



VH
MS
VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 17 Mai 2024

DÉLIBÉRATION : C-24-001

**DECISIONS PRISES PAR LE BUREAU ENSEANCES DES 21 DECEMBRE 2023
- 23 JANVIER ET 18 MARS 2024**

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-23/016

**CHERBOURG-EN-COTENTIN – LES JARDINS D'ARTEMIS – PHASE II – 12
LOGEMENTS – PLAN DE FINACEMENT**

Suivant délibération B22/008 en date du 2 mars 2022, le Bureau a autorisé l'achat en vente en l'état de parfait achèvement (VEFA) de 38 logements dans le cadre de l'extension du quartier d'habitation à Grimesnil Monturbet sur Cherbourg en Cotentin. Le contrat initial de réservation prévoyait la construction de 6 maisons individuelles, 20 logements intermédiaires et 12 logements collectifs, répartis en financement PLUS et PLAI, avec un prix de vente fixé à 1 913,56 € HT / m² SHAB.

Toutefois, suite à des modifications du programme, le contrat de réservation a été modifié par avenant et, à terme, l'acte final de vente signé le 31 août 2023 portait sur la vente en l'état de futur achèvement de 22 logements répartis en 12 logements collectifs et 10 logement intermédiaire, dans le respect du prix maximum de 1 913,00 € HT / m² surface habitable (SHAB) arrêté par la délibération précitée, sous le nom d'opération « Les Jardins d'Artémis ».

Aujourd'hui, le promoteur immobilier propose à Presqu'île Habitat un prolongement de l'opération « Les Jardins d'Artémis » via une vente en l'état de parfait achèvement de 12 logements collectifs, répartis en 7 PLUS et 5 PLAI, pour un coût de 2 150,00 € HT / m² SHAB.

Ce coût est calculé hors TVA et frais annexes listées dans l'annexe ci-jointe « plan de financement ». Au final, l'opération pour la construction de ces 12 logements supplémentaires est estimée à

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20240517-C-24-001-DE
Date de réception préfecture : 21/05/2024

1 773 287,00 € TTC. Les annexes ci-jointes « plan de financement » et « LOLA » reprennent en détail l'intégralité des dépenses et financements prévus pour cette opération.

Le Bureau a pris connaissance de l'ensemble des documents sur l'opération et autorise la Directrice Générale à :

- Valider l'opération de vente en l'état de futur achèvement décrite ci-dessus,
- En conséquence, signer le contrat de réservation correspondant ainsi que tous ses actes subséquents jusqu'à la vente définitive,
- Solliciter toute subvention nécessaire à l'opération,
- Contracter tous les emprunts nécessaires à l'opération et solliciter toutes les garanties d'emprunts s'y référant

DÉLIBÉRATION : B-24/001

**CHERBOURG-EN-COTENTIN – CONVENTION DE SERVITUDE
ENTRE PRESQU'ÎLE HABITAT ET GRDF – PARCELLE AZ 165 –
173 - 175 – 176 - 177 – 178 - 179 - 181 – 182 – 183 - 184 – 185 -186 -
RUE AU BLE**

Dans le cadre de la remise aux normes de sécurité actuelles du réseau de distribution de gaz et de ses branchements, la société BERNASCONI, chargée par GRDF, doit remplacer les anciennes canalisations en acier par des canalisations en polyéthylène.

Afin de pouvoir procéder à ses travaux sur les propriétés de Presqu'île Habitat, parcelles cadastrées AZ 165 - AZ 173 - AZ 175 – AZ 176 - AZ 178 - AZ 179 – AZ 181 – AZ 182 – AZ 183 - AZ 184 – AZ 185 – AZ 186, sis 41, 51, 53, 55, 55b, 57, 61b et 63 rue au Blé, GRDF sollicite une servitude de passage.

La société GRDF a été instituée en application à l'article 13 modifié de la loi n°2004-803 du 9 Août 2004 relative au service public de l'électricité et du gaz : à l'issue de ladite loi, comme de l'article L111-53 du Code de l'Énergie, elle est une entreprise gestionnaire de réseaux de distribution de gaz et ses missions sont définies à l'article L.432-08 du Code de l'Énergie.

Les articles 637, 639 du Code Civil, ainsi que 649 et 650 du même code, annonçant le principe de servitudes dites d'utilité public, il convient d'établir une convention de servitude de passage entre GRDF et Presqu'île Habitat.

Le Bureau autorise la Directrice Générale 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.

DÉLIBÉRATION : B-24/002

DÉCLASSEMENT DE MATÉRIEL

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 :

- Différents matériels et logiciels composants l'actif du service informatique (cf annexe)

050-275000016-20240517-C-24-001-DE
Date de réception préfecture : 21/05/2024

Le Bureau autorise La Directrice Générale à :

- aliéner et retirer les matériels et logiciels de l'actif du service informatique.

DÉLIBÉRATION : B-24/003

BILAN SUR LES OBJECTIFS 2023 DE LA DIRECTRICE GENERALE

En application de l'article R421-20 du CCH, le Conseil d'Administration a fixé, par délibération n°C-23/001 du 9 Mars 2023, les objectifs et indicateurs permettant de déterminer la part variable de la rémunération de la Directrice Générale.

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

1- ADAPTER LE PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE A L'URGENCE CLIMATIQUE ET ENERGETIQUE

- Suivi des DPE pour préparer le PSP
- Recrutement d'un Responsable Stratégie Développement Durable (SAC)
- Participation à la promotion Climat pour 2024
- Lettre d'engagement pour le Pacte FIBOIS en 2024

Mme GRUNEWALD s'interroge sur le Pacte FIBOIS.

Mme PETIT explique que le Pacte FIBOIS a pour objectif de massifier l'utilisation du bois dans la construction. Il s'agit d'apporter une solution efficace aux défis environnementaux, économiques et sociaux du territoire. Cela sera expliqué lors du prochain Bureau, ainsi que la démarche de décarbonisation du Parc.

2- PROSPECTER SUR DES NOUVELLES FORMES D'HABITAT

- Travailler sur des petits collectifs dans le cadre du programme des petites villes de demain (PPVD) et du zéro artificialisation nette (ZAN) avec des matériaux en bois (RE 2020 avec un nouveau seuil en 2025)
- Etudier la réhabilitation d'appartements destinés à la colocation pour les jeunes
- S'engager progressivement vers la RE 2020, seuil 2025-2028

3- OPTIMISER L'ORGANISATION DE L'OFFICE ET CONSOLIDER LES EFFECTIFS

- Organisation de séminaires sur les valeurs de Presqu'île Habitat
- Formation des Managers
- Travail sur la cohésion des équipes
- Recrutement d'un Responsable de la Relation Client
- Recrutement d'un Technicien d'Opération du Patrimoine
- Recrutement d'un Responsable Administratif et Financier
- Recrutement d'une chargée de communication
- Organisation de la journée d'Animation pour l'ensemble des salariés
- Organisation d'un pot d'entreprise pour les fêtes de fin d'année

Le bureau accorde que l'ensemble des objectifs est atteint mais sollicite une amélioration des services afin de répondre aux locataires plus rapidement.

Mme PETIT rappelle que l'Office a pour objectif d'obtenir la certification QUALIBAIL, et que l'amélioration du traitement des réclamations fait partie des engagements à tenir.

Le Bureau remercie Mme PETIT, ainsi que les Directeurs de Services pour les actions menées et l'énergie dont ils sont dotés.

Le Bureau constate que l'ensemble des objectifs fixés à la Directrice Générale pour l'obtention de la part variable de rémunération ont été atteints pour l'année 2023.

DÉLIBÉRATION : B-24/004

PROTOCOLE D'ACCORD FONCIER ENTRE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LE COTENTIN, LA VILLE DE CHERBOURG-EN-COTENTIN ET PRESQU'ÎLE HABITAT – LE QUARTIER « LES FOURCHES - CHARCOT SPANEL »

Le Quartier « Les Fourches – Charcot Spanel » est un des trois quartiers prioritaires de l'Agglomération du Cotentin. Il est situé sur la Commune de Cherbourg-en-Cotentin ; il a été retenu en 2015 dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Dans le cadre du protocole de préfiguration signé en avril 2016 avec l'ANRU et les partenaires, la définition du projet urbain a fait l'objet d'une étude de programmation urbaine menée entre 2017 et 2019, sous maîtrise d'ouvrage de l'Agglomération.

Le projet urbain vise à :

- Renforcer l'attractivité résidentielle du quartier,
- Ouvrir le quartier sur les centres historiques de Cherbourg-en-Cotentin et d'Equedreville-Hainneville,
- Créer des espaces publics qualitatifs et des cheminements piétons pour améliorer la circulation à l'intérieur du quartier,
- Renforcer les synergies avec les grands équipements qui l'entourent (Parc René Lebas, équipements scolaires et sportifs...),
- Valoriser le patrimoine végétal et le lien avec les Vallons.

La concrétisation du projet urbain conduit à la cession d'emprises foncières appartenant actuellement à Presqu'Île Habitat. Ces emprises sont destinées à la réalisation d'espaces publics et voiries par la collectivité, et l'aménagement d'une liaison piétonne entre la résidence Charcot Spanel et la Cité Girard.

Les emprises foncières à céder par Presqu'Île Habitat à la Ville de Cherbourg-en-Cotentin représentent une surface d'environ 5 745 m². Presqu'Île Habitat conserve la partie bâtie et ses abords immédiats.

Ces emprises feront l'objet de cessions gratuites, car elles sont acquises en vue de son intégration dans le domaine public communal et de la conservation de leur usage d'espaces communs et le maintien de la prise en charge de son entretien par la collectivité.

A cet effet, il a été convenu de signer un protocole d'accord foncier tripartite entre la Ville, la Communauté d'agglomération du Cotentin et Presqu'Île Habitat pour l'opération de transformation du futur Quartier des Horizons.

Conformément à l'Article L451-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, cette cession ne pourra avoir lieu qu'après avis des Domaines, autorité compétente de l'Etat en la matière.

Le présent protocole est présenté aux membres du Bureau.

Le Bureau autorise la Directrice Générale à signer ce protocole d'accord foncier, après l'obtention de l'avis des Domaines sur la cession envisagée.

DÉLIBÉRATION : B-24/005

CHERBOURG-EN-COTENTIN- CARNOT BASSINS- ACQUISITION DE 30 LOGEMENTS EN VEFA- CLOTURE FINANCIERE

En séance du 04 mars 2020, le Bureau a autorisé le Directeur Général à signer le programme d'acquisition en VEFA de 30 logements ce projet a été confié à EIFFAGE Construction :

- 9 logements PLAI
- 21 logements PLUS

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

- › Le coût de l'opération s'élève à 3 594 455.39 euros TTC. Le détail du financement figure en annexe.
- › Le total de surface utile est de 1 743.91 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 :

- 6.07 € / m² pour les logements collectifs PLUS.
- 5.39 € / m² pour les logements collectifs PLAI.

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

DÉLIBÉRATION : B-24/006

CHERBOURG-EN-COTENTIN- REHABILITATION CITE DU CASINO – CLÔTURE FINANCIERE

En séance du 28 août 2019, le Bureau a autorisé le Directeur Général à signer le programme de construction de réhabilitation Energétique Cité du Casino.

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

- › Le coût de l'opération s'élève à 4 390 931.22 euros TTC. Le détail du financement figure en annexe.

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

DÉLIBÉRATION : B-24/007

**CHERBOURG-EN-COTENTIN- REHABILITATION RESIDENCE
BRECOURT – CLÔTURE FINANCIERE**

En séance du 23 septembre 2019, le Bureau a autorisé le Directeur Général à signer le programme de réhabilitation de 141 logements à la Résidence Brécourt

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

- › Le coût de l'opération s'élève à 1 586 064.04 euros TTC. Le détail du financement figure en annexe.

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

DÉLIBÉRATION : B-24/008

**CHERBOURG-EN-COTENTIN- REHABILITATION RESIDENCE LECANU –
CLÔTURE FINANCIERE**

En séance du 23 septembre 2019, le Bureau a autorisé le Directeur Général à signer le programme de réhabilitation de 48 logements à la Résidence Lecanu.

