

Ces avenants ont majoritairement porté sur les motifs suivants :

- Ajout de prestations (33)
- Modification clause du DCE (19)
- Modification de délai (15)
- Retrait de prestations (10)
- Intégration de nouveaux patrimoines (7)

Actes de sous-traitance

54 actes de sous-traitance ont été réalisés durant l'année 2022. Ce chiffre inclut les actes de sous-traitance et les actes de sous-traitance modificatifs.

Opérations	Nombre d'Actes Sous-Traitance
Construction FJT VALOGNES	3
Travaux de réhabilitation énergétique de la tour Casino	10
Construction de 8 logements sociaux rue Tour Carrée	1
Construction d'un ensemble de 14 logements Impasse Orange	9
Réhabilitation de la résidence des Couplets	7
Réhabilitation 52 Boulevard Schuman	1
Réhabilitation 1-3-5 Ponthieu	3
Travaux remplacement chaudières individuelles	1
Réhabilitation 48 logements VOSGES	5
Réhabilitation 75 Logements ICF	1
Entretien des ascenseurs	13
TOTAUX	**54**

Reconduction des marchés

43 marchés ont été reconduits en 2022.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de marchés reconduits	29	27	37	20	39	43
Nombre de marchés non reconduits	3	2	0	0	1	1

Au vu des conditions de reconductions stipulées dans le CCAP des marchés concernés, il est dénombré 30 reconductions tacites et 13 reconductions express accompagnées d'un imprimé EXE 12.

2. Le parc automobile

Gestion du parc automobile

Le parc automobile de Presqu'île Habitat est composé de 23 véhicules de service.

	2018 € TTC	2019 € TTC	2020 € TTC	2021 € TTC	2022 € TTC
Entretien	9 352,28 €	7 041,70 €	12 389,41 €	16 047,89 €	15 726,09 €
Carburant*	19 552,70 €	17 942,11 €	13 602,89 €	13 010,22 €	15 253,57 €
Taxes	6 650 €	6 915 €	6 284 €	2 227 €	2 114 €
Total	**35 554,98 €**	**31 898,81 €**	**32 276,30 €**	**31 285,11 €**	**33 093,66 €**

Année	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
***Quantité de carburant en litres**	12 182,26	11 315,28	9 972,01	8 829,27	8 624,75

Presqu'île Habitat a pour objectif de diminuer ses consommations d'énergie afin de diminuer l'impact de son activité sur l'environnement, en faisant preuve de plus de sobriété énergétique, notamment dans les déplacements de ses collaborateurs.

Une politique d'achat de véhicules électriques est ainsi mise en œuvre depuis 2016 afin de renouveler le parc automobile. Dans ce cadre, 1/3 de la flotte est aujourd'hui composé de véhicules électriques. Cette politique nous a permis de diminuer nos consommations de carburant de près de 30% entre 2018 et 2022, améliorant dans le même temps le bilan carbone de nos activités. Jusqu'alors, cette politique nous permettait également de diminuer le coût des déplacements de nos collaborateurs (-33% entre 2018 et 2021). L'explosion des prix de l'énergie connue en 2022 a toutefois eu pour conséquence d'augmenter nos frais de fonctionnement pour ce poste (+17% entre 2021 et 2022), et ce, malgré la réception de 2 véhicules électriques en 2022 et le déclassement d'un véhicule thermique.

3. Courrier

Affranchissement du courrier par mois et par catégorie d'envoi

Les dépenses d'affranchissement de l'année 2022 sont détaillées ci-après :

Activité	Coût	Lettre « verte »		Lettre « prioritaire »		Lettre recommandée		Total plis mensuel
		Nb	€	Nb	€	Nb	€	
Janvier	6 968.97 €	4 389	4 384.12 €	2	9.98 €	463	2 574.87 €	4 706
Février	5 219.22 €	3 775	3 481.96 €	3	3.72 €	312	1 733.54 €	8 716
Mars	6 190.09 €	3 560	3 619.10 €	9	27.00 €	461	2 543.99 €	5 134
Avril	6 720.95 €	4 827	5 066.22 €	5	18.97 €	295	1 635.76 €	4 448
Mai	5 023.50 €	3 403	3 474.70 €	3	12.75 €	275	1 536.05 €	3 820
Juin	7 232.28 €	4 918	5 102.99 €	7	22.99 €	383	2 106.03 €	6 172
Juillet	5 640.63 €	3 781	3 788.23 €	3	8.31 €	339	1 844.09 €	4 141
Août	4 830.22 €	3 602	3 562.32 €	2	6.23 €	231	1 261.67 €	4 305
Septembre	6 201.71 €	4 348	4 561.00 €	6	26.95 €	289	1 613.76 €	4 488
Octobre	4 877.71 €	3 343	3 312.72 €	12	35.91 €	277	1 529.08 €	5 646
Novembre	4 502.01 €	2 677	2 736.39 €	11	32.46 €	312	1 730.26 €	4 267
Décembre	9 163.01 €	6896	6 934.83 €	829	1 132.63 €	194	1 095.55 €	5 619
TOTAL	**72050.30 €**	49119	50025.48 €	892	1337.90 €	3831	21204.92 €	**53 843**

Il en résulte un comparatif synthétique sur les 4 dernières années indiquant le nombre de plis et le coût annuel comme suit :

	2019		2020		2021		2022	
	Nb	Coût	Nb	Coût	Nb	Coût	**Nbr**	**Coût**
Valeur annuelle	55 342	73 290€	54 110	66 432€	61 462	80 277€	**53 843**	**72 050€**
Valeur moyenne mensuelle	4 611	6 107€	4 509	5 536€	5 122	6 690€	**4 487**	**6 004€**

Après une année de forte hausse, le nombre de plis envoyés en 2022 retrouve un niveau habituel. Toutefois, afin de réduire nos frais postaux, Presqu'île Habitat s'engage, en 2023, dans la dématérialisation du courrier, ce qui nous permet d'accéder aux tarifs dits « industriels » de La Poste.

Une réflexion devra par ailleurs être menée concernant le développement des échanges électroniques avec nos locataires qui en expriment la volonté.

III. Ressources Humaines

1. Personnel : Chiffres clés

Au 31 décembre 2022, Presqu'île Habitat ne comptait plus que **98 collaborateurs permanents**, le poste de Directeur Général et de Directeur Technique du Patrimoine étant demeurés vacants dans l'attente des recrutements nécessaires.

Au cours de l'année, 2 salariés ont été recrutés en CDD dans le cadre d'un surcroît d'activité, représentant 0.22 équivalent temps plein (ETP).

L'effectif

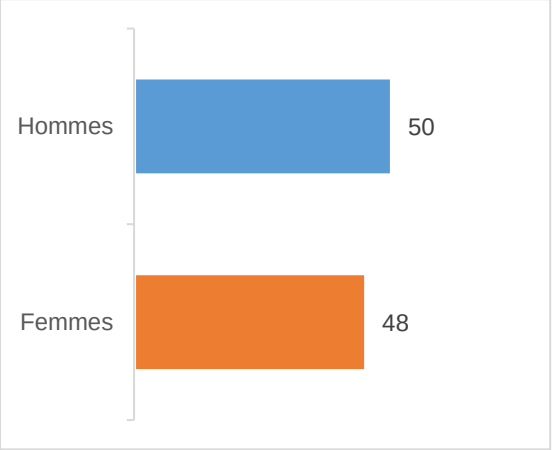
Effectif 2022	01/01/2022	31/12/2022
Permanent	102	98
CDD*	0	0
Apprenti	0	0
TOTAL	**102**	**98**

ETP Moyen Annuel	2022
Permanent	97.67
CDD*	0.22
apprenti	0.00
TOTAL	**97.89**

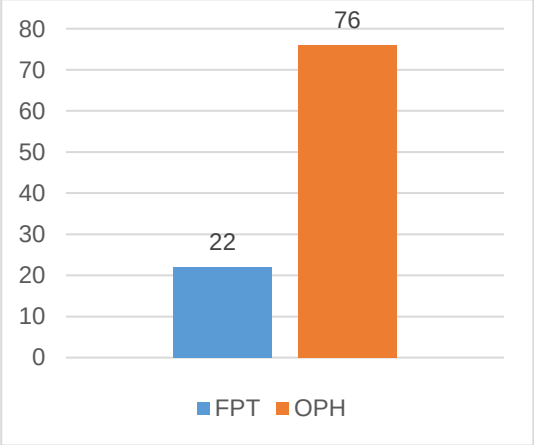
- Seuls sont comptabilisés les CDD de surcroît d'activité

Répartition du personnel au 31/12/2022 (Effectif permanent présent)

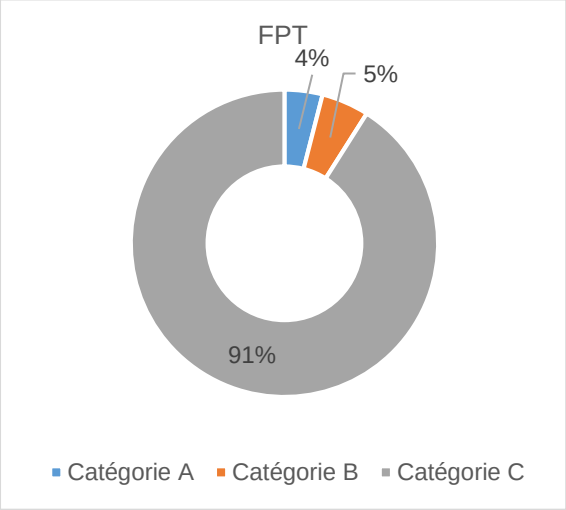
► **Par sexe**

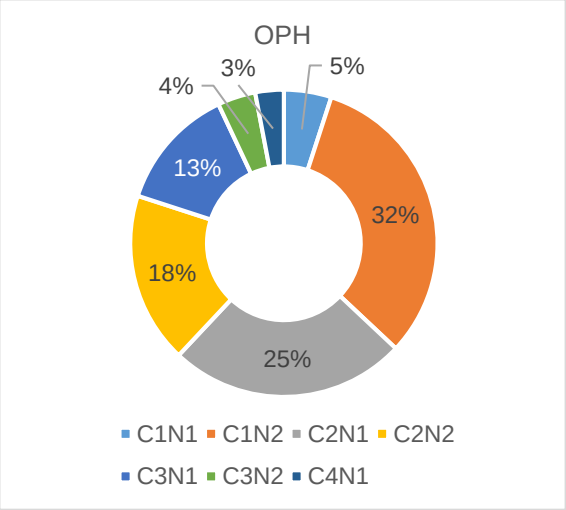


► **Par statut**

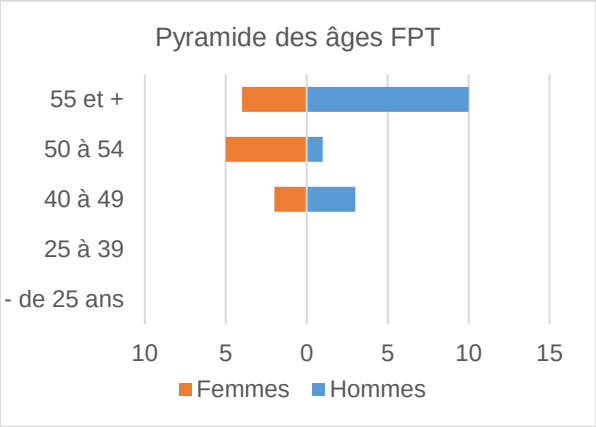


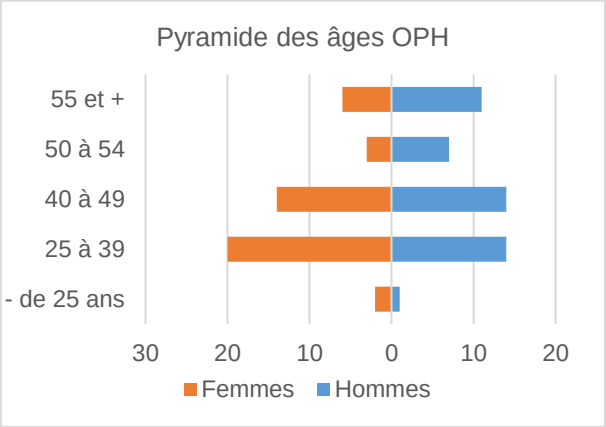
► Par classification





► Par âge (effectif total sur l'année)





FPT	2022	2021
Âge moyen :	54 ans	54 ans
Âge médian :	55 ans	54 ans
Ancienneté moyenne :	26,49 ans	26 ans

OPH	2022	2021
Âge moyen :	43 ans	43 ans
Âge médian :	42 ans	44 ans
Ancienneté moyenne :	5,33 ans	6,7 ans

Tous statuts confondus, 26,50% du personnel a 55 ans et plus.

Mouvements de personnel

► 12 embauches en CDI :

6 femmes et 6 hommes

- 3 Chargés de gestion locative
- Responsable qualité et contrôle interne
- Aide-comptable
- Chargé de gestion relation client
- Technicien d'opérations patrimoine
- Responsable des État des Lieux
- 3 Gestionnaires technique État des Lieux
- Gardien d'immeuble

► **22 départs :**

Répartition des départs	2022
Retraite	2
Démission	6
Fin de CDD	2
Rupture conventionnelle	3
Départ période d'essai	6
Licenciement	2
Mutation détachement	1

► **Le turnover * :**

Le turnover * des effectifs permanents représente 15,04%. Le turnover a augmenté de 2,67 points par rapport à 2021 (12,37%).

> Effectif cadre : 4,85%

> Effectif non cadre : 10,19%

Le turnover se calcule divisant la moyenne des départs et des arrivées de salariés par rapport à l'effectif présent en début de période « 01/01/2020 ».

Evolution de l'emploi de travailleurs handicapés (tous statuts confondus)

Presqu'île Habitat est engagé depuis de nombreuses années pour l'emploi des personnes en situation de handicap. En termes de « personnes physiques », l'Office compte 9 agents ayant la reconnaissance TH (6 sous statut OPH et 3 sous statut FPT). Au 31 décembre 2022, elles représentaient 9,18% de l'effectif de l'Office.

	2020	2021	2022
Personnel permanent en ETP en situation de handicap	8,56	8,00	9,00
Prestations atelier de travail protégé	6,13	6,00	6,95
Totaux	**14,69**	**14,00**	**14,95**

2. Absentéisme en jours calendaires

Le taux d'absentéisme est calculé à partir des absences pour maladie, accident du travail et maladie professionnelle.

Il est toutefois recensé, à titre indicatif, l'absentéisme lié aux congés familiaux, qui sont traités comme un avantage social ne donnant pas lieu à décompte de temps de travail effectif.

Absentéisme total 2022

	2019	2020	2021	2022
Taux absentéisme global	**3.89%**	**5,15%**	**4,19%**	**5,05%**
Absentéisme maladie	3,05%	4,33%	3,07%	4,94%
Absentéisme AT/MP	0,84%	0,82%	1,11%	0,08%
Absentéisme congés familiaux	*0,34%*	*0,61%*	*0,16%*	*0,19%*

Nous constatons une augmentation de l'absentéisme « maladie » par rapport aux années précédentes. Celle-ci est en partie liée au nombre de jours d'arrêt « Covid-19 » qui atteint 265 jours en 2022.

► **Bilan des AT/MP**

Nombre de déclarations / reconnaissances AT/MP	**8**
AT/MP avec au moins 1 jour d'arrêt	3
ETP sur l'année	0,10
Taux de fréquence (TF) = (nb des accidents en premier règlement/heures travaillées) x 1 000 000	44,93
Taux de gravité (TG) = (nb des journées perdues par incapacité temporaire/heures travaillées) x 1 000	0,20

Sur le nombre total d'absence AT/MP, 2 avaient une durée comprise entre 11 et 14 jours.

Focus sur l'effectif administratif et technique

	2019	2020	2021	2022
Taux absentéisme Personnel administratif	2,95%	6,14%	2,43%	3,81%
Absentéisme maladie	2,58%	5,16%	2,42%	3,75%
Absentéisme AT/MP	0,37%	0,98%	0,00%	0,03%
Absentéisme congés familiaux	*0,35%*	*0,68%*	*0,17%*	*0,16%*

Focus sur l'effectif de gardiennage

	2019	2020	2021	2022
Taux absentéisme personnel de terrain	5.83%	2,48%	7,75%	7,52%
Absentéisme maladie	4,02%	1,99%	4,38%	7,32%
Absentéisme AT/MP	1,81%	0,49%	3,35%	0,18%
Absentéisme congés familiaux	*0,33%*	*0,47%*	*0,14%*	*0.25%*

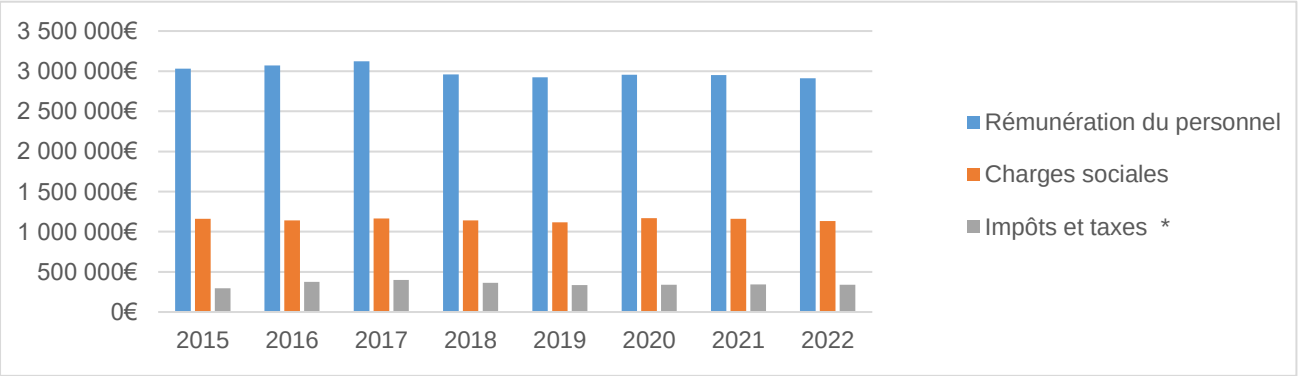
Plusieurs AT de longue durée impactent significativement le taux de 2022.

3. Dépenses de personnel

Masse budgétaire

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Rémunération du personnel	3 031 k€	3 073 k€	3 123 k€	2 958 k€	2 924 k€	2 955 k€	2 953 k€	2 910k€
Charges sociales	1 163 k€	1 141 k€	1 166 k€	1 142 k€	1 117 k€	1 168 k€	1 163 k€	1 134 k€
Impôts et taxes *	293 961€	373 913€	397 864€	363 712€	336 724€	340 550€	341 936€	340 825€

** Taxes sur les salaires et cotisations formation personnel privé*



Coût personnel intérimaire

	2020	2021	2022
Coût en €	**179 410**	**281 346**	**220 060**
Personnel administratif et technique			
nb heures intérim	2 092	3 150	1 019
ETP	1.15	1.73	0,56
Personnel de terrain			
nb heures intérim	6 019	9 597	8 688
ETP	3.31	5.27	4,77

4. Formation

Total dépenses en €	2020	2021	2022
Cotisations Uniformation et CNFPT, Factures de formation et frais de déplacement	58 694€	68 687€	68 561€
Nb d'heures annuelles	671,5	934	849,50
Nb d'agents formés	49	58	58

Tout comme en 2021, 58 collaborateurs ont été formés en 2022, dont 48 sous statut privé et 10 sous statut FPT.

Sur ces 58 personnes, qui ont suivi une ou plusieurs actions de formation, nous décomptons :

- 30 femmes et 28 hommes
- 8 seniors de 55 ans et plus, soit environ 16% de l'effectif formé.

Exemples d'actions de formation :

Etat des lieux entrants et sortants : les techniques de constat
CSE : thèmes SSCT
Fondamentaux de la réglementation des marchés publics pour les bailleurs sociaux
Formation AIPR (concepteurs)
Sécurisez la fiscalité de vos opérations d'aménagement
TVA sur les opérations immobilières
Prévenir le harcèlement sexuel et les agissements sexistes
Management de la diversité
Sauveteur secouriste du travail initial et recyclage

5. Institutions Représentatives du Personnel

Sur l'ensemble de l'année 2022, 12 réunions intersyndicales ont été menées sur les thèmes :

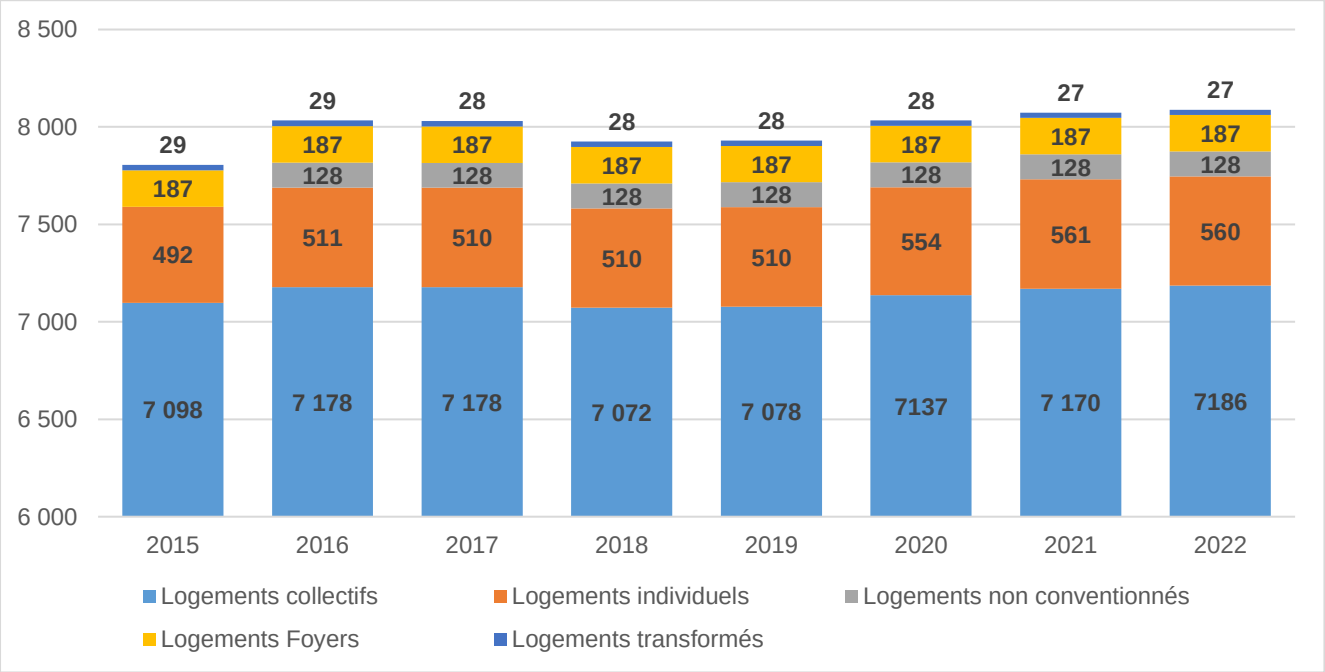
- Négociation Annuelle Obligatoire
- BDESE
- Intéressement (Les négociations menées avec les partenaires sociaux n'ont pas permis d'aboutir à la signature d'un nouvel accord d'intéressement.)
- Mesure visant à protéger le pouvoir d'achat.

6 réunions du Comité Social et Économique (CSE) se sont tenues, dont 4 sur le thème de la santé et la sécurité au travail.

IV. Le Patrimoine

1. Évolution du patrimoine

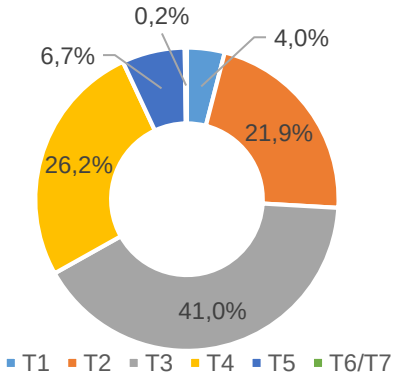
2022 a été marqué par la livraison de 64 logements ainsi que la démolition de 48 autres. Le patrimoine de Presqu'île Habitat évolue ainsi :



Répartition par typologie

Au 31/12/2022, les 7 746 logements conventionnés se répartissent de la manière suivante :

Typologie	Nbr de lgts
T1	311
T2	1 696
T3	3 173
T4	2 028
T5	520
T6/T7	18



Classement DPE (Diagnostic Performances Energétiques)

DPE	A	B	C	D	E	F	G	-
Nbr de lgts	538	531	4242	1861	541	31	1	1
%	6,95%%	6,86%	54,76%	24.03%	6,98%	0,40%	0,01%	0.01%

92.6% des logements collectifs et individuels affichent une étiquette énergétique D ou mieux.

Une large majorité de logements (54.76%) sont de classe énergétique C, correspondant à des constructions relativement économes en énergie.

Afin de mettre à jour l'ensemble des DPE suivant la nouvelle réglementation, une mission commune avec Caen la mer Habitat, dans le cadre de la SAC, a été lancée en 2022. Au regard du nombre important de logements à traiter pour les 2 Offices, cette mission se déroulera sur un total de 18 mois.

2. Logements neufs réceptionnés en 2022

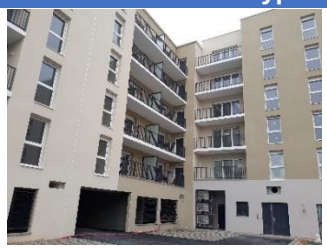
44 Rue Tour carrée – 50100 Cherbourg-en-Cotentin

Travaux	Construction neuve
Intervenants	AMO : SCET Cabinet d'architecture : SOON
Projet	Démolition de l'ancien bâtiment réalisé en octobre. DCE en cours pour la construction de 8 logements collectifs : 4 T2 et 4 T3.
Dates	Réceptionné le 02/11/2022

Archipel BATIMENT A – 50100 Cherbourg-en-Cotentin

Travaux	Construction neuve en VEFA
Promoteur	NEXITY
Projet	VEFA Phase 3 : 26 logements collectifs (Bâtiment A) répartis en 5 T2, 17 T3 et 4 T4.
Dates	Livré le 19/05/2022

ZAC des Bassins « Calypso » – 50100 Cherbourg-en-Cotentin



Travaux	Construction neuve en VEFA
Promoteur	EIFFAGE CONSTRUCTION
Projet	VEFA de 30 logements collectifs répartis en 20 T2 et 10 T3.
Dates	Livré le 15/06/2022

3. Travaux réceptionnés en 2022

75 logements sur 4 sites « ex-ICF » - 50100 Cherbourg-en-Cotentin

Travaux	Acquisition-amélioration Travaux de rénovation et mise en sécurité
Intervenant	MOE : APROMO / BOO
Projet	Isolation thermique par l'extérieur, ravalement, isolation des combles, remplacement couverture, remplacement chaudières, mise en conformité services généraux et protection contre les chutes, etc.
Dates	Réceptionné le 09/11/2022

Résidence « Casino » - 50100 Cherbourg-en-Cotentin

Travaux	Conception-réalisation Réhabilitation
Intervenants	AMO : NEPSEN Concepteur/réalisateur : BOUYGUES CONSTRUCTION / I2D CONSEILS
Projet	Suppression chauffe-bain gaz et création d'une production collective d'ECS avec comptage individuel, rééquilibrage chaufferie et mise en conformité, ajout ventilation mécanique basse consommation, remplacement menuiseries extérieures logements, isolation toiture et sous-face plancher, etc.
Dates	Réception le 31/05/2022

Démolition 1-3-5 rue de Ponthieu – 50100 Cherbourg-en-Cotentin

Travaux	Démolition de 48 logements
Intervenants	MOE : AD Conseil
Projet	Démolition d'un ensemble immobilier en QPV devenu obsolète.
Dates	Réception des travaux le 15/09/2022

Remplacement chauffe-bain gaz – Maupas – 50100 Cherbourg-en-Cotentin

Travaux	Réfection
Intervenant	AMO : SAGE Entreprise : ENGIE
Projet	Changement des chauffe-bain gaz
Dates	OS démarrage travaux : 30/05/2022 Durée : 6 mois Réception faite fin 2022

Aménagement de 51 salles de bain sur patrimoine diffus

Travaux	Aménagent PMR
Intervenants	MOE : APROMO Entreprise : ALLOBAT
Projet	Transformation de baignoire en douche pour personnes à mobilité réduite/perte d'autonomie
Dates	Réception faite en 2022

Tourlaville changement des radiateurs	
Travaux	Remplacement des radiateurs bi-jonctions pour passage vers chauffage 100% individuel
Intervenants	AMO : SAGE Entreprise : BRUNET
Projet	Changement des radiateurs des logements par des convecteurs
Dates	Réceptionné en juin 2022

Remplacement des chaudières – Centre-ville – 50100 Cherbourg-en-Cotentin,	
Travaux	Réfection
Intervenants	ENGIE
Projet	Remplacement des chaudières
Dates	Réceptionné en mars 2022

4. Opération en cours de travaux en 2022

« Impasse Orange », 10 bd Mendès France – 50100 Cherbourg-en-Cotentin

Travaux	Construction neuve
Intervenants	AMO : SAMOP MOE : Cabinet d'architecture Boisroux
Projet	Démolition d'un ensemble immobilier et construction de 14 logements collectifs : 6 T2 et 8 T3.
Dates	Réception prévue le 20/01/2023

FJT Espace Temps – Valognes

Travaux	Construction neuve
Intervenants	Cabinet ROYER Architectes
Projet	Construction d'un FJT de 12 studios
Dates	OS travaux au 17/05/2022 Durée de chantier : 17 mois Réception estimée à fin d'année 2023

8-10-12-14 rue des Vosges – 50100 Cherbourg-en-Cotentin

Travaux	Réhabilitation
Intervenant	MOE conception : Cabinet d'architecture Boisroux MOE réalisation : APROMO
Projet	Isolation thermique par l'extérieure, ajout système de ventilation mécanique, réfection de l'éclairage et des parties communes
Date	Réception prévue le 20/01/2023

Résidence « Les Couplets » - 50120 Cherbourg-en-Cotentin	
Travaux	Réhabilitation
Intervenants	MOE : ANA Ingénierie Entreprises : EIFFAGE / BRUNET / VIGER

Projet	Désamiantage, isolation, remplacement des couvertures et menuiseries extérieures, remplacement ventilation, suppression plancher chauffant et radiateurs, divers travaux de réfections en parties communes.
Dates	OS démarrage travaux 22/09/2021 Durée des travaux sur 22 mois hors aléas et intempéries Réception envisagée en juillet 2023 reprogrammée à avril 2024 liés à divers aléas de chantier

52 boulevard Schuman – 50100 Cherbourg-en-Cotentin

Travaux	Réhabilitation thermique et sécurité incendie
Intervenants	MOE conception : ALTEREA MOE exécution : APROMO Entreprises : HNTP / ISORE et LES ZELLES
Projet	Désamiantage, isolation thermique par l'extérieur, changement des menuiseries extérieures des logements, couverture des loggias Niveau BBC rénovation visé
Dates	OS démarrage travaux au 31/08/2022 Relance lot 01 désamiantage OS reprise travaux au 01/02/2023 Réception estimée à l'été / automne 2024

Réfection des ascenseurs sur patrimoine diffus :
La Bonde, Barois, Divette (Vastel, Schuman), Fèvres, 24 et 110 Mendès France, Les Couplets

Travaux	Réfection ascenseurs
Intervenants	AMO : RCEA Entreprises : TKE et KONE
Projet	Travaux de remplacement et modernisation d'ascenseurs
Dates	Travaux s'étalant sur 2022-2023-2024

Réfection des portes palières sur patrimoine diffus : 1-3 Audiger, 55 Schuman

Travaux	Réfection
Intervenant	BATITEC
Projet	Changement des portes palières de logements
Dates	Durée : 6 mois de travaux Réception envisagée en mai 2023

5. Opérations patrimoniales à l'étude

Opération	Maîtrise d'œuvre	Natures des travaux	Budget Travaux estimé (€ HT)
Rue Colin	ICSAS	- Réhabilitation d'une maison individuelle de type T6	80 k à 120 k (Estimation 2021)
Cité Girard	Non désigné	- En cours d'échange avec la ville de Cherbourg et l'aménageur de l'ANRU - Projet travaux envisagés : Isolation thermique, remplacement des menuiseries extérieures, création d'une VMC, réfection toitures / parties communes / électricité, mise en conformité sécurité incendie et protection des personnes, etc.	6 123 k
Front de Mer (4 bâtiments)	ALTEREA	- Maine-Penthièvre : Isolation thermique par l'extérieure, changement menuiseries extérieures, ajout VMC, divers travaux parties communes. - Penthièvre / 3 Léon / 5 Léon : ajout d'une VMC et quelques travaux parties communes	5 900 k
Maupas	APROMO	- Programme travaux : isolation thermique par l'extérieur et planchers, menuiseries extérieures, reprises en toitures, rénovation système ventilation, mise en conformité désenfumage, etc. - Budget travaux estimé par le MOE à +30% du budget de PiH	1 353 k
Cité Fougère	AGENCE B2	- Etudes stoppées à la fin de l'APS - Budget travaux estimé par le MOE à +30% du budget de PiH - Sujet de bail à réhabilitation et rentabilité - Programme travaux : isolation thermique par l'extérieur avec bardage, menuiseries intérieures et extérieures, maçonnerie, étanchéité, carrelage	602 k
Barneville-Carteret	Non désigné	- Rénovation thermique de 38 maisons - Audit énergétique préalable confié à un bureau d'études AWO, en attente de ses conclusions	NC
Bigot Bretonnière	AGENCE B2	- Etudes stoppées à la fin de l'APS - Budget travaux estimé par le MOE à +30% du budget de PiH - Programme travaux : désamiantage, menuiseries extérieures et intérieures, peinture et sol souple	398 k
Saint Pierre-Eglise	ATELIER DE LA TOUQUES	- Acquisition-amélioration d'un patrimoine appartenant à la commune. - Création de 12 logements sociaux types T2 et T3 - Réhabilitation lourde et complète du bâtiment ; ajout d'un ascenseur	1 700 k
Les Pieux, ZAC de la Lande et du Siquet	En cours de consultation	Construction neuve de 10 logements en maîtrise d'œuvre et lots séparés	1 200 k

ZAC les Jardins de l'Agora	En cours de consultation	- Construction neuve de 35 logements et 1 local commun résidentiel - Conception-réalisation du projet	4 350 k
Grimesnil phase 3 Artémis	VEFA European Homes	Acquisition de 22 logements neufs en VEFA (Avenant 2 signé en octobre 2022)	1 200 k
Hôtel Giffard / Croix Morel	VEFA Delacour	Acquisition 4 logements neufs individuels en VEFA	NC
Eaux Minérales	ATELIER DE LA TOUQUES	Travaux suite à sinistre incendie En cours de travaux de désamiantage et purge avant études de conception Il est envisagé deux options : une réhabilitation ou une démolition-construction	1 000 k
Ensemble du patrimoine	AED	Réalisation des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE)	220 k

6. Opérations gros entretien / grosses réparations à l'étude

Opération	Maîtrise d'œuvre	Natures des travaux
Réfection des portes palières	Sans MOE	- Travaux à l'étude pour lancer le remplacement de portes palières de logements individuels et collectifs -> Cour des gendarmes, Delaville, Peguy, Gentianes
Aménagement salle de bain	A consulter	- Remplacement des baignoires par des douches accessibles aux personnes à mobilité réduite sur 20 à 40 logements
Changement radiateurs	ECI	- Changement de radiateurs en convecteurs - En cours de consultation des entreprises - 6 résidences : La Bonde, Gentiane, Lecarpentier, Bigot-La Bretonnière, Brécourt et Lecanu (591 logements) - Travaux envisagé à l'été 2023
Ventilation	Sans MOE	- Bâtiments concernés : 1-2-3 rue des Vosges et 1 rue de Metz - Amélioration de la ventilation naturelle des logements par une aide à la ventilation - Travaux envisagés au printemps 2023
Ascenseurs	AMO : RCEA Entreprises : TKE et KONE	- Poursuite des travaux de modernisation et de remplacement des ascenseurs sur le parc - Sites envisagés : Sancerrois, Argonne, Trégorois, etc.
Etanchéité	NC	- Etudes pour réfection des étanchéités des « 3 tours » - Etudes pour réfection des étanchéité / couverture sur la résidence Les « Francterres » - Etudes pour réfections des toitures rue Hervieu
Terrasses	NC	- 9 terrasses bois Clos du sud à changer suite à vieillissement
Clôture et portail	NC	Changement des clôtures et portails de deux résidences : - Villa Rocca et Brèche du Bois

7. PSP 2021 – 2027

Presqu'île Habitat a redessiné sa stratégie patrimoniale pour les 10 prochaines années du PSP autour de deux grandes orientations. Les travaux programmés dans le cadre du PSP ont été planifiés pour les 7 prochaines années. Celui-ci a été approuvé par le Conseil d'Administration de Presqu'île Habitat le 15 juin 2021.