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

- › Le coût de l'opération s'élève à 503 994.60 euros TTC. Le détail du financement figure en annexe.

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

DÉLIBÉRATION : B-24/009

**CHERBOURG-EN-COTENTIN CITE COLONIALE-PHASE II- ACQUISITION
EN VEFA DE 26 LOGEMENTS COLLECTIFS – CLÔTURE FINANCIERE**

En séance du 23 avril 2018, le Bureau a autorisé le Directeur Général à signer le programme d'acquisition en VEFA de 23 logements collectifs.

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

- › Le coût de l'opération s'élève à 3 610 954.88 euros TTC. Le détail du financement figure en annexe.
- › Le total de surface utile est de 1 822.90 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 logements collectifs PLUS.
- 5.43 € / m² pour les logements collectifs PLAI.

Les propriétaires souhaitent rétrocéder la voirie à la Ville, qu'ils jugent d'utilité public, depuis l'installation d'une pharmacie. Une rencontre est prévue avec l'ensemble des propriétaires, Nexity, le promoteur, Presqu'Île Habitat et les services de la Mairie, le 05 avril 2024.

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

DÉLIBÉRATION : B-24/010

**CHERBOURG-EN-COTENTIN – CITE COLONIALE PHASE II - 7
LOGEMENTS INDIVIDUELLES EN VEFA - CLÔTURE FINANCIERE**

En séance du 08 juillet 2021, le Bureau a autorisé le Directeur Général à signer le programme d'acquisition de 7 maisons individuelles en VEFA.

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

- Le coût de l'opération s'élève à 1 253 305.73 euros TTC. Le détail du financement figure en annexe.
- Le total de surface utile est de 619.71 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 :

- 5.67 € / m² pour les logements individuels PLUS.
- 8.15 € / m² pour les logements individuels PLS

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

Le Conseil d'Administration prend acte des décisions prises par le Bureau en séances des 21 Décembre 2023, 23 Janvier et 18 Mars 2024.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 17 Mai 2024

LE PRÉSIDENT

Gilbert LEPOITTEVIN



Patricia PETIT



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

La Direction Générale
des Services Centraux

[Redacted]

Fabrice Poirier



VH
MS
VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 17 Mai 2024

DÉLIBÉRATION : C-24/002

INSTALLATION DE M. BENOÎT ARRIVÉ COMME ADMINISTRATEUR, EN QUALITÉ DE REPRESENTANT DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

Dans le cadre de la délibération n°DEL2020_090 du 3 septembre 2020, le Conseil communautaire a procédé à la désignation de 14 représentants pour siéger au sein du Conseil d'Administration de Presqu'île Habitat. Parmi ces représentants, Monsieur Sébastien FAGNEN a été désigné en qualité de Conseiller Communautaire.

Suite à l'élection de Monsieur Sébastien FAGNEN, au poste de Sénateur de la Manche le 24 septembre 2023, la Communauté d'Agglomération du Cotentin a, par délibération n°DEL2024_015 du 08 février 2024, désigné Monsieur Benoît ARRIVÉ afin de le remplacer comme représentant de l'Agglomération du Cotentin pour siéger au sein du Conseil d'Administration de Presqu'île Habitat.

Le Conseil d'Administration valide l'installation de Monsieur Benoît ARRIVÉ en tant que représentant de l'Agglomération du Cotentin au sein du Conseil d'Administration de Presqu'île Habitat, en remplacement de Monsieur Sébastien FAGNEN.

Fait à Cherbourg-En-Cotentin, le 17 Mai 2024

Copie certifiée conforme

La Directrice Générale



Tabricia PETIT

LE PRÉSIDENT



Gilbert LEPOITTEVIN



VH
NS
VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 17 Mai 2024

DÉLIBÉRATION : C-24/003

DESIGNATION D'UN NOUVEAU MEMBRE DU BUREAU, EN QUALITÉ DE
REPRESENTANT DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU
COTENTIN

Conformément à l'article R421-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque que l'effectif du Conseil d'Administration ayant voix délibérante est fixé à 23, le Bureau, comprend outre le Président, président de droit, six membres, dont un représentant des locataires.

Par délibération C-20/022, du 1^{er} Octobre 2020, M. Sébastien FAGNEN a été désigné, membre du Bureau. Monsieur Sébastien FAGNEN, n'ayant plus la qualité d'administrateur au sein du Conseil d'Administration, il est donc révoqué de plein droit, du Bureau, de Presqu'île Habitat.

Il convient donc de désigner un nouveau membre pour le remplacer.

Sur proposition du Président, M. Ralph LEJAMTEL, est désigné en tant que nouveau membre du Bureau, en qualité de représentant de la communauté d'Agglomération du Cotentin.

Le Conseil d'Administration a voté la désignation de M. Ralph LEJAMTEL comme membre du Bureau de Presqu'île Habitat, en remplacement de Monsieur Sébastien FAGNEN.

M. Ralph LEJAMTEL a été élu à la majorité.

Fait à Cherbourg-En-Cotentin, le 17 Mai 2024

Copie certifiée conforme

La Directrice Générale



Patricia PETIT





VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 17 Mai 2024

DÉLIBÉRATION : C-24/004


ANNEE 2023 - APPROBATION DU RAPPORT FINANCIER APRES LECTURE
DU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - APPROBATION DU
RAPPORT D'ACTIVITE 2023 - QUITUS A LA DIRECTION GENERALE

Le rapport financier de Presqu'île Habitat pour l'année 2023 a été présenté aux membres de l'assemblée délibérante, ainsi que le rapport d'activité 2023, le bilan de la commission d'attribution des Logements 2023 et le recensement des marchés 2023 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 2023 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 à la Directrice Générale, pour sa gestion au titre de l'année 2023.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 17 Mai 2024

Copie certifiée conforme
La Directrice Générale

Patricia PETIT

LE PRÉSIDENT


Gilbert LEPOITTEVIN

[RAPPORT D'ACTIVITÉ] [2023]

[6 MAI 2024]

[PRESQU'ÎLE HABITAT]

presqu'île
habitat



VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

[Informations générales]

Chiffres clés 2023

Au 31 décembre 2023, Presqu'île Habitat comptabilisait un patrimoine de 8 114 logements répartis de la manière suivante :

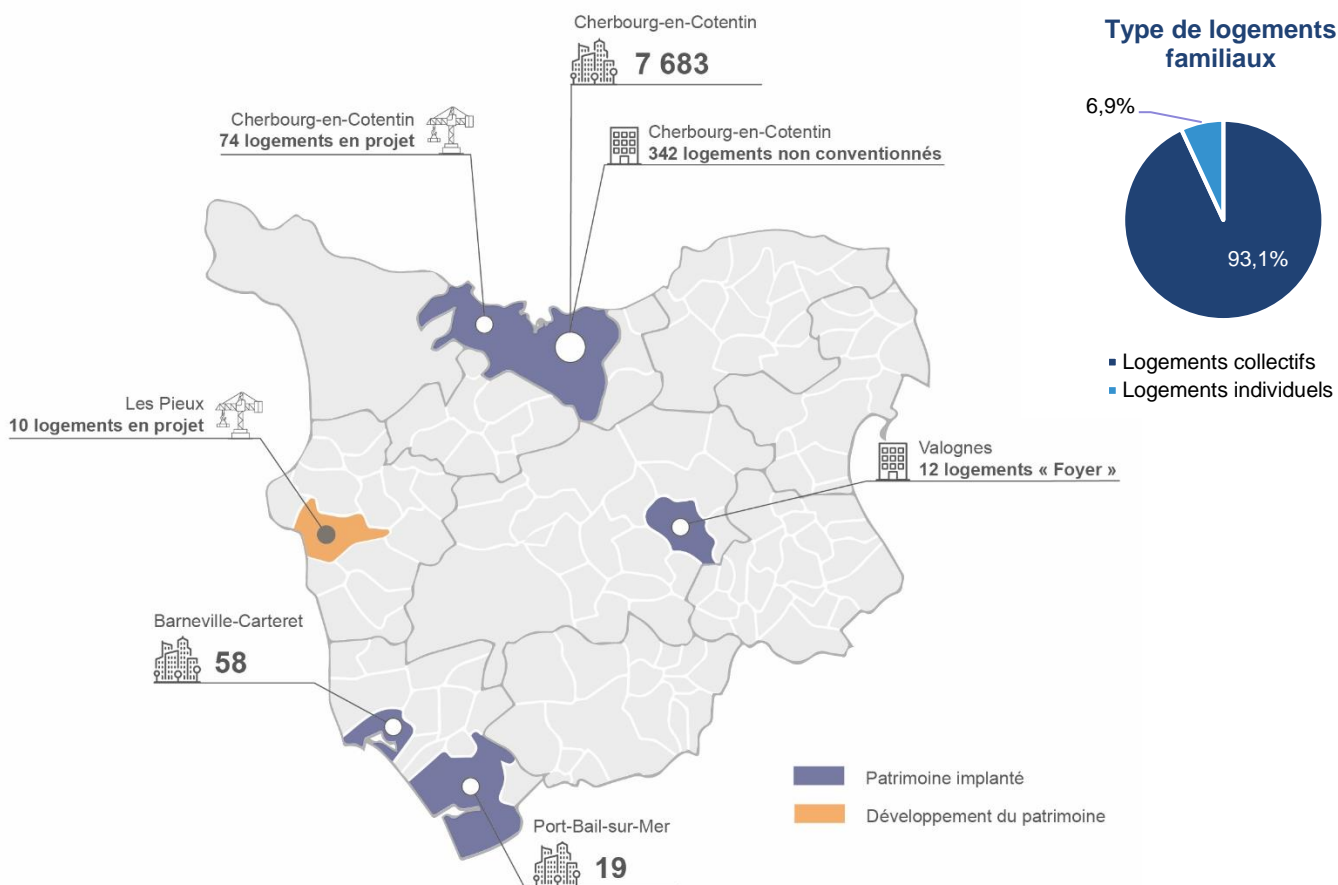
- > 7760 logements sociaux
- > 128 logements non conventionnés
- > 27 logements transformés (adaptés à une activité professionnelle)
- > 199 logements « Foyer »

Presqu'île Habitat enregistre un chiffre d'affaires de 38.9 Millions d'euros (37.7 M€ en 2022) pour un résultat de 2.7 Millions d'euros (4 M€ en 2022).

En 2023, 12.6 Millions d'euros consacrés au développement, à l'entretien et à l'amélioration du patrimoine.

« De par l'importance de son patrimoine, Presqu'île Habitat confirme sa position de partenaire privilégié de la collectivité dans sa stratégie d'aménagement du territoire. »

Répartition géographique



[Sommaire]

[Gouvernance de Presqu'île Habitat]	1
Conseil d'Administration	1
Bureau	1
Commission d'Appel d'Offre	2
Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements	2
[Vivre et Habiter en Normandie]	3
[Les faits marquants de l'année 2023]	3
Inauguration de 2 nouvelles résidences.....	3
Résultats de l'enquête de satisfaction	4
Nomination de Mme Patricia PETIT à la Direction Générale de l'Office	4
Les collaborateurs de Presqu'île Habitat fête les 100 ans	5
Poursuite de notre démarche de dématérialisation	5
Favoriser les Mobilités douces	6
Notre soutien aux animations de quartier	7
[Ressources Humaines]	8
1. Chiffres clés	8
2. Mouvements de personnel	10
3. Evolution de l'emploi des travailleurs handicapés (<i>tous statuts confondus</i>).....	11
4. Absentéisme	11
5. Dépenses de personnel	13
6. Formation	15
7. Dialogue social.....	16
8. Marque employeur et Qualité de vie au travail	16
[Patrimoine de l'Office]	17
1. Évolution du patrimoine.....	17
2. PSP 2021 – 2027	18
3. Travaux de construction, de réhabilitation et de gros entretien	20
4. Entretien du patrimoine	25
[Marchés publics]	27
1. Nombre de marchés	28
2. Nombre d'avenants	29
3. Actes de sous-traitance	30
4. Reconduction des marchés	30
5. Fiche de recensement des marchés > 90 000 €	30

[Service Relation Client]	31
1. Les réclamations.....	31
2. Activité du Pôle administratif du Service Relation Client.....	33
[Gestion Locative]	35
1. Indicateurs clés.....	35
2. Vacance	36
3. Demande de logements et attributions	38
4. Attributions des logements en 2023	41
5. Étude des locataires présents au 31/12/2023	44
6. Intermédiation locative	45
7. Les préavis de départs enregistrés en 2023	45
[Gestion des impayés]	47
1. Les impayés (chiffres DIS – Dossier Individuel de situation)	47
2. Les actions en contentieux.....	48
3. Le recouvrement des locataires partis 2019-2023.....	49
[Indicateurs financiers]	50
1. Répartition des dépenses.....	50
2. Frais de fonctionnement	51
3. Charges locatives.....	51
4. Loyers	52
5. Produits	53
6. Autres indicateurs	54
7. L'autofinancement	55
8. Bilan	56
9. Compte de Résultat	58
10. Solde Intermédiaires de Gestion.....	60

[Gouvernance de Presqu'île Habitat]

Conseil d'Administration

Au 31/12/2023, le Conseil d'Administration est composé comme suit :

- M. Gilbert LEPOITTEVIN Président du Conseil d'administration
- M. Frédéric LEQUILBEC, Vice-Président du Conseil d'Administration

12 administrateurs désignés par la collectivité de rattachement

Par Courrier du 7 mars 2023, Mme Françoise BERTRAND, représentante de l'ADSEAM au titre de représentante non élue de l'EPCI, a fait part de sa démission à l'Office. Presqu'île Habitat reste en attente de la désignation par le Cotentin de son remplaçant.

6 représentants élus au sein du Conseil Communautaire :

- > M. Gilbert LEPOITTEVIN
- > M. Stéphane BARBE
- > M. Sébastien FAGNEN
- > Mme Martine GRUNEWALD
- > M. Ralph LEJAMTEL
- > M. Frédéric LEQUILBEC

1 délégué de la Caisse d'Allocations Familiales

- > Mme Nathalie LELONG

1 délégué de l'Action Logement

- > M. Jean-Pierre PICHON

1 représentant d'association d'insertion ou de logement des personnes défavorisées

- > Mme Nadège CHARNEAU

Voix consultatives

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

6 représentants choisis en qualité de personnalités qualifiées, dont 2 élus :

- > Mme Isabelle BONNEMAINS
- > Mme Annick GUILLOU
- > Mme Myriam MARWAN
- > M. Guy RICARD
- > M. Hubert VARIN
- > M. Jean-Pierre LUCAS

1 délégué de L'UDAF

- > Mme Geneviève LEBLACHER

2 représentants syndicaux

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

4 représentants de locataires

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

Le Conseil d'Administration s'est réuni 5 fois en 2023. 21 délibérations ont été adoptées.

Bureau

Au 31/12/2023, le Bureau est composé de :

- > M. Gilbert LEPOITTEVIN, Président
- > Mme Myriam MARWAN
- > Mme Martine GRUNEWALD
- > Mme Isabelle BONNEMAINS
- > M. Sébastien FAGNEN
- > M. Bruno DELMAZURE
- > M. Frédéric LEQUILBEC, Vice-Président

Le Bureau s'est réuni 5 fois en 2023. 16 délibérations ont été adoptées.

Accusé de réception en préfecture
N°16-27680616-20240517-C-24-004-DE
Date de réception préfecture : 21/05/2024

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.

La CAO est composée de trois membres du Conseil d'Administration qu'il désigne. Pour chaque membre titulaire est prévu un suppléant.

Au 31/12/2023, la Commission d'Appel d'Offre est composée de :

- > M. Gilbert LEPOITTEVIN, Président de la CAO
- > M. Stéphane BARBE
- > M. Jean-Pierre PICHON
- > M. Frédéric LEQUILBEC (suppléant)
- > Mme Nadège CHARNEAU (suppléante)
- > Mme Martine GRUNEWALD (suppléante)

La CAO s'est réunie 3 fois en 2023.

Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

Au 31/12/2023, la CALEOL est composée comme suit :

- > M. Gilbert LEPOITTEVIN
- > Mme Myriam MARWAN
- > Mme Sylvette TIMMERMAN
- > Mme Nadège CHARNEAU
- > Mme Françoise BERTRAND
- > M. Jean-Pierre LUCAS

> 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 2023.

[Vivre et Habiter en Normandie]



VIVRE ET HABITER
EN NORMANDIE

Afin de répondre à la Loi ELAN, la SAC Vivre et Habiter en Normandie (VHN), a été créée et agréée en 2021 avec l'OPH Caen la mer Habitat. La SAC est centrale d'achat. Dans ce cadre en 2023, un marché a été lancé en commun pour la réalisation des nouveaux diagnostics de performance énergétique (DPE).

Ces activités étant assujetties à la TVA, y compris avec ses membres depuis le 1er janvier 2023, le lancement d'une étude sur la TVA a été décidé afin d'analyser la pertinence de créer un groupe TVA et les axes d'optimisation possibles pour ses membres.

Afin de répondre aux enjeux environnementaux, axe fort de la stratégie commune, la SAC s'est également dotée d'une fonction de « Responsable Stratégie Développement Durable ». Un salarié a été recruté et mis à disposition par CLMH. Il intervient pour les deux organismes et dans ce cadre participera à la formation « promotion climat » organisée au niveau de l'Union pour l'Habitat Social en Normandie et visant à l'établissement du bilan carbone en 2024.



[Les faits marquants de l'année 2023]



Inauguration de 2 nouvelles résidences

Fin 2022, les premiers locataires de la résidence 44 Rue Tour Carrée ont pu prendre possession de ces nouveaux logements situés dans le cœur historique de Cherbourg-en-Cotentin. En février 2023, c'était au tour des locataires de la résidence Impasse Orange de découvrir leur nouveau lieu de vie.

Les deux résidences ont été inaugurées à quelques semaines d'intervalle, début 2023, en présence des élus et de nos partenaires.



Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20240517-C-24-004-DE
Date de réception préfecture : 21/05/2024

Résultats de l'enquête de satisfaction

Du 6 au 24 mars 2023, 1000 de nos locataires ont été appelés à répondre, par téléphone, à l'enquête triennale de satisfaction menée par l'ensemble des bailleurs de Normandie, dans le cadre d'une action commune portée par l'Union pour l'Habitat Social de Normandie.

Les résultats ont été dévoilés en mai pour Presqu'île Habitat et en juin pour ce qui est des résultats régionaux.

De manière générale, 84% de nos locataires se sont dit satisfaits de nos services, ce résultat est en légère hausse par rapport à l'enquête précédente (83% en 2020).

Taux de satisfaction par thème



Nomination de Mme Patricia PETIT à la Direction Générale de l'Office

Le 19 octobre 2022, Mme Estelle RUAULD a été désignée par le Conseil d'Administration de Presqu'île Habitat pour assurer l'intérim de la Direction Générale. Celle-ci s'est prolongée jusqu'au 1^{er} juin 2023, date à laquelle Mme Patricia PETIT a pris ses fonctions de Directrice Générale de Presqu'île Habitat.

Sa nomination, à l'unanimité du Conseil d'Administration, avait eu lieu quelques mois auparavant, le 9 Mars 2023.



Les collaborateurs de Presqu'île Habitat fête les 100 ans



1923-2023, les collaborateurs de l'Office ont célébré ce centenaire à l'occasion d'une journée de convivialité organisée au mois de juin.

Au programme, mieux appréhender le travail d'équipe et interservices grâce à une animation originale de réaction en chaîne. Le principe : mélanger les services autour de 15 tables-atelier, créer une réaction en chaîne par table en la coordonnant avec les équipes précédentes et suivantes pour qu'une chaîne géante se forme au fil des 15 tables mises en place. Partage d'idées, réflexion commune pour trouver des solutions et collaboration ont été les maîtres mots de cette animation.

Les collaborateurs se sont ensuite affrontés par groupe lors d'un rallye dans le centre-ville de Cherbourg-en-Cotentin. Les groupes composés en amont ont permis à chacun de mieux se connaître autour d'une activité ludique.

Poursuite de notre démarche de dématérialisation

Annoncée pour une mise en place en 2020, la dématérialisation des avis d'échéance avait dû être suspendue en raison de la crise Covid. En effet, les équipes de Presqu'île Habitat n'avait pas souhaité s'engager dans ce changement important pour nos locataires alors même que nos vies, de manière générale, subissaient une situation inédite.

Ce nouveau laps de temps nous a permis de refondre totalement notre site Internet en 2022 et de relancer, pour 2023, la dématérialisation des avis d'échéance. Aujourd'hui, plus de 70% de nos locataires reçoivent ce document mensuellement par mail, et tous peuvent les retrouver sur l'intranet locataire qui leur est dédié, ainsi que sur l'application mobile mise à leur disposition.



Lors du Congrès HIm organisé à Nantes en octobre, notre service Communication a pu revenir, sur le stand de la French PropTech, sur notre expérience de développement de l'application locataire et de son financement.

Dans le même temps, un objectif collectif de 20% de locataires connectés à l'intranet locataire, avait été fixé pour le 31 décembre 2023. Dès le mois de novembre, grâce à la mobilisation de l'ensemble des services, cet objectif a pu être atteint.

Favoriser les Mobilités douces

Fin 2023, 3 locaux situés dans le quartier des Provinces, inutilisés pour certains, ont débuté leur transformation afin d'être aménagés en locaux vélos. Cette initiative, menée avec les représentants de locataires, a été mise en place afin de promouvoir les mobilités douces auprès des habitants des résidences concernées.

Dans ce cadre, les artistes locaux Baby-K et Blesea ont créé 3 fresques différentes sur le thème du littoral, choisies conjointement avec les représentants des locataires. Leur inauguration aura lieu dans le courant du mois de mai 2024, profitant de l'événement national « Mai à Vélo ».



Notre soutien aux animations de quartier

Les différentes conventions passées avec les associations de quartier, dans le cadre de l'abattement TFPB, ont donné lieu, en 2023, au versement d'un total 60 744€ de subventions.

Grâce à ces aides financières, 16 animations ont pu être organisées dans les quartiers QPV de Cherbourg-en-Cotentin, participant ainsi à la dynamique des territoires et au bien vivre ensemble.

Cette enveloppe est en augmentation de 58% par rapport à l'année précédente. En effet, 10 actions avaient été organisées en 2022 pour un total de 38 554€ de subventions versées.



« Le Mur Cherbourg », en partenariat avec l'association 3 Angles. Artiste : Blesea

Les Provinces

Événements	Partenaires
Quartier d'été	Maison Pour Tous Léo Lagrange
Cité Jeux	Les Amis de l'Amont Quentin
Noël 2023	Collectif de la Fête des Familles
Festival tango argentin	Tangomanie
Fête de l'AQ	Les Amis de l'Amont Quentin
Fête des voisins	Les Amis de l'Amont Quentin
La Guinguette de la Fête des Familles	Collectif de la Fête des Familles
Le petit bal des Familles	Les Goubilins
Les jeudis d'Olympe	Collectif de la Fête des Familles
Les Toiles Filantes	Les Amis de l'Amont Quentin
Noël Amont Quentin	Les Amis de l'Amont Quentin
Tous Sports	Maison Pour Tous Léo Lagrange

Le Haut-Marais / Maupas / Brèche du Bois

Événements	Partenaires
Fête de quartier	La Brèche
Fête de quartier	Tendem prod.
Noël Party	La Brèche

Les Fourches / Charcot / Spanel

Événements	Partenaires
Les Vallons en fête	Collectif des habitants et associations des Vallons

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20240517-C-24-004-DE
Date de réception préfecture : 21/05/2024

[Ressources Humaines]

1. Chiffres clés

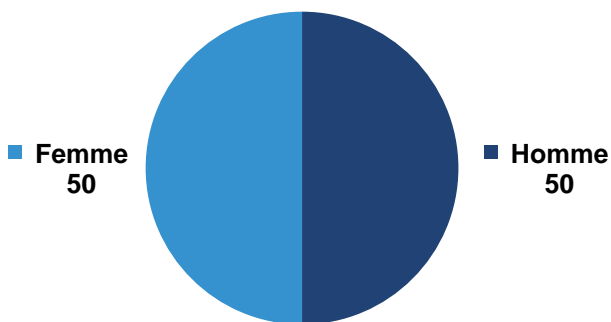
Au 31 décembre 2023, le nombre de collaborateurs présents était de 102, pour 100 permanents et 2 CDD (surcroit et remplacement).