Les deux grandes orientations retenues sont les suivantes :

- Continuer d'améliorer le parc existant,
- Renouveler le parc en construisant de nouveaux logements.

Ces orientations s'inscrivent en grande partie dans la continuité des actions déjà engagées.

Continuer d'améliorer le parc existant

Les objectifs retenus par Presqu'Île Habitat en matière d'amélioration du parc sont les suivants :

- Renforcer la qualité intrinsèque du patrimoine existant en mettant en œuvre une politique d'entretien visant à assurer un confort d'usage optimum, et à agir pour améliorer la qualité de service rendu aux locataires via :
  - Des travaux d'entretien courant avec un budget annuel de l'ordre de 844 000€ HT par an,
  - Des travaux de remise en état des logements de l'ordre de l'ordre de 2.2 M€ HT par an,
  - Des travaux de Gros Entretien (GE) et de Grosses Réparations (GR) d'environ 4 M€ TTC par an.
- Améliorer la commercialité du patrimoine qui connaît les plus forts enjeux techniques et rehausser de façon prioritaire la performance thermique du patrimoine le plus énergivore, et ainsi réduire le montant de la quittance globale des locataires :
  - Investissement en travaux de réhabilitation pour un montant de l'ordre de 13 M€ sur 7 ans, portant sur 19 groupes immobiliers et représentant 653 logements.
  - Investissement en travaux de réhabilitation légère pour un montant de l'ordre de 19 M€ sur 7 ans, portant sur 76 groupes immobiliers et représentant 2 391 logements.

Les enjeux du PSP sont classés de la manière suivante :

	Nombre de logements concernés sur 2021-2027	Coût des travaux sur 2021-2027	Coût par logement en €
REHABILITER : Intervenir sur le patrimoine qui connait les plus forts enjeux techniques et rehausser le niveau de performance technique	653	13 685 000 €	20 957 €
AMELIORER : Intervenir sur le patrimoine qui connait des enjeux techniques importants, et si besoin, rehausser le niveau de performance technique	2 391	21 654 000 €	9 056 €
Interventions complémentaires pour les opérations de réhabilitation et d'amélioration	3 044	6 364 000 €	2 090 €
POLITIQUE D'ENTRETIEN : Renforcer la qualité intrinsèque du patrimoine par une politique d'entretien visant un confort d'usage optimum et une amélioration de la qualité de service rendu	1 410	9 916 000 €	7 032 €
OPTIMISATION : Préserver la situation	3 207	8 238 000 €	2 568 €
Désinvestissement	1	20 000 €	20 000 €
Travaux diffus		24 189 000 €	
TOTAL	**7661**	**84 066 000 €**	**10 973 €**

Le niveau d'intervention sur le parc est donc à hauteur de 84 M€

Renouveler le parc en construisant de nouveaux logements

Depuis le rattachement à l'Agglomération du Cotentin, Presqu'Île Habitat entend développer son offre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire. En matière de développement du parc, les objectifs de Presqu'Île Habitat sont les suivants :

- Développer l'offre de manière raisonnée et équilibrée, en partenariat avec les collectivités, pour répondre à la diversité des besoins (vieillissement, décohabitation, etc.) et pour accompagner les politiques locales de l'habitat.
- S'inscrire dans les objectifs du PLH qui prévoit :
  - De limiter l'extension urbaine et l'extension sur les terres agricoles ;
  - De revitaliser les centres-bourgs ;
  - D'accompagner la transformation des friches urbaines.

Sur la plan opérationnel, ces ambitions se traduiront par :

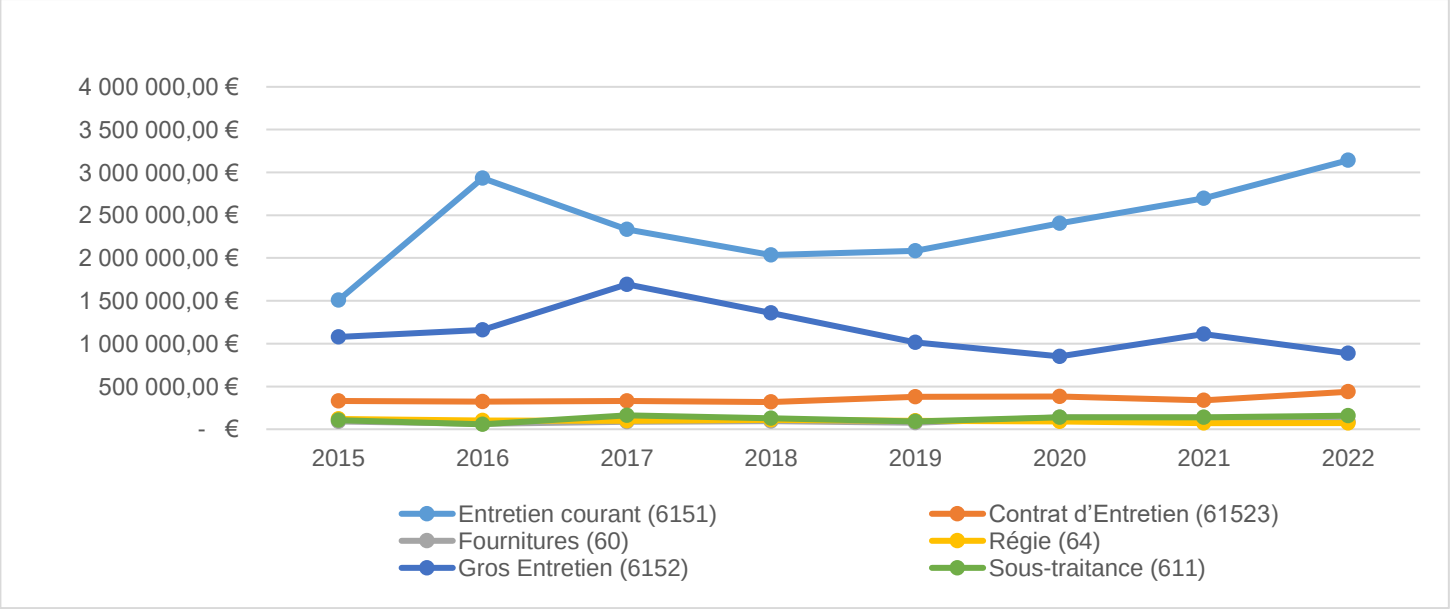
- La production d'une offre nouvelle sur les zones d'implantation prioritaires définies dans le PLH.
- Le développement de tout type d'habitat, y compris des petits collectifs et logements individuels, en fonction des besoins du territoire et de ses habitants.
- La construction d'environ 40 logements neufs par an, conformément à son activité actuelle.

8. Entretien du patrimoine

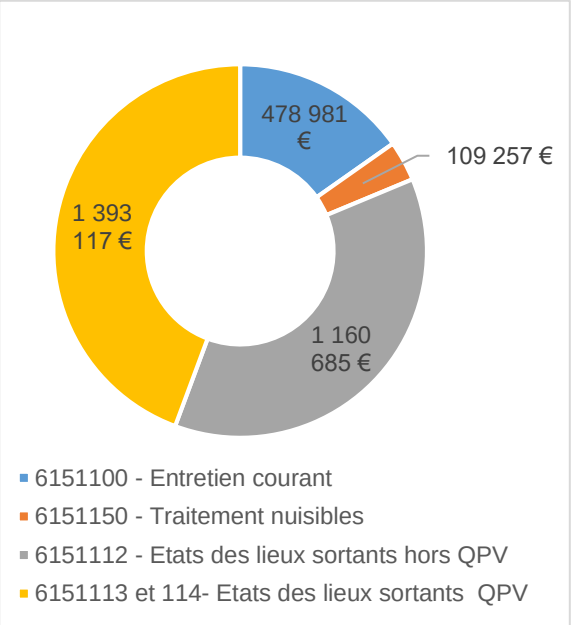
Evolution des dépenses d'entretien

	2019	2020	2021	2022	Progression 2021/2022
Entretien courant (6151)	2 085 860 €	2 407 452 €	2 699 070 €	**3 142 040 €**	16.41%
Contrat d'Entretien (61523)	377 681 €	381 626 €	338 328 €	**437 466 €**	29.30%
Fournitures (60)	75 825 €	137 772 €	136 397 €	**90 172 €**	-51.26% *
Régie (64)	96 561 €	92 157 €	70 829 €	**70 911 €**	0.12%
Gros Entretien (6152) hors PSP	1 015 541 €	851 146 €	1 113 416 €	**887 987 €**	-20.25%
Sous-traitance générale (611)	89 897 €	139 344 €	137 766 €	**158 410 €**	14.98%
Total	3 741 365 €	4 009 497 €	4 495 806 €	**4 786 986 €**	**6.48%**

*****La diminution s'explique par des dépenses anormalement élevées en 2020/2021 liées au contexte sanitaire. Le niveau du poste « Fournitures » est revenu au niveau précédent la période Covid.



Répartition des dépenses du compte 6151



En 2022, 855 états des lieux sortants ont été enregistrés, contre 841 en 2021, soit une augmentation de 2.02% du nombre de départs.

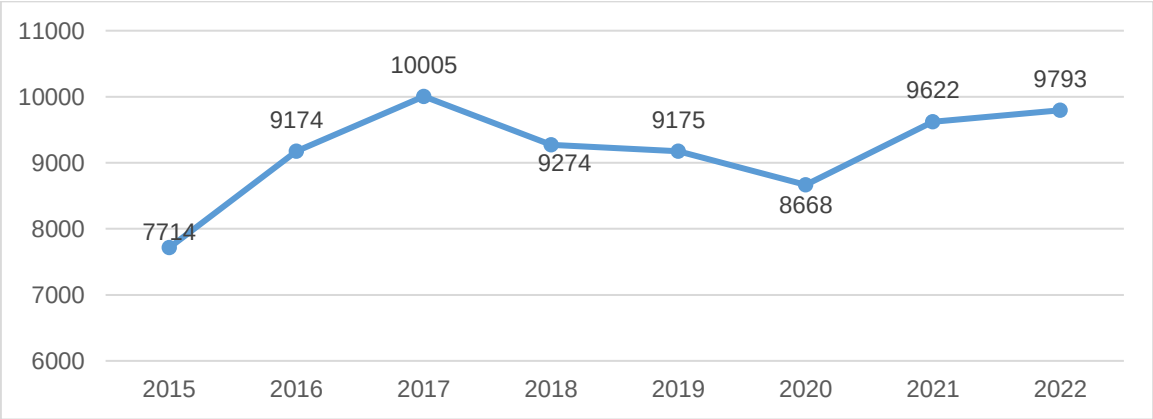
> 80 928€ ont été réclamés au titre des indemnités forfaitaires.

> Coût moyen des travaux par logement suite état des lieux hors QPV (embellissements, menus travaux, sanitaires, réfection électrique) : 2 223€ TTC 10% (contre 1 868€ en 2021)

> 215 logements situés en QPV ont bénéficié de surcoûts de travaux pour un montant moyen de 3 311€ TTC 10%. Le coût total moyen de travaux de remise en état de logement, pour ces logements, est de **4 642**€ TTC 10% (contre 4 274€ en 2021).

Évolution des bons de travaux

Il faut noter que plusieurs bons peuvent concerner un même logement et/ou un même corps d'état (bons complémentaires).



> Montant moyen des bons de travaux : 421,03 €, contre 384,67 € en 2021

> Montant médian des bons de travaux : 152,60 €, contre 132,79 € en 2021

V. Gestion Locative

1. Indicateurs de la Gestion Locative au 31/12/2022

En 2022, le parc social de Presqu'île Habitat est composé de 7 746 logements conventionnés. 209 logements sont dédiés à répondre à la demande d'hébergement des étudiants en vertu d'une convention de réservation passée avec la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

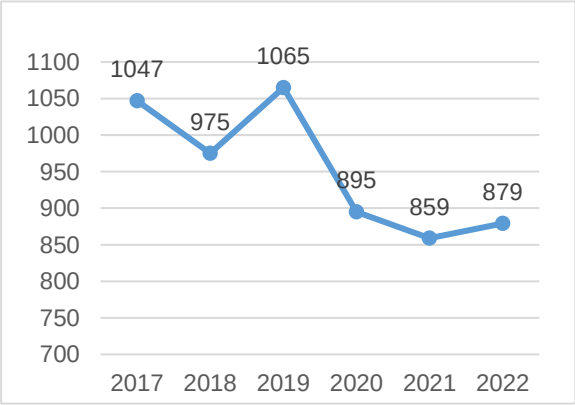
Étant donné leur nature particulière, les 128 logements qui composent la Gendarmerie Major Lecomte ne sont plus comptabilisés dans le parc de logements familiaux de Presqu'île Habitat.

		2018	2019	2020	2021	2022
Taux de rotation en %		13,42 %	12,97 %	10,50 %	10,88%	**11,03%**
Taux de vacance totale en %		5,21 %	4,27 %	4,46 %	4,64%	**4,93%**
Bénéficiaires APL (CAF) en % *(méthode DIS)*		52 %	53 %	53 %	44%	**43%**
Nombre de départs		1007	975	800	841	**855**
Baux conclus logements		975	1 065	895	859	**879**
Prospections	Total	5440	4 504	3 175	3 816	**3 393**
	Nb moyen de prospections par logement reloué	5,40	4,62	3,97	4,33	**3,86**

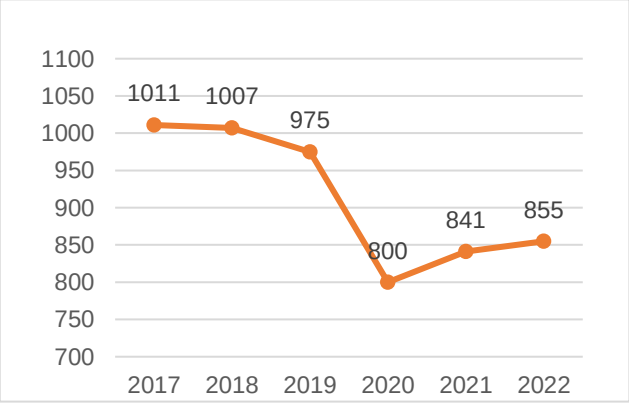
*Le calcul des taux est réalisé sur la base de la totalité des logements.

Le taux de rotation augmente légèrement sans toutefois atteindre son niveau d'avant crise sanitaire. Avec plus d'entrées que de départs de logements, le bilan de l'année est favorable.

► Évolution des entrées



► Évolution des sorties



Par ailleurs en 2022, nous avons réalisé la signature de 96 baux accessoires (garages, parkings et box), ce qui a largement contribué à diminuer la vacance sur ce type de biens.

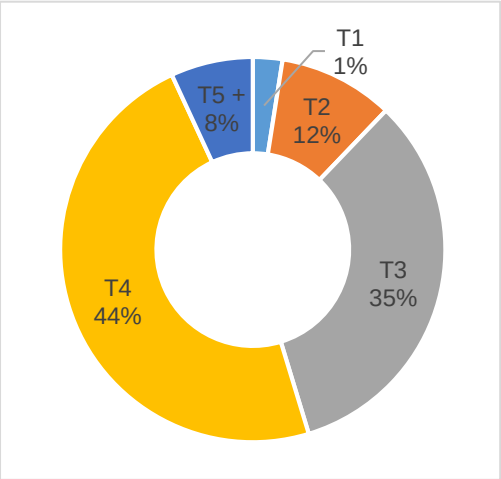
2. Vacance

	Nb lgts	Nb vacants	Taux de vacance	Lgts vacants techniques	Lgts proposables (1)	Nb vacants corrigé(2)	Taux de vacance corrigée (3)
2018	7 506	391	5,21%	77	7 429	314	4,23%
2019	7 515	321	4.27%	48	7 427	273	3,66%
2020	7 620	340	4.46 %	48	7 572	292	3.86 %
2021	7 731	359	4.64%	48	7683	311	4.05%
2022	**7 746**	**382**	**4,93%**	**19**	**7 727**	**363**	**4,70%**

(1) : nombre total de logements moins ceux en vacance technique
(2) : nombre total de logements vacants moins ceux en vacance technique
(3) : pourcentage de la vacance réelle sur le nombre de logements proposables

A partir de 2021, les logements étudiants ont été intégrés à l'ensemble des logements familiaux et donc influent sur la vacance. Il est à noter qu'au 31/12/20222, nous comptons 26 logements étudiants vacants. Cette année, la demande a été moins forte sur cette typologie que les années passées, et de nombreux logements sont restés vacants après la rentrée de septembre.

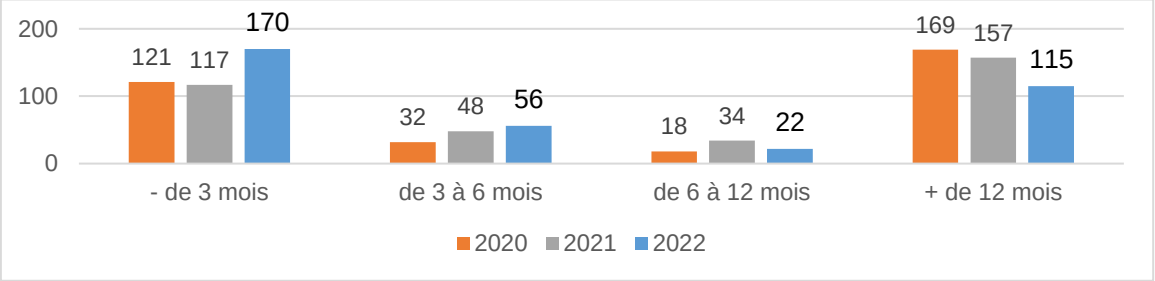
► La vacance par typologie de logements



A l'image des années précédentes, près de la moitié des logements vacants sont des T4 (44%). Ce taux est à mettre en relation avec les indicateurs de la demande de logement qui font apparaître une recherche concentrée sur les petites typologies, mais aussi sur le fait que de nombreux grands logements sont situés dans des secteurs peu demandés, dans de hauts étages ou sur des résidences sans ascenseurs, moins adaptées aux souhaits des demandeurs.

C'est notamment la raison pour laquelle, depuis plusieurs années, Presqu'île Habitat adapte le renouvellement de son offre de logement sur le territoire. En 2022, 3 résidences ont étés mises en location sur Cherbourg en Cotentin, constituants 64 nouveaux logements : 29 T2, 31 T3 et seulement 4 T4.

► **Comparatif 2020/2022 de la durée de la vacance sur le parc**



On observe une réduction significative de la vacance de longue durée. Cela correspond au travail de remise en état de logements laissés sans travaux ces dernières années, faute d'attractivité et de demandes sur ces biens. Ces logements sont principalement dédiés aux logements dits d'urgence et à l'intermédiation locative.

La vacance au sein des QPV

	Provinces		Maupas – Hauts Marais – Brèche du Bois		Fourches Charcot Spanel	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Nombre de logements par QPV	2 804	2 756	741		100	
Nombre de vacants (hors démolition)	178	183	40	45	11	14
% de logements vacants au sein du QPV	6,35%	6,64%	5,39%	6,07 %	11%	14%

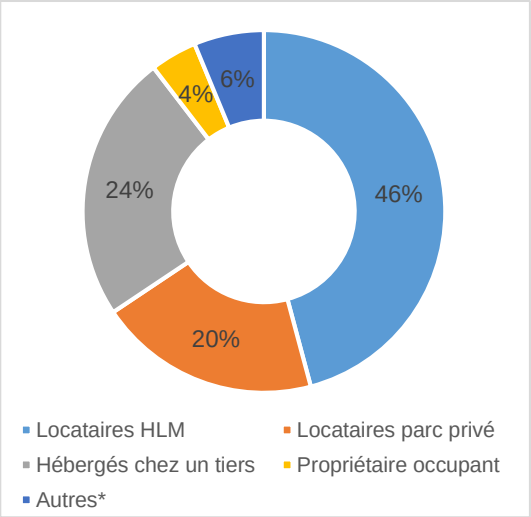
3. Demande de logements et attributions

Au cours de l'année 2022, 5 537 demandes ont été enregistrées pour une attribution de logement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, contre 5 605 demandes en, soit une diminution de -1.21%.

Nous constatons toutefois une légère concentration des demandes sur le secteur de Cherbourg-en-Cotentin, puisque 3 996 demandes ont été enregistrées pour ce secteur spécifique, en augmentation de 2.30% par rapport à 2021 (3 906 demandes).

Profil des demandeurs pour Cherbourg-en-Cotentin

► Origine des demandeurs



(*) La rubrique « Autres » comprend les personnes hébergées en structure d'hébergement, dans des logements temporaires ou sans domicile.

46% des demandeurs sont déjà locataires d'un logement social, en augmentation de 3 points par rapport à l'année passée.

Le premier motif de demande de logement est toujours la taille du logement actuel (25% contre 17% en 2021).

En revanche, et alors qu'il n'apparaissait pas dans le classement les années précédentes (taux non significatif), le besoin d'amélioration de la qualité de vie, tel que se rapprocher du lieu travail, des commerces ou de la famille, est désormais le 2ème motif de demande, pour 17% d'entre-elles. Ce qui explique par ailleurs le phénomène de concentration de la demande sur le secteur de Cherbourg-en-Cotentin vu plus haut.

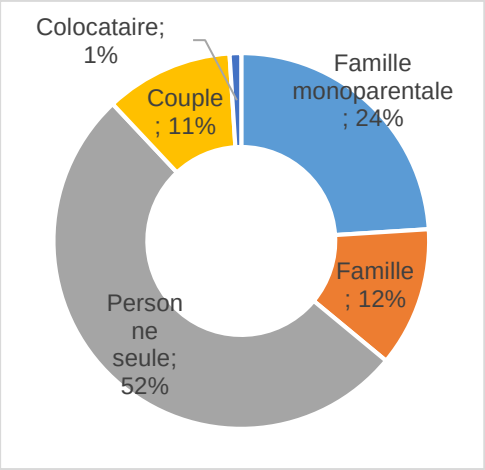
Viennent ensuite, représentant pour chacun des motifs, 10% des demandes :

- Le besoin de logements adaptés au handicap,
- Le coût du loyer actuel
- Les séparations (10% pour chaque)

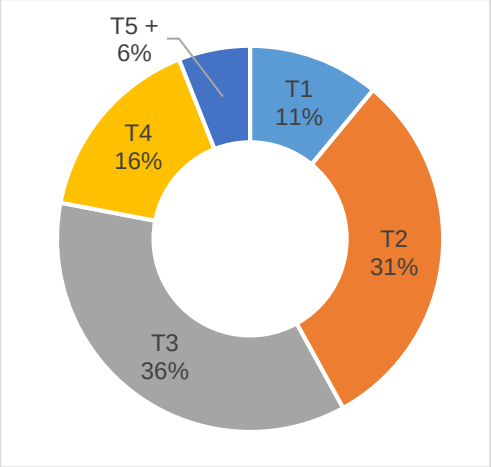
On note également une augmentation du nombre de demandes en raison de la non-décence du logement actuel (humidité, insalubrité, mauvaise isolation) : 8% des demandes en 2022.

Enfin, 87% de ces demandes sont faites par des habitants de la Communauté d'Agglomération du Cotentin (stable par rapport à l'année dernière), 2% par des habitants de l'ensemble du département de la Manche et 11% de demandeurs issus d'autres départements.

► Situation personnelle / statut des demandeurs

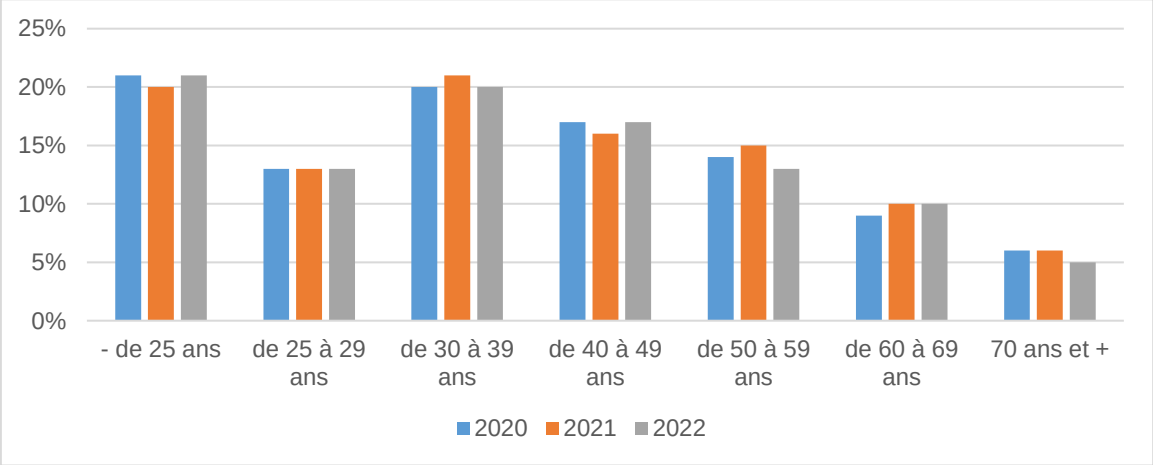


► Typologie de logement recherchée par les demandeurs



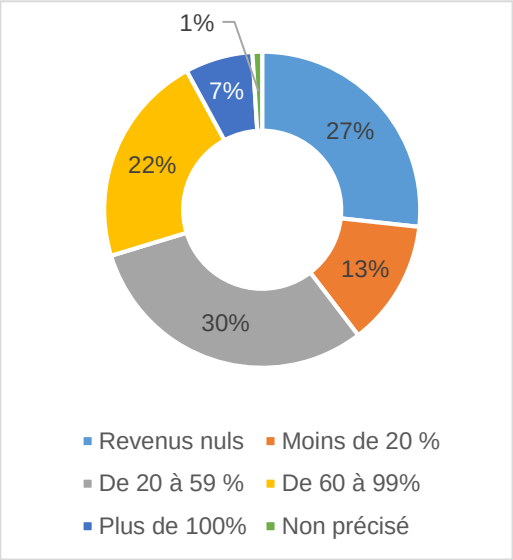
Les personnes seules et les couples représentent 63% des demandeurs de logement sur le territoire, chiffre constant par rapport à 2021. Les familles ne représentent que 12% des demandeurs. Cette situation explique que la demande de logement se concentre sur les typologies T2/T3, qui représentent 67% des demandes.

► Âge des demandeurs

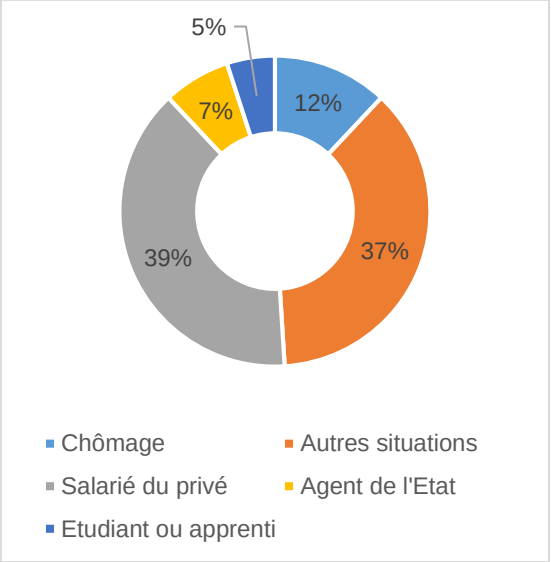


La répartition des tranches d'âges des demandeurs est relativement stable depuis ces dernières années.

► Catégories professionnelles des demandeurs



► Ressources des demandeurs (RFR N-2)



Si 46% des demandeurs de logements sont salariés ou fonctionnaires et peuvent justifier de ressources stables, 70% présentent des ressources inférieures à 60% des plafonds de ressources HLM PLUS, soit une Revenu Fiscal de Référence en deçà de 12 683€ pour une personne seule et 24 591€ pour une famille (2 adultes et 2 enfants).