L'effectif ETP au 31/12/2023

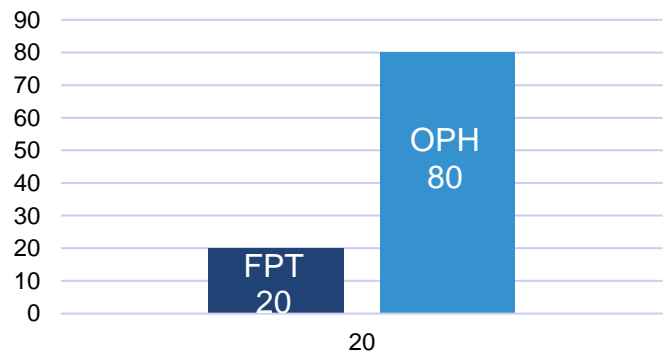
Effectif Equivalent Temps Plein	Décembre 2022	Janvier 2023	Décembre 2023	Moyenne annuelle 2023
FPT	21,80	21,80	19,80	20,67
OPH	75,69	76,24	80,12	77,42
OPH CDD SURCROIT	0,00	0,06	1,00	0,92
OPH CDD remplacement	2,00	2,58	1,00	1,70
OPH apprenti	0,00	0,00	0,00	0,12
TOTAL ETP	99,49	100,68	101,92	100,83

Répartition du personnel au 31/12/2023 : Effectif permanent

Par sexe



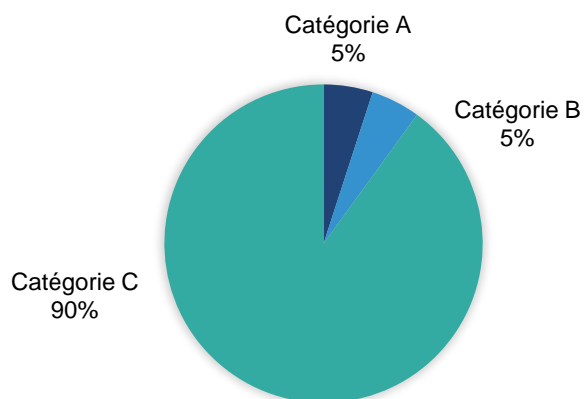
Par statut



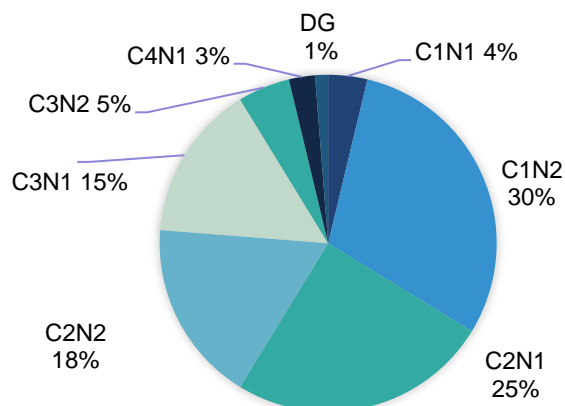
Une équité parfaite en fin d'année concernant les effectifs permanents.

Répartition du personnel

Catégorie FPT

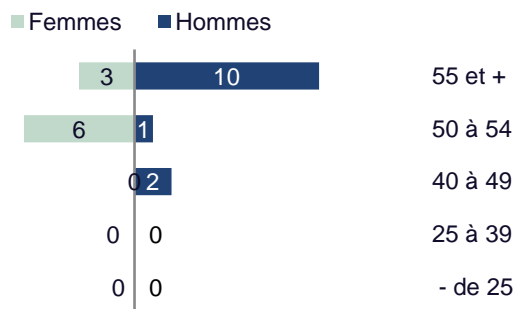


Catégorie OPH

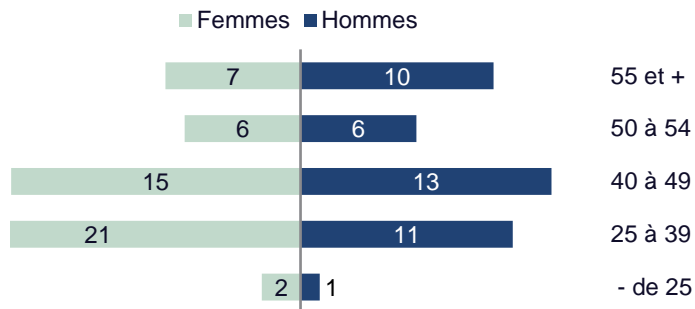


Par âge (effectif total sur l'année)

Pyramide des âges FPT



Pyramide des âges OPH



	2023	2022
Âge moyen :	55,59 ans	54 ans
Âge médian :	56 ans	55 ans
Ancienneté moyenne :	26,96 ans	26,49 ans

	2023	2022
Âge moyen :	43,25 ans	43,12 ans
Âge médian :	43 ans	46 ans
Ancienneté moyenne :	5,22 ans	5,33 ans

Tous statuts confondus, 23.50% du personnel a plus de 55 ans.

Résultats du calcul de l'index égapro (calcul de l'index égalité homme / femme)

Effectif du secteur privé avec plus de 6 mois d'ancienneté (calcul règlementaire)

Début	01/09/2022	Femmes =	37
Fin	31/08/2023	Hommes =	36
		Total =	73

Note

Indicateur écart de taux d'augmentations individuelles	25/35
Indicateur écart de rémunération Par catégorie socio-professionnelle	Non calculable*
Indicateur pourcentage de salariées ayant bénéficié d'une augmentation dans l'année suivant leur retour de congé maternité	15/15
Indicateur nombre de salariés du sexe sous-représenté parmi les 10 salariés ayant perçu les plus hautes rémunérations	10/10
TOTAL	50/60

*Index incalculable lié au nombre de points à obtenir inférieur à 75.

2. Mouvements de personnel

► 12 embauches en CDI

9 femmes et 3 hommes :

Directrice générale	Assistante de communication
Responsable relation client	Chargé de gestion locative
Responsable GE/GR	Technicien opération du patrimoine
Responsable administrative et financière	Gestionnaires état des lieux
Chargé de comptes locataires	

► 19 départs

Répartition des départs	2023		Observation sur les actions menées suite aux départs
Fin de CDD (remplacements)	5	26,32%	Remplacement du personnel absent et qui a repris son poste
Démission	4	21,05%	4 recrutements en CDI
Rupture conventionnelle	1	5,26%	1 recrutement en CDI
Départ période d'essai	5	26,32%	4 recrutements en CDI 1 alternant non remplacé
Retraite	3	15,79%	2 recrutements en CDI 1 prestation de ménage transférée à une entreprise extérieure
Mutation, détachement	1	5,26%	1 recrutement en CDD de remplacement pour palier au détachement d'un collaborateur

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

Effectifs sous statut handicap	2023	2022
<u>Personnel permanent en ETP</u> en situation de handicap	8,33	9

En termes d'effectif, Presqu'île Habitat compte 9 collaborateurs ayant la reconnaissance de travailleur Handicapé (7 sous statut OPH et 2 sous statut FPT).

Presqu'île Habitat dépasse l'obligation d'emploi de 6 ETP et s'engage à poursuivre cette démarche de recrutement.

L'entreprise fait aussi appel à une prestation de travail protégé avec la société ACTP pour le nettoyage des locaux, l'entretien d'espaces verts, des travaux de reprographie ou du pressing. Cette prestation représente en moyenne sur l'année entre 6 et 7 ETP.

4. Absentéisme

Le taux d'absentéisme est calculé, en jours ouvrés 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.

	2023	2022
Taux absentéisme total	6.51%	5.86%
<i>Dont Absentéisme maladie</i>	<i>3.01%</i>	<i>4.94%</i>
Absentéisme AT/MP	0.81%	0.08%
<i>Dont Absentéisme longue maladie</i>	<i>2,69%</i>	<i>0.84%</i>
Absentéisme congés familiaux	0.32%	0.19%

Le taux d'absentéisme élevé est lié à l'augmentation des arrêts de longue maladie (pour 4 collaborateurs en arrêt de longue durée). De même, 1 arrêt accident du travail de longue durée a eu un impact sur le taux d'absentéisme.

L'absentéisme avec petits arrêts a baissé par rapport à l'année précédente.

Focus sur l'absentéisme administratif et technique

	2023	2022
Taux absentéisme Personnel administratif	5,26%	3,81%
Absentéisme maladie	2,13%	3,75%
Absentéisme AT/MP	0,88%	0,03%
Dont Absentéisme longue maladie	2,25%	
Absentéisme congés familiaux	0,36%	0,19%

Accusé de réception en préfecture
050275000016-20240517-C-24-004-DE
Date de réception préfecture : 21/05/2024

Focus sur l'absentéisme du personnel de terrain

	2023	2022
Taux absentéisme personnel de terrain	8,94%	7,52%
Absentéisme maladie	4,73%	7,32%
Absentéisme AT/MP	0,67%	0,18%
Dont Absentéisme longue maladie	3,54%	2,51%
Absentéisme congés familiaux	0,24%	0,25%

Bilan des AT/MP

Nombre de déclarations / reconnaissances Accident du travail et / ou maladie professionnelle	13
AT / MP avec au moins 1 jour d'arrêt	4
ETP sur l'année	0.72
Taux de fréquence (TF) = (nb des accidents en premier règlement/heures travaillées) x 1 000 000	22.414
Taux de gravité (TG) = (nb des journées perdues par incapacité temporaire/heures travaillées) x 1 000	1.482

5. Dépenses de personnel

Masse budgétaire

La masse salariales (hors avantages accessoires) a augmenté de +5,49% par rapport à l'année précédente.

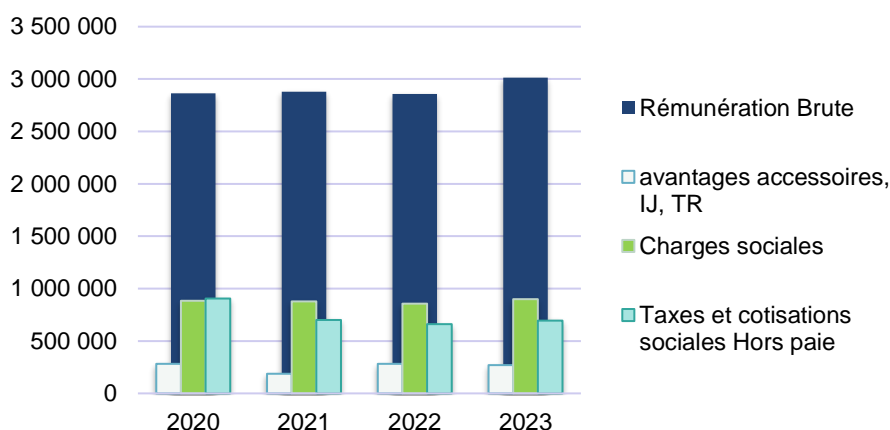
	2022	2023
Effectif ETP moyen annuel	99,22	100,83
Rémunération Brute	2 856 181€	3 013 150€
Avantages accessoires et IJ bruts*	281 556€	269 821€
Charges sociales	857 243€	899 903€
Taxes et cotisations sociales Hors paie**	661 825€	695 257€

* Avantages accessoires hors base brute (titres restaurant, prime partage de la valeur, indemnité de départ, etc.)

** Cotisations sociales Hors paie (formations, prévoyance FPT, provisions, médecine du travail, chômage, ...)

2023 = certaines cotisations sont calculées à titre provisoires en attendant l'apurement des comptes.