► Rappel Plafonds de Ressources au 01/01/2022

	Plafonds PLUS	Plafonds PLAI	Ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS
1 personne seule	21 139 €	11 626 €	12 683 €
1 couple	28 321 €	16 939 €	16 992 €
1 personne seule + 1 personne à charge ou 1 couple + 1 pers. à charge	33 949 €	20 370 €	20 369 €
1 personne seule + 2 pers. à charge ou 1 couple + 2 pers. à charge	40 985 €	22 665 €	24 591 €
1 personne seule + 3 pers. à charge ou 1 couple + 3 pers. à charge	48 214 €	26 519 €	28 928 €
1 personne seule + 4 enfants ou 1 couple + 4 enfants	54 338 €	29 886 €	32 602 €
Au-delà : *(Par personne supplémentaire à charge)*	+ 6 061 €	+3 333 €	-

Les ressources prises en compte sont représentées par le Revenu Fiscal de Référence de l'année N-2 et sont comparées aux plafonds de ressources mis à jour chaque année par décret.

Attributions des logements en 2022

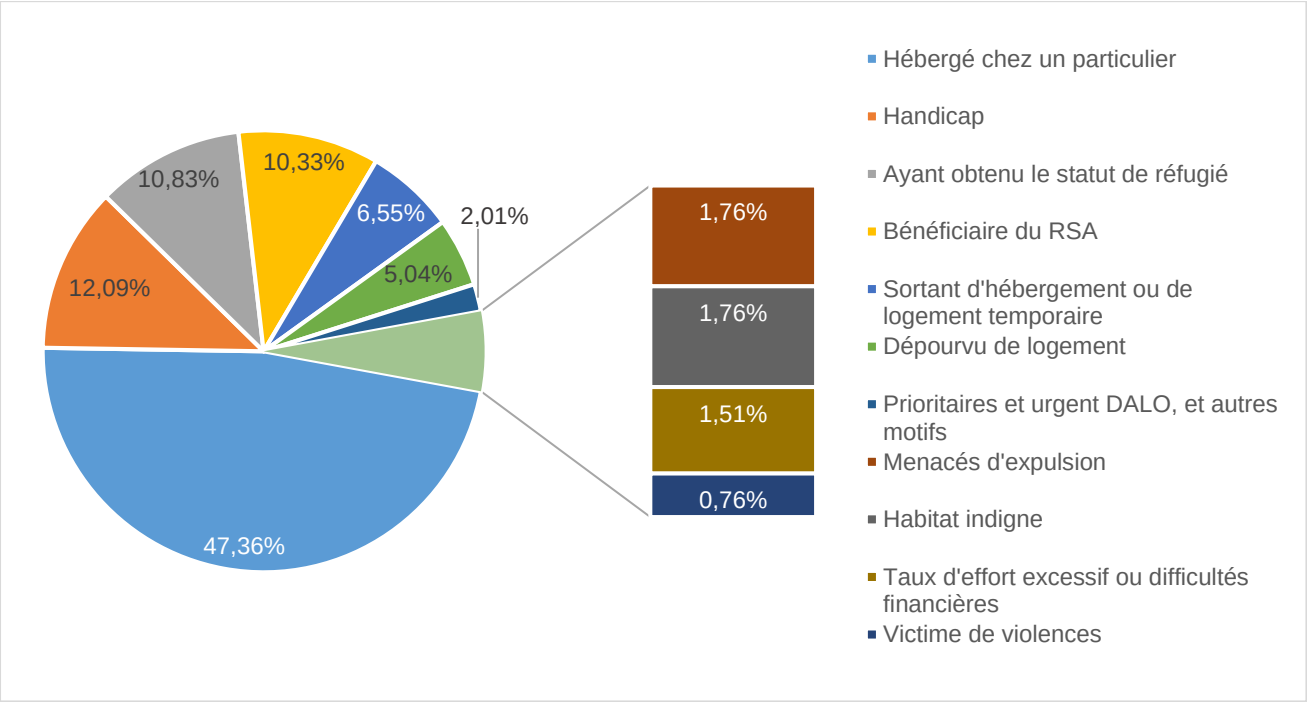
► Commission d'attributions de logements

La commission s'est réunie 26 fois au cours de l'année 2022 et a procédé à 921 attributions, dont 73 à des étudiants. Au regard du nombre d'entrées dans les lieux réalisées (879), nous constatons que 4.56% des attributions n'aboutissent pas contre 10% en 2021. Ainsi, moins de logements ont dû être représentés en commission d'attribution des logements.

► Contingent préfectoral

La convention cadre 2019-2024, relative aux réservations de logements dont bénéficie l'Etat au profit des personnes prioritaires, prévoyait l'attribution de 201 logements en 2022 (25% du flux annuel). Dans ce cadre, Presqu'île Habitat a attribué 234 logements, soit 29.07 % du flux annuel.

Pour les logements en faveur des fonctionnaires, l'objectif de 5% du flux annuel représentait 40 attributions, le chiffre validé est de 37, soit 4.60 % des attributions.



Nous constatons que 47.36% de ces attributions ont bénéficié à un public « hébergé » chez un tiers (parent ou ami). La baisse des attributions aux personnes bénéficiaires du RSA constatée ces dernières années se confirme (10.33 % en 2022, 11.52% en 2021, 21% en 2020).

11.59 % des attributions concernent des personnes sortantes de structures d'hébergement ou bien dépourvues de logement. 10.33% des logements ont été attribués à des personnes bénéficiaires du statut de réfugiés.

En ce qui concerne les attributions en faveur des publics prioritaires, sur 25% des logements hors réservataires (toutes distinctions faites de nos attributions règlementaires en faveur des demandeurs issus du premier quartile), la DDETS valide 163 attributions, soit un dépassement de 3.9% de notre objectif.

Quartiles

La loi Egalité Citoyenneté et la loi ELAN ont confirmé les principes d'égalité des chances pour l'accès au parc social, et de nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers.

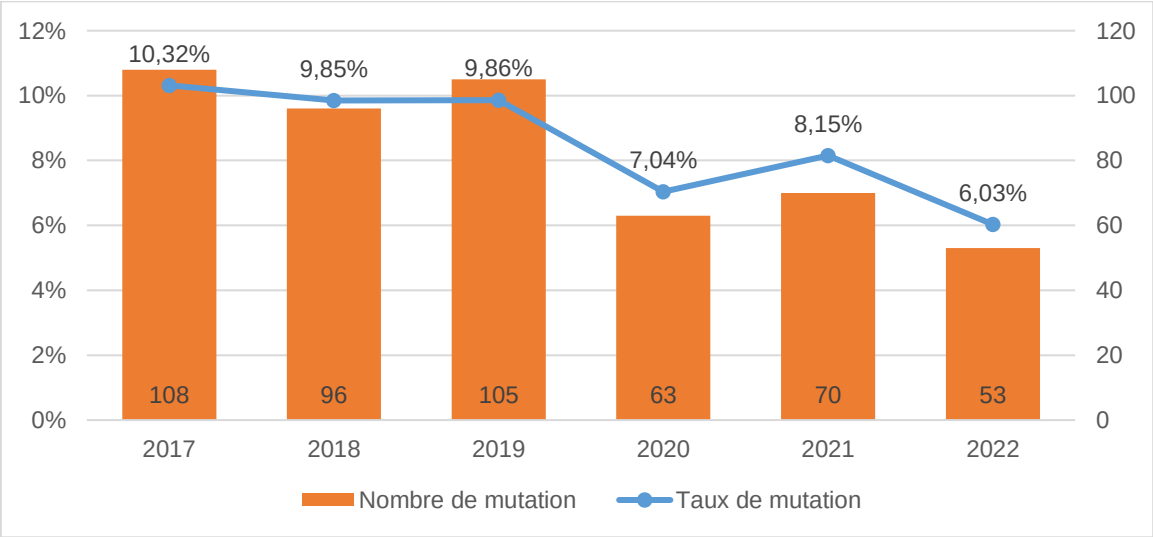
Dans ce cadre, 25 % de nos attributions annuelles de logements situés hors-QPV doit être consacré aux demandeurs issus du premier quartile des demandeurs les plus pauvres.

Pour l'année 2022, 22% des attributions de logements hors-QPV (19.61% en 2021) ont bénéficié au premier quartile (Revenu par Unité de Consommation annuelle inférieur ou égal à 10 560 €). L'objectif fixé par l'état n'est donc pas atteint mais nous progressons encore par rapport à l'année passée.

Dans le même temps, les bailleurs sociaux doivent attribuer 50% des logements situés en QPV à des locataires dont les ressources sont supérieures au 1er quartile. En 2022, ces attributions ont représenté :

- 33.30% pour le quartier Fourches – Charcot – Spanel (46.50 en 2021),
- 49.80% pour le quartier Les Provinces (44.50 en 2021),
- 58.40% pour le quartier Maupas – Haut Marais – Brèche du Bois (51.40 en 2021).

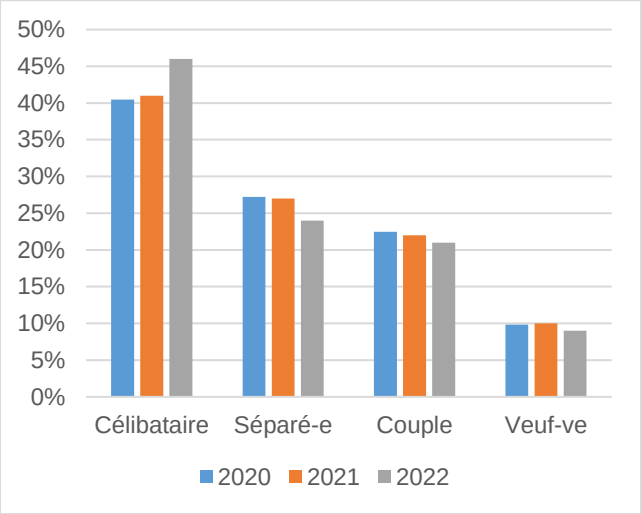
Évolution du nombre de mutation interne



53 locataires ont bénéficié d'une mutation interne leur permettant de poursuivre leur parcours résidentiel au sein de notre parc immobilier, qu'il s'agisse de suroccupation ou de sous-occupation de logement, ou bien dans le cadre de l'adaptation au vieillissement et à la perte d'autonomie.

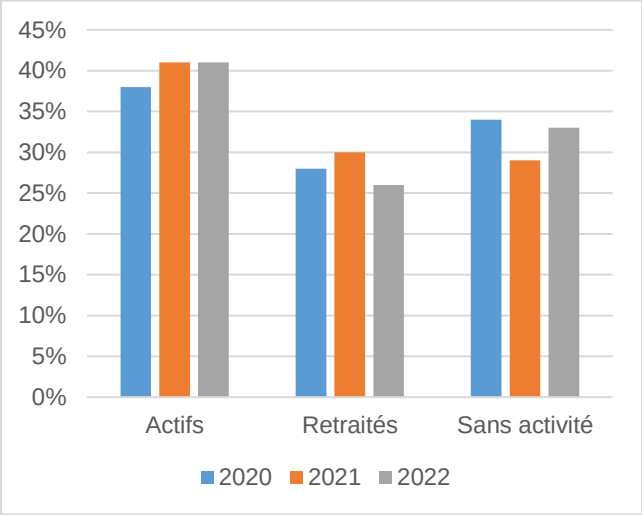
4. Étude des locataires présents au 31/12/2022

► Situation familiale



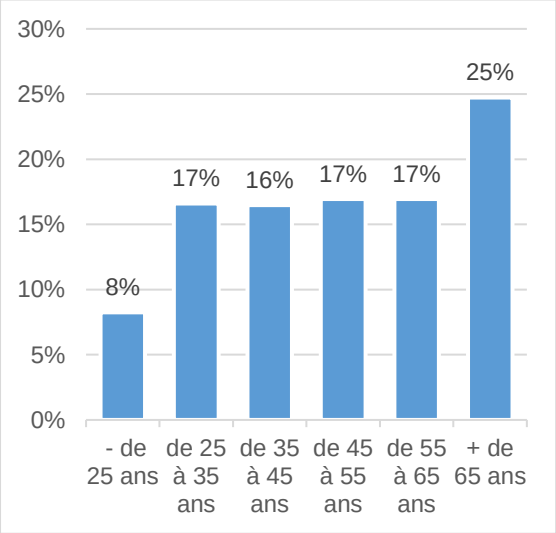
Une augmentation significative du nombre de célibataires est constatée au sein de notre parc (46% contre 41% en 2021).

► Activité des locataires



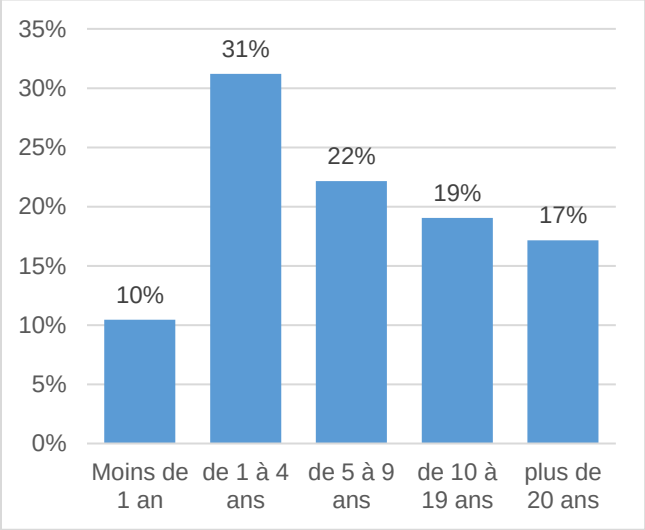
La catégorie « sans activité » regroupe les personnes allocataires du RSA, AAH, etc.

► Âge des locataires



Nos locataires se répartissent, selon leur âge, de façon équilibrée, même si une part beaucoup plus importante des + de 65 ans est constatée. Ce taux est stable depuis plusieurs années et justifie les investissements réalisés par l'Office dans le cadre de l'adaptation des logements (Cf. Remplacement de baignoires par des douches).

► Ancienneté dans le parc

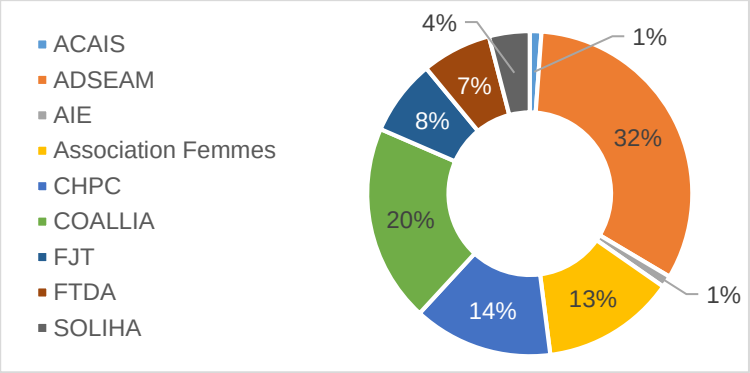


Plus d'1/3 de nos locataires sont présents depuis plus de 10 ans.

5. Intermédiation locative

148 logements sont loués à des associations, soit pour de la sous-location, ou dans le but de faire, à terme, un glissement du bail au nom du sous-locataire.

Organisme	Nombre logt
ACAIS	2
ADSEAM	56
AIE	2
Association Femmes	23
CHPC	24
COALLIA	34
FJT	13
FTDA	12
SOLIHA	7



Sur ces 173 baux, 16 sont des baux glissants permettant ainsi de favoriser l'accès et l'insertion durable dans le logement de certaines catégories de ménage, en voie d'autonomie, grâce à une période transitoire de sous-location et d'accompagnement social.

Les logements loués au Centre Hospitalier Public du Cotentin, le sont dans le cadre d'un arrêté préfectoral autorisant la mise à disposition de logements dans le but de faciliter le recrutement de personnel nécessaire au maintien d'une offre de soin suffisante sur le territoire. Le nombre de logement concerné est limité à 25 afin de ne pas entrainer de difficultés d'accès au logement social des demandeurs. Ces logements sont uniquement situés sur les Quartiers Prioritaires de la Ville.

6. Les départs

Raison du départ

Sur un total de 855 départs en 2022, la majorité a pour motif :

	2019	2020	2021	2022
Fin d'études (Etudiants)	12%	8%	8%	7%
Accession à la propriété	8%	5%	10%	**8%**
Départ suite procédure contentieuse	6%	9%	7%	5%
Raison de santé	10%	5%	10%	6%
Se met en ménage	6%	4%	6%	3%
Décès	7%	8%	8%	**10%**
Changement de région	5%	8%	10%	7%
Logement trop petit	3%	2%	2%	2%

Les reprises de logements suite à un décès induisent des procédures longues de reprises de clés et, souvent, des coûts de remise en état importants. L'augmentation du nombre de décès engendre ainsi un surcroît d'activité pour nos équipes.

Analyse des départs sur les résidences récentes (- de 5 ans)

Un taux de rotation élevé est observé sur certains programmes récents.

	Date livraison	Nb lgts	Total départs jusqu'en 2021	Nb départs en 2022	% depuis livraison	% annuel moyen depuis mise en location
Tour des Familles	2019	29	11	2	44,8%	**14,9%**
Les Terrasses	2019	6	1	0	16,7%	5,6%
Les Jardins de la Foëdre	2020	29	4	8	41,4%	**20,7%**
Archipel Bâtiment C	2021	32	-	9	28,1%	**28,1%**
Archipel individuels	2021	7	-	0	0,0%	0,0%
Archipel Bâtiment A	2022	26	-	0	0,0%	0,0%
Calypso	2022	30	-	1	3,3%	3.3%
44 Tour Carrée	2022	8	-	0	0,0%	0,0%

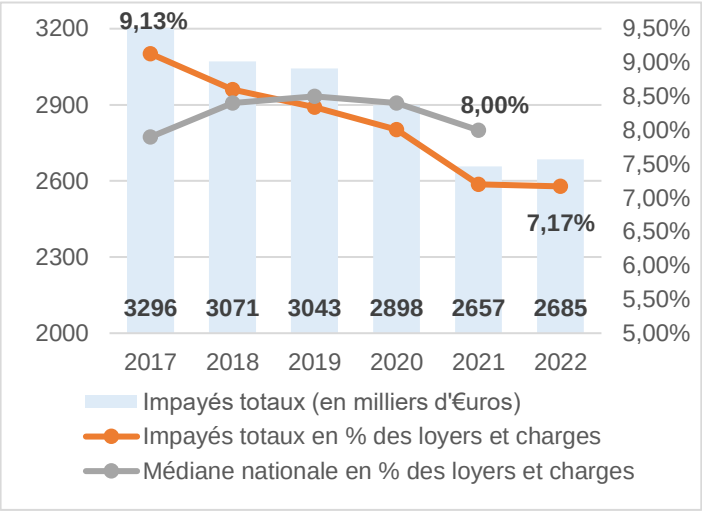
Il est à noter que dans la plupart des résidences neuves, la part de logements réservés à nos partenaires (Action Logement, dont la mission est de faciliter l'accès au logement aux salariés, notamment en mobilité géographique, ou encore la Défense, dont les effectifs sont en mobilité géographique constante) est plus importante que sur le reste du parc. La présence de ces réservataires peut ainsi expliquer les raisons d'un taux de rotation élevés :

- Une fois installés dans la région, les salariés logés par le biais d'Action Logement ont les ressources suffisantes et le recul nécessaire sur leur projet de vie pour s'engager dans un achat immobilier.
- La mobilité géographique exigée des militaires par le corps des armées induit un fort recours à la réservation de logements par convention auprès notamment des bailleurs sociaux. Cela implique, de fait, une rotation élevée dans ces logements réservés.

7. Recouvrement / Gestion des impayés

Les impayés (chiffres DIS – Dossier Individuel de situation)

► Les impayés totaux

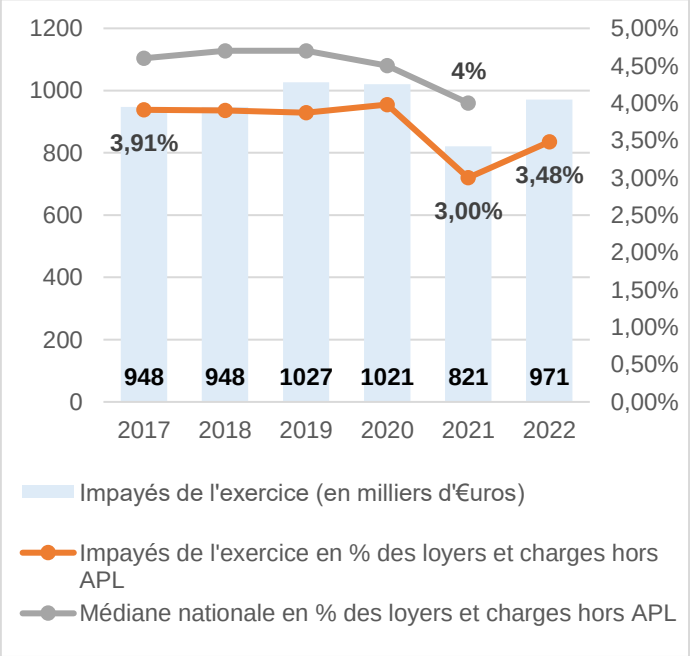


Depuis 2017, et la mise en place de procédures claires et maitrisées au sein du Pôle Contentieux, une baisse constante des impayés totaux est constatée, passant de 9,13% des loyers et charges en 2017 à 7,17% en 2022.

La clarification des attentes du service et la maitrise des procédures ont notamment permis de redéfinir les actions à réaliser par les équipes et d'optimiser le travail. Le temps ainsi dégagé a pu être reporté sur les dossiers « complexes » nécessitant une prise en charge particulière (dette supérieure à 4 000€ et/ou supérieure à 6 termes d'impayés).

Il est bon de préciser que la problématique des compteurs d'eau a eu un impact considérable sur le montant de la dette sur le dernier mois de l'année. Alors que le taux global était en constante diminution tout au long de l'année 2022 jusqu'à atteindre 6,66 % en novembre 2022, il est passé à 7,17 % en décembre 2022. Des précisions complémentaires sont apportées dans la partie « répartition de débiteurs présents par termes ». Ce taux de 7,17 %, bien qu'honorable, n'est pas représentatif des bons résultats obtenus tout au long de l'année 2022.

► Les impayés des locataires présents

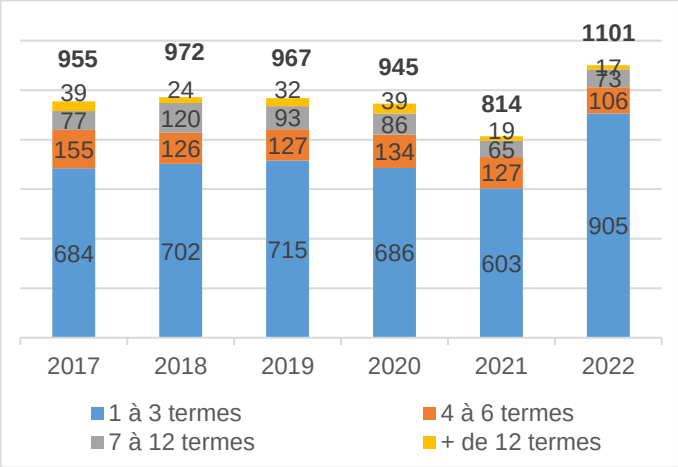


Là encore, le taux des impayés reste louable mais n'est pas révélateur des efforts fournis au cours de l'année. Il n'avait cessé de diminuer durant l'année 2022, atteignant même 2,76 % en novembre 2022.

Cependant, les régularisations de charges induites par le changement des compteurs d'eau en toute fin d'année ont engendré une augmentation notable du reste à recouvrer au mois de décembre 2022.

Notons tout de même que le travail réalisé continue d'avoir un effet direct sur le taux des impayés et le nombre de débiteurs présents (sans prise en considération du mois de décembre).

► Répartition du nombre de débiteurs présents par termes



Le nombre de débiteurs d'1 à 3 termes au 31/12/2022 a considérablement augmenté par rapport aux années précédentes. Cependant, cette donnée n'est pas révélatrice du nombre de débiteurs de 1 à 3 termes sur l'ensemble de l'année 2022. En effet, ce nombre a doublé entre novembre et décembre 2022 passant de 549 débiteurs à 905. Cette augmentation impétueuse est exceptionnelle et s'explique : les compteurs d'eau des logements collectifs de l'ensemble du parc ont été changés afin de permettre la télérelève de la consommation d'eau d'un mois sur l'autre. La régularisation des consommations d'eau de janvier 2022 à août 2022, ainsi que l'application d'un forfait « dissuasif » sur cette même période pour les locataires n'ayant pas permis ce changement de compteurs, ont été quittancés sur l'échéance de novembre 2022, payable en décembre 2022. La dette des locataires présents a alors augmenté de plus de 180 000 € en un mois. D'importants moyens et efforts ont été déployés par le Pôle Contentieux pour assainir la situation de la masse de locataires concernés.

De manière générale, malgré les régularisations de charges successives à compter du milieu d'année 2022 et la problématique des compteurs d'eau ayant induit des situations d'impayés au-delà du volume habituel, les résultats sont très satisfaisants au regard du contexte inflationniste actuel (augmentation importante du coût de la vie, de l'énergie, du carburant, et la diminution du pouvoir d'achat). Ils sont notamment, la démonstration de la forte mobilisation déployée par le Pôle Contentieux pour tenter d'assainir par tous les moyens la situation de nos locataires. Le travail de prévention ainsi effectué sur les dossiers complexes par l'équipe du Pôle Contentieux, dès l'apparition d'une dette locataire, permet la poursuite de la diminution du nombre de débiteurs de 4 à 6 termes (155 dossiers en 2017 contre 106 en 2022) et des plus de 12 termes (39 en 2020 contre 17 en 2022). Ils n'ont jamais été aussi peu nombreux sur ces 5 dernières années.

8. Les actions en contentieux

► Actions significatives

	2018	2019	2020	2021	2022
Saisines CCAPEX	251	216	171	203	**219**
Dossiers d'aide FSL	61	53	51	40	**40**
Commandements de payer	256	220	179	209	**225**
Commandements de payer classés	142	145	129	149	**155**
Assignations	176	139	97	116	**138**
Réquisitions concours force publique	58	55	34	57	**49**
Nombre de reprises de logements	77	65	73	67	**62**
dont remise des clefs par le locataire	*3*	*2*	*3*	*1*	***6***
dont départs à la Cloche de bois	*10*	*8*	*12*	*9*	***6***
Signatures de protocoles de cohésion sociale	32	27	33	58	**36**
Dépôts dossiers Banque de France **PRP***	28 28	41 41	33 41	35 30	**27** **26**
Effacements dettes suite PRP*	56	42	32	51	**27**
Montants effacement dettes suite PRP* (en K€)	161	72	78	98	**121**
Règlements de recours état	161	18	23	39	**46**

***Procédure de rétablissement personnel**

Le nombre de commandement de payer délivrés et le nombre procédures d'expulsion engagées retrouvent un niveau comparable aux années précédentes (après neutralisation de l'année 2020 qui a été une année atypique), quoi qu'en légère augmentation. Le nombre de réquisition du concours force publique a quant à lui baissé ce qui est plutôt satisfaisant et met en exergue le travail effectué sur les dossiers complexes.

Le nombre d'effacement de dettes suite à une Procédure de Rétablissement Personnel a connu une forte augmentation en 2022.

L'augmentation du nombre de procédure que ce soit d'expulsion ou d'effacement de dette, malgré le travail mené par nos services, s'explique certainement par la crise inflationniste que nous traversons et qui touche tout particulièrement nos locataires vivant avec des revenus précaires.

9. Le recouvrement des locataires partis 2018-2022

Le suivi des dossiers de débiteurs partis est réalisé par le Pôle Contentieux, assisté d'un cabinet de recouvrement. Les honoraires du cabinet sont versés au fur et à mesure des encaissements réalisés auprès des débiteurs, et représentent en 2021 la somme de 14 383€.

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de dossiers confiés	767	159	136	153	**63**
Montant des dossiers confiés (en K €)	2 256	562	512	525	**201**
Nombre de certificats d'irrécouvrable	255	151	131	73	**49**
Nombre de dossiers soldés	76	35	33	48	**34**
Montant des encaissements (€)	119 926 €	88 712 €	120 226 €	118 179 €	**129 961€**

VI. Service Relation Client

Au 31 décembre 2022, 45 salariés font partie du Service Relation Client qui regroupe un Pôle administratif et un Pôle proximité :

- Le Pôle administratif, composé d'un adjoint en charge notamment de ce Pôle, d'une assistante de direction, d'une chargée du SRC et de 4 assistantes administratives, assure l'enregistrement de l'ensemble des réclamations, en dehors de celles concernant les loyers et les charges, les impayés et les demandes de logement.
  Il a en charge le suivi des dossiers de troubles de voisinage, des sinistres, des demandes de badges, des interventions liées aux nuisibles, des problématiques d'hygiène.
- Le Pôle proximité se compose de 26 gardiens, 9 agents d'entretien et 2 agents polyvalents. Ils assurent l'entretien des parties communes et la gestion des ordures ménagères.
  Les gardiens signalent également les anomalies en parties communes et recueillent les réclamations des locataires.

Les prestations de ménage sur le patrimoine sont également suivies par le Service Relation Client.

1. Réclamations

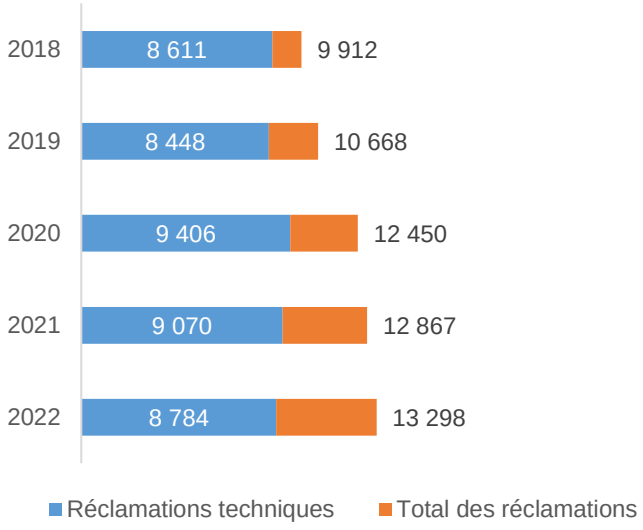
Évolution des réclamations

Le nombre de réclamations saisies a augmenté de 5,7% entre 2021 et 2022.

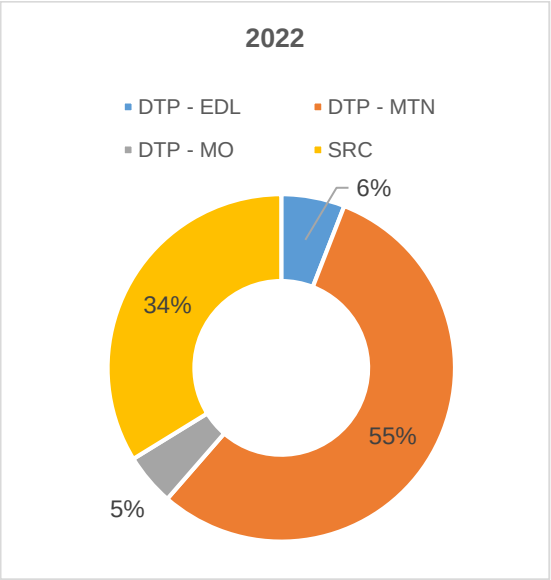
Les réclamations affectées à la Direction Technique du Patrimoine, qui regroupe les Pôles Maîtrise d'Ouvrage, Maintenance et États des lieux, ont diminué de 3,15% par rapport à l'année N-1.

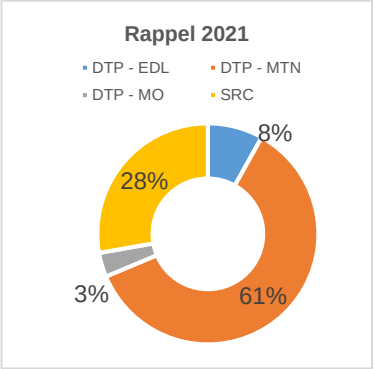
Au 02/01/2023, 83,30% du total des réclamations enregistrées sur l'année 2022 sont traitées.

Au 02/01/2023, il reste 2 528 réclamations non classées, dont 307 antérieures à 2022.



Répartition par service





Nature des réclamations saisies

	2018	2019	2020	2021	2022	Évolution En %
Réclamations techniques (hors badges, entretien ménager, etc.)	8 611	8 864	9 406	9 070	8 784	-3,15 %
Liées à des dégradations	428	*388*	*362*	*358*	*382*	*+6,70 %*
Liées à des sinistres	150	*217*	*185*	*156*	*162*	*+3,85 %*
Liées à de l'accessibilité / adaptation	69	*66*	*83*	*100*	*103*	*+3 %*
Autres thèmes						
Troubles/nuisances	708	906	1 311	1 311	1 393	+6,25 %
Dont signalement comportement envers personnel	24	*15*	*16*	*24*	*21*	*-12,5 %*
Désinsectisation / Dératisation	329	419	449	472	515	+9,11 %

- 3 904 réclamations sont liées au bâtiment hors parties privatives, soit 29 % du total.
- 5 774 réclamations émanent du gardien, soit 43 % du total.
- 66 % des réclamations saisies en 2022 sont des réclamations à traiter par la Direction Technique du Patrimoine (72% en 2021).
- Les réclamations concernant la plomberie ou la robinetterie représentent 13% du nombre de réclamations totales.
- Les réclamations techniques gérées par la DTP portent principalement sur :
  - Menuiserie : 19%
  - Plomberie : 18%
  - Electricité : 9%
  - Chauffage collectif : 8%
  - Contrôle d'accès : 6%
  - Infiltration : 3%
  - Appareil individuel de chauffage (hors chauffage électrique) ou de réchauffement de l'eau : 3%
  - Ascenseur : 3%

Activité du Pôle administratif du Service Relation Client

Le nombre de réclamations affectées au SRC est en hausse de 28,55% (4 480 en 2022 contre 3 485 en 2021). Cette hausse s'explique par le fait que les réclamations techniques pour lesquelles l'action est réalisée par le service, sans intervention de la DTP, restent dorénavant affectées au SRC, ce qui n'était pas le cas les années précédentes (par exemple, les demandes d'intervention au titre du contrat d'entretien robinetterie),.

Les réclamations « voisinage » (hormis celles concernant l'entretien des parties communes/paliers) ont légèrement augmenté : + 6,62%. Sur les 4 480 réclamations affectées au SRC, 31% concernent les troubles de voisinage (problèmes relationnels, comportements bruyants, problèmes d'hygiène, attroupements dans les parties communes…).

Depuis février 2021, Presqu'île Habitat a mis en place un service de tranquillité résidentielle sur le quartier Prioritaire de la Ville des Provinces et sur celui de la Brèche du Bois / Haut Marais / Maupas depuis février 2022. Cela consiste en des visites de courtoisie, des actions de médiation et des veilles au niveau des bâtiments, notamment pour constater des occupations de parties communes.

Chaque veille fait l'objet d'un rapport de signalement par situation rencontrée par les médiateurs. Dans ce cadre, 8 186 rapports de signalement (visites, contrôles des parties communes, appels, etc.) ont été générés :

- 16% concernent des demandes liées aux badges d'accès aux parties communes.
- 11% sont relatives aux nuisibles (punaises de lit, blattes, rats…).

Cette dernière thématique fait d'ailleurs l'objet d'un marché particulier. En effet, Presqu'île Habitat s'engage activement dans la lutte contre les nuisibles dans le but d'intervenir au plus tôt des signalements de locataires, ainsi qu'en réalisant des diagnostics préventifs afin d'éviter toute prolifération. En 2022, le montant commandé pour les diagnostics et traitements des nuisibles s'élève à 98 276 € (contre 77 653 € pour 2021).

► Les appels

Le nombre d'appels reçus par le Pôle administratif est croissant depuis 2019.

Cela peut s'expliquer, en partie, par le fait que la prise de réclamations se fait uniquement par téléphone, courrier, mail ou via le gardien, mais aussi par l'augmentation des appels liés à la saison de chauffe, les difficultés à joindre le prestataire pour la robinetterie ou encore les demandes d'informations sur les charges.

A noter que les appels au SVI2 (standard réclamations) ont augmenté de 28,30% en novembre et de 60,12% en décembre par rapport aux mêmes mois en 2021. Cette situation fait suite, comme indiqué plus haut, à la régularisation des charges d'eau réalisée après la campagne de remplacements de compteurs.

	2019	2020	2021	2022	*Evolution 2022/2021*
Appels directs SVI2 (standard réclamations)	6 792	8 967	10 131	10 961	*+8,19 %*
Appels entrants internes et externes émis vers les assistantes techniques y compris SVI2	20 240	25 786	29 030	32 247	*+11,08 %*
Nombre total appels entrants internes et externes émis vers l'ensemble du service relation client au siège y compris SVI2	**26 576**	**34 025**	**37 898**	**41 280**	***+8,92 %***

► **Les relances**

Il est constaté une baisse des relances faites par les locataires ou les agents sur le terrain.

	2020	2021	2022	*Evolution 2022/2021*
Relances Clients	2 328	2 671	2 219	*-16,92 %*
Relances Agents	397	497	225	*-54,73 %*
TOTAL	**2 725**	**3 168**	**2 444**	**-22,85 %**

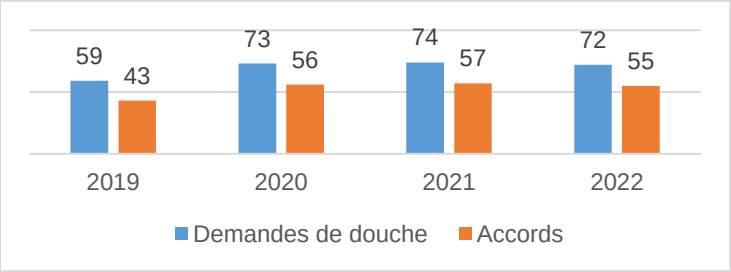
2. Zoom sur…

Les demandes d'aménagement de douches

Sous réserve de critères prédéfinis remplis et de faisabilité technique, Presqu'île Habitat aménage des douches en remplacement des baignoires pour des locataires en situation de perte d'autonomie ou de handicap, et qui en font la demande.

En 2022, 72 demandes ont été reçues et 55 ont fait l'objet d'un accord.

► **Evolution des demandes de douches**



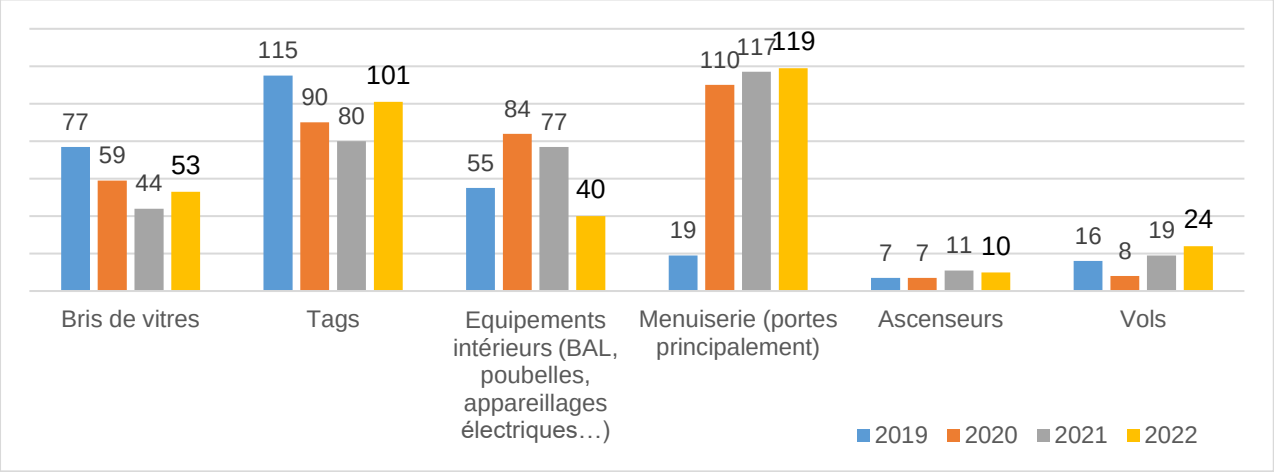
Les dégradations

Les dépenses liées à des faits de vandalisme ont augmenté en 2022 (+29,76 %)

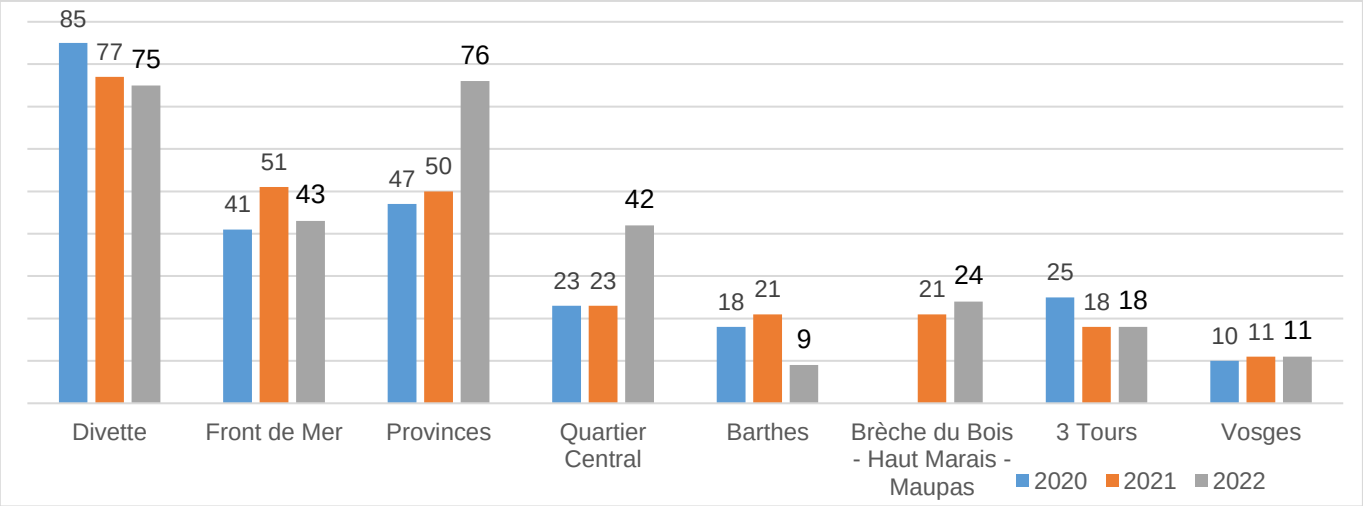
> En 2022, 226 bons de travaux ont été émis pour un montant payé de 41 849 euros.

Interventions de la régie polyvalente et de la régie peinture pour, notamment, le recouvrement des tags, non comptabilisées.

▶ Nature les plus courantes de dégradations

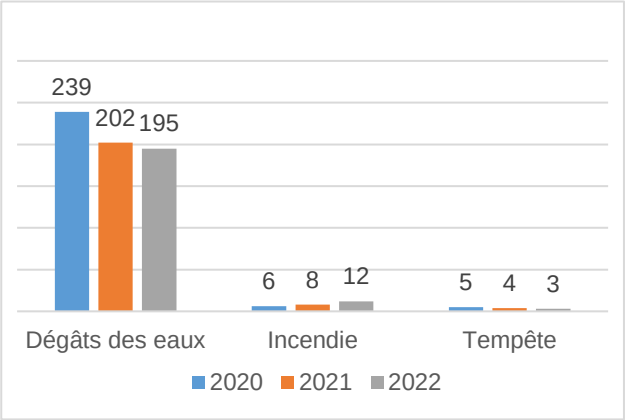


▶ Les principaux secteurs concernés



> Le nombre de dégradations est en en augmentation en 2022.

Les sinistres



- En 2022, 255 sinistres ont été enregistrés.
- Au 02/01/2023, le nombre de sinistres dont la survenance est comprise entre le 01/01/022 et le 31/12/2022 est de 238.
- Sur ces 238 sinistres, 195 concernés un dégât des eaux, soit 81,93% (115 sont classés en convention IRSI (Indemnisation et Recours des Sinistres immeuble).

L'astreinte

En 2022, le prestataire qui gère les appels en astreinte a reçu 1574 appels qui ont généré 822 mains courantes. Le motif principal d'appel concerne la plomberie.

VII. Indicateurs Financiers

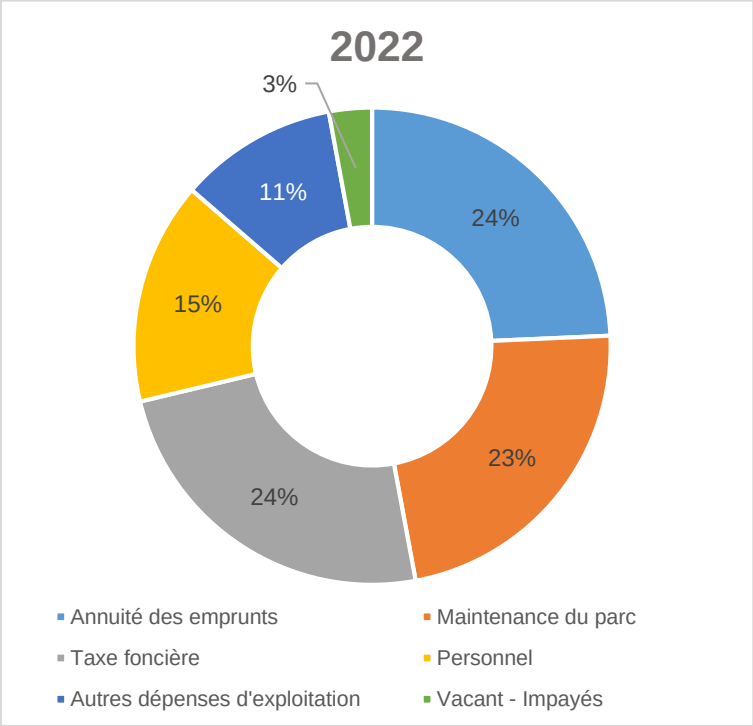
1. Répartition des dépenses

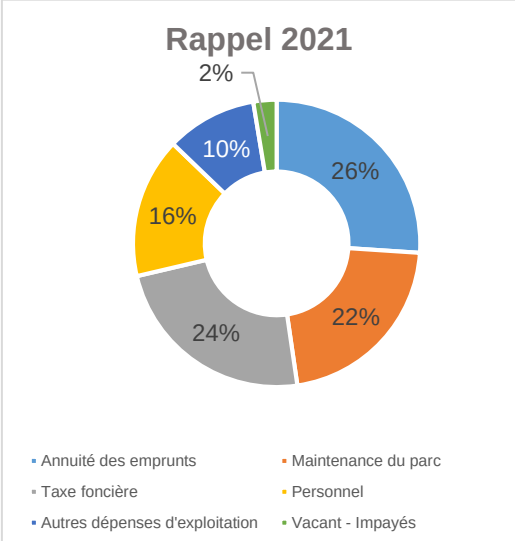
Évolution de la répartition des dépenses par logements, en euros et par an

	2018	2019	2020	2021	2022	%
Annuité des emprunts	945	927	797	738	702	-0.05%
Maintenance du parc (incluant régie)	535	504	516	613	658	7.34%
Taxe foncière (par logt soumis)	625	647	663	670	699	4.33 %
Personnel (hors régie)	446	434	445	449	436	-2.90 %
Autres dépenses d'exploitation	245	316	281	289	310	7.27 %
Vacant – Impayés	98	93	92	74	84	13.51 %
Total	2 894	2 921	2 794	2 833	**2 889**	1.98 %

La baisse des annuités des emprunts s'explique par la clôture de certains d'entre eaux arrivés à leur terme. La hausse du taux du Livret A, auquel près de 90% de nos emprunts sont soumis, n'a donc pas encore produit ses effets, attendus en 2024.

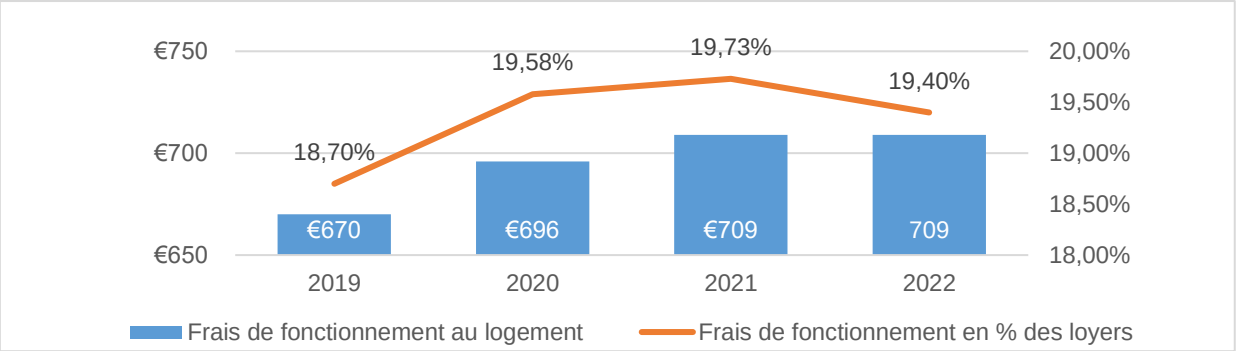
Répartition des dépenses





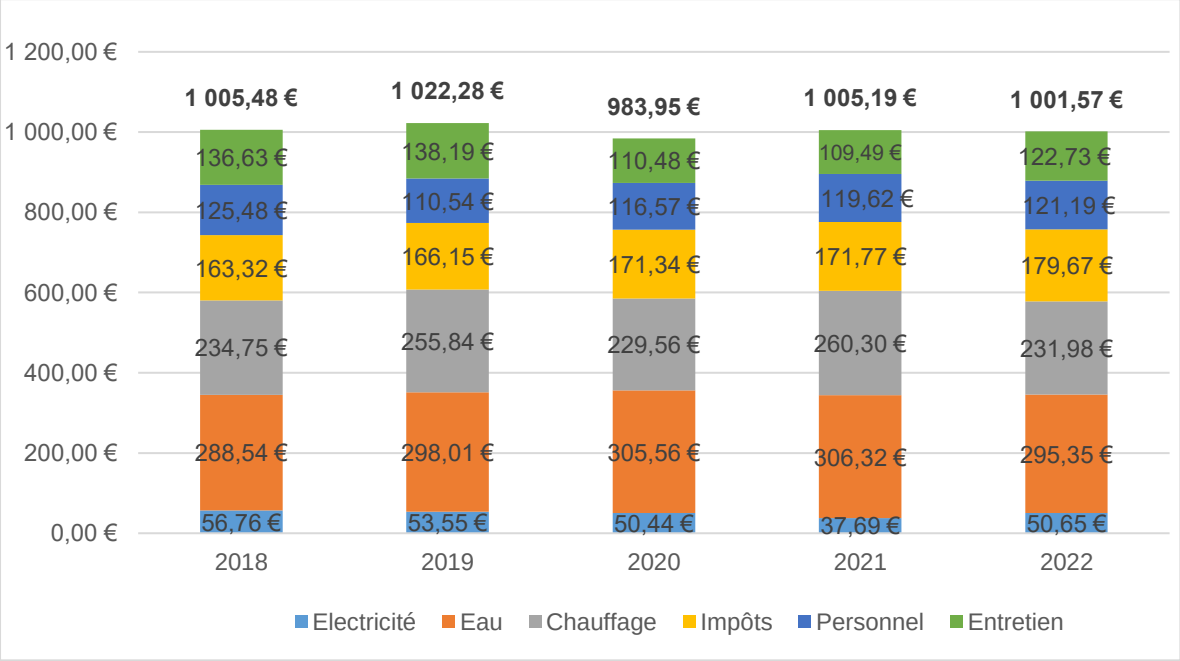
2. Frais de fonctionnement

	En milliers d'euros	Coût en € au logement	En % des loyers
Frais de personnel non récupérable	3 498 K€	434 €	11.88 %
Frais de gestion	2 215 K€	275 €	7.52 %
Frais de fonctionnement	5 713 K€	709 €	19.40 %



3. Charges locatives

Évolution moyenne des charges locatives par logement et par an (en €uros)



La moyenne des charges locatives par logement était de 1001,57€ par an en 2022, soit moins de 83,5€ par mois.

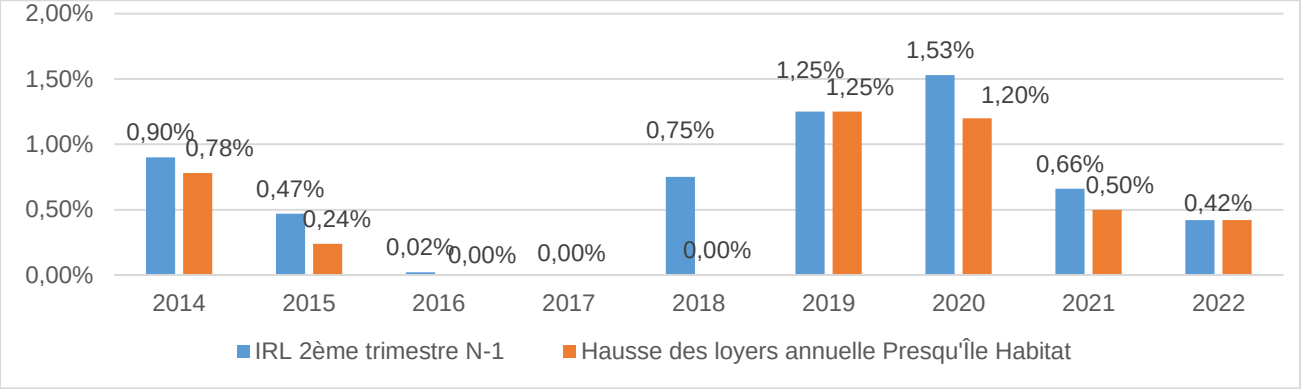
Alors que le poste électricité était en baisse constante ces dernières années, la hausse significative des coûts de l'énergie, dont l'électricité, explique ce rebond pour l'année 2022, pour revenir au niveau de 2020.

La baisse des coûts du chauffage est à relativiser car en 2022, l'arrêt du chauffage électrique collectif pour près de 500 logements, dès le mois de juillet, impacte les frais relatifs à ce poste. En parallèle, le bouclier tarifaire, appliqué aux locataires du Quartier des Provinces et du Quartier de la Divettes (près de la moitié du patrimoine

de l'Office), sur les mois de Novembre et Décembre, a permis de baisser les coûts pour les locataires, alors même que les coûts de l'énergie étaient sensiblement les mêmes qu'en 2021 sur ces 2 réseaux de chaleur.

4. Loyers

Évolution moyenne des loyers au 1er janvier



SLS (supplément Loyer solidarité) :

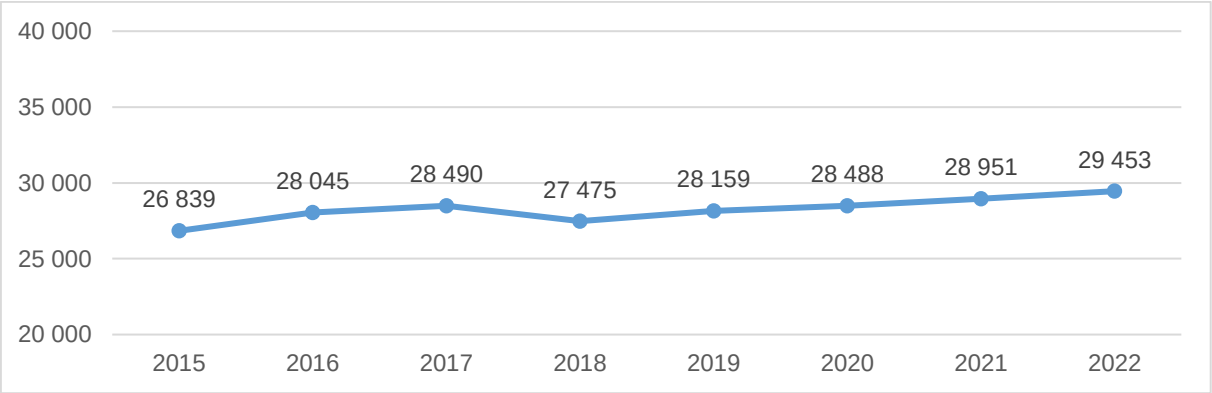
Le SLS s'applique aux locataires qui sont au moins à 120 % des plafonds de ressources PLUS. Au 31 décembre 2022, 203 foyers étaient concernés par le SLS contre 161 en 2021, soit +26%.

En 2022, 101 120 € ont été perçus à ce titre (contre 79 023 € en 2021).

5. Produits

Les produits de l'Office sont composés majoritairement des loyers, charges locatives et autres produits (panneaux publicitaires, Certificats d'Economies d'Energie) pour 89.7%, de la quote-part de subventions d'investissements virées au résultat pour 3%, ainsi que de reprises de provisions pour 3.9%.

Évolution du montant des loyers par an (K€)



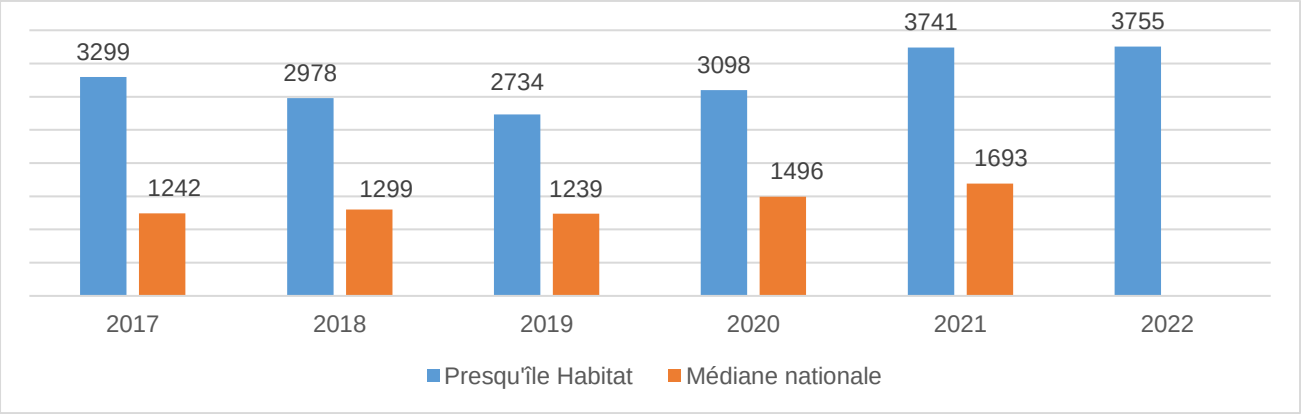
2022 a été marquée par la mise en location de 64 nouveaux logements, ainsi que la révision des loyers des 128 logements de la Gendarmerie Major Lecomte.

6. Autres indicateurs

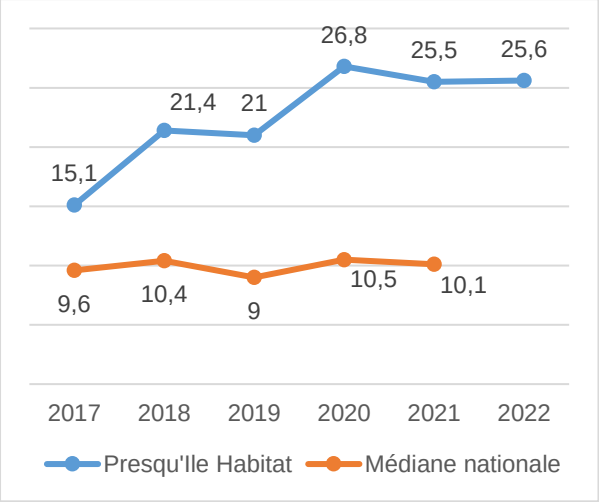
Résultat

Le résultat de l'exercice 2022 est de **4.02 M€**.

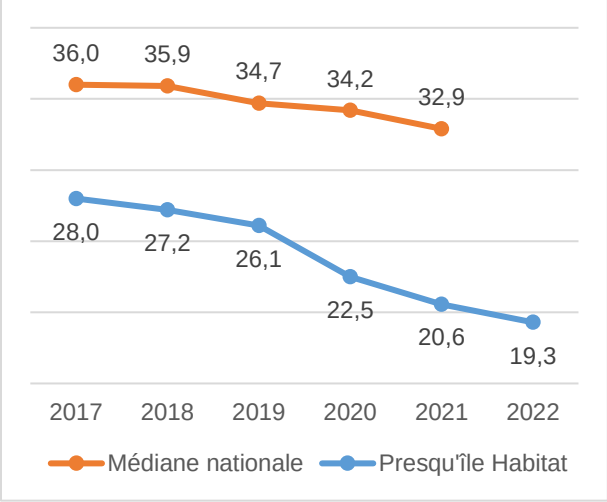
► Le Potentiel financier au 31 décembre (en €uros/logement)



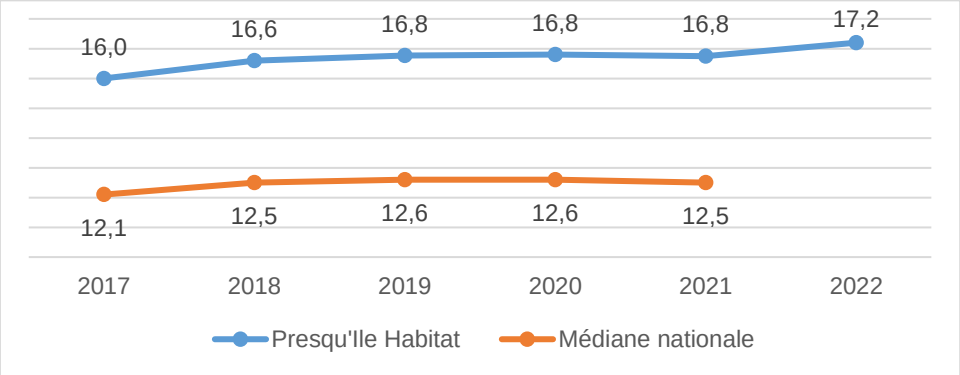
► L'autofinancement (en % des loyers)



► Les annuités d'emprunt (en % des loyers)



► La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (en % des loyers)



7. L'autofinancement

			Exercice 2022	Exercice 2021
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION)		*	**4 903 975,17**	**5 223 674,27**
+ ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883)(1)		*	0,00	0,00
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives et baux à long terme (c/681112-681113-681114-681115-681122-681123 (sauf 68112315 et 6811235)- 681124 (sauf 68112415 et 6811245))		*	8 087 271,90	7 883 148,42
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)		*	(1 256 572,66)	(1 181 970,53)
+ Autres produits d'exploitation				
Autres transferts de charges d'exploitation (c/791)		*	0,00	0,00
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)		*	107 888,53	295 950,17
- Autres charges d'exploitation				
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654)		*	(361 589,73)	(524 110,61)
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658)		*	(6 536,82)	(7 215,77)
+ ou - Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		*	**0,00**	**0,00**
+ Produits financiers				
Sous-total	438 412,48	*		
Sauf reprises sur provisions financières (c/786)	0,00	*		
	438 412,48		438 412,48	154 071,26
- Charges financières				
Sous-total	(43 730,00)	*		
Sauf dotations aux amortissements et aux provisions (c/686 sauf c/6863)	0,00	*		
	(43 730,00)		(43 730,00)	0,00
- REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (Etat du passif codes 2-21, 2-22 "financements définitifs") (3)			(4 670 251,73)	(4 548 379,69)
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM			**7 198 867,14**	**7 295 167,52**
+ Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)		*	446 639,20	2 131 467,25
Autres produits exceptionnels (c/778)		*	403 072,68	132 721,16
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)		*	0,00	0,00
- Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)		*	(484 367,21)	0,00
Autres charges exceptionnelles (c/678)		*	(1 413 399,23)	(1 241 790,94)
- Participation des salariés - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)		*	**(217 477,00)**	**(212 591,00)**
AUTOFINANCEMENT NET HLM			**5 933 335,58**	**8 104 973,99**

RESULTAT DE L'EXERCICE		**4 022 712,46**	**9 761 049,85**
+ Dotations aux amortissements et aux dépréciations (c/68)		9 223 775,23	10 303 313,49
- Reprises sur amortissements et dépréciations (c/78)		(1 613 964,71)	(6 252 210,33)
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés, mis au rebut (c/675)		304 636,99	23 171,20
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (c/775)		(77 000,00)	0,00
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)		(1 256 572,66)	(1 181 970,53)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG.) (2)		**10 603 587,31**	**12 653 353,68**
- Remboursements emprunts locatifs (Etat du passif codes 2.21, 2-22 "financements définitifs") (3)		(4 670 251,73)	(4 548 379,69)
+ ou -Variations intérêts compensateurs ou différés (c/16883) (1)		0,00	0,00
- Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir (c/6863)		0,00	0,00
AUTOFINANCEMENT NET HLM		**5 933 335,58**	**8 104 973,99**