Les charges sociales et taxes représentent la moitié des dépenses.



Les avantages accessoires en 2023

- Une prime partage de la valeur de 1000,00 euros a été versée en fin d'année au collaborateur.
- Presqu'île Habitat a mis en place des contrats collectifs de santé et de prévoyance et participe pour partie à leur financement.
 - o Les collaborateurs (de droit privé) bénéficient d'une prise en charge d'au moins 56% de leur mutuelle. La participation se répartie par rapport à la composition familiale, allant de 76% pour le collaborateur seul à 56% avec un membre de sa famille.
 - o La participation à la cotisation de prévoyance (décès et invalidité/incapacité) est prise en charge pour 88 % du montant par Presqu'île habitat.
- Le montant du titre restaurant s'élève à 8,50 euros par journée travaillée, avec une prise en charge employeur de 60%.

Coût personnel intérimaire

	2022	2023
Coût en €	220 060	255 859
Personnel administratif et technique		
Nb heures intérim	1 019	2 315
ETP	0.56	1.27
Personnel de terrain		
Nb heures intérim	8 688	8 075
ETP	4.77	4.44

L'augmentation du nombre d'heures du personnel administratif est liée au remplacement du collaborateur ayant un AT de 216 jours.

Une petite baisse des demandes de remplacements du personnel de terrain est constatée mais le coût du personnel en intérim augmente en raison de l'évolution du SMIC.

6. Formation

Total dépenses en €

	2022	2023
Cotisations Uniformation et CNFPT, Factures de formation et frais de déplacement	68 561	97 874
Nb d'heures annuelles	849.30 h	2 223.30 h
Nb d'agents formés	58	86

Nous avons engagé en 2023, une grande démarche de formation de nos collaborateurs.

86 collaborateurs ont suivi une formation, dont 72 sous statut privé et 14 sous statut FPT. Les formations ont été suivies soit en présentiel (au siège ou centre de formation) soit en distanciel.

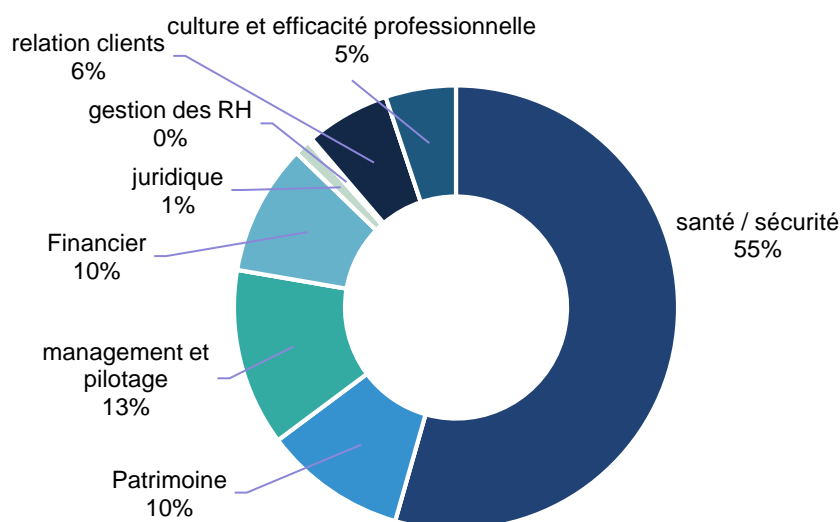
Ces 86 personnes ont suivi une ou plusieurs actions de formation pour :

- 189 actions de formations suivies
- 39 femmes et 47 hommes formés
- 18 seniors de plus de 55 ans, soit environ 17.85% de l'effectif de PiH, pour 21% de l'effectif formé
- 8 jeunes de moins de 30 ans ont suivi au moins 1 action de formation

Une optimisation des coûts de formation a été réalisée, avec plusieurs procédés de financement :

- La formation continue a coûté 60 174€ et 46.40% de cette somme est prise en charge à travers des demandes d'aides financières auprès de notre OPCO. La moitié des 60k€ va donc être remboursée.
- Une partie des formations est également financée dans le cadre de l'obligation de fonds conventionnels de la branche (formations préfinancées).

Répartition des heures de formation



Séminaire des managers

En septembre, l'équipe de Direction ainsi que les managers ont participé à une journée dédiée au nouveau projet d'entreprise de l'Office.

Ce moment a été l'occasion de rappeler les valeurs de Presqu'île Habitat, et de définir nos ambitions stratégiques et les actions à mettre en œuvre pour atteindre nos objectifs à moyen terme.



7. Dialogue social

Sur l'ensemble de l'année 2023, 16 réunions syndicales portant sur les thématiques suivantes :

- Négociation annuelle obligatoire,
- Mesures visant à protéger le pouvoir d'achat,
- Accord sur les temps de travail

7 réunions du Comité Social et Économique (CSE) se sont tenues, dont 4 ont concerné les thèmes liés à la santé et la sécurité au travail.

Un avenant à l'accord sur les temps de travail a été mis en place pour apporter une modulation horaire dans la gestion du temps des collaborateurs.

8. Marque employeur et Qualité de vie au travail



2023 a été marquée par la montée en puissance de l'intranet PiH'Actu mis en place pour permettre à l'ensemble des collaborateurs d'être tenus informés de l'actualité de l'Office.

25 actualités ont ainsi été publiées en 2023, contre 10 en 2022.

En parallèle, des événements collaboratifs ont été organisés pour améliorer la cohésion entre les équipes :

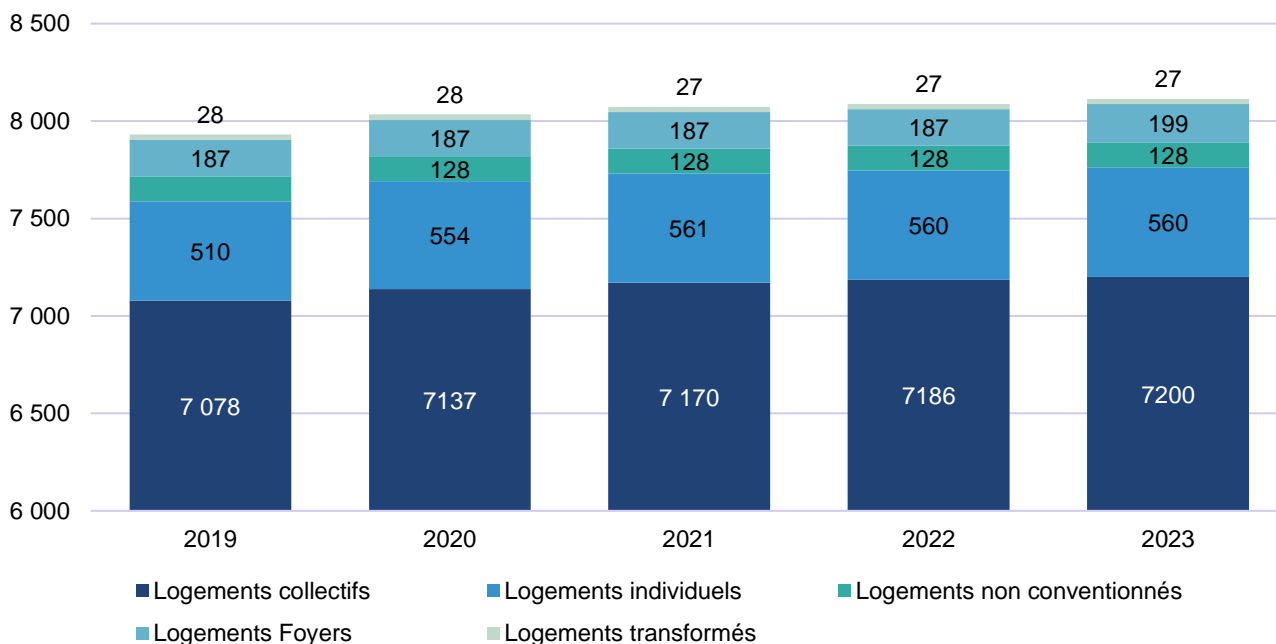
- Une équipe « Presqu'île Habitat », regroupant 8 coureurs, s'est inscrite aux Foulées de la Presse de la Manche en novembre.
- Le premier repas des collaborateurs s'est déroulé, sur le temps du déjeuner, en décembre. Ce rendez-vous se poursuit de façon trimestrielle en 2024.

Le service des Ressources Humaines a également participé à plusieurs salons de l'emploi afin de faire rayonner nos activités auprès d'éventuelles recrues.

[Patrimoine de l'Office]

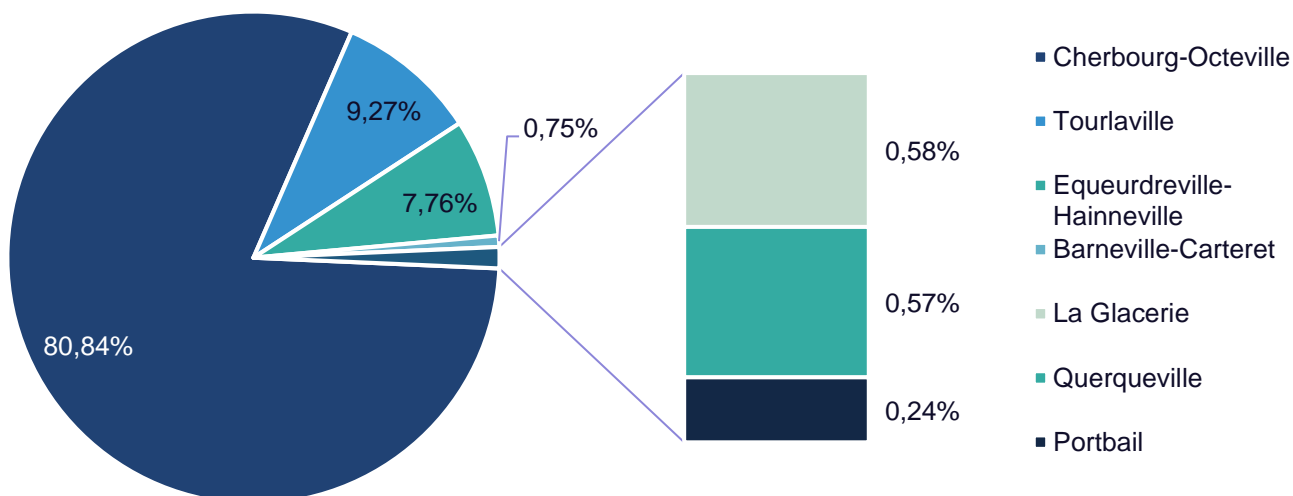
1. Évolution du patrimoine

2023 a été marqué par la livraison de 14 logements collectifs à Cherbourg-en-Cotentin et 12 studios à Valognes (FJT L'Espace Temps). Le patrimoine de Presqu'île Habitat évolue ainsi :



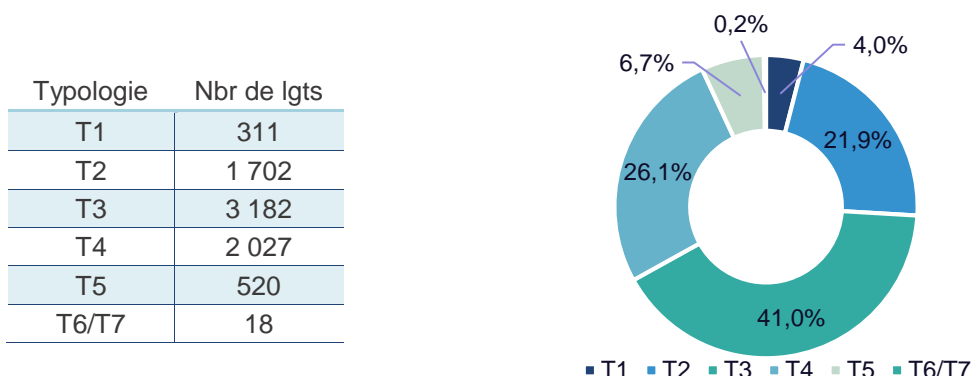
Répartition géographique des logements familiaux

Nombre de logements par communes déléguées et hors Cherbourg-en-Cotentin



Répartition par typologie des logements familiaux

Au 31/12/2023, les 7 760 logements conventionnés se répartissent de la manière suivante :



2. 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 premières 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 :

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

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

Les enjeux du PSP

	Nombre de logements	Coût des travaux sur 2021-2027	Coût par logement
REHABILITER Intervenir sur le patrimoine à forts enjeux et rehausser le niveau de performance technique	653	13 685 000 €	20 957 €
AMELIORER Intervenir sur le patrimoine à enjeux, et si besoin, rehausser le niveau de performance	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	1 410	9 916 000 €	7 032 €
OPTIMISATION	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€

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20240517-C-24-004-DE
Date de réception préfecture : 21/05/2024

Toutefois, afin de répondre aux objectifs de la loi Climat et Résilience d'août 2021, et la sortie progressive des logements aux étiquettes Diagnostics de Performance Energétique E, F et G d'ici à 2034, l'État vise à accélérer la rénovation énergétique des logements sociaux, notamment par l'adoption d'un PSP « décarboné », avant le 1^{er} janvier 2025, par les organismes Hlm.