8. Bilan

Actif

	N° de compte	ACTIF	Exercice 2022				Exercice 2021
			Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
	1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	7
ACTIF IMMOBILISE	**20**	**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**	923 378,51	777 251,63	146 126,88	146 126,88	105 837,88
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	7 601,13	7 601,13	0,00		0,00
	203-205-206-2085-2088	Autres (1)	915 777,38	769 650,50	146 126,88		53 385,88
	232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		52 452,00
	21	**IMMOBILISATIONS CORPORELLES**	349 772 589,59	169 466 356,54	180 306 233,05	180 306 233,05	173 496 783,02
	2111	Terrains nus	61 639,63	0,00	61 639,63		61 639,63
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	15 590 261,96	0,00	15 590 261,96		14 761 215,89
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	309 398 780,55	156 794 933,80	152 603 846,75		146 011 525,48
	214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	12 029 161,73	6 488 143,16	5 541 018,57		5 856 451,95
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	6 221 175,25	2 333 252,44	3 887 922,81		4 018 047,68
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers	4 938 268,67	2 521 387,47	2 416 881,20		2 576 876,45
	215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	1 533 301,80	1 328 639,67	204 662,13		211 025,94
	22	**Immeubles en location-vente,en location-attribution ou reçus en affectation**	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	23	**IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS**	7 130 951,87	0,00	7 130 951,87	7 130 951,87	10 242 682,59
	2312	Terrains	246 482,96	0,00	246 482,96		284 460,19
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	6 884 468,91	0,00	6 884 468,91		9 958 222,40
	238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00		0,00
	26-27	**IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)**	33 927,83	0,00	33 927,83	33 927,83	33 924,77
	261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	20 225,32	0,00	20 225,32		20 222,26
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2781-2782	Prêts pour accession	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	13 702,51	0,00	13 702,51		13 702,51
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
					0,00		
		TOTAL (I) :	**357 860 847,80**	**170 243 608,17**	**187 617 239,63**	**187 617 239,63**	**183 879 228,26**
ACTIF CIRCULANT		**STOCKS ET EN-COURS**	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	31 (net 319)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409	**FOURNISSEURS DEBITEURS**	402 907,47	0,00	402 907,47	402 907,47	1 087 332,53
		CREANCES D'EXPLOITATION	7 782 348,85	2 554 175,35	5 228 173,50	5 228 173,50	4 722 007,62
	411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	1 849 316,32	0,00	1 849 316,32		2 106 930,77
	412-4113	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	413-414-417	Clients - autres activités et autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	3 065 667,52	2 554 175,35	511 492,17		338 370,75
	418	Produits non encore facturés	322 847,43	0,00	322 847,43		126 475,17
	42-43-44 sauf 441	Autres	950 679,58	0,00	950 679,58		367 236,93
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 593 838,00	0,00	1 593 838,00		1 782 994,00
		CREANCES DIVERSES (3)	309 755,70	14 779,23	294 976,47	294 976,47	234 034,53
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00	0,00	0,00		0,00
	451 - 458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 461)	Débiteurs divers	309 755,70	14 779,23	294 976,47		234 034,53
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
	478	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	**VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES	37 750 464,05	0,00	37 750 464,05	37 750 464,05	36 667 720,83
	511	Valeurs à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515	Compte au Trésor	0,00		0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	0,00		0,00		0,00
	5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51	Comptes courant - Autres que le Trésor	37 750 464,05		37 750 464,05		36 667 720,83
	53-54	Caisse, régies d'avances et accréditifs	0,00		0,00		0,00
					0,00		
COMPTES DE REGULARISATION	486	**Charges constatées d'avance**	3 989,25		3 989,25	3 989,25	73 520,59
		TOTAL (II) :	**46 249 465,32**	**2 568 954,58**	**43 680 510,74**	**43 680 510,74**	**42 784 616,10**
	481	**Charges à répartir sur plusieurs exercices**	0,00		0,00	0,00	0,00
		TOTAL (III) :	0,00		0,00	0,00	0,00
	169	**Primes de remboursement des obligations (IV)**	0,00		0,00	0,00	0,00
		TOTAL (IV) :	0,00		0,00	0,00	0,00
	476	**Différences de conversion - Actif (V)**	0,00		0,00	0,00	0,00
		TOTAL (V) :	0,00		0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) + (V)	**404 110 313,12**	**172 812 562,75**	**231 297 750,37**	**231 297 750,37**	**226 663 844,36**

Passif

	N° de compte	PASSIF			Exercice 2022 Détail	Exercice 2022 Totaux partiels	Exercice 2021
	1	2			3	4	5
CAPITAUX PROPRES	**10**	**DOTATIONS ET RESERVES**				99 703 271,70	89 942 221,85
	102	Dotations			398 686,42		398 686,42
	103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital			390 693,82		390 693,82
	106	**Réserves :**					
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			97 003 018,40		87 241 968,55
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			9 209 944,45		
	10685	Réserves sur cessions immobilières			1 347 796,57		1 347 796,57
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)					
	10688	Réserves diverses			563 076,49		563 076,49
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)					
	11	**Report à nouveau (a)**			6 606 990,10	6 606 990,10	6 606 990,10
		dont activités relevant du SIEG depuis 2021					
	12	**Résultat de l'exercice (a)**			4 022 712,46	4 022 712,46	9 761 049,85
		dont activités relevant du SIEG depuis 2021			2 763 458,42		
			Montant brut	**Inscrit au résultat**			
	13	**SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT**	45 172 272,43	(21 180 195,08)	23 992 077,35	23 992 077,35	24 189 156,01
	14	**PROVISIONS REGLEMENTEES**					
	145	Amortissements dérogatoires			0,00	0,00	0,00
	1671	Titres participatifs			0,00	0,00	0,00
				TOTAL (I) :	**134 325 051,61**	**134 325 051,61**	**130 499 417,81**
PROV. R&C	**15**	**PROVISIONS**				2 551 824,37	3 336 994,27
	151	Provisions pour risques			560 625,96		1 093 087,49
	1572	Provisions pour gros entretien			1 951 954,95		1 908 612,00
	153-158	Autres provisions pour charges			39 243,46		335 294,78
				TOTAL (II) :	**2 551 824,37**	**2 551 824,37**	**3 336 994,27**
DETTES	**16**	**DETTES FINANCIERES (1) (2)**				89 978 992,74	89 406 405,72
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction			6 627 973,98		4 420 483,20
	163	Emprunts obligataires			0,00		0,00
	164	**Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :**				80 405 661,02	
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)			78 127 541,96		79 208 473,03
	1642	C.G.L.L.S			23 415,51		89 597,15
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			0,00		0,00
	1648	Autres établissements de crédit			2 254 703,55		2 951 710,26
	165	**Dépôts et cautionnements reçus :**					
	1651	Dépôts de garantie des locataires			2 105 671,92		2 066 930,60
	1654	Redevances (location-accession)			0,00		0,00
	1658	Autres dépôts			0,00		0,00
		Emprunts et dettes financières diverses :				839 685,82	
	1672-1673-1674-1678	Emprunts assortis de conditions particulières			0,00		0,00
	1675	Emprunts participatifs			0,00		0,00
	1676	Avances organismes d'HLM			0,00		0,00
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			0,00		0,00
	168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées			0,00		0,00
	16881	Intérêts courus non échus			839 685,82		669 211,48
	16882	Intérêts courus capitalisables			0,00		0,00
	16883	Intérêts compensateurs			0,00		0,00
	17(sauf intérêts courus)-18	Dettes rattachées à des participations			0,00		0,00
	5181-519	**Crédits et lignes de trésorerie**			0,00	0,00	0,00
	229	**Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants**			0,00	0,00	0,00
	419	**Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs**				368 639,58	286 528,58
	4191- 4197-4198	Autres comptes créditeurs			61 007,74		11 801,64
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes			307 631,84		274 726,94
		DETTES D'EXPLOITATION				2 939 849,79	2 726 611,79
	401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs			2 536 543,70		2 038 667,30
	402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers			0,00		0,00
	42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres			403 306,09		687 944,49
		DETTES DIVERSES				869 851,71	180 112,70
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :					
	404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Fournisseurs d'immobilisations			759 700,00		172 448,89
	269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés			0,00		0,00
		Autres dettes :					
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV			0,00		0,00
	451-458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE			0,00		0,00
	4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers			110 151,71		7 663,81
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement			0,00		0,00
	478	Autres comptes transitoires			0,00		0,00
Cptes de REGUL.	487	**Produits constatés d'avance :**				263 540,57	227 773,49
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			263 540,57		227 773,49
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			0,00		0,00
	4873	Rémunérations des frais de gestion PAP			0,00		0,00
				TOTAL (III) :	**94 420 874,39**	**94 420 874,39**	**92 827 432,28**
	477	**Différences de conversion - Passif**		**TOTAL (IV) :**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
				TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) :	**231 297 750,37**	**231 297 750,37**	**226 663 844,36**

9. Compte de Résultat

Charges

N°COMPTE	CHARGES	EXERCICE 2022			EXERCICE 2021
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	**8 361 871,05**	**25 949 403,27**	**34 311 274,32**	**34 922 844,60**
60-61-62	**Consommations de l'exercice en provenance de tiers**	6 188 364,72	7 717 060,39	13 905 425,11	13 475 661,46
60 (net de 6092)	**Achats stockés :**				
601	Terrains		0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnements	13 290,20	5 269,53	18 559,73	68 246,04
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
603	**Variations des stocks (a) :**				
6031	Terrains		0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	1 955 880,89	176 731,75	2 132 612,64	2 298 041,65
61-62 (net de 619 et 629)	**Services extérieurs :**	4 219 193,63	7 535 059,11	11 754 252,74	11 109 373,77
611	Sous traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	3 376 329,34	172 630,33	3 548 959,67	3 475 453,83
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	466 761,55	3 144 644,40	3 611 405,95	3 108 349,07
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	1 819 884,37	1 819 884,37	1 871 248,35
6156	Maintenance	0,00	363 224,63	363 224,63	301 837,38
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	90 117,56	90 117,56	89 886,90
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	728,60	728,60	728,60
616	Primes d'assurances	0,00	206 372,48	206 372,48	222 020,09
621	Personnel extérieur à l'organisme	195 494,13	24 566,07	220 060,20	281 345,68
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	173 472,63	589 215,63	762 688,26	882 369,79
623	Publicité, publications, relations publiques	0,00	102 386,80	102 386,80	56 984,64
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	22 710,96	22 710,96	17 484,09
6285	Redevances	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 61 et 62	Autres	7 135,98	998 577,28	1 005 713,26	801 665,35
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	**Impôts, taxes et versements assimilés**	1 476 374,26	5 439 641,89	6 916 016,15	6 657 204,62
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	61 656,26	315 383,89	377 040,15	402 444,62
63512	Taxes foncières	0,00	5 067 524,00	5 067 524,00	4 849 483,00
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	1 414 718,00	56 734,00	1 471 452,00	1 405 277,00
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	**Charges de personnel**	697 132,07	3 253 691,88	3 950 823,95	3 955 338,65
641-6481 (net du 6419 et 64891)	Salaires et traitements	550 766,17	2 453 204,40	3 003 970,57	2 989 664,36
645-647-6485 (net du 6459, 6479, 64895)	Charges Sociales	146 365,90	800 487,48	946 853,38	965 674,29
681	**Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions**	0,00	9 170 882,56	9 170 882,56	10 303 313,49
	Dotations aux amortissements :			8 594 625,84	8 248 600,82
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318,6811235,68112415, 68112418, 6811245	Immobilisations locatives		8 087 271,90	8 087 271,90	7 883 148,42
Autres 6811	Autres immobilisations		253 067,41	253 067,41	230 476,38
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		0,00	0,00	0,00
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		254 286,53	254 286,53	134 976,02
6815	**Dotations aux provisions d'exploitation :**			576 256,72	2 054 712,67
68157	Provisions pour gros entretien		536 513,77	536 513,77	1 908 612,00
Autres 6815	Autres provisions		39 742,95	39 742,95	146 100,67
65 (sauf 655)	**Autres charges de gestion courante**	0,00	368 126,55	368 126,55	531 326,38
654	Pertes sur créances irrécouvrables		361 589,73	361 589,73	524 110,61
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	6 536,82	6 536,82	7 215,77
655	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**	0,00	0,00	0,00	0,00
66 (net du 669)	**CHARGES FINANCIERES**			**1 339 128,96**	**1 194 242,14**
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		0,00	0,00	0,00
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions – charges financières		0,00	0,00	0,00
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		1 295 398,96	1 295 398,96	1 194 242,14
661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		0,00	0,00	0,00
66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00	0,00
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
664-666-668	Autres charges financières		43 730,00	43 730,00	0,00
67	**CHARGES EXCEPTIONNELLES**			**2 255 296,10**	**1 264 962,14**
671	Sur opérations de gestion	0,00	484 367,21	484 367,21	0,00
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :				0,00
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				
6732	Réduction de récupération de charges locatives				
	Sur opérations en capital :			1 718 036,22	1 264 962,14
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :	0,00	304 636,99	304 636,99	23 171,20
6751	Immobilisations incorporelles		0,00	0,00	0,00
6752	Immobilisations corporelles		304 636,99	304 636,99	23 171,20
6756	Immobilisations financières		0,00	0,00	0,00
678	Autres		1 413 399,23	1 413 399,23	1 241 790,94
687	**Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :**			52 892,67	0,00
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		52 892,67	52 892,67	0,00
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)		0,00	0,00	0,00
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		0,00	0,00	0,00
69	**Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés**		217 477,00	217 477,00	212 591,00
691	Participations des salariés aux résultats				
695	Impôts sur les bénéfices		217 477,00	217 477,00	212 591,00
	TOTAL DES CHARGES	**8 361 871,05**	**29 761 305,33**	**38 123 176,38**	**37 594 639,88**
		Solde créditeur = Excédent		4 022 712,46	9 761 049,85
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)		2 763 458,42	
		TOTAL GENERAL		**42 145 888,84**	**47 355 689,73**

Produits

N°COMPTE	PRODUITS	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		**38 744 005,89**	**41 822 868,53**
70	**Produits des activités**		37 719 361,63	37 788 357,82
701	**Ventes d'immeubles:**		0,00	717 424,96
7011	Ventes de terrains lotis	0,00		717 424,96
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	0,00		0,00
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains	0,00		0,00
703	Récupération des charges locatives	8 046 428,08	8 046 428,08	7 965 064,02
704	**Loyers :**		29 452 770,06	28 950 532,19
7041	Loyers des logements non conventionnés	1 606 167,60		1 566 693,14
7042	Suppléments de loyers	101 119,62		79 022,77
7043	Loyers des logements conventionnés	25 993 351,29		25 531 599,37
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	311 944,52		359 003,86
7047	Logements en location - accession et accession	0,00		6 890,00
Autres 704	Autres	1 440 187,03		1 407 323,05
706	**Prestations de services :**		34 699,72	35 011,15
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location attribution et location-vente	0,00		0,00
Autres 706	Autres	34 699,72		35 011,15
708	Produits des activités annexes	185 463,77	185 463,77	120 325,50
71	**Production stockée (ou destockage) (a)**	0,00	0,00	(701 979,08)
72	**Production immobilisée**		0,00	0,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00		0,00
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisations	0,00		0,00
Autres 72	Autres productions immobilisées	0,00		0,00
74	**Subventions d'exploitation**		82 976,95	120 920,29
742	Primes à la construction	0,00		0,00
743	Subventions d'exploitation	82 976,95		120 920,29
744	Subventions pour travaux de gros entretien	0,00		0,00
781	**Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions**		833 778,78	4 319 619,33
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	493 170,82		3 508 967,00
78174	Reprises sur dépréciations des créances	252 538,09		431 341,15
autres 781	Autres reprises	88 069,87		379 311,18
791	**Transferts de charges d'exploitation**	0,00	0,00	0,00
75 sauf 755	**Autres produits de gestion courante**	107 888,53	107 888,53	295 950,17
755	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**	0,00	0,00	0,00
76	**PRODUITS FINANCIERS**		**438 412,48**	**154 071,26**
761	De participations	0,00	0,00	0,00
762	**D'autres immobilisations financières :**		0,00	0,00
76261-76262	Revenus des prêts accession	0,00		0,00
Autres 762	Autres	0,00		0,00
763-764	**D'autres créances et revenus de VMP**	438 412,48	438 412,48	154 071,26
765-766-768	**Autres**	0,00	0,00	0,00
786	**Reprises sur dépréciations et provisions**	0,00	0,00	0,00
796	**Transferts de charges financières**	0,00	0,00	0,00
767	**Produits nets sur cessions de VMP**	0,00	0,00	0,00
77	**PRODUITS EXCEPTIONNELS**		**2 963 470,47**	**5 378 749,94**
771	**Sur opérations de gestion**	446 639,20	446 639,20	2 131 467,25
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :			0,00
7731	Mandats hors charges récupérables			
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables			
	Sur opérations en capital :		1 736 645,34	1 314 691,69
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :		77 000,00	0,00
7751	- Immobilisations incorporelles	0,00		0,00
7752	- Immobilisations corporelles	77 000,00		0,00
7756	- Immobilisations financières	0,00		0,00
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 256 572,66	1 256 572,66	1 181 970,53
778	Autres	403 072,68	403 072,68	132 721,16
787	**Reprises sur dépréciations et provisions**	780 185,93	780 185,93	1 932 591,00
797	**Transferts de charges exceptionnelles**	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES PRODUITS	**42 145 888,84**	**42 145 888,84**	**47 355 689,73**
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		0,00	
		TOTAL GENERAL	**42 145 888,84**	**47 355 689,73**

10. Solde Intermédiaires de Gestion

PRODUITS			CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES (1 - 2)		
1			2			3	2022	2021
701	Ventes d'immeubles	0,00	601	Achats de terrains	0,00			
			6031	Variation des stocks : terrains	0,00			
70471	Loyers des logements en location-accession	0,00	604 - 605 -608	Achats liés à la production de stocks immobilisés	0,00			
7063	Autres produits des activités d'accession	0,00	607	Immeubles acquis par résolution de vente ou par adjudication	0,00			
72232	Transfert d'éléments de stock en immobilisation	0,00	6037	Variation des stocks - Immeubles acquis par résolution de vente ou par adjudication	0,00			
			66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	0,00			
			Variation des stocks :					
			7133	Immeubles en cours (signe inversé)	0,00			
			7135	Immeubles achevés (signe inversé)	0,00			
	Total	**0,00**		**Total .....**	**0,00**	**Marge sur accession**	**0,00**	**15 445,88**
7061-7062	Rémunération gestion, location-attr..,	0,00	66115	Intérêts liés à la gestion de prêts accession	0,00			
76261 - 76262	Revenus des prêts accession	0,00						
	Total	**0,00**		**Total .....**	**0,00**	**Marge sur prêts**	**0,00**	**0,00**
7041	Loyers des logements non conventionnés	1 606 167,60	Dotations aux amortissements :					
7043	Loyers des logements conventionnés	25 993 351,29	681112 - 681113 - 681114 - 681115					
704	Autres loyers	1 853 251,17		Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation, droit d'usufruit locatif social	0,00			
			681122	Agencements et aménagements de terrains	0,00			
			681123 et 681124	Constructions locatives (sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245) :	8 087 271,90			
742	Primes à la construction	0,00	6872	Dotation aux provisions réglementaires	0,00			
743	Subventions d'exploitation	82 976,95	6863	Intérêts compensateurs à répartir	0,00			
777	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	1 256 572,66	Charges d'intérêts nettes de bonifications (c.669) :					
			661121	Opérations locatives - Crédits relais et avances	0,00			
			6611221	Opérations locatives - Financements définitifs	1 295 398,96			
7963	Intérêts compensateurs	0,00	661123	Intérêts compensateurs	0,00			
7222	Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00	661124	Intérêts de préfinancement consolidables	0,00			
7872	Reprises d'amortissements dérogatoires	0,00						
703	Récupération des charges locatives (et réductions de charges locatives pour les OPH à comptabilité publique)	8 047 027,79	6…	Charges locatives récupérables (et réduction de récupération de charges locatives pour les OPH à comptabilité publique)	8 361 871,05			
	Total	**38 839 347,46**		**Total .....**	**17 744 541,91**	**Marge sur locatifs**	**21 094 805,55**	**20 805 003,35**
72 sauf 7222 et 72232	Production immobilisée	0,00						
7064 - 7065 - 7066 - 7068 :	Autres prestations de services	34 100,01						
708	Produits des activités annexes	185 463,77						
	Total	**219 563,78**				**Productions diverses**	**219 563,78**	**155 336,65**
						MARGE BRUTE TOTALE	**21 314 369,33**	**20 975 785,88**
744	Subventions pour travaux de gros entretiens	0,00	Consommations de l'exercice en provenance de tiers (1) :					
			602	Achats d'approvisionnements	5 269,53			
			6032	Variation des stocks des approvisionnements	0,00			
			606	Achats non stockés de matières et fournitures	176 731,75			
			611	Sous-traitance générale	172 630,33			
			612	Redevances de crédits-bail et loyers des baux	728,60			
			6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	3 144 644,40			
			6152	Gros entretien sur biens immobiliers	1 819 884,37			
			6156	Maintenance	363 224,63			
			6158	Autres travaux d'entretien	90 117,56			
			628	Divers	523 874,35			
			Autres 61 et 62	Autres, part non récupérable	1 419 954,87			
			635 - 637	Autres impôts, taxes et versements assimilés	5 124 258,00			
	Total	**0,00**		**Total .....**	**12 841 318,39**		**(12 841 318,39)**	**(12 129 861,83)**
						VALEUR AJOUTEE	**8 473 050,94**	**8 845 924,05**

			Charges de personnel :					
			631 - 633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	315 383,89			
			641 - 6481	Rémunérations	2 453 204,40			
			645 - 647 et 6485	Charges sociales	800 487,48			
				Total	**3 569 075,77**		**(3 569 075,77)**	**(3 622 249,78)**
						EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) BRUT(E) D'EXPLOITATION	**4 903 975,17**	**5 223 674,27**
Reprises :			Dotations :					
7811	Sur amortissements	0,00	681118	Amortissements des autres immobilisations incorporelles	43 413,40			
78157	Sur provisions pour gros entretien	493 170,82	68112315 -6811235 et 68112415 - 6811245					
Autres 7815	Sur autres provisions d'exploitation	88 069,87		Amortissements des autres constructions	130 124,87			
			681125 - 681128	Amortissements des autres immobilisations	79 529,14			
7816	Sur provision pour dépréciation des immobilisations	0,00	6812	Amortissements des charges d'exploitation à répartir	0,00			
78173	Sur provision pour dépréciation des stocks et en-cours	0,00	68157	Provisions pour gros entretien	536 513,77			
78174	Sur provision pour dépréciation des créances	252 538,09	Autres 6815	Autres provisions d'exploitation	39 742,95			
			6816	Dotations pour dépréciations des immobilisations	0,00			
791	Transferts de charges d'exploitation	0,00	68173	Dotations pour dépréciations des stocks et en-cours	0,00			
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	107 888,53	68174	Dotations pour dépréciations des créances	254 286,53			
			654	Pertes sur créances irrécouvrables	361 589,73			
			651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	6 536,82			
	Total	**941 667,31**		**Total .....**	**1 451 737,21**		**(510 069,90)**	**1 664 078,05**
						RESULTAT D'EXPLOITATION	**4 393 905,27**	**6 887 752,32**
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	**RESULTAT NET SUR QUOTES-PARTS DE RESULTATS SUR OP. FAITES EN COMMUN**		
	Total	**0,00**		**Total .....**	**0,00**		**0,00**	**0,00**
761	Produits des participations	0,00	661	Autres charges d'intérêts	0,00			
762 sauf 76261 et 76262	Produits des autres immobilisations financières	0,00	667	Charges nettes sur cessions de VMP	0,00			
763 -764	Produits versés par les établissements financiers et revenus des VMP	438 412,48	664 - 666 - 668	Autres charges financières	43 730,00			
765 - 766 - 768	Autres produits financiers	0,00	686 sauf 6863	Autres dotations aux amortissements et aux provisions financières	0,00			
767	Produits nets sur cessions de VMP	0,00						
786	Reprises sur provisions financières	0,00						
	Total	**438 412,48**		**Total .....**	**43 730,00**	**RESULTAT FINANCIER**	**394 682,48**	**154 071,26**
						RESULTAT COURANT	**4 788 587,75**	**7 041 823,58**
771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	446 639,20	671	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	484 367,21			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	77 000,00	675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés	304 636,99			
778	Autres produits exceptionnels	403 072,68						
787 sauf 78725	Autres reprises sur provisions exceptionnelles	780 185,93	678	Autres charges exceptionnelles	1 413 399,23			
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	687 sauf 68725	Autres dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	52 892,67			
	Total	**1 706 897,81**		**Total .....**	**2 255 296,10**	**RESULTAT EXCEPTIONNEL**	**(548 398,29)**	**2 931 817,27**
			69	Participation des salariés				
				Impôts sur les bénéfices et assimilés	217 477,00			
				Total	**217 477,00**		**(217 477,00)**	**(212 591,00)**
						RESULTAT DE L'EXERCICE	**4 022 712,46**	**9 761 049,85**

Annexe I - Tableau des marchés

OPH Presqu'île Habitat

LISTE DES MARCHES CONCLUS

Période concernée : du 01/01/2022 au 31/12/2022

La consultation du(des) marchés(s) peut être effectuée dans les locaux de l'organisme acheteur.

Travaux

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 20 000,00 € HT et inférieur à 90 000,00 € HT

Consultation	N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
	2022-028	Modification hydraulique pour mise en place de pots à boue sur divers sites afin de pérenniser le réseau de chauffage et les chaudières des sites	IDEX	92100	21 825,75	28/01/2022
	2022-101	Carnot - Sinistre 2108123DO Rénovation habillage ITE	PIRS ISOLATION	14280	70 295,84	07/03/2022
21BB05	2022-106	Construction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs - "L'espace Temps"/ Lot n° 1 : Terrassement - voiries - réseaux divers	OUEST TERRASSEMENT	50500	64 257,25	14/03/2022
21BB05	2022-114	Construction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs - "L'espace Temps"/ Lot n° 9 : Peinture - sols souples	GUY LEFEVRE	50110	43 387,90	14/03/2022
21BB05	2022-109	Construction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs - "L'espace Temps"/ Lot n° 4 : Couverture ardoise	LEDUC	50690	32 200,47	14/03/2022
21BB05	2022-115	Construction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs - "L'espace Temps"/ Lot n° 10 : Electricité courants forts et faibles	TABARIN et ENTZMANN	50310	70 667,89	14/03/2022

Consultation	N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
21BB05	2022-113	Construction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs - "L'espace Temps"/ Lot n° 8 : Carrelage - Faïence	LEDUC	50690	40 427,42	14/03/2022
21BB05	2022-108	Construction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs - "L'espace Temps"/ Lot n° 3 : Charpente bois	DALMONT	50440	30 191,74	14/03/2022
21BB05	2022-111	Construction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs - "L'espace Temps"/ Lot n° 6 : Menuiseries extérieures - serrurerie	AMC FOLLIOT	50700	81 126,84	14/03/2022
22TG04	2022-164	Marché de fourniture et pose de robinets thermostatiques/ Lot n° 02 : Secteur Est	IDEX	92100	46 058,00	19/04/2022
22TG07	2022-211	Travaux pour le remplacement de chauffe-bains gaz du patrimoine immobilier de Presqu'Ile Habitat	ENGIE HOME SERVICES	93210	46 062,75	20/05/2022
	2022-379	Remplacement de clôtures (brèche du bois)	SAS THARSILE TP TRANSPORT	50460	38 497,20	05/10/2022
	2022-391	Remplacement de chaudières	ENGIE HOME SERVICES	93210	25 747,95	11/10/2022
22SM02	2022-457	Remplacement de 16 baignoires par des douches PMR	ALOBAT HABITAT	62450	76 625,50	23/11/2022
	2022-461	Réfection du complexe d'étanchéité de couverture du 17 avenue Poincaré à Cherbourg-en-Cotentin	TERA ETANCHEITE	null	68 000,00	12/12/2022
	2022-443	REMPLACEMENT CHAUDIERES	ENGIE HOME SERVICES	93210	32 464,83	12/12/2022

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 90 000,00 € HT et inférieur à 5 382 000,00 € HT

Consultation	N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
21ACONSEIL0	2022-009	Désamiantage et déconstruction de 3 cages d'escaliers - Lot n°1 "Désamiantage et Démolition"	PICHETA	95480	496 450,00	14/01/2022

Consultation	N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
22TG01	2022-044	Marché de travaux et d'entretien courant en menuiserie et vitrerie/ Lot n° 01 : Secteur Ouest	DALMONT	50440	Montant maximum 1 600 000,00	10/02/2022
22TG01	2022-045	Marché de travaux et d'entretien courant en menuiserie et vitrerie/ Lot n° 02 : Secteur Est	LEFER	50260	Montant maximum 1 600 000,00	10/02/2022
22SM01	2022-050	Remplacement de baignoires par des douches PMR dans 33 logements	ALOBAT HABITAT	62450	136 388,00	15/02/2022
21BB05	2022-107	Construction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs - "L'espace Temps"/ Lot n° 2 : Gros-oeuvre	Entreprise DUVAL	50200	430 364,50	14/03/2022
21BB05	2022-116	Construction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs - "L'espace Temps"/ Lot n° 11 : Chauffage Ventilation Plomberie Sanitaires	CEME GUERIN	50000	176 267,65	14/03/2022
21BB05	2022-112	Construction d'un Foyer de Jeunes Travailleurs - "L'espace Temps"/ Lot n° 7 : Menuiseries intérieures - platrerie sèche - plafonds suspendus	AMC FOLLIOT	50700	151 751,51	14/03/2022
22TG04	2022-163	Marché de fourniture et pose de robinets thermostatiques/ Lot n° 01 : Secteur Ouest	IDEX	92100	92 893,00	19/04/2022
22MAINT01	2022-481	Accord-cadre de travaux de réfection en électricité de logements	Société CANDELE	14540	Montant maximum 500 000,00	02/12/2022

Fournitures

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 20 000,00 € HT et inférieur à 90 000,00 € HT

Consultation	N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
	2022-136	Location et maintenance de 4 photocopieurs multi fonctions / marché subséquent suite à adhésion RESAH	RICOH FRANCE	94513	28 000,00	28/03/2022

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 215 000,00 € HT

Consultation	N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
	2021-452	marché UGAP - Fourniture et acheminement d'électricité et services associés	TOTAL ENERGIES	75015	Montant maximum 2 256 516,00	03/01/2022

Services

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 20 000,00 € HT et inférieur à 90 000,00 € HT

Consultation	N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
	2021-448	Contrat de dépôt gratuit d'appareils distributeurs automatiques de boissons et denrées alimentaires	SAS POULAIN DISTRIBUTION	50120	40 000,00	03/01/2022
	2021-435	Année 2022- Prestation Nettoyage Locaux SIège de Presqu'île Habitat	UGAP	77420	35 019,94	03/01/2022
	2021-475	Missions de maîtrise d'oeuvre pour la réhabilitation de bâtiments à Cherbourg-en-Cotentin - Lot n°2 Réhabilitation de 93 logements au quartier du MAUPAS	APROMO	50000	66 950,97	17/01/2022
	2022-039	Elaboration d'une cartographie des risques pour PIH	EY CONSULTING	95870	38 050,00	02/02/2022
	2022-041	Assurance statutaire agents CNRACL	WILLIS TOWERS WATSON	92814	22 660,00	02/02/2022
	2022-043	Réhabilitation de la tour 52 boulevard Schuman -1/Assurance tous risques chantiers -2/ Assurance dommages-ouvrage	SMABTP	75015	24 175,32	02/02/2022
	2022-074	Contrat de prestations PREM (25 jours) sur 2022	AAREON	92360	55 725,00	15/02/2022
	2022-095	Acquisition de 100 licences Office Standard 2021 (prérequis passage PHR 4.2)	UGAP	77420	46 554,00	04/03/2022
22EM02	2022-252	Nettoyage de parties communes d'immeubles et de containers sur l'ensemble du parc immobilier de Presqu'île Habitat	ISS PROPRETE	75017	84 906,24	21/06/2022
	2022-279	Vidage encombrants caves	NETTO DECOR PROPRETE	14502	36 920,00	12/07/2022
	2022-328	Dématérialisation des enquêtes SLS/OPS	AAREON	92360	35 945,60	24/08/2022

Consultation	N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
	2022-346	Adhésion réseau SCET 01/11/2022 - 31/10/2024	SCET	76038	30 000,00	15/09/2022
	2022-385	Impasse Orange - Assurance dommage-ouvrage	SMABTP	75015	23 294,48	05/10/2022
	2022-399	100 ANS DE L'OFFICE - REALISATION D'UNE FRESQUE SUR 2 FACADES DU SIEGE (artiste : M. JUNE)	MONSIEUR PEINTURE	null	30 000,00	12/10/2022
	2022-427	Contrat d'assurance stautaire : prévoyance de la fonction publique territoriale	WILLIS TOWERS WATSON	92814	71 054,42	03/11/2022
	2022-453	Prestations d'accompagnement pour la Responsabilité Qualité	GIP Resah (Réseau des Acheteurs Hospitaliers)	null	41 343,75	24/11/2022
	2022-465	Diagnostic pour la réhabilitation thermique de 36 maisons individuelles à BARNEVILLE CARTERET	AWO	null	39 940,00	12/12/2022

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 90 000,00 € HT et inférieur à 215 000,00 € HT

Consultation	N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
	2021-459	Prestations de médiation sociale et de tranquilité résidentielle sur certains immeubles de Presqu'île Habitat	MEDIACTION EXPERTISES	76100	113 900,00	03/01/2022
	2022-404	Recours à un manager de transition pour la Direction Technique du Patrimoine	MORGAN PHILIPS EXECUTIVE TRANSITION	92200	93 600,00	18/10/2022
	2022-502	Externalisation et dématérialisation des enquêtes SLS/OPS	PARAGON TRANSACTIONS	58200	125 000,00	19/12/2022

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 215 000,00 € HT

Consultation	N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
	2021-470	Prestations de maintenance des ascenseurs avec travaux de mise en conformité, modernisation ou remplacement complets d'ascenseurs - Lot n°1 géographique de 75 ascenseurs	THYSSENKRUPP ASCENSEURS SAS ROUEN LE HAVRE	76300	1 290 285,00	01/01/2022
	2021-472	Prestations de maintenance des ascenseurs avec travaux de mise en conformité, modernisation ou remplacement complets d'ascenseurs - Lot n°3 géographqiue de 78 ascenseurs	KONE	14204	1 542 090,00	01/01/2022
	2021-471	Prestations de maintenance des ascenseurs avec travaux de mise en conformité, modernisation ou remplacement complets d'ascenseurs- Lot n°2 géographique de 80 ascenseurs	THYSSENKRUPP ASCENSEURS SAS ROUEN LE HAVRE	76300	1 654 900,00	01/01/2022
	2021-403	Location, entretien et relève des compteurs d'eau froide et d'eau chaude	ISTA-CIS	91300	1 161 432,00	01/02/2022
22EM03	2022-244	Nettoyage de parties communes du bâtiment A de la résidence ARCHIPEL	ISS PROPRETE	75017	950 000,00	13/06/2022

Annexe II - Bilan de la Commission d'Attribution de Logements 2022

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

Bilan de la Commission d'Attribution des Logements 2022

Attribution des logements

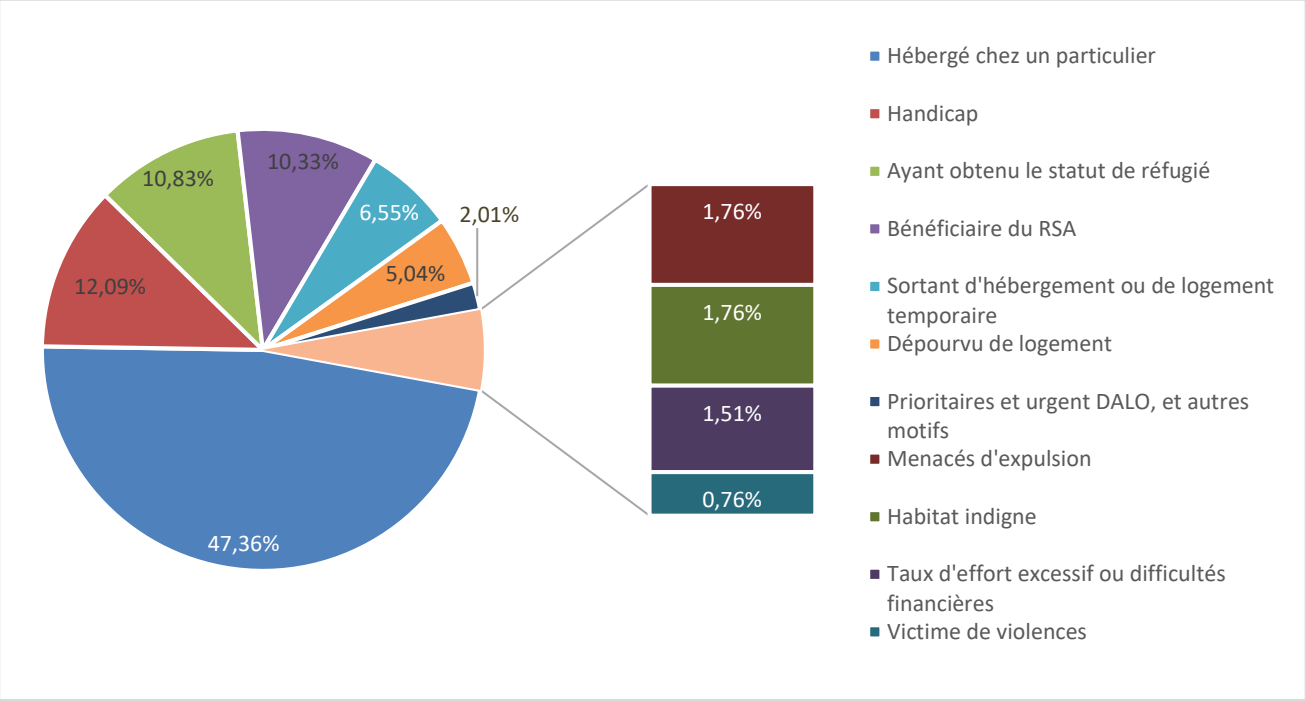
Commission d'attributions de logements

La commission s'est réunie 26 fois au cours de l'année 2022 et a procédé à 921 attributions, dont 73 à des étudiants. Au regard du nombre d'entrées dans les lieux réalisées (879), nous constatons que 4.56% des attributions n'aboutissent pas contre 10% en 2021. Ainsi, moins de logements ont dû être représentés en commission d'attribution des logements.

Contingent préfectoral

La convention cadre 2019-2024, relative aux réservations de logements dont bénéficie l'Etat au profit des personnes prioritaires, prévoyait l'attribution de 201 logements en 2022 (25% du flux annuel). Dans ce cadre, Presqu'île Habitat a attribué 234 logements, soit 29.07 % du flux annuel.

Pour les logements en faveur des fonctionnaires, l'objectif de 5% du flux annuel représentait 40 attributions, le chiffre validé est de 37, soit 4.60 % des attributions.



Nous constatons que 47.36% de ces attributions ont bénéficié à un public « hébergé » chez un tiers (parent ou ami). La baisse des attributions aux personnes bénéficiaires du RSA constatée ces dernières années se confirme (10.33 % en 2022, 11.52% en 2021, 21% en 2020).

11.59 % des attributions concernent des personnes sortantes de structures d'hébergement ou bien dépourvues de logement. 10.33% des logements ont été attribués à des personnes bénéficiaires du statut de réfugiés.

En ce qui concerne les attributions en faveur des publics prioritaires, sur 25% des logements hors réservataires (toutes distinctions faites de nos attributions règlementaires en faveur des demandeurs issus du premier quartile), la DDETS valide 163 attributions, soit un dépassement de 3.9% de notre objectif.

Quartiles

La loi Egalité Citoyenneté et la loi ELAN ont confirmé les principes d'égalité des chances pour l'accès au parc social, et de nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers.

Dans ce cadre, 25 % de nos attributions annuelles de logements situés hors-QPV doit être consacré aux demandeurs issus du premier quartile des demandeurs les plus pauvres.

Pour l'année 2022, 22% des attributions de logements hors-QPV (19.61% en 2021) ont bénéficié au premier quartile (Revenu par Unité de Consommation annuelle inférieur ou égal à 10 560 €). L'objectif fixé par l'état n'est donc pas atteint mais nous progressons encore par rapport à l'année passée.

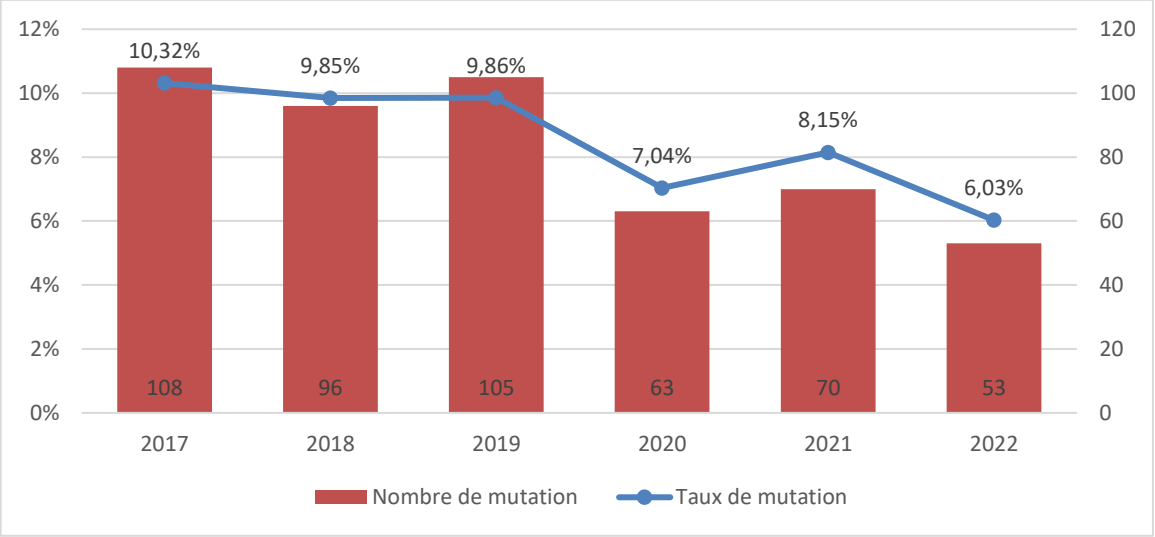
Dans le même temps, les bailleurs sociaux doivent attribuer 50% des logements situés en QPV à des locataires dont les ressources sont supérieures au 1er quartile. En 2022, ces attributions ont représenté :

33.30% pour le quartier Fourches – Charcot – Spanel (46.50 en 2021),

49.80% pour le quartier Les Provinces (44.50 en 2021),

58.40% pour le quartier Maupas – Haut Marais – Brèche du Bois (51.40 en 2021).

Évolution du nombre de mutation interne



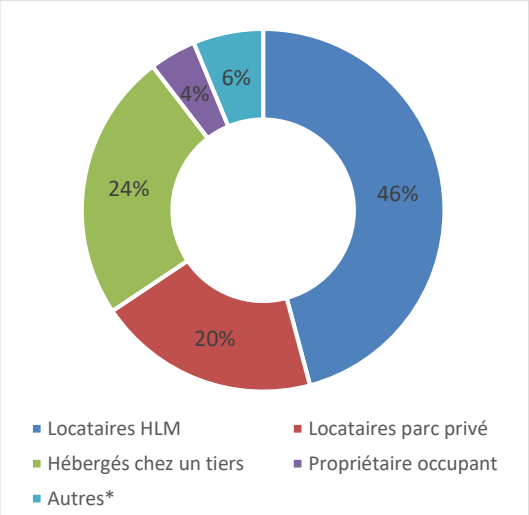
53 locataires ont bénéficié d'une mutation interne leur permettant de poursuivre leur parcours résidentiel au sein de notre parc immobilier, qu'il s'agisse de suroccupation ou de sous-occupation de logement, ou bien dans le cadre de l'adaptation au vieillissement et à la perte d'autonomie.

Demande de logements

Au cours de l'année 2022, 5 537 demandes ont été enregistrées pour une attribution de logement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, contre 5 605 demandes en, soit une diminution de -1.21%.

Nous constatons toutefois une légère concentration des demandes sur le secteur de Cherbourg-en-Cotentin, puisque 3 996 demandes ont été enregistrées pour ce secteur spécifique, en augmentation de 2.30% par rapport à 2021 (3 906 demandes).

Origine des demandeurs



(*) La rubrique « Autres » comprend les personnes hébergées en structure d'hébergement, dans des logements temporaires ou sans domicile.

46% des demandeurs sont déjà locataires d'un logement social, en augmentation de 3 points par rapport à l'année passée.

Le premier motif de demande de logement est toujours la taille du logement actuel (25% contre 17% en 2021).

En revanche, et alors qu'il n'apparaissait pas dans le classement les années précédentes (taux non significatif), le besoin d'amélioration de la qualité de vie, tel que se rapprocher du lieu travail, des commerces ou de la famille, est désormais le 2ème motif de demande, pour 17% d'entre-elles. Ce qui explique par ailleurs le phénomène de concentration de la demande sur le secteur de Cherbourg-en-Cotentin vu plus haut.

Viennent ensuite, représentant pour chacun des motifs, 10% des demandes :

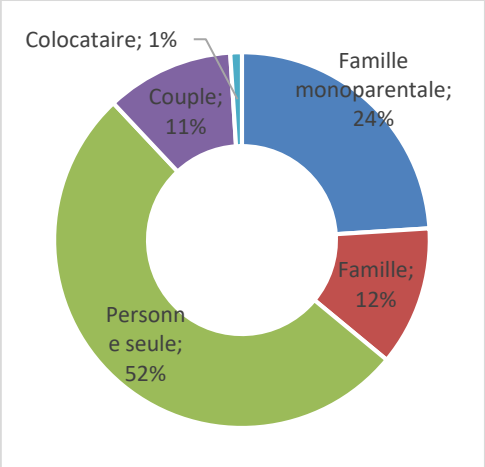
- Le besoin de logements adaptés au handicap,
- Le coût du loyer actuel
- Les séparations (10% pour chaque)

On note également une augmentation du nombre de demandes en raison de la non-décence du logement actuel (humidité, insalubrité, mauvaise isolation) : 8% des demandes en 2022.

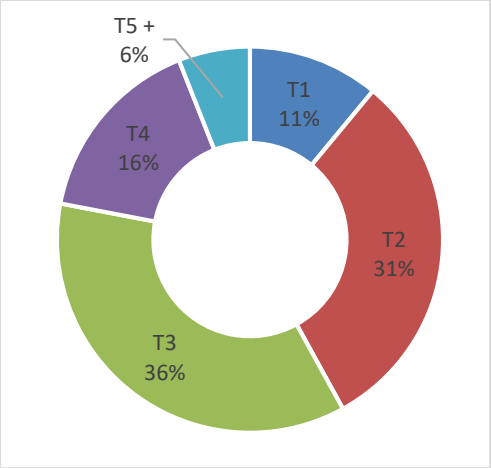
Enfin, 87% de ces demandes sont faites par des habitants de la Communauté d'Agglomération du Cotentin (stable par rapport à l'année dernière), 2% par des habitants de l'ensemble du département de la Manche et 11% de demandeurs issus d'autres départements.

Profil des demandeurs

- **Situation personnelle / statut des demandeurs**

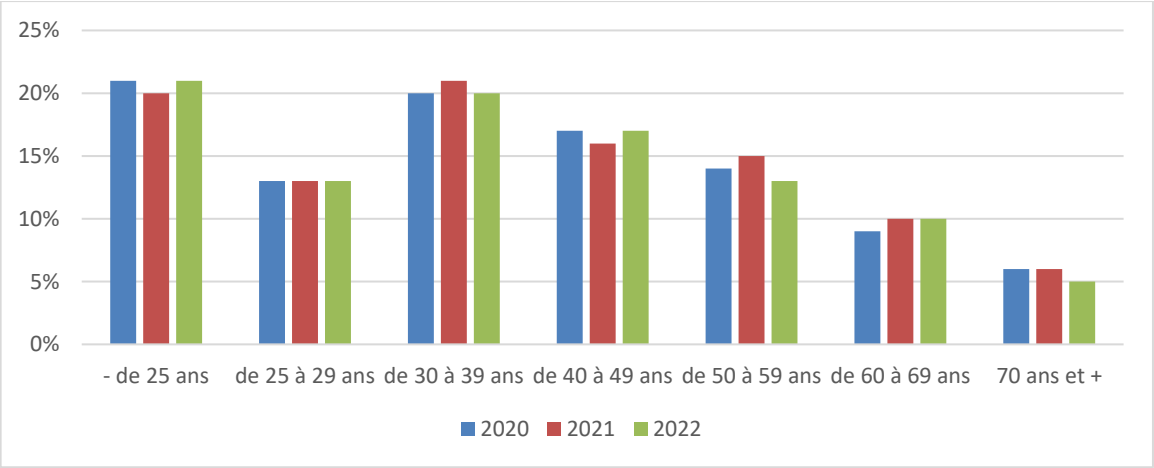


- **Typologie de logement recherchée par les demandeurs**



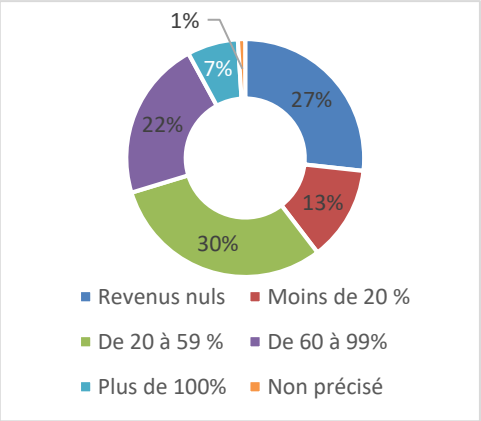
Les personnes seules et les couples représentent 63% des demandeurs de logement sur le territoire, chiffre constant par rapport à 2021. Les familles ne représentent que 12% des demandeurs. Cette situation explique que la demande de logement se concentre sur les typologies T2/T3, qui représentent 67% des demandes.

- **Âge des demandeurs**

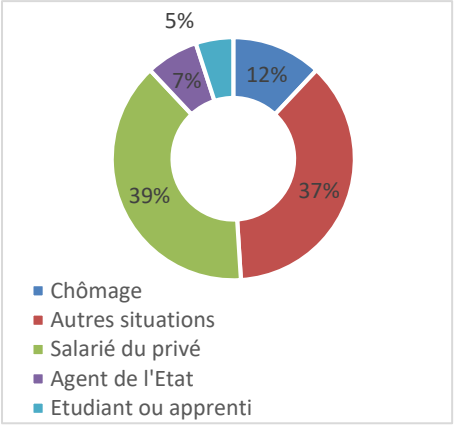


La répartition des tranches d'âges des demandeurs est relativement stable depuis ces dernières années.

- **Catégories professionnelles des demandeurs**



- **Ressources des demandeurs (RFR N-2)**



Si 46% des demandeurs de logements sont salariés ou fonctionnaires et peuvent justifier de ressources stables, 70% présentent des ressources inférieures à 60% des plafonds de ressources HLM PLUS, soit une Revenu Fiscal de Référence en deçà de 12 683€ pour une personne seule et 24 591€ pour une famille (2 adultes et 2 enfants).

Rappel des plafonds de ressources 2022

	Plafonds PLUS	Plafonds PLAI	Ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS
1 personne seule	21 139 €	11 626 €	12 683 €
1 couple	28 321 €	16 939 €	16 992 €
1 personne seule + 1 personne à charge ou 1 couple + 1 pers. à charge	33 949 €	20 370 €	20 369 €
1 personne seule + 2 pers. à charge ou 1 couple + 2 pers. à charge	40 985 €	22 665 €	24 591 €
1 personne seule + 3 pers. à charge ou 1 couple + 3 pers. à charge	48 214 €	26 519 €	28 928 €
1 personne seule + 4 enfants ou 1 couple + 4 enfants	54 338 €	29 886 €	32 602 €
Au-delà : (Par personne supplémentaire à charge)	+ 6 061 €	+3 333 €	-

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

KPMG SA
28 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny
BP 547
50105 Cherbourg-En-Cotentin

Office Public de l'Habitat de la Communauté de l'Agglomération du Cotentin

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022
Office Public de l'Habitat de la Communauté de l'Agglomération du Cotentin
1 rue de Nancy - CS 30122 - 50101 CHERBOURG EN COTENTIN

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

KPMG SA
28 avenue Maréchal de Lattre de
Tassigny
BP 547
50105 Cherbourg-En-Cotentin

Office Public de l'Habitat de la Communauté de l'Agglomération du Cotentin

1 rue de Nancy - CS 30122 - 50101 CHERBOURG EN COTENTIN

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

Au Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté de l'Agglomération du Cotentin,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par le Conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'Office Public de l'Habitat de la Communauté de l'Agglomération du Cotentin 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 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 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Méthodes générales de présentation et d'évaluation » de l'annexe des comptes annuels concernant la mise en application de L'arrêté du 14 décembre 2022 (modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015) fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréée objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation est applicable pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022.

Justification des appréciations

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues notamment pour ce qui concerne la valorisation des provisions sur les futures démolitions et les provisions pour gros entretiens comme présenté dans la note "2.7 Provisions pour risques et charges" de l'annexe ainsi que sur la valorisation des créances locataires comme indiqué dans la note "2.5. Créances locataires" de l'annexe.

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

Vérifications 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 les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux membres du Conseil d'administration.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction 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 d'évaluer la capacité de 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 ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Directeur Général.

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 office.

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 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.

Cherbourg-En-Cotentin, le 15 mai 2023

KPMG SA

Thierry CHAMPION

Associé

Copyright © Salvia Développement

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

BILAN - ACTIF

Annexe III

	N° de compte	ACTIF	Exercice 2022 Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Exercice 2021 Net
	1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	7
ACTIF IMMOBILISE	**20**	**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**	923 378,51	777 251,63	146 126,88	146 126,88	105 837,88
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	7 601,13	7 601,13	0,00		0,00
	203-205-206-2085-2088	Autres (1)	915 777,38	769 650,50	146 126,88		53 385,88
	232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		52 452,00
	21	**IMMOBILISATIONS CORPORELLES**	349 772 589,59	169 466 356,54	180 306 233,05	180 306 233,05	173 496 783,02
	2111	Terrains nus	61 639,63	0,00	61 639,63		61 639,63
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	15 590 261,96	0,00	15 590 261,96		14 761 215,89
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	309 398 780,55	156 794 933,80	152 603 846,75		146 011 525,48
	214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	12 029 161,73	6 488 143,16	5 541 018,57		5 856 451,95
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	6 221 175,25	2 333 252,44	3 887 922,81		4 018 047,68
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers	4 938 268,67	2 521 387,47	2 416 881,20		2 576 876,45
	215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	1 533 301,80	1 328 639,67	204 662,13		211 025,94
	22	**Immeubles en location-vente,en location-attribution ou reçus en affectation**	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	23	**IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS**	7 130 951,87	0,00	7 130 951,87	7 130 951,87	10 242 682,59
	2312	Terrains	246 482,96	0,00	246 482,96		284 460,19
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	6 884 468,91	0,00	6 884 468,91		9 958 222,40
	238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00		0,00
	26-27	**IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)**	33 927,83	0,00	33 927,83	33 927,83	33 924,77
	261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	20 225,32	0,00	20 225,32		20 222,26
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2781-2782	Prêts pour accession	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	13 702,51	0,00	13 702,51		13 702,51
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
					0,00		
		TOTAL (I) :	**357 860 847,80**	**170 243 608,17**	**187 617 239,63**	**187 617 239,63**	**183 879 228,26**
ACTIF CIRCULANT		**STOCKS ET EN-COURS**	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	31 (net 319)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409	**FOURNISSEURS DEBITEURS**	402 907,47	0,00	402 907,47	402 907,47	1 087 332,53
		CREANCES D'EXPLOITATION	7 782 348,85	2 554 175,35	5 228 173,50	5 228 173,50	4 722 007,62
	411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	1 849 316,32	0,00	1 849 316,32		2 106 930,77
	412-4113	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	413-414-417	Clients - autres activités et autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	3 065 667,52	2 554 175,35	511 492,17		338 370,75
	418	Produits non encore facturés	322 847,43	0,00	322 847,43		126 475,17
	42-43-44 sauf 441	Autres	950 679,58	0,00	950 679,58		367 236,93
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 593 838,00	0,00	1 593 838,00		1 782 994,00
		CREANCES DIVERSES (3)	309 755,70	14 779,23	294 976,47	294 976,47	234 034,53
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00	0,00	0,00		0,00
	451 - 458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 461)	Débiteurs divers	309 755,70	14 779,23	294 976,47		234 034,53
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
	478	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	**VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES	37 750 464,05	0,00	37 750 464,05	37 750 464,05	36 667 720,83
	511	Valeurs à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515	Compte au Trésor	0,00		0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	0,00		0,00		0,00
	5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51	Comptes courant - Autres que le Trésor	37 750 464,05		37 750 464,05		36 667 720,83
	53-54	Caisse, régies d'avances et accréditifs	0,00		0,00		0,00
					0,00		
COMPTES DE REGULARISATION	486	**Charges constatées d'avance**	3 989,25		3 989,25	3 989,25	73 520,59
		TOTAL (II) :	**46 249 465,32**	**2 568 954,58**	**43 680 510,74**	**43 680 510,74**	**42 784 616,10**
	481	**Charges à répartir sur plusieurs exercices**	0,00		0,00	0,00	0,00
		TOTAL (III) :	0,00		0,00	0,00	0,00
	169	**Primes de remboursement des obligations (IV)**	0,00		0,00	0,00	0,00
		TOTAL (IV) :	0,00		0,00	0,00	0,00
	476	**Différences de conversion - Actif (V)**	0,00		0,00	0,00	0,00
		TOTAL (V) :	0,00		0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) + (V)	**404 110 313,12**	**172 812 562,75**	**231 297 750,37**	**231 297 750,37**	**226 663 844,36**

(1) Dont droit au bail	(2) Dont à moins d'un an	(3) Dont à plus d'un an

Copyright © Salvia Développement

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe III

	N° de compte	PASSIF			Exercice 2022 Détail	Exercice 2022 Totaux partiels	Exercice 2021
	1	2			3	4	5
CAPITAUX PROPRES	**10**	**DOTATIONS ET RESERVES**				99 703 271,70	89 942 221,85
	102	Dotations			398 686,42		398 686,42
	103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital			390 693,82		390 693,82
	106	**Réserves :**					
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			97 003 018,40		87 241 968,55
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			9 209 944,45		
	10685	Réserves sur cessions immobilières			1 347 796,57		1 347 796,57
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)					
	10688	Réserves diverses			563 076,49		563 076,49
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)					
	11	**Report à nouveau (a)**			6 606 990,10	6 606 990,10	6 606 990,10
		dont activités relevant du SIEG depuis 2021					
	12	**Résultat de l'exercice (a)**			4 022 712,46	4 022 712,46	9 761 049,85
		dont activités relevant du SIEG depuis 2021			2 763 458,42		
			Montant brut	**Inscrit au résultat**			
	13	**SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT**	45 172 272,43	(21 180 195,08)	23 992 077,35	23 992 077,35	24 189 156,01
	14	**PROVISIONS REGLEMENTEES**					
	145	Amortissements dérogatoires			0,00	0,00	0,00
	1671	Titres participatifs			0,00	0,00	0,00
				TOTAL (I) :	**134 325 051,61**	**134 325 051,61**	**130 499 417,81**
PROV. R&C	**15**	**PROVISIONS**				2 551 824,37	3 336 994,27
	151	Provisions pour risques			560 625,96		1 093 087,49
	1572	Provisions pour gros entretien			1 951 954,95		1 908 612,00
	153-158	Autres provisions pour charges			39 243,46		335 294,78
				TOTAL (II) :	**2 551 824,37**	**2 551 824,37**	**3 336 994,27**
DETTES	**16**	**DETTES FINANCIERES (1) (2)**				89 978 992,74	89 406 405,72
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction			6 627 973,98		4 420 483,20
	163	Emprunts obligataires			0,00		0,00
	164	**Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :**				80 405 661,02	
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)			78 127 541,96		79 208 473,03
	1642	C.G.L.L.S			23 415,51		89 597,15
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			0,00		0,00
	1648	Autres établissements de crédit			2 254 703,55		2 951 710,26
	165	**Dépôts et cautionnements reçus :**					
	1651	Dépôts de garantie des locataires			2 105 671,92		2 066 930,60
	1654	Redevances (location-accession)			0,00		0,00
	1658	Autres dépôts			0,00		0,00
		Emprunts et dettes financières diverses :				839 685,82	
	1672-1673-1674-1678	Emprunts assortis de conditions particulières			0,00		0,00
	1675	Emprunts participatifs			0,00		0,00
	1676	Avances organismes d'HLM			0,00		0,00
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			0,00		0,00
	168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées			0,00		0,00
	16881	Intérêts courus non échus			839 685,82		669 211,48
	16882	Intérêts courus capitalisables			0,00		0,00
	16883	Intérêts compensateurs			0,00		0,00
	17(sauf intérêts courus)-18	Dettes rattachées à des participations			0,00		0,00
	5181-519	**Crédits et lignes de trésorerie**			0,00	0,00	0,00
	229	**Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants**			0,00	0,00	0,00
	419	**Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs**				368 639,58	286 528,58
	4191- 4197-4198	Autres comptes créditeurs			61 007,74		11 801,64
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes			307 631,84		274 726,94
		DETTES D'EXPLOITATION				2 939 849,79	2 726 611,79
	401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs			2 536 543,70		2 038 667,30
	402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers			0,00		0,00
	42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres			403 306,09		687 944,49
		DETTES DIVERSES				869 851,71	180 112,70
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :					
	404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Fournisseurs d'immobilisations			759 700,00		172 448,89
	269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés			0,00		0,00
		Autres dettes :					
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV			0,00		0,00
	451-458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE			0,00		0,00
	4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers			110 151,71		7 663,81
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement			0,00		0,00
	478	Autres comptes transitoires			0,00		0,00
Cptes de REGUL.	487	**Produits constatés d'avance :**				263 540,57	227 773,49
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			263 540,57		227 773,49
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			0,00		0,00
	4873	Rémunérations des frais de gestion PAP			0,00		0,00
				TOTAL (III) :	**94 420 874,39**	**94 420 874,39**	**92 827 432,28**
	477	**Différences de conversion - Passif**		**TOTAL (IV) :**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
		TOTAL GENERAL		**(I) + (II) + (III) + (IV) :**	**231 297 750,37**	**231 297 750,37**	**226 663 844,36**

Copyright © Salvia Développement

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

Annexe IV

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N°COMPTE	PRODUITS	EXERCICE 2022 DETAIL	EXERCICE 2022 TOTAUX PARTIELS	EXERCICE 2021
1	2	3	4	5
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		**38 744 005,89**	**41 822 868,53**
70	**Produits des activités**		37 719 361,63	37 788 357,82
701	**Ventes d'immeubles:**		0,00	717 424,96
7011	Ventes de terrains lotis	0,00		717 424,96
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	0,00		0,00
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains	0,00		0,00
703	Récupération des charges locatives	8 046 428,08	8 046 428,08	7 965 064,02
704	**Loyers :**		29 452 770,06	28 950 532,19
7041	Loyers des logements non conventionnés	1 606 167,60		1 566 693,14
7042	Suppléments de loyers	101 119,62		79 022,77
7043	Loyers des logements conventionnés	25 993 351,29		25 531 599,37
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	311 944,52		359 003,86
7047	Logements en location - accession et accession	0,00		6 890,00
Autres 704	Autres	1 440 187,03		1 407 323,05
706	**Prestations de services :**		34 699,72	35 011,15
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location attribution et location-vente	0,00		0,00
Autres 706	Autres	34 699,72		35 011,15
708	Produits des activités annexes	185 463,77	185 463,77	120 325,50
71	**Production stockée (ou destockage) (a)**	0,00	0,00	(701 979,08)
72	**Production immobilisée**		0,00	0,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00		0,00
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisations	0,00		0,00
Autres 72	Autres productions immobilisées	0,00		0,00
74	**Subventions d'exploitation**		82 976,95	120 920,29
742	Primes à la construction	0,00		0,00
743	Subventions d'exploitation	82 976,95		120 920,29
744	Subventions pour travaux de gros entretien	0,00		0,00
781	**Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions**		833 778,78	4 319 619,33
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	493 170,82		3 508 967,00
78174	Reprises sur dépréciations des créances	252 538,09		431 341,15
autres 781	Autres reprises	88 069,87		379 311,18
791	**Transferts de charges d'exploitation**	0,00	0,00	0,00
75 sauf 755	**Autres produits de gestion courante**	107 888,53	107 888,53	295 950,17
755	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**	0,00	0,00	0,00
76	**PRODUITS FINANCIERS**		**438 412,48**	**154 071,26**
761	De participations	0,00	0,00	0,00
762	**D'autres immobilisations financières :**		0,00	0,00
76261-76262	Revenus des prêts accession	0,00		0,00
Autres 762	Autres	0,00		0,00
763-764	**D'autres créances et revenus de VMP**	438 412,48	438 412,48	154 071,26
765-766-768	**Autres**	0,00	0,00	0,00
786	**Reprises sur dépréciations et provisions**	0,00	0,00	0,00
796	**Transferts de charges financières**	0,00	0,00	0,00
767	**Produits nets sur cessions de VMP**	0,00	0,00	0,00
77	**PRODUITS EXCEPTIONNELS**		**2 963 470,47**	**5 378 749,94**
771	**Sur opérations de gestion**	446 639,20	446 639,20	2 131 467,25
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :			0,00
7731	Mandats hors charges récupérables			
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables			
	Sur opérations en capital :		1 736 645,34	1 314 691,69
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :		77 000,00	0,00
7751	- Immobilisations incorporelles	0,00		0,00
7752	- Immobilisations corporelles	77 000,00		0,00
7756	- Immobilisations financières	0,00		0,00
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 256 572,66	1 256 572,66	1 181 970,53
778	Autres	403 072,68	403 072,68	132 721,16
787	**Reprises sur dépréciations et provisions**	780 185,93	780 185,93	1 932 591,00
797	**Transferts de charges exceptionnelles**	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES PRODUITS	**42 145 888,84**	**42 145 888,84**	**47 355 689,73**
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		0,00	
	TOTAL GENERAL		**42 145 888,84**	**47 355 689,73**
	(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs (compte 772)		0,00	0,00
	C/7721 (hors récupération de charges locatives)			
	C/7723 (complément de récupération de charges locatives)			