En effet, le Plan Stratégique Patrimonial (PSP) traditionnel, pierre angulaire de la stratégie de développement et de réhabilitation des bailleurs, n'est plus en mesure de présenter les scénarios et arbitrages nécessaires face aux incertitudes et aléas du changement climatique.

Ainsi, les bouleversements environnementaux (réchauffement climatique, réduction de la biodiversité, etc.) et économiques (hausse du prix des énergies et des matériaux), couplés à des évolutions réglementaires d'envergure (Loi Climat et Résilience, RE 2020, refonte de la méthode de calcul des DPE, Décret Tertiaire, éligibilité subvention PALULOS, ...) conduisent à positionner la composante carbone et climat comme un enjeu majeur des stratégies d'entreprise et patrimoniales.

Dans ce cadre, la SAC Vivre et Habiter en Normandie s'est engagée, en 2023, dans l'élaboration de sa stratégie bas carbone en :

- Recrutant son Responsable Stratégie Développement Durable,
- Lançant une mission de réalisation des DPE nouvelle formule pour l'ensemble du patrimoine de ses 2 Offices, Caen la mer Habitat et Presqu'île Habitat.

Grâce à ces deux facteurs, Presqu'île Habitat sera en mesure de proposer son PSP « décarboné » avant la fin de l'année 2024, avec pour objectifs de bénéficier des différents mécanismes de financement mis en place pour accompagner les bailleurs dans la transformation écologique de leurs logements, et ainsi faire face aux investissements qui seront nécessaires dans les prochaines années.

À savoir :

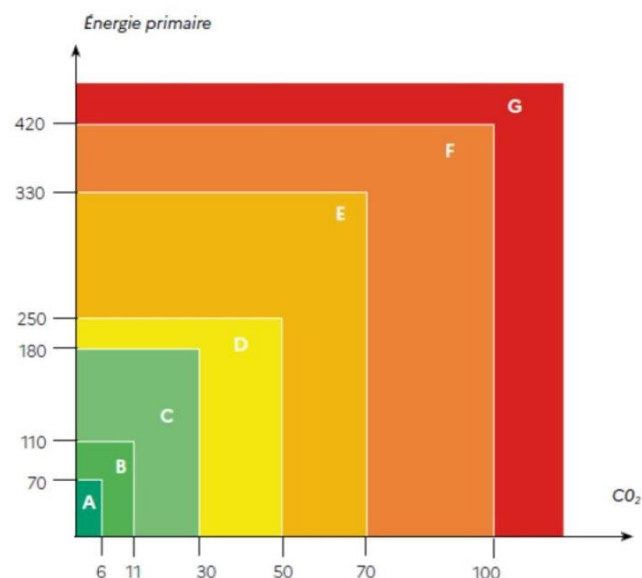
La réglementation des anciens DPE dissociait l'étiquette énergétique de l'étiquette climat (gaz à effet de serre). Aujourd'hui, la méthode de calcul intègre un double seuil Énergie / Climat : l'étiquette globale retenue pour déterminer le DPE prend en compte la plus défavorable des deux étiquettes.

Ainsi, un logement ayant une consommation énergétique de 146 kWh/m²/an (étiquette C) pourra être déclassé en étiquette en E si ses émissions de CO₂ excède 50 kg CO₂eq/m².an.

Il en résulte le schéma synthétique ci-contre.

Nouveaux double-seuils des étiquettes de performance énergétique

70	6	A
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
110	11	B
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
180	30	C
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
250	50	D
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
330	70	E
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
420	100	F
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
		G



3. Travaux de construction, de réhabilitation et de gros entretien

Logements neufs réceptionnés en 2023

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



Projet	Démolition d'un ensemble immobilier et construction de 14 logements collectifs : 6 T2 et 8 T3.
AMO	SAMOP
MOE	CBAA Architectes Associés
Coût Op.	2 841 834 € TTC
Dates	Réceptionné le 27/01/2023 Durée du chantier : 16 mois

FJT Espace Temps – Valognes



Projet	Construction d'un FJT de 12 studios
MOE	ROYER Architectes Associés
Coût Op.	1 618 100 € TTC
Dates	Réceptionné le 21/12/2023 Durée du chantier : 19 mois

Opérations patrimoniales à l'étude

Opération	Maîtrise d'œuvre	Nature des travaux	Budget Travaux estimé (€ HT)
Les Pieux, ZAC de la Lande et du Siquet	ATELIER DE LA TOUQUES	Construction neuve de 10 logements en maîtrise d'œuvre et lots séparés	1 300 k
		Phase Esquisse	
Eaux Minérales	ATELIER DE LA TOUQUES	Travaux suite à sinistre incendie	1 000 k
		En cours de travaux de désamiantage et purge avant études de conception Il est envisagé deux options : une réhabilitation ou une démolition-construction	

Travaux de réhabilitation et de gros entretien réceptionnés en 2023

8-10-12-14 rue des Vosges – 50100 Cherbourg-en-Cotentin → 48 logements



Travaux	Isolation thermique par l'extérieur, ajout système de ventilation mécanique, réfection de l'éclairage et des parties communes
Intervenants	MOE conception : CBAA Architectes Associés MOE réalisation : APROMO
Coût Op.	1 866 024 € TTC
Dates	Réceptionné le 20/01/2023 Durée du chantier : 15 mois

Remplacement des émetteurs de chauffage électrique de 6 résidences → 591 logements



Travaux	Remplacement des émetteurs de chauffage électrique de 6 résidences : Bigot Bretonnière, Brécourt, Gentianes, la Bonde, Lecanu, Lecarpentier
Intervenants	MOE : ECI Entreprises : BRUNET
Coût Op.	1 006 300 € TTC
Dates	Réceptionné le 21/11/2023 Durée du chantier : 4 mois

Aménagement PMR de 65 salles de bain sur patrimoine diffus



Travaux	Transformation de baignoire en douche pour personnes à mobilité réduite/perte d'autonomie
Intervenants	MOE : APROMO Entreprise : ALLOBAT
Coût Op.	377 445 € TTC
Dates	Réception en deux phases : - 30 salles de bain le 31/03/2023 - 35 salles de bain le 21/12/2023

Réfection des ascenseurs sur patrimoine diffus :

- ⇒ Remplacement : 1 à 9 rue de l'Argonne, 1 Square Sancerrois, 4 et 10 rue du Trégorois
- ⇒ Modernisation : 1 à 9 square Saint-Exupéry, 12-14 rue du Vieux Pont



Travaux	Travaux de remplacement et modernisation d'ascenseurs
Intervenants	AMO : RCEA Entreprises : TKE et KONE
Coût Op.	2 424 719 € TTC
Dates	Réceptions s'étalant sur 2023

Remplacement des chaudières des sous-stations Pablo Neruda et Roule → 121 logements

Travaux	Remplacement des chaudières
Intervenants	Entreprises : IDEX
Coût Op.	69 306 € TTC
Dates	Réceptionné le 27/10/2023

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20240517-C-24-004-DE
Date de réception préfecture : 21/05/2024

Opération en cours de travaux en 2023

Réhabilitation de la Résidence « Les Couplets » - 50120 Cherbourg-en-Cotentin → 155 logements



Travaux	Isolation, remplacement des couvertures et menuiseries extérieures, remplacement ventilation, suppression plancher chauffant et radiateurs, divers travaux de réfections en parties communes.
Intervenants	MOE : ANA Ingénierie Entreprises : EIFFAGE / BRUNET / VIGER
Coût Op.	5 600 000 € TTC
Dates	OS démarrage travaux le 22/09/2021 Durée des travaux : 22 mois hors aléas et intempéries Réception prévue le juillet 2023 reportée à octobre 2024 suite à des aléas de chantier et intempéries.

Réhabilitation de la Résidence « 52 Schuman » – 50100 Cherbourg-en-Cotentin → 68 logements



Travaux	Isolation thermique par l'extérieur, changement des menuiseries extérieures des logements, couverture des loggias Niveau BBC rénovation visé
Intervenants	MOE conception : ALTEREA MOE exécution : APROMO Entreprises : HNTP / ISORE et LES ZELLES
Coût Op.	3 300 000 € TTC
Dates	OS démarrage travaux le 31/08/2022 Relance lot 01 désamiantage OS reprise travaux le 01/02/2023 Réception prévue en septembre 2024

Diagnostics de Performance Energétique sur l'ensemble du patrimoine



Projet	Réalisation des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE)
Intervenants	Marché attribué à l'entreprise AED
Dates	Notification dans le cadre de la SAC le 20/02/2023 Durée de 18 mois Réception prévue en septembre 2024

Construction de Grimesnil phase 3 - Artémis – 50100 Cherbourg-en-Cotentin



Projet	Acquisition de 22 logements neufs en VEFA
Promoteur	European Homes
Coût Op.	2 912 572 € TTC
Dates	Signature du contrat VEFA le 31/08/2023 Livraison prévue le 01/09/2025

Remplacement des portes palières sur patrimoine diffus → 178 logements

Travaux	Remplacement de portes palières collectives et individuelles sur 4 résidences
Intervenant	BATITEC
Coût Op.	199 917 € TTC
Dates	Notifié le 06/10/2023 Durée : 5 mois de travaux Réception prévue en avril 2024

Réfection du réseau de ventilation naturelle → 112 logements

Travaux	Amélioration de la ventilation naturelle des logements par une aide à la ventilation
Intervenant	SAPIAN
Coût Op.	54 632 € TTC
Dates	Notification le 27/04/2023 Réception prévue en avril 2024

Changement Clôture et portail → 34 logements

Travaux	Changement des clôtures et portails de la résidence Brèche du Bois
Intervenant	THARSILE
Coût Op.	58 707 € TTC
Dates	Notification le 14/12/2023 Réception prévue en mars 2024

Opérations patrimoniales en cours d'étude d'opportunité

Opération	Maîtrise d'œuvre	Natures des travaux	Budget Travaux estimé (€ HT)
Cité Girard	Non désigné	- En cours d'échange avec la ville de Cherbourg et l'aménageur de l'ANRU - Etude financière et programmatique en cours - Programme de travaux envisagé : Isolation thermique, remplacement des menuiseries extérieures, création d'une VMC, réfection toitures / parties communes / électricité, mise en conformité sécurité incendie et protection des personnes, mise en place d'ascenseurs sur deux bâtiments.	6 600 k
ZAC les Jardins de l'Agora	En cours de consultation	- Construction neuve de 36 logements - Conception-réalisation du projet	4 350 k
Grimesnil phase 3 Artémis	VEFA European Homes	Acquisition de 12 logements neufs en VEFA	1 200 k
Hôtel Giffard / Croix Morel	VEFA Delacour	Acquisition 4 logements neufs individuels en VEFA	NC