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

Copyright © Salvia Développement

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

Annexe IV

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N°COMPTE	CHARGES	EXERCICE 2022			EXERCICE 2021
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	**8 361 871,05**	**25 949 403,27**	**34 311 274,32**	**34 922 844,60**
60-61-62	**Consommations de l'exercice en provenance de tiers**	6 188 364,72	7 717 060,39	13 905 425,11	13 475 661,46
60 (net de 6092)	**Achats stockés :**				
601	Terrains		0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnements	13 290,20	5 269,53	18 559,73	68 246,04
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
603	**Variations des stocks (a) :**				
6031	Terrains		0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	1 955 880,89	176 731,75	2 132 612,64	2 298 041,65
61-62 (net de 619 et 629)	**Services extérieurs :**	4 219 193,63	7 535 059,11	11 754 252,74	11 109 373,77
611	Sous traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	3 376 329,34	172 630,33	3 548 959,67	3 475 453,83
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	466 761,55	3 144 644,40	3 611 405,95	3 108 349,07
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	1 819 884,37	1 819 884,37	1 871 248,35
6156	Maintenance	0,00	363 224,63	363 224,63	301 837,38
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	90 117,56	90 117,56	89 886,90
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	728,60	728,60	728,60
616	Primes d'assurances	0,00	206 372,48	206 372,48	222 020,09
621	Personnel extérieur à l'organisme	195 494,13	24 566,07	220 060,20	281 345,68
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	173 472,63	589 215,63	762 688,26	882 369,79
623	Publicité, publications, relations publiques	0,00	102 386,80	102 386,80	56 984,64
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	22 710,96	22 710,96	17 484,09
6285	Redevances	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 61 et 62	Autres	7 135,98	998 577,28	1 005 713,26	801 665,35
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	**Impôts, taxes et versements assimilés**	1 476 374,26	5 439 641,89	6 916 016,15	6 657 204,62
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	61 656,26	315 383,89	377 040,15	402 444,62
63512	Taxes foncières	0,00	5 067 524,00	5 067 524,00	4 849 483,00
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	1 414 718,00	56 734,00	1 471 452,00	1 405 277,00
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	**Charges de personnel**	697 132,07	3 253 691,88	3 950 823,95	3 955 338,65
641-6481 (net du 6419 et 64891)	Salaires et traitements	550 766,17	2 453 204,40	3 003 970,57	2 989 664,36
645-647-6485 (net du 6459, 6479, 64895)	Charges Sociales	146 365,90	800 487,48	946 853,38	965 674,29
681	**Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions**	0,00	9 170 882,56	9 170 882,56	10 303 313,49
	Dotations aux amortissements :			8 594 625,84	8 248 600,82
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318,6811235,68112415, 68112418, 6811245	Immobilisations locatives		8 087 271,90	8 087 271,90	7 883 148,42
Autres 6811	Autres immobilisations		253 067,41	253 067,41	230 476,38
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		0,00	0,00	0,00
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		254 286,53	254 286,53	134 976,02
6815	**Dotations aux provisions d'exploitation :**			576 256,72	2 054 712,67
68157	Provisions pour gros entretien		536 513,77	536 513,77	1 908 612,00
Autres 6815	Autres provisions		39 742,95	39 742,95	146 100,67
65 (sauf 655)	**Autres charges de gestion courante**	0,00	368 126,55	368 126,55	531 326,38
654	Pertes sur créances irrécouvrables		361 589,73	361 589,73	524 110,61
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	6 536,82	6 536,82	7 215,77
655	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**	0,00	0,00	0,00	0,00
66 (net du 669)	**CHARGES FINANCIERES**			**1 339 128,96**	**1 194 242,14**
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		0,00	0,00	0,00
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions – charges financières		0,00	0,00	0,00
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		1 295 398,96	1 295 398,96	1 194 242,14
661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		0,00	0,00	0,00
66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00	0,00
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
664-666-668	Autres charges financières		43 730,00	43 730,00	0,00
67	**CHARGES EXCEPTIONNELLES**			**2 255 296,10**	**1 264 962,14**
671	Sur opérations de gestion	0,00	484 367,21	484 367,21	0,00
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :				0,00
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				
6732	Réduction de récupération de charges locatives				
	Sur opérations en capital :			1 718 036,22	1 264 962,14
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :	0,00	304 636,99	304 636,99	23 171,20
6751	Immobilisations incorporelles		0,00	0,00	0,00
6752	Immobilisations corporelles		304 636,99	304 636,99	23 171,20
6756	Immobilisations financières		0,00	0,00	0,00
678	Autres		1 413 399,23	1 413 399,23	1 241 790,94
687	**Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :**			52 892,67	0,00
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		52 892,67	52 892,67	0,00
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)		0,00	0,00	0,00
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		0,00	0,00	0,00
69	**Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés**		217 477,00	217 477,00	212 591,00
691	Participations des salariés aux résultats				
695	Impôts sur les bénéfices		217 477,00	217 477,00	212 591,00
	TOTAL DES CHARGES	**8 361 871,05**	**29 761 305,33**	**38 123 176,38**	**37 594 639,88**
		Solde créditeur = Excédent		4 022 712,46	9 761 049,85
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)		2 763 458,42	
		TOTAL GENERAL		**42 145 888,84**	**47 355 689,73**
	(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672)			0,00	0,00
	C/6721 (part non récupérable)				
	C/6722 (part récupérable)				

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

Presqu'Ile Habitat - Annexe aux états financiers 2022

1 Méthodes générales de présentation et d'évaluation – Evènements postérieurs à la clôture

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC N° 2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016, et des dispositions comptables spécifiques :

- Le Règlement ANC 2021-08 modifiant le Règlement 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation ;
- Le Décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée ;
- L'arrêté du 22 février 2021 modifiant certaines annexes du Décret du 7 octobre 2015
- L'avis du Ministère du logement du 8 avril 2022 modifiant l'avis du 4 novembre 2015
- L'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;

L'arrêté du 14 décembre 2022 (modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015) fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréée objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation est applicable pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022.

Une des principales évolutions à partir de l'exercice 2022 est la convergence des documents annuels et états financiers de tous les OLS.
Les documents annuels et états financiers des OPH, des sociétés d'HLM et des SEM sont uniformisés. Cette convergence a pour objectif de la part des pouvoirs publics de disposer des mêmes ratios financiers pour l'ensemble des OLS et donc d'assurer une vision complète de la santé financière du secteur.

En matière de traitement comptable de l'activité des OLS, compte-tenu du développement du bail réel solidaire (BRS), à partir de l'exercice 2022, des comptes dédiés ont été ajoutés au plan de comptes. Des comptes de réserves spécifiques à l'activité d'organisme foncier solidaire (OFS) et une ventilation de l'activité OFS ont été intégrés. En l'absence d'activité OFS, Presqu'Ile-Habitat n'a pas d'impact sur ses comptes annuels 2022.

Etant donné l'absence d'impact significatif pour Presqu'Ile-Habitat et compte tenu de la parution tardive de l'arrêté du 14 décembre 2022 publié par la DHUP, additionné au retard pris par l'éditeur du logiciel de production des comptes au format OLS, Presqu'Ile-Habitat n'a pas pu mettre à jour le format de ses comptes avec l'arrêté du 14 décembre 2022.

1.1 Evènements principaux

L'exercice a été ponctué par les départs concomitants, mi-octobre 2022, de Mr André, Directeur Général de Presqu'Ile Habitat et de Mr Garric, Directeur Technique du Patrimoine. Le Conseil d'Administration, en date du 19 octobre 2022, a désigné Mme Ruauld en tant que Directrice Générale par Intérim.
Par ailleurs, par délibération du 9 mars 2023, une nouvelle Directrice Générale a été nommée. Elle prendra ses fonctions le 1er juin 2023.

Entre le 01/01/2022 et 31/12/2022, 64 logements ont été mis en location par Presqu'Ile-Habitat :
- 26 logements collectifs - Cité Coloniale Bâtiment A
- 30 logements collectifs – Calypso
- 8 logements collectifs – Tour Carrée

En parallèle, l'opération de démolition de 48 logements sis au 1,3,5 Rue de Ponthieu – 50130 Cherbourg-en-Cotentin, inscrite dans le cadre d'un réaménagement urbain, a été achevée. Les logements étaient inoccupés depuis plusieurs années suite au départ de l'escadron de gendarmerie.
En outre, un bâtiment, comprenant 5 logements, situé Rue des Eaux Minérales – La Glacerie – 50470 Cherbourg-en-Cotentin, a subi un incendie au cours du mois de mars 2022. Une expertise en lien avec les assurances est en cours à la clôture de l'exercice afin de déterminer le montant de l'indemnisation.

1.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement 2020-09 de l'ANC.
Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Les principes comptables généraux ont été respectés, à l'exception des éventuels changements de méthodes qui dérogent au principe comptable de permanence des méthodes comptables.

2 Méthodes d'évaluation des postes du bilan

2.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont constituées :
- de logiciels amortis de façon linéaire sur 2 à 5 ans,
- et de baux emphytéotiques sur la durée du bail.

2.2 Immobilisations corporelles

2.2.1 Terrains

Aucun amortissement n'est pratiqué sur les terrains. Dans l'hypothèse où la valeur d'inventaire se révélerait inférieure à la valeur comptable, une provision pour dépréciation serait comptabilisée.

2.2.2 Constructions

Les immeubles de rapport et les autres ensembles immobiliers sont amortis en linéaire par composants.

Pour ventiler la valeur brute des immeubles, le Conseil National de la Comptabilité (CNC) s'est appuyé sur les études techniques conduites par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) réalisées sur un échantillon statistique représentatif en fonction des lots de travaux retenus lors de la construction. A l'issue de ces travaux, le CNC a arrêté la décomposition des immeubles de logement social en fonction de la durée de vie des différents éléments des constructions, de l'importance de ces éléments dans le coût global et de la fréquence de renouvellement de différents éléments des constructions.

Les valeurs des composants sont déterminées soit en fonction des pourcentages prévus par l'avenant à l'instruction comptable n° 95-7 TO, soit en fonction des coûts de revient évalués sur la base des factures et frais accessoires qui s'y ajoutent, pour les composants additionnels.

Les durées d'amortissement des différents composants sont les suivantes :

Composants	Durée d'amortissement
Structures, ouvrages assimilés	(1) 25 - 45 – 50 - 55 ans
Menuiseries extérieures	(2) 25 ans
Chauffage collectif	(2) 25 ans
Chauffage individuel	(2) 15 ans
Etanchéité	(2) 15 ans
Ravalement avec amélioration	(2) 18 ans
Ascenseurs	(2)18 ans
Electricité	(2) 25 ans
Plomberie / sanitaire	(2) 25 ans
Equipement de sécurité	Non encore utilisé
Aménagements extérieurs	20 ans
Aménagements Intérieurs	Non encore utilisé

(1) Des immeubles acquis font l'objet d'un amortissement sur 20 à 30 ans,

(2) Les durées peuvent être raccourcies pour les immeubles présentant une durée de vie résiduelle inférieure à la durée de vie du composant renouvelé.

Les travaux d'amélioration correspondent à des travaux réalisés antérieurement au 1er janvier 2005. Leur plan d'amortissement n'a pas été revu lors du changement de méthode. Ils sont amortis linéairement sur une durée de 15 ans. A l'issue de leur total amortissement, ces travaux étaient

sortis de l'actif jusqu'au 31/12/2014. A partir de 2015, les sorties sont exclusivement liées à la mise en service des composants remplacés.

Les VRD sont amortis de façon linéaire sur une durée de 30 ans.

Les coûts d'acquisition et de production des immobilisations.
Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.
Le coût des immobilisations corporelles inclut tous les coûts directement attribuables au sens des articles 321-10, 321-13 et suivants l'ANC n°2014-03.

Constructions en cours

Ce poste enregistre au fur et à mesure de l'avancement des travaux, des dépenses de construction. Celles-ci sont portées aux postes concernés dès la mise en service des immeubles.

2.2.3 Autres Immobilisations corporelles

Elles sont amorties selon le système de l'amortissement linéaire basé sur la durée d'utilisation estimée.
Les taux utilisés vont de 10 à 100 %.
Le petit matériel est comptabilisé directement en charges.

2.3 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont enregistrées à leur coût d'acquisition. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable une dépréciation est constituée du montant de la différence. Aucune dépréciation n'est constatée à la clôture de l'exercice.

Les titres de participation inscrits à l'actif pour un montant de 20 000 € correspondent à la prise de participation à hauteur de 50% dans le capital de la société de coordination Vivre et Habiter en Normandie.

Les autres immobilisations financières enregistrent principalement les Dépôts A Terme bloqués et dont l'Office ne peut obtenir le remboursement avant l'échéance (0 €).

2.4 Stock

La valeur brute du stock d'immeubles est évaluée à son coût de revient, y compris les frais financiers de la période de construction. Dans l'hypothèse où la valeur de réalisation serait inférieure à cette valeur brute, une provision pour dépréciation serait comptabilisée pour la différence.

2.5 Créances locataires

Conformément à l'instruction comptable et conformément au règlement 2015-04 du 4 juin 2015, les provisions pour dépréciation des créances locataires sont évaluées de la manière suivante à compter de l'exercice 2016 (délibération C-16/025 du 27 octobre 2016) :

Motif de provision	**Taux de provision**
Locataires partis	100%
Locataires présents :	
- Retard > 12 mois	100%
- Note selon critères :	
- *Pas de plan d'apurement*	*1 point*
- *Non-respect d'un plan d'apurement*	*1 point*
- *Mise en demeure de payer*	*2 points*
- *Menace de transmission du dossier à un huissier*	*3 points*
- *Menace d'expulsion*	*4 points*
- *Commandement de payer*	*5 points*
Note totale < 2 points	25%
Note totale entre 2 et 6 points	50%
Note totale > 6 points	75%

2.6 Capitaux propres

2.6.1 Subventions d'investissement

Les subventions affectées au financement des immobilisations locatives sont transférées, selon le même rythme que l'amortissement des immobilisations locatives.

2.7 Provisions pour risques et charges

2.7.1 Provision pour Gros Entretien (PGE)

L'article 214-9 du PCG précise que les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien, ou de 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 faire l'objet de provisions (sauf dans les cas où un composant spécifique est identifié).

3 conditions cumulatives sont nécessaires pour comptabiliser une PGE :

- Existence d'un programme pluriannuel d'entretien ou de grandes révisions : programmation des opérations importantes de l'état du patrimoine et de gros entretien
- Les dépenses doivent apporter un entretien sans prolonger la durée de vie et doivent être bien distinguées des dépenses d'entretien courant. Les travaux doivent représenter une opération d'importance comportant l'ensemble de l'immeuble ou une partie significative de l'immeuble

- Les dépenses doivent être identifiées par un programme pluriannuel immeuble par immeuble. Ce programme doit comporter 3 éléments
    - Identification de l'immobilisation
    - Positionnement dans le temps des travaux
    - Estimation de leur montant

La Provision pour Gros Entretien est évaluée à partir du plan d'entretien des trois prochaines années sur les types de travaux suivants :
- Traitement /Nettoyage/peinture façade
- Menuiserie
- Peinture/révision des parties communes

Au 31 décembre, le solde de la provision à hauteur de 1 952 k€ correspond à une quote-part des travaux programmés de gros entretien conformément au règlement 2015-04 du 4 juin 2015.

2.7.2 Autres provisions pour risques et charges

Conformément à la Règle Comptable de prudence, l'OPH enregistre à ce poste le montant des passifs qui ne sont pas certains.

Au 31 décembre 2022, les risques et charges concernés sont les suivants :

Risque sur opérations immobilières	200 000 €
Autres provisions	360 626 €
Provision pour IDR	39 243 €

La provision pour risque sur opérations immobilières a été réévaluée à la clôture de l'exercice suite au jugement rendu par la Cour d'Appel de Caen par arrêt en date du 24/01/2023. Presqu'île Habitat a été condamné à supporter pour moitié les frais de réparation des auvents de l'immeuble en copropriété situé 5 au 49 boulevard Schuman et à indemniser pour moitié les copropriétaires commerçants dudit immeuble de leur préjudice d'exploitation. Ces frais sont la conséquence d'un sinistre qui trouve son origine dans des travaux de ravalement de façades ordonnés par la SEMIAC, précédente propriétaire de l'immeuble. Presqu'île Habitat, venant aux droits de la SEMIAC suite à son absorption en 2011, avait financé l'intégralité du coût des travaux de réfection du sinistre, soit 410 833,87 €. La Cour d'appel de Caen a jugé que l'office n'était en droit que de récupérer la moitié des frais desdits travaux auprès des entreprises et du maître d'œuvre étant intervenus sur les travaux d'origine, du fait du caractère fautif de la SEMIAC d'avoir ordonné le ravalement des façades, parties communes de l'immeuble, en lieu et place du Syndic de copropriété. Pour les mêmes raisons, l'office a été condamné à supporter la responsabilité de la moitié des préjudices d'exploitation subis par les commerçants en pied d'immeuble du fait des travaux de réfection

La provision pour IDR est évaluée sur la méthode actuarielle préférentielle préconisée par le PCG. La législation prévoit que les indemnités soient versées aux salariés au moment de leur départ en retraite, en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Le coût actuariel des engagements est pris en charge chaque année pendant la durée de vie active des salariés et il est comptabilisé en résultat en « dotations aux amortissement et provisions ».

L'indemnité n'est prévue que pour les salariés de droit privé. L'évaluation des droits acquis par les salariés sous statut privé a été déterminée conformément au décret du 17 juin 1993 applicable dans les OPH.

Les hypothèses de calcul pour l'évaluation de la provision IDR sont les suivantes :

- Taux d'actualisation (net d'inflation) : 3.70 %
- Taux de charges patronales : 50% Cadres / 40% Non Cadres
- Taux de turnover : 5% Cadres / 10 % Non Cadres
- Table de mortalité : TH-TF 00-02 construite par l'INSEE

La démolition de l'ensemble sis 1/3/5 Ponthieu s'est achevée sur l'exercice 2022. La provision existante a été intégralement reprise à la clôture à hauteur de 287 534 €

3 Ratio d'autofinancement net HLM

Décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 JORF du 9 octobre 2014, art. 2 Lors de l'arrêté de leurs comptes annuels, les offices publics de l'habitat qui disposent d'un patrimoine locatif calculent un ratio correspondant à l'autofinancement net tel que défini à l'article R. * 423-1-4, rapporté à la somme de leurs produits financiers et de leurs produits d'activité à l'exclusion de la récupération des charges locatives, et font figurer le montant ainsi établi dans le rapport d'activité prévu aux articles R. * 423-24 et R. * 423-28.

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	9 592 210,80	8 104 974,08	5 933 335,58	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	145 419,09	154 071,26	438 412,48	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	36 731 016,13	37 788 357,82	37 719 361,63	
d) Charges récupérées (comptes 703)	7 821 645,35	7 965 064,02	8 046 428,08	
e) (b+c-d) : Dénomitateur du ration d'auto-financement net HLM	**29 054 789,87**	**29 977 365,06**	**30 111 346,03**	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	**33,01%**	**27,04%**	**19,70%**	**26,59%**

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

Copyright © Salvia Développement

Annexe V Tableaux n°1 et 2

Tableau n° 1

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	240 000,00
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	82 016 212,84
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
	TOTAL	**82 256 212,84**

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

COMMERCIALISATION

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

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

Copyright © Salvia Développement

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

Annexe V

Tableau n° 2

2 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)

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

			TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021	
	ORIGINES :					
11	**- Report à nouveau avant affectation du résultat**			6 606 990,10		
12	**- Résultat de l'exercice N - 1**			9 761 049,85		
	dont résultat courant (1)	5 647 262,05				
	- Prélèvement sur les réserves (2)			0,00		0,00
	AFFECTATIONS :					
	- Affectations aux réserves					
	1067-10671 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		9 761 049,85			
	1068 Autres réserves		0,00			
	10685 - 106851 Plus-values nettes sur cessions immobilières	0,00				
	10688 - 106881 Réserves diverses	0,00				
11	**- Report à nouveau après affectation du résultat**		6 606 990,10			
	TOTAL		**16 368 039,95**	**16 368 039,95**		

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

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

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

Copyright © Salvia Développement

ANNEXE V

Tableau n° 3

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

	2018	2019	2020	2021	2022
Opérations & résultats de l'exercice					
- Chiffre d'affaires	28 187 349,26	28 566 854,68	28 909 370,78	29 823 293,80	29 672 933,55
- Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	11 690 068,48	12 861 193,32	15 383 523,23	13 812 153,01	11 632 522,98
- Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	6 305 914,70	5 061 041,46	3 977 655,18	9 761 049,85	4 022 712,46
Personnel					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	103,00	100,03	100,75	100,65	101,16
- Montant de la masse salariale de l'exercice	2 957 920,46	2 967 828,07	3 002 040,25	2 919 075,49	2 937 959,33
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	1 142 315,89	963 794,00	1 044 397,94	1 036 263,16	1 012 864,62

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

Copyright © Salvia Développement

Annexe V
Tableau 3b

3B- RATIOS D'AUTO-FINANCEMENTS 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 XIII) (1)	9 592 210,80	8 104 974,08	5 933 335,58	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	145 419,09	154 071,26	438 412,48	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	36 731 016,13	37 788 357,82	37 719 361,63	
d) Charges récupérées (comptes 703)	7 821 645,35	7 965 064,02	8 046 428,08	
e) (b+c-d) : Dénomitateur du ration d'auto-financement net HLM	**29 054 789,87**	**29 977 365,06**	**30 111 346,03**	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	**33,01%**	**27,04%**	**19,70%**	**26,59%**

(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'exerice 2014.

Copyright © Salvia Développement

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

ANNEXE V

Tableau n°4

TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports	Virements de poste à poste (3)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remboursement courant des prêts (1)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	7 601,13	0,00	0,00	0,00	0,00	7 601,13
Autres immobilisations incorporelles	919 361,00	83 702,40	0,00	0,00	87 286,02	915 777,38
TOTAL I	**926 962,13**	**83 702,40**	**0,00**	**0,00**	**87 286,02**	**923 378,51**
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	61 639,63	0,00	0,00	0,00	0,00	61 639,63
Terrains aménagés, loués, bâtis	14 761 215,89	0,00	829 046,07	0,00	0,00	15 590 261,96
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	**14 822 855,52**	**0,00**	**829 046,07**	**0,00**	**0,00**	**15 651 901,59**
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants		38 497,20	7 999 637,53	0,00	920 696,85	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	6 523 559,47	0,00	661 560,72	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) [A]	301 357 612,59	38 497,20	14 523 197,00	0,00	1 582 257,57	314 337 049,22
Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) [B]	12 029 161,73	0,00	0,00	0,00	0,00	12 029 161,73
Bâtiments administratifs (21315-2135-21415-2145) [C]	6 221 175,25	0,00	0,00	0,00	0,00	6 221 175,25
[A+B+C] TOTAL III	**319 607 949,57**	**38 497,20**	**14 523 197,00**	**0,00**	**1 582 257,57**	**332 587 386,20**
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	**26 583,08**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**26 583,08**
DIVERS						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	313 368,86	0,00	0,00	0,00	0,00	313 368,86
Matériel de transport	270 085,32	57 108,74	0,00	0,00	20 408,25	306 785,81
Matériel de bureau et matériel informatique	678 480,27	11 125,18	0,00	0,00	125 674,50	563 930,95
Mobilier	282 221,19	4 931,41	0,00	0,00	3 410,04	283 742,56
Diverses	38 890,54	0,00	0,00	0,00	0,00	38 890,54
TOTAL V	**1 583 046,18**	**73 165,33**	**0,00**	**0,00**	**149 492,79**	**1 506 718,72**
Immeubles en location - vente et affectation TOTAL VI	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains et aménagements terrains	284 460,19	83 731,67	0,00	121 708,90	0,00	246 482,96
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
. Construction et acquisition-amélioration	6 873 033,11	4 326 129,49	0,00	8 706 974,70	0,00	2 492 187,90
. Additions et remplacements de composants (1)	3 085 189,29	7 830 651,19	0,00	6 523 559,47	0,00	4 392 281,01
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL VII	**10 242 682,59**	**12 240 512,35**	**0,00**	**15 352 243,07**	**0,00**	**7 130 951,87**
(II + III + IV + V + VI + VII) TOTAL VIII	**346 283 116,94**	**12 352 174,88**	**15 352 243,07**	**15 352 243,07**	**1 731 750,36**	**356 903 541,46**
FINANCIERES						
Participations et créances rattachées	20 222,26	3,06	0,00	0,00	0,00	20 225,32
Titres immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres prêts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépôts et cautionnements versés - Créances divers	13 702,51	0,00	0,00	0,00	0,00	13 702,51
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IX	**33 924,77**	**3,06**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**33 927,83**
TOTAL GENERAL (I +VIII + IX) (2)	**347 244 003,84**	**12 435 880,34**	**15 352 243,07**	**15 352 243,07**	**1 819 036,38**	**357 860 847,80**

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions réhabilitation.
(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.
(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232)
(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.
(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut

Copyright © Salvia Développement

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

ANNEXE V
Tableau n°5

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

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : amortissements des éléments sortis de l'actif et reprises (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS A LA FIN DE L'EXERCICE
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	7 601,13	0,00	0,00	0,00	7 601,13
Autres immobilisations incorporelles	813 523,12	43 413,40	0,00	87 286,02	769 650,50
TOTAL I	**821 124,25**	**43 413,40**	**0,00**	**87 286,02**	**777 251,63**
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives sur sol propre (4)	152 769 210,66	7 824 731,19	0,00	1 277 620,58	159 316 321,27
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	6 172 709,78	315 433,38	0,00	0,00	6 488 143,16
Bâtiments administratifs	2 203 127,57	130 124,87	0,00	0,00	2 333 252,44
TOTAL III	**161 145 048,01**	**8 270 289,44**	**0,00**	**1 277 620,58**	**168 137 716,87**
Installations techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	**25 897,88**	**685,20**	**0,00**	**0,00**	**26 583,08**
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales, agencements et aménagements divers	304 266,79	3 273,47	0,00	0,00	307 540,26
Matériel de transport	230 692,23	14 427,86	0,00	20 408,25	224 711,84
Matériel de bureau et matériel informatique	546 988,36	53 482,49	0,00	125 674,50	474 796,35
Mobilier	251 867,52	7 660,12	0,00	3 410,04	256 117,60
Diverses	38 890,54	0,00	0,00	0,00	38 890,54
TOTAL V	**1 372 705,44**	**78 843,94**	**0,00**	**149 492,79**	**1 302 056,59**
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation) TOTAL VI	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL GENERAL (3)	**163 364 775,58**	**8 393 231,98**	**0,00**	**1 514 399,39**	**170 243 608,17**

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, ...Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives.
(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 6.
(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.
(4) cf. tableau n°4 pour le détail des comptes.

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

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

Copyright © Salvia Développement

ANNNEXE V
Tableau n°6

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

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT 2	ELEMENTS CEDES 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	87 286,02	0,00	87 286,02
TOTAL I	**0,00**	**0,00**	**87 286,02**	**0,00**	**87 286,02**
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives sur sol propre (4)	0,00	0,00	1 277 620,58	0,00	1 277 620,58
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	**0,00**	**0,00**	**1 277 620,58**	**0,00**	**1 277 620,58**
Installations techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales, agencements et aménagements divers (c/2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	20 408,25	0,00	0,00	20 408,25
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	125 674,50	0,00	125 674,50
Mobilier	0,00	0,00	3 410,04	0,00	3 410,04
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	**0,00**	**20 408,25**	**129 084,54**	**0,00**	**149 492,79**
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation) TOTAL VI	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL GENERAL (3)	**0,00**	**20 408,25**	**1 493 991,14**	**0,00**	**1 514 399,39**

(1) Reprises constatées au compte 7811.
(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 5.
(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.
(4) cf.tableau n°4 pour le détail des comptes.

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

Copyright © Salvia Développement

ANNEXE V

Tableau n°7

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE DES PROVISIONS	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
PROVISIONS				
Provisions pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pensions et obligations similaires	47 760,40	0,00	8 516,94	(3) 39 243,46
Provisions pour gros entretien	1 908 612,00	536 513,77	493 170,82	1 951 954,95
Provisions pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	1 380 621,87	39 742,95	859 738,86	560 625,96
TOTAL II	**3 336 994,27**	**576 256,72**	(2) **1 361 426,62**	**2 551 824,37**
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	2 546 915,58	254 286,53	247 026,76	2 554 175,35
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Clients-autres activités	0,00	0,00	0,00	0,00
Débiteurs divers	20 290,56	0,00	5 511,33	14 779,23
Autres actifs à court terme	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	**2 567 206,14**	**254 286,53**	**252 538,09**	**2 568 954,58**
TOTAL VI	**2 567 206,14**	**254 286,53**	**252 538,09**	**2 568 954,58**
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	**5 904 200,41**	**830 543,25**	**1 613 964,71**	**5 120 778,95**

RENVOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	830 543,25	833 778,78	
	Financières	0,00	0,00	
	Exceptionnelles	52 892,67	780 185,93	
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		1 253 789,43	
	de provisions non utilisées (*)		360 175,28	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail				0,00

(*) 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).

Copyright © Salvia Développement

Annexe V

TABLEAU N°8

ETAT DES DETTES

N° DE COMPTE	ETAT DES DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET 5 ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	6 627 973,98	385 899,92	1 051 766,85	5 190 307,21	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	80 405 661,02	3 425 162,98	13 536 742,93	63 443 755,11	
165	Dépôts et cautionnement reçus	2 105 671,92	Non ventilable (3)		2 105 671,92	
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)	0,00			0,00	
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	0,00			0,00	
16881	Intérêts courus non échus	839 685,82	839 685,82		0,00	
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables	0,00			0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
	TOTAL I Dettes financières	**89 978 992,74**	**4 650 748,72**	**14 588 509,78**	**70 739 734,24**	**0,00**
	dont emprunts remboursables in fine				0,00	
229	Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	3 296 243,70	3 296 243,70		0,00	
419	Clients créditeurs	368 639,58	368 639,58		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	159 272,07	159 272,07			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	184 312,90	184 312,90			
44	Etats et autres collectivités publiques	59 721,12	59 721,12			
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00		0,00		
46	Créditeurs divers	110 151,71	110 151,71			
47	Comptes transitoires ou d'attente	0,00				
	TOTAL II	**4 178 341,08**	**4 178 341,08**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
487	Produits constatés d'avance :					
	4871 - Sur exploitation	263 540,57	263 540,57		0,00	
	4872 - Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
	4873 - Rémunération des frais de gestion P.A.P	0,00			0,00	
	4878 - Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
	TOTAL III	**263 540,57**	**263 540,57**	**0,00**	**0,00**	
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	**94 420 874,39**	**9 092 630,37**	**14 588 509,78**	**70 739 734,24**	**0,00**

RENVOIS		
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	5 229 040,00
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	4 865 656,93
	(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.