Opérations gros entretien / grosses réparations à l'étude

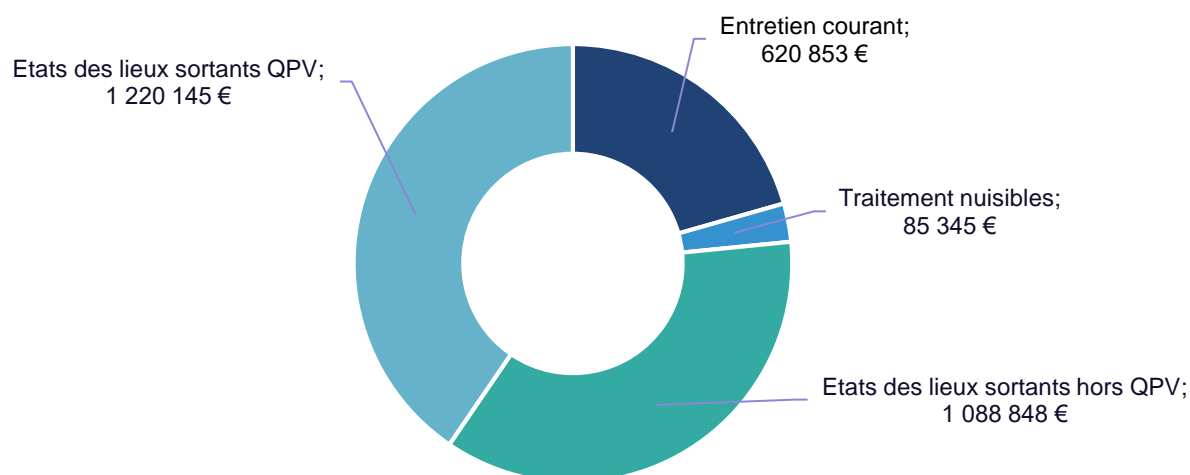
Opération	Maîtrise d'œuvre	Natures des travaux
Aménagement salle de bain	A consulter	- Remplacement des baignoires par des douches accessibles aux personnes à mobilité réduite sur une vingtaine de logements
Changement radiateurs	A consulter	- Changement de radiateurs en convecteurs secteur Maupas et individuels diffus - En cours de consultation des entreprises - Travaux prévus à l'été 2024
Ascenseurs	AMO : RCEA Entreprises : TKE et KONE	- Poursuite des travaux de modernisation et de remplacement des ascenseurs sur le parc - Sites prévus : Trégorois, Maine, Léon, bd Schuman côté impair
Etanchéité	NC	- Etudes pour réfection des étanchéités des 3 tours, du 6 Bretagne, de La Bonde - Etudes pour réfection des étanchéité / couverture sur la résidence Les Francterres - Etudes pour réfections des toitures 1 rue Hervieu, 45-55 rue au blé, de la Villa Rocca et de deux logements rue de Bourgogne
Terrasses	NC	- 9 terrasses bois Clos du sud à changer suite à vieillissement

4. Entretien du patrimoine

Evolution des dépenses d'entretien

	2022	2023	Progression 2022/2023
Entretien courant (6151)	588 238 €	706 198 €	20%
Contrat d'Entretien (61523)	437 466 €	390 598 €	-11%
Fournitures (60)	90 172 €	62 775 €	-30%
Régie (64)	70 911 €	74 597 €	5%
Gros Entretien (6152) hors PSP	887 987 €	783 325 €	-12%
EDL (6152)	2 553 802 €	2 308 993 €	-10%
Sous-traitance générale (611)	158 410 €	151 853 €	-4%
Total	4 786 986 €	4 478 339€	-6%

Répartition des dépenses d'entretien (compte 615)



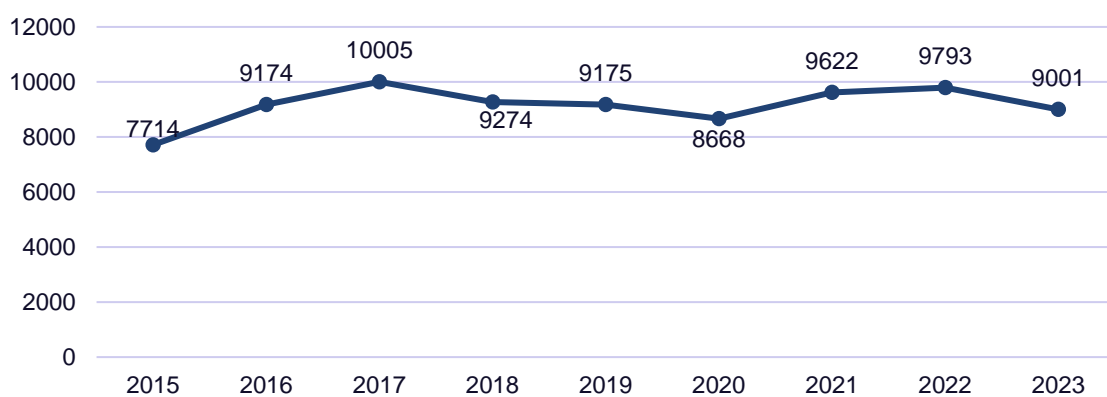
En 2023, 756 états des lieux sortants ont été enregistrés, contre 858 en 2022, soit une diminution de 11.9% du nombre de départs.

- 40458.40€ 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) : 2 312 € TTC TVA 10% (contre 2 223 € en 2022)
- 195 logements situés en QPV ont bénéficié de surcoût de travaux de remise en état suite à un état des lieux, pour un montant moyen de 3 344 € TTC TVA 10%.

Le coût moyen de travaux de remise en état de logement, suite à État des Lieux Sortant, pour ces logements est de 4 558 € TTC 10% (contre 4 642 € en 2022)

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 : 451.24 €, contre 421.03 € en 2022
- Montant médian des bons de travaux : 143.22 €, contre 152.60 € en 2022

[Marchés publics]

Les décisions et modifications juridiques en matière de marchés publics

La loi n° 2023-222 du 30 mars 2023 visant à ouvrir le tiers financement à l'Etat, à ses établissements publics et aux collectivités territoriales pour favoriser les travaux de rénovation énergétique permet, à titre expérimental et pendant une durée cinq ans, aux collectivités publiques soumises au principe de l'interdiction du paiement différé prévu à l'article L. 2191-5 du code de la commande publique, de déroger à ce principe lorsqu'elles concluent des contrats de performance énergétique sous forme de marché global.

Le décret n° 2023-913 du 3 octobre 2023 relatif aux marchés globaux de performance énergétique à paiement différé, précisant les modalités d'application de la loi n°2023-222 du 30 mars 2023, a été publié au Journal officiel le 4 octobre 2023.

La loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte a été publiée au Journal officiel du 24 octobre 2023. Elle doit permettre d'accélérer la relance de l'industrie française tout en favorisant la transition écologique. Elle cherche à renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux dans la commande publique et à améliorer le financement de l'industrie verte.

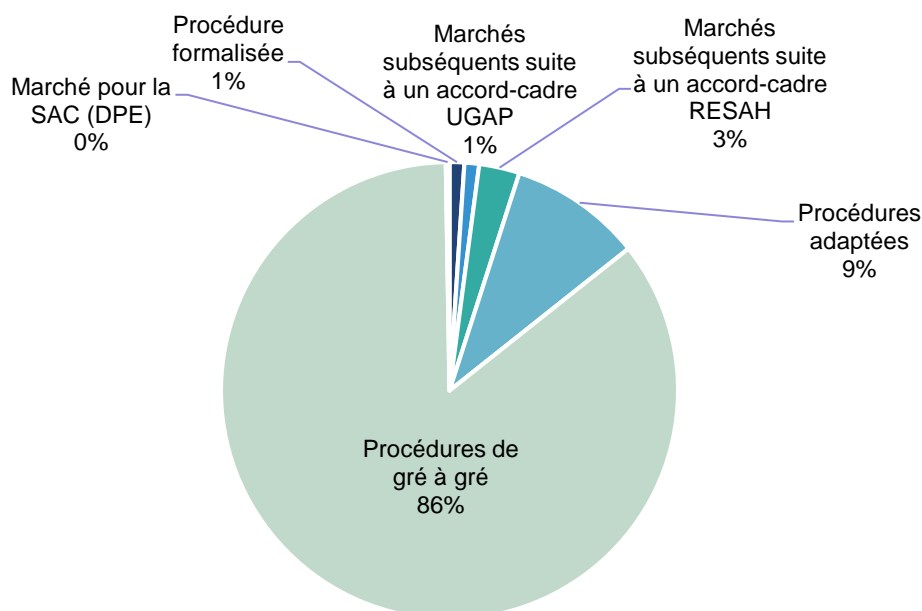
L'avis relatif aux seuils de procédure et à la liste des autorités publiques centrales en droit de la commande publique, publié au Journal officiel du 7 Décembre 2023 fixe les nouveaux seuils de procédure formalisée pour la passation des marchés publics et des contrats de concession conformément aux règlements délégués (UE) 2023/2510, 2023/2497, 2023/2495 et 2023-2496 de la Commission publiés au JOUE du 15 novembre 2023.

- À compter du 1er janvier 2024, les seuils de procédure formalisée passent de :
 - 1- 140 000 € HT à 143 000 € HT pour les marchés de fournitures et de services des autorités publiques centrales ;
 - 2- 215 000 € HT à 221 000 € HT pour les marchés de fournitures et de services des autres pouvoirs adjudicateurs et pour les marchés publics de fournitures des autorités publiques centrales opérant dans le domaine de la défense ;
 - 3- 431 000 € HT à 443 000 € HT pour les marchés de fournitures et de services des entités adjudicatrices et pour les marchés de fournitures et de services passés dans le domaine de la défense ou de la sécurité ;
 - 4- 5 382 000 € HT à 5 538 000 € HT pour les marchés de travaux et pour les contrats de concessions.

1. Nombre de marchés

Nombre de marchés conclus en 2023 : **384**

Répartition des marchés 2023



Au final, 383 marchés ont été conclus en 2023 pour PIH et 1 marché pour la SAC (DPE).

Le détail par seuil est présenté comme suit :

Seuils des marchés	2019	2020	2021	2022	2023
< 20 000 €	332	391	426	478	346
>20 000 € et <90 000 €	32	38	25	31	13
>90 000 € et < 214 000 €	12	10	16	5	12
>214 000 €	6	15	26	6	13
Totaux	382	454	493	520	384

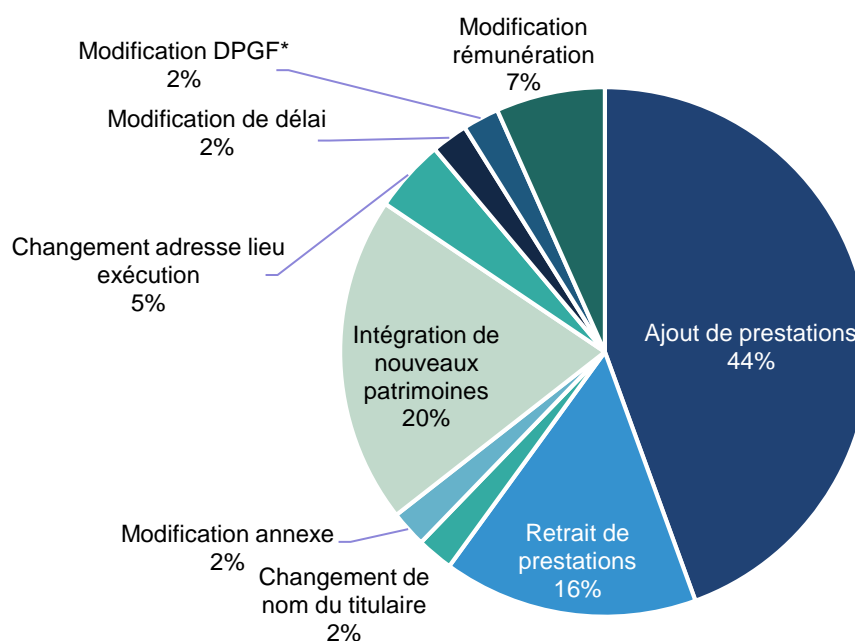
	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de consultations passées en procédure formalisées	4	5	10	1	4

2. Nombre d'avenants

45 avenants aux marchés ont été notifiés en 2023. Le comparatif sur les trois dernières années s'établit ainsi :

	2021	2022	2023
Nombre d'avenants	50	98	45
Nombre d'avenants transmis à la Sous-Préfecture	28	77	31

L'objet des avenants est défini en majorité comme suit :



* Décomposition des Prix Globale et Forfaitaire

3. Actes de sous-traitance

30 actes de sous-traitances ont été réalisés durant l'année 2023. Ce chiffre inclut les actes de sous-traitance et les actes de sous-traitance modificatifs.