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

Copyright © Salvia Développement

ANNEXE V

Tableau n°9

ETAT DES CREANCES

N° de compte	ETAT DES CREANCES 1	MONTANT BRUT AU BILAN 2	A UN AN AU PLUS 3	A PLUS D'UN AN 4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
26	Titres de participation et créances rattachées	20 225,32		20 225,32
271/272	Titres immobilisés	0,00		0,00
274/275/276	Immobilisations financières diverses	13 702,51		13 702,51
278	Prêts pour accession	0,00		0,00
	TOTAL I	**33 927,83**	**0,00**	**33 927,83**
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	402 907,47	402 907,47	
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 849 316,32	1 849 316,32	
416	Locataires douteux ou litigieux	3 065 667,52	3 065 667,52	
412 / 413 / 414 / 415 / 418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	322 847,43	322 847,43	
42	Personnel et comptes rattachés	0,00	0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 755,48	3 755,48	
44	État et collectivités publiques (1)	2 540 762,10	2 540 762,10	
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	
46	Débiteurs divers (1)	309 755,70	309 755,70	
47	Comptes transitoires ou d'attente	0,00	0,00	
	TOTAL II	**8 495 012,02**	**8 495 012,02**	**0,00**
486	Charges constatées d'avance	3 989,25	3 989,25	
	TOTAL III	**3 989,25**	**3 989,25**	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	**8 532 929,10**	**8 499 001,27**	**33 927,83**

(1) RENVOIS	
Dont : subventions d'investissement à recevoir	1 409 465,00
subventions d'exploitation à recevoir	184 373,00
TVA	946 924,10

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

Copyright © Salvia Développement

ANNNEXE V

Tableau N°10

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

POSTES CONCERNES 1	ENTREPRISES LIEES 2	ENTREPRISES AVEC LESQUELLES L'OFFICE A UN LIEN DE PARTICIPATION 3	CREANCES ET DETTES REPRESENTEES PAR DES EFFETS DE COMMERCE 4
BILAN :			
- Immobilisations financières :	**0,00**	**20 000,00**	**0,00**
Compte 261100 - SAC Vivre et Habiter en Normandie		20 000,00	
- Créances diverses :	**0,00**	**0,00**	**0,00**
- Dettes financières :	**0,00**	**0,00**	**0,00**
- Dettes diverses :	**0,00**	**0,00**	**0,00**
COMPTE DE RESULTAT :			
- Charges financières :	**0,00**		
- Produits financiers :	**0,00**		

Copyright © Salvia Développement

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

Annexe V

Tableau n° 11

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations financières Filiales et participations (1)		CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU avant affectation des résultats (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'OFFICE ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'OFFICE	CHIFFRES D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS	RESULTAT (BENEFICE NET OU PERTE DU DERNIER EXERCICE CLOS)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'OFFICE AU COURS DE L'EXERCICE
Nom	SIREN				BRUTE	NETTE					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6)											
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
SAC Vivre et Habiter en Normandie	899224737	40 000,00	2 429,06	50,00%	20 000,00	20 000,00	0,00	0,00	50 000,00	4 334,89	0,00
- Autres filiales ou participations											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus					225,32	225,32					0,00
TOTAL (10)					**20 225,32**	**20 225,32**	**0,00**	**0,00**	**50 000,00**	**4 334,89**	**0,00**

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société 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 la société, 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 la société.
(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
(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 :

Copyright © Salvia Développement

ANNEXE V

Tableau n°12

12 - EVALUATION DES ELEMENTS FONGIBLES DE L'ACTIF CIRCULANT

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

ANNEXE V

Tableau n°13

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

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
211 - Terrains			**0,00**
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			**0,00**
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			**15 252,67**
	Les Jardins d'Artemis - Frais de notaires	500,00	
	FJT Valognes - Frais de notaires	8 031,67	
	FJT Valognes - Impôts et taxes	6 721,00	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			**0,00**
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			**0,00**
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			**0,00**
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			**15 252,67**

Copyright © Salvia Développement

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

ANNEXE V

Tableau n° 14

INCORPORATION DES COUTS INTERNES ET DES FRAIS FINANCIERS DE L'EXERCICE DANS LA PRODUCTION IMMOBILISEE

N° INVENTAIRE	OPERATIONS 1	COÛTS INTERNES (1) (Compte 7221) 2	FRAIS FINANCIERS (2) (Compte 7222) 3	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI - MÊME(3) (Compte 7223) 4	TOTAL 5
					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
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
					0,00
TOTAL		0,00	0,00	0,00	0,00

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

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

(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 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.

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

Copyright © Salvia Développement

ANNEXE V

Tableau n° 15

15 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	AUTRES COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves					0,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

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 de 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 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.

Copyright © Salvia Développement

ANNEXE V

Tableau n°16

16- COMPTES RATTACHES

CHARGES A PAYER (sauf intérêts courus)

N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3	OBSERVATIONS (a) 4
408	Fournisseurs d'Exploitation	1 752 624,80	
4282-4284-4286	Personnel	159 272,07	
4382-4386	Organismes sociaux	71 091,51	
4482-4486	État	23 998,00	
4686	Divers	0,00	
	TOTAL	**2 006 986,38**	

PRODUITS A RECEVOIR

N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3	OBSERVATIONS (a) 4
418	Locataires	322 847,43	
4287	Personnel	0,00	
4387	Organismes sociaux	3 755,48	
4487	État	0,00	
4687	Divers	266 619,50	
	TOTAL	**593 222,41**	

(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.

Copyright © Salvia Développement

Annexe V

Tableau n° 17

17- PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES A UN AUTRE EXERCICE

COMPTES DE REGULARISATION ACTIF

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 (2+3-4) 5 = 2 + 3 - 4	Durée d'amortissement (a) 6
Grosses réparations à étaler (b)	0,00			0,00	
Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
(comptabilisés conformément aux nouvelles dispositions)					
Autres (détailler si significatif) :					
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
TOTAL	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	

(a) Dans le cas de durées différentes pour une même rubrique donnée, préciser les valeurs extrêmes.
(b) GR à étaler antérieures au 1er janvier 2005. Compte réservé aux orgnaismes 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 (b)	0,00	
Autres (détailler si significatif) :		
Autres charges de personnel	3 300,00	
Documentation	281,25	
Locations	408,00	
TOTAL	**3 989,25**	

COMPTES DE REGULARISATION PASSIF

487 - Produits constatés d'avance

NATURE 1	MONTANT 2	OBSERVATIONS 3
Produits des ventes sur lots en cours (b)	0,00	
Autres (détailler si significatif) :		
Indemnités sur sinistres	263 540,57	
TOTAL	**263 540,57**	

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

Copyright © Salvia Développement

ANNEXE V

Tableau n°18

18 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

Destinations des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (c/791)	Transfert de charges financières (c/796)	Transfert de charges exceptionnelles (c/797)
En charges à répartir (c/481)		(1)	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation			
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes… C/67182] (2)			
TOTAL	**0,00**	**0,00**	**0,00**

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

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

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

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

Copyright © Salvia Développement

ANNEXE V

Tableau n°19

19 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE

DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

672 - Charges sur exercices antérieurs

NATURE	MONTANT		N° DE COMPTE DE VIREMENT
	Récupérable	Non récupérable	
1	2	3	4
Détail des charges :			
Solde bilan des charges 2021		186 731,53	
Divers (total des montants non significatifs)		817,19	
TOTAL	**0,00**	**187 548,72**	

772 - Produits sur exercices antérieurs

NATURE	MONTANT	N° DE COMPTE DE VIREMENT
1	2	3
Détail des produits :		
Bouclier tarifaire Quote-part 2021 (11-12/2021)	38 131,45	
AAR - SAPIAN 2ème semestre 21	992,13	
Divers (total des montants non significatifs)		
TOTAL	**39 123,58**	

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

Copyright © Salvia Développement

ANNEXE V

Tableau n°20

20 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I. CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		**484 367,21**
Autres : Litige	484 162,56	
Divers : montants non significatifs	204,65	
675 - Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (1)		**304 636,99**
Cessions (2) :		0,00
Divers : montants non significatifs	0,00	
Démolitions, sortie de composants, mises au rebut :		304 636,99
Sorties de composants	135 238,96	
Sortie suite démolition	169 398,03	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		**1 413 399,23**
Sinistres	328 667,36	
Coût démolition	887 893,56	
Bilan des charges 2021	186 731,53	
Divers : montants non significatifs	10 106,78	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		**52 892,67**
Dotations aux amortissements exceptionnels (suite sinistre)	52 892,67	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	**2 255 296,10**	**2 255 296,10**

Edité le 19/04/2023

Copyright © Salvia Développement

II. PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		**446 639,20**
Dégrèvement d'impôts autres qu'impôt sur les bénéfices	376 608,00	
Frais de dossier SLS EOS	45 219,18	
Recouvrement créances non valeur	24 311,65	
Divers : montants non significatifs	500,37	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		**77 000,00**
Cession Terrain	75 000,00	
Divers : montants non significatifs	2 000,00	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		**1 256 572,66**
	1 256 572,66	
Divers : montants non significatifs	0,00	
778 - Autres (1)		**403 072,68**
Indemnités sinistres	332 889,57	
Indemnités diverses	26 685,05	
Bouclier tarifaire quote-part 2021 (11-12/2021)	38 131,45	
Divers : montants non significatifs	5 366,61	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions (1)		**780 185,93**
Reprise provision coût démolition	287 534,38	
Reprise provision sur litiges	492 651,55	
Divers : montants non significatifs	0,00	
797 - Transferts de charges exceptionnelles		**0,00**
	0,00	
TOTAL	**2 963 470,47**	**2 963 470,47**

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Copyright © Salvia Développement

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

ANNEXE V

Tableau 21

21 - REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS

CATEGORIES 1	MONTANT GLOBAL DES REMUNERATIONS 2	MONTANT GLOBAL DES FRAIS REMBOURSES 3
Organes d'administration		17 073,75
Organes de direction	92 153,56	

Tableau 22

22 - EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE

CATEGORIES 1	EFFECTIF AU 31 DECEMBRE 2	DONT REGIE 3	EQUIVALENT D'EFFECTIFS REFACTURES A D'AUTRES ORGANISMES 4	EFFECTIF MOYEN 5
Cadres	**16,00**	**0,00**	**0,00**	**17,50**
Direction et chargés de mission	0,00			0,83
Administratifs	16,00			16,67
Techniques				
Sociaux				
Employés	**46,00**	**0,00**	**0,00**	**45,58**
Administratifs	42,00			41,50
Techniques	4,00			4,08
Sociaux				
Ouvriers	**12,00**	**2,00**		**12,25**
Gardiens d'immeubles	**26,00**			**25,83**
EFFECTIF TOTAL	**100,00**	**2,00**	**0,00**	**101,16**

Copyright © Salvia Développement

Annexe XI Fiche n°1

TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES

N° DE COMPTE	CHARGES	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (A VENTILER)	VENTILATION					
			GESTION LOCATIVE	ACCESSION & LOTISSEMENT (5) Avec garantie SGA (6)	ACCESSION & LOTISSEMENT (5) Sans garantie SGA	GESTION DES PRETS ACCESSION	AUTRES ACTIVITES (4)	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILABLES (7)
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
	CHARGES D'EXPLOITATION	**25 949 403,27**	**24 654 333,52**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**215 988,10**	**1 079 081,65**
60-61-62	**Consommations de l'exercice en provenance de tiers**							
60 (net de 609)	**Achats stockés :**							
601	Terrains	0,00	0,00					
602	Approvisionnements	5 269,53	7 545,46					(2 275,93)
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat	0,00	0,00					
603	**Variation des stocks :**							
6031	Terrains	0,00	0,00					
6032	Approvisionnements	0,00	0,00					0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat	0,00	0,00					
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00					
606	Achats non stockés de matières et fournitures	176 731,75	95 483,75					81 248,00
61-62 (nets de 619 et 629)	**Services extérieurs**	7 535 059,11	6 634 005,79				215 988,10	685 065,22
63	**Impôts, taxes et versements assimilés**	5 439 641,89	5 382 907,89					56 734,00
64	**Charges de personnel**	3 253 691,88	3 253 691,88					
6811-6812	**Dotations aux amortissements**	8 340 339,31	8 087 271,90					253 067,41
	Dotations aux dépréciations et provisions	0,00						
6816	Dépréciations d'immobilisations	0,00	0,00					0,00
6817	Dépréciation des actifs circulants	254 286,53	254 286,53					0,00
68157	Provisions pour gros entretien	536 513,77	536 513,77					
Autres 681	Autres	39 742,95	34 500,00					5 242,95
654	Pertes sur créances irrécouvrables	361 589,73	361 589,73					0,00
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	6 536,82	6 536,82					0,00
655	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**	**0,00**	**0,00**					**0,00**
	CHARGES FINANCIERES	**1 339 128,96**	**1 339 128,96**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	0,00					0,00
661	Charges d'intérêts	1 295 398,96	1 295 398,96					0,00
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00					0,00
664-666-668	Autres charges financières	43 730,00	43 730,00					0,00
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	**2 255 296,10**	**2 255 143,10**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**153,00**
671	**Sur opérations de gestion**	484 367,21	484 214,21					153,00
	Sur opérations en capital							
675	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, rempl	304 636,99	304 636,99					0,00
678	Autres	1 413 399,23	1 413 399,23					0,00
6871	**Dotations aux amortissements**	52 892,67	52 892,67					0,00
6872-6875-6876	**Dotations aux dépréciations et aux provisions**	0,00	0,00					0,00
695	**IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES**	**217 477,00**	**217 477,00**					**0,00**
	SOUS-TOTAL (1)	**29 761 305,33**	**28 466 082,58**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**215 988,10**	**1 079 234,65**
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	314 843,26	314 843,26					
	TOTAL DES CHARGES	**30 076 148,59**	**28 780 925,84**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**215 988,10**	**1 079 234,65**
	Dont charges sur exercices antérieurs (c/672)(3)	187 548,72	187 548,72					0,00

(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, 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.

Copyright © Salvia Développement

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

Annexe XI Fiche n°2

TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS

N° DE COMPTE	PRODUITS	TOTAL DES PRODUITS (A VENTILER)	VENTILATION					
			GESTION LOCATIVE	ACCESSION & LOTISSEMENT (5)		GESTION DES PRETS ACCESSION	AUTRES ACTIVITES (4)	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILABLES (7)
				Avec garantie SGA (6)	Sans garantie SGA			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
Hors 703	**PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locatives) :**	**30 697 577,81**	**30 590 105,16**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**34 699,72**	**72 772,93**
70 (net du 709)	**Produits des activités :**							
701	Ventes d'immeubles	0,00	0,00					0,00
704	Loyers	29 452 770,06	29 452 770,06					
706	Prestations de services	34 699,72					34 699,72	0,00
708	Produits des activités annexes	185 463,77	185 463,77					0,00
71	**Production stockée (déstockage)**	0,00	0,00					
72	**Production immobilisée**	0,00	0,00					0,00
74	**Subventions d'exploitation**	82 976,95	82 976,95					0,00
78157	**Reprises sur provisions pour gros entretien**	493 170,82	493 170,82					0,00
Autres 781	**Autres reprises**	340 607,96	267 835,03					72 772,93
791	**Transferts de charges d'exploitation**	0,00	0,00					0,00
751-754 -758 (sauf 755)	**Autres produits de gestion courante**	107 888,53	107 888,53					0,00
755	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**	0,00	0,00					0,00
	PRODUITS FINANCIERS :	**438 412,48**	**438 412,48**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
761	Des participations	0,00	0,00					0,00
762	Des autres immobilisations financières	0,00	0,00					0,00
763-764	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	438 412,48	438 412,48					0,00
765-766-768	Autres produits financiers	0,00	0,00					0,00
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00					0,00
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00					0,00
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00					0,00
	PRODUITS EXCEPTIONNELS :	**2 963 470,47**	**2 963 470,47**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
771	**Sur opérations de gestion**	446 639,20	446 639,20					0,00
	Sur opérations en capital :							
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	77 000,00	77 000,00					0,00
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	1 256 572,66	1 256 572,66					0,00
778	Autres	403 072,68	403 072,68					0,00
787	**Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles**	780 185,93	780 185,93					0,00
797	**Transfert de charges exceptionnelles**	0,00	0,00					0,00
	SOUS-TOTAL (1)	**34 099 460,76**	**33 991 988,11**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**34 699,72**	**72 772,93**
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	0,00	0,00					
	TOTAL DES PRODUITS (A)	**34 099 460,76**	**33 991 988,11**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**34 699,72**	**72 772,93**
	Dont produits sur exercices antérieurs (c/772)(3)	39 123,58	39 123,58					0,00
	TOTAL DES CHARGES (Report de la fiche n°1) (B)	**30 076 148,59**	**28 780 925,84**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**215 988,10**	**1 079 234,65**
	RESULTAT (A-B)	**4 023 312,17**	**5 211 062,27**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**(181 288,38)**	**(1 006 461,72)**
[OPTIONNEL]	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)							1 006 461,72
	Résultat après ventilation "Structure et divers ..." (A-B+C)	4 023 312,17	5 211 062,27	0,00	0,00	0,00	(181 288,38)	

(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, 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.

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

Copyright © Salvia Développement

Annexe XI Fiche n°3

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES : ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

N° DE COMPTE	CHARGES	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES N (A VENTILER)	Répartition des charges N	
			Activités SIEG	Activités hors SIEG
1	2	3	3A	3B
	CHARGES D'EXPLOITATION	**25 949 403,27**	**25 267 690,60**	**681 712,67**
60-61-62	**Consommations de l'exercice en provenance de tiers**			
60 (net de 609)	**Achats stockés :**			
601	Terrains	0,00	0,00	
602	Approvisionnements	5 269,53	7 545,46	(2 275,93)
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00	
603	**Variation des stocks :**			
6031	Terrains	0,00	0,00	
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00	
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	176 731,75	167 382,92	9 348,83
61-62	Services extérieurs	7 535 059,11	7 337 413,36	197 645,75
(nets de 619 et 629)				
63	**Impôts, taxes et versements assimilés**	5 439 641,89	5 245 049,40	194 592,49
64	**Charges de personnel**	3 253 691,88	2 996 534,62	257 157,26
6811-6812	**Dotations aux amortissements**	8 340 339,31	8 320 337,99	20 001,32
	Dotations aux dépréciations et provisions			
6816	Dépréciations d'immobilisations	0,00	0,00	
6817	Dépréciation des actifs circulants	254 286,53	254 286,53	0,00
68157	Provisions pour gros entretien	536 513,77	536 513,77	0,00
Autres 681	Autres	39 742,95	34 500,00	5 242,95
654	Pertes sur créances irrécouvrables	361 589,73	361 589,73	0,00
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	6 536,82	6 536,82	0,00
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	
	CHARGES FINANCIERES	**1 339 128,96**	**911 162,28**	**427 966,68**
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	0,00	
661	Charges d'intérêts	1 295 398,96	867 432,28	427 966,68
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	
664-666-668	Autres charges financières	43 730,00	43 730,00	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	**2 255 296,10**	**2 239 585,88**	**15 710,22**
671	**Sur opérations de gestion**	484 367,21	484 214,21	153,00
	Sur opérations en capital			
675	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	304 636,99	304 636,99	
678	Autres	1 413 399,23	1 397 842,01	15 557,22
6871	**Dotations aux amortissements**	52 892,67	52 892,67	
6872-6875-6876	**Dotations aux dépréciations et aux provisions**	0,00	0,00	
691	**PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS**			
695	**IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES**	217 477,00		217 477,00
	SOUS-TOTAL (1)	**29 761 305,33**	**28 418 438,76**	**1 342 866,57**
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	**314 843,26**	**314 843,26**	
	TOTAL DES CHARGES	**30 076 148,59**	**28 733 282,02**	**1 342 866,57**

(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.

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

Copyright © Salvia Développement

Annexe XI Fiche n°4

TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

N° DE COMPTE	PRODUITS	TOTAL DES PRODUITS (A VENTILER)	Répartition des produits N	
			Activités SIEG	Activités hors SIEG
1	2	3	3A	3B
Hors 703	**PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locatives) :**	**30 696 978,10**	**28 211 863,15**	**2 485 114,95**
70 (net du 709)	**Produits des activités :**			
701	Ventes d'immeubles	0,00	0,00	
704	Loyers	29 452 770,06	27 300 279,92	2 152 490,14
706	Prestations de services	34 100,01	0,00	34 100,01
708	Produits des activités annexes	185 463,77	26 885,30	158 578,47
71	**Production stockée (déstockage)**	0,00	0,00	
72	**Production immobilisée**	0,00	0,00	
74	**Subventions d'exploitation**	82 976,95	50 919,15	32 057,80
78157	**Reprises sur provisions pour gros entretien**	493 170,82	493 170,82	0,00
Autres 781	**Autres reprises**	340 607,96	340 607,96	0,00
791	**Transferts de charges d'exploitation**	0,00	0,00	0,00
75 sauf 755	**Autres produits de gestion courante**	107 888,53	0,00	107 888,53
755	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**	0,00	0,00	
	PRODUITS FINANCIERS :	**438 412,48**	**403 762,32**	**34 650,16**
761	Des participations	0,00	0,00	
762	Des autres immobilisations financières	0,00	0,00	
763-764	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	438 412,48	403 762,32	34 650,16
765-766-768	Autres produits financiers	0,00	0,00	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS :	**2 963 470,47**	**2 881 114,97**	**82 355,50**
771	**Sur opérations de gestion**	446 639,20	446 639,20	
	Sur opérations en capital :			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	77 000,00	1 841,93	75 158,07
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	1 256 572,66	1 251 003,23	5 569,43
778	Autres	403 072,68	401 444,68	1 628,00
787	**Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles**	780 185,93	780 185,93	
797	**Transfert de charges exceptionnelles**	0,00	0,00	
	SOUS-TOTAL (1)	**34 098 861,05**	**31 496 740,44**	**2 602 120,61**
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	0,00	0,00	
	TOTAL DES PRODUITS (A)	**34 098 861,05**	**31 496 740,44**	**2 602 120,61**
	TOTAL DES CHARGES (Report de la fiche n°1) (B)	**30 076 148,59**	**28 733 282,02**	**1 342 866,57**
	RESULTAT (A-B)	**4 022 712,46**	**2 763 458,42**	**1 259 254,04**

(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.

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 Mai 2023

DÉLIBÉRATION : **C-23/005**

ANNEE 2022 - AFFECTATION DU RESULTAT

Conformément à l'article R423-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration délibère sur l'affectation du résultat de l'exercice clos.

Pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er Janvier 2021, la loi Elan n°2018-1021 du 23 Novembre 2018 prévoyait que les organismes d'HLM enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général (SIEG) mentionnés à l'article L. 411-2 sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité. Toutefois, les sociétés peuvent les utiliser à la distribution d'un dividende, dans la limite d'un montant fixé par les clauses types mentionnées à l'article L. 422-5.

Conformément à la loi Elan, le règlement ANC 2021-08, applicable à compter du 1er Janvier 2021, est venu modifier le règlement ANC 2015-04 applicable aux comptes annuels des organismes de logement social.

L'arrêté du 7 Octobre 2015 modifié précise le plan de compte applicable au 1er Janvier 2022 et les modifications dans les états réglementaires des organismes d'HLM.

En tenant compte de ces modalités de ventilation SIEG et Hors SIEG:

- Le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) s'élève à 2 763 458.42 €. Le Conseil d'Administration est invité à affecter ce solde créditeur du Compte de Résultat de l'exercice 2022 aux comptes :

  - 1067100 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement - activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour un montant de 1 500 000,00 €

  - 110110 « Report à nouveau (solde créditeur) - activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour un montant de 1 263 458, 42 €

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-005-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

presqu'île habitat

VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

Conseil d'Administration
Séance du 16 Mai 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 16 Mai à 14h00, les membres du Conseil d'Administration de Presqu'Île Habitat - Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin - se sont réunis sur convocation du Président adressée à chacun d'eux le 26 Avril 2023.

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

- MM LEPOITTEVIN, Président, BARBÉ (départ à 15h08, pouvoir à M.me GRUNEWALD à son départ), CHECIAK, DELMAZURE, LEJAMTEL, LUCAS, PICHON, RICARD
- Mmes CHARNEAU, GRUNEWALD, GUILLOU, LEBLACHER, LEDOUJET, MARWAN, TIMMERMAN

ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S :

- Mme DENIS, représentant la DDTM
- Mme YVON, Sous-Préfecture de Cherbourg-en-Cotentin
- Mme Valérie MESPOULHÈS, Directrice Générale Caen La Mer Habitat
- Mme BONNEMAINS
- Mme LELONG
- M. LEQUILBEC
- M. CAPIEMONT (mandataire : M. PICHON)
- M. VARIN (mandataire : Mme GUILLOU)
- M. FAGNEN (mandataire : M. LEPOITTEVIN)
- M. DESAUNAY (mandataire : Mme TIMMERMAN)

ABSENT(E)S :

À TITRE CONSULTATIF :

- M. CHAMPION, KPMG
- Mme RUAULD, Directrice Générale par intérim
- Mme BOUCEY, Secrétaire de séance, Assistante Administrative & Juridique Administration Générale
- Mme JOURDAN, Directrice Administrative et Financière
- M. GUENNOC, Responsable Administration Générale
- M. MARAIS-MESNAGE, représentant CSE

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-005-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

Rapport des délibérations

Date : **mardi 16 mai 2023**
Président : **LEPOITTEVIN Gilbert**
Secrétaire : **Presqu'île - habitat**

Séance - 16/05/2023

Presqu'île Habitat

C-23/005 Affectation du résultat — Unanimité

Date du vote : **16/05/2023 - 16h14**
Votants : **21**
Voix totales : **21**
Voix exprimées : **19**
Majorité simple des voix exprimées

Mode de scrutin : **Public**
Non votés : **2**
Taux d'abstention : **0,0%**

Pour	**19 Voix**	**100,0%**
	BARBE Stéphane	1 voix
	CAPIEMONT Guy par procuration à PICHON Jean-Pierre	1 voix
	CHARNEAU Nadège	1 voix
	CHECIAK Daniel	1 voix
	DELMAZURE Bruno	1 voix
	DESAUNAY François par procuration à TIMMERMAN Sylvette	1 voix
	FAGNEN Sébastien par procuration à LEPOITTEVIN Gilbert	1 voix
	GRUNEWALD Martine	1 voix
	GUILLOU Annick par procuration à VARIN Hubert	1 voix
	LEBLACHER Geneviève	1 voix
	LEDOUJET Réjane	1 voix
	LEJAMTEL Ralph	1 voix
	LEPOITTEVIN Gilbert	1 voix
	LUCAS Jean-Pierre	1 voix
	MARWAN Myriam	1 voix
	PICHON Jean-Pierre	1 voix
	RICARD Guy	1 voix
	TIMMERMAN Sylvette	1 voix
	VARIN Hubert	1 voix
Non votants	**2 Voix**	
	BONNEMAINS Isabelle par procuration à LEQUILBEC Fréderik	1 voix
	LEQUILBEC Fréderik	1 voix

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-005-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

- Le résultat des activités hors service d'intérêt économique général (hors SIEG) s'élève à 1 259 254.04 €. Le Conseil d'Administration est invité à affecter ce solde créditeur du Compte de Résultat de l'exercice 2022 au compte 1067200 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement - activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 ».

Le Conseil d'Administration approuve l'affectation du résultat 2022 tel que présenté ci-dessus.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 16 Mai 2023

Copie Certifiée Conforme
La Directrice Générale par Intérim
Estelle RUMULS

LE PRÉSIDENT
Gilbert LEPOITTEVIN

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-005-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 Mai 2023

DÉLIBÉRATION : C-23/006

ANNEE 2022 - CREANCE IRRECOUVRABLES

Après avoir réalisé toutes les poursuites réglementaires, il est proposé de comptabiliser en créances irrécouvrables, 114 dossiers pour un montant de 218 088,44 € répartis selon les motifs comme suit :

53	Débiteurs irrécouvrables	128 485,23 €
7	Débiteurs introuvables	26 463,78 €
23	Débiteurs décédés	62 470,45 €
31	Petites dettes	668,98 €

- la dépense résultant des dettes des locataires partis, soit 218 088,44 € sera imputée :
  - ↘ sur le compte 6541100 « pertes sur créances irrécouvrables exercice en cours » pour la somme de 0.76 €
  - ↘ sur le compte 6541200 « pertes sur créances irrécouvrables exercice précédent » pour la somme de 16 842,55 € ;
  - ↘ sur le compte 6541400 « pertes sur créances irrécouvrables exercices antérieurs » pour la somme de 201 245,13 €.
- la recette totale soit 218 088,44 € doit être affectée au compte 7817400 "reprise sur provisions créances douteuses" pour un montant de 218 088,44 €.

Le recouvrement de ces créances s'avérant impossible, le Conseil d'Administration accepte la prise en charge des dossiers précités.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 16 Mai 2023

Copie certifiée conforme
La Directrice Générale par Intérim
Estelle RUAULD

Office Public de l'Habitat PRESQU'ÎLE HABITAT

LE PRÉSIDENT

Gilbert LEPOITTEVIN

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-006-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

presqu'île habitat

VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

Conseil d'Administration
Séance du 16 Mai 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 16 Mai à 14h00, les membres du Conseil d'Administration de Presqu'Île Habitat - Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin - se sont réunis sur convocation du Président adressée à chacun d'eux le 26 Avril 2023.

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

- MM LEPOITTEVIN, Président, BARBÉ (départ à 15h08, pouvoir à M.me GRUNEWALD à son départ), CHECIAK, DELMAZURE, LEJAMTEL, LUCAS, PICHON, RICARD
- Mmes CHARNEAU, GRUNEWALD, GUILLOU, LEBLACHER, LEDOUJET, MARWAN, TIMMERMAN

ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S :

- Mme DENIS, représentant la DDTM
- Mme YVON, Sous-Préfecture de Cherbourg-en-Cotentin
- Mme Valérie MESPOULHÈS, Directrice Générale Caen La Mer Habitat
- Mme BONNEMAINS
- Mme LELONG
- M. LEQUILBEC
- M. CAPIEMONT (mandataire : M. PICHON)
- M. VARIN (mandataire : Mme GUILLOU)
- M. FAGNEN (mandataire : M. LEPOITTEVIN)
- M. DESAUNAY (mandataire : Mme TIMMERMAN)

ABSENT(E)S :

À TITRE CONSULTATIF :

- M. CHAMPION, KPMG
- Mme RUAULD, Directrice Générale par intérim
- Mme BOUCEY, Secrétaire de séance, Assistante Administrative & Juridique Administration Générale
- Mme JOURDAN, Directrice Administrative et Financière
- M. GUENNOC, Responsable Administration Générale
- M. MARAIS-MESNAGE, représentant CSE

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-006-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

Rapport des délibérations

Date : **mardi 16 mai 2023**
Président : **LEPOITTEVIN Gilbert**
Secrétaire : **Presqu'île - habitat**

Séance - 16/05/2023

Presqu'île Habitat

C-23/006 Créances irrécouvrables

Unanimité

Date du vote : **16/05/2023 - 16h17**
Votants : **21**
Voix totales : **21**
Voix exprimées : **19**
Majorité simple des voix exprimées

Mode de scrutin : **Public**
Non votés : **2**
Taux d'abstention : **0,0%**

Pour	**19 Voix**	**100,0%**	
	BARBE Stéphane		1 voix
	CAPIEMONT Guy par procuration à PICHON Jean-Pierre		1 voix
	CHARNEAU Nadège		1 voix
	CHECIAK Daniel		1 voix
	DELMAZURE Bruno		1 voix
	DESAUNAY François par procuration à TIMMERMAN Sylvette		1 voix
	FAGNEN Sébastien par procuration à LEPOITTEVIN Gilbert		1 voix
	GRUNEWALD Martine		1 voix
	GUILLOU Annick par procuration à VARIN Hubert		1 voix
	LEBLACHER Geneviève		1 voix
	LEDOUJET Réjane		1 voix
	LEJAMTEL Ralph		1 voix
	LEPOITTEVIN Gilbert		1 voix
	LUCAS Jean-Pierre		1 voix
	MARWAN Myriam		1 voix
	PICHON Jean-Pierre		1 voix
	RICARD Guy		1 voix
	TIMMERMAN Sylvette		1 voix
	VARIN Hubert		1 voix
Non votants	**2 Voix**		
	BONNEMAINS Isabelle par procuration à LEQUILBEC Fréderik		1 voix
	LEQUILBEC Fréderik		1 voix

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-006-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023

Publié sur le site Internet le 17 mai 2023

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20230516-C2023-006-DE
Date de réception préfecture : 17/05/2023