Opérations	Nombre d'Actes Sous-Traitance validés 2023
Construction FJT VALOGNES	3
Construction de 8 logements sociaux rue Tour Carrée	1
Réhabilitation de la résidence des Couplets	5
Réhabilitation 52 Boulevard Schuman	4
Construction d'un ensemble de 14 logements impasse Orange	1
Travaux de remplacement des émetteurs de chauffage électrique	1
Réhabilitation 48 logements VOSGES	2
Entretien des ascenseurs	13
TOTAUX	30

4. Reconduction des marchés

48 marchés ont été reconduits en 2023.

	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de marchés reconduits	37	20	39	43	48
Nombre de marchés non reconduits	0	0	1	1	1

Au vu des conditions de reconductions stipulées sur le Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP) des marchés concernés, il est dénombré 37 reconductions tacites et 11 reconductions express.

5. Fiche de recensement des marchés > 90 000 €

Une fiche de recensement est établie pour chaque marché dont le montant est supérieur à 90 000 € HT. Cette fiche est transmise par le biais du logiciel REAP depuis 2017. Il communique aux services du Ministère les renseignements suivants :

- L'identité de l'entreprise titulaire du marché,
- Le corps de métier concerné, (code CPV),
- Le montant et la durée du marché,
- La procédure utilisée lors de la consultation,
- Le nombre de plis transmis et le nombre d'offres dématérialisées.

	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de fiches de recensement	18	24	39	19	15

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20240517-C-24-004-DE
Date de réception préfecture : 21/05/2024

[Service Relation Client]

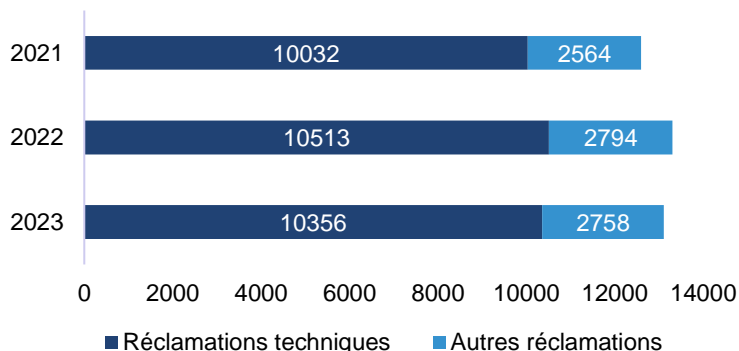
1. Les réclamations

Évolution des réclamations

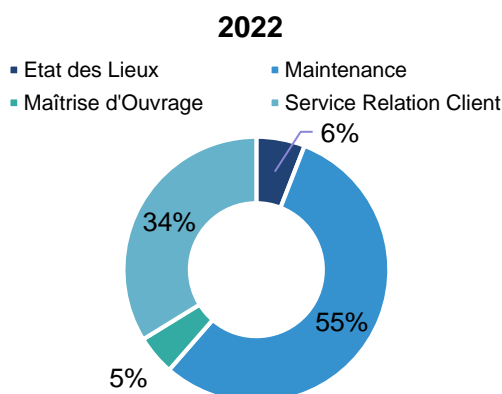
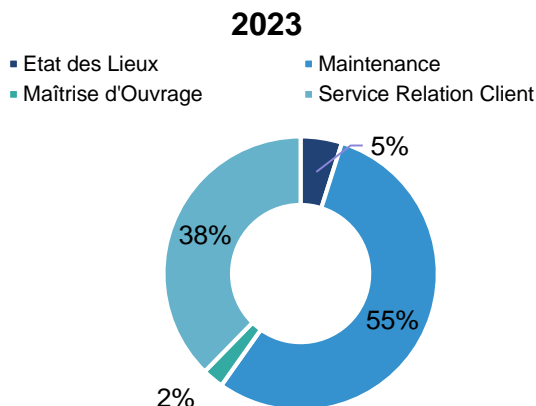
Le nombre de réclamations saisies en 2023 reste stable (-1.45% en 2023 par rapport en 2022), passant de 13 307 à 13 114.

Les réclamations affectées à la Direction Technique du Patrimoine, qui regroupe les Pôles Maîtrise d’Ouvrage, Maintenance et États des lieux, ont diminué de 1.49% par rapport à l’année N-1.

Au 16/02/2024, 84.31% du total des réclamations enregistrées sur l’année 2023 sont clôturées.



Répartition par service

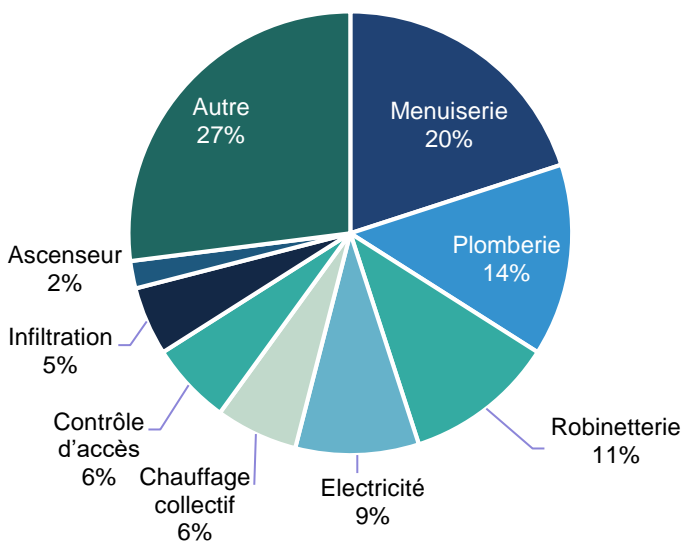


En 2023, 79% des réclamations sont des réclamations techniques (idem 2022). 62% sont à traiter par la DTP (66% en 2022).

Les réclamations techniques gérées par la DTP portent principalement sur les natures ci-contre :

Les réclamations concernant la robinetterie tendent à diminuer entre 2022 et 2023, passant de 13% du nombre total de réclamations à 11% en 2023. Il en est de même pour les réclamations liées à la plomberie qui ont diminué de 4 points.

La part de réclamations « Infiltration » a légèrement augmenté entre 2022 et 2023 (+2 points). Les conditions météorologiques de fin d’année, notamment les tempêtes successives, expliquent en partie cette augmentation.



Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20240517-C-24-004-DE
Date de réception préfecture : 21/05/2024

Nature des réclamations* saisies

*Hors demandes liées aux badges, à l'entretien ménager, etc.

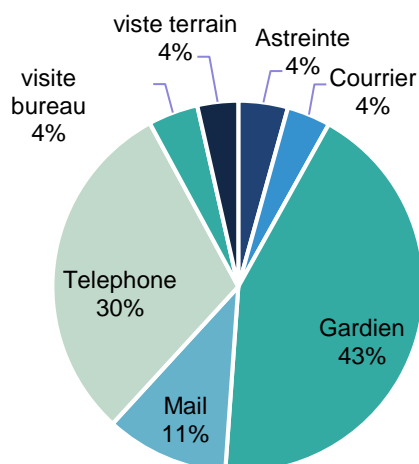
	2021	2022	2023
Réclamations techniques	10 032	10 513	10 356
<i>Liées à des infiltrations</i>	250	309	485
<i>Liées à des sinistres</i>	155	162	211
<i>Liées à l'accessibilité adaptation</i>	100	103	98
<i>Liées au chauffage</i>	926	902	684
Autres thèmes			
Troubles/nuisances	1 380	1 468	1 460
<i>Dont signalement comportement envers personnel</i>	24	21	18
Désinsectisation / Dératisation	474	517	515

Nous constatons une baisse significative du nombre de réclamations « chauffage » en 2023 (-24% par rapport à 2022). Celle-ci s'explique par plusieurs facteurs :

- Le remplacement de ce certains matériels (chaudière collective résidence Pablo Neruda) et l'amélioration de plusieurs installations (mise en place de pot à boue ou encore des purgeur automatiques)
- Remplacement de radiateurs individuels en remplacement des trames chauffantes et dispositifs de bi-jonction
- Une gestion des réclamations améliorée (Office et exploitants)
- Des conditions météorologiques favorables (hiver pluvieux mais doux)

Nombre de réclamations par canaux

Astreinte	565
Courrier	496
Gardien	5644
Mail	1401
Téléphone	3972
Visite bureau	570
Visite terrain	466
Total	13 114



2. Activité du Pôle administratif du Service Relation Client

Le nombre de réclamations affectées au SRC est en hausse de 10% (4 929 en 2023 contre 4480 en 2022).

Les réclamations « voisinage » (hormis celles concernant l'entretien des parties communes/paliers) ont légèrement diminué : -1%. Sur les 4 929 réclamations affectées au SRC, 28% concernent la tranquillité résidentielle (problèmes relationnels, comportements bruyants, problèmes d'hygiène, attroupements dans les parties communes...). La baisse légère peut s'expliquer par la présence, depuis février 2021, de Médiation.

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 2023, le montant commandé pour les diagnostics et traitements des nuisibles s'élève à 47 776 € (contre 59 068€ € pour 2022). Cette baisse significative démontre l'efficacité des diagnostics croisés effectués dans les logements touchés par les insectes.

Les appels

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

	2020	2021	2022	2023	Evolution 2022/2023
Appels directs sur le standard « Service technique »	8 967	10 131	10 961	13 974	+27.49 %

Dispositif de Tranquillité Résidentielle

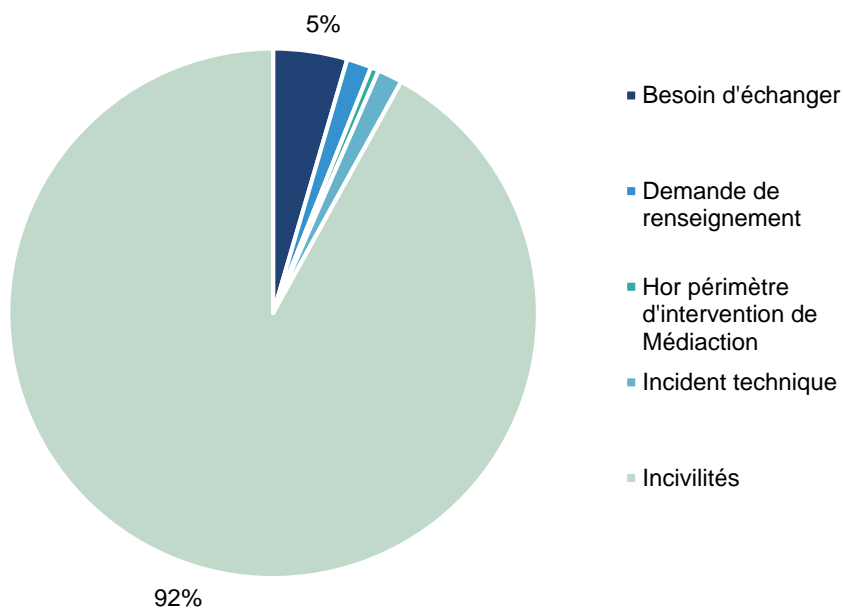
Depuis février 2021, Presqu'île Habitat a mis en place, dans le cadre de nos actions inscrites au Contrat de Ville, un service de tranquillité résidentielle sur le quartier Prioritaire de la Ville des Provinces, et sur celui de la Brèche du Bois / Haut Marais / Maupais depuis février 2022.

Ce dispositif consiste en des visites de courtoisie réalisées en porte à porte, des actions de médiation menées sur appels des locataires, et des veilles dans les bâtiments, notamment pour constater et faire cesser des occupations de parties communes.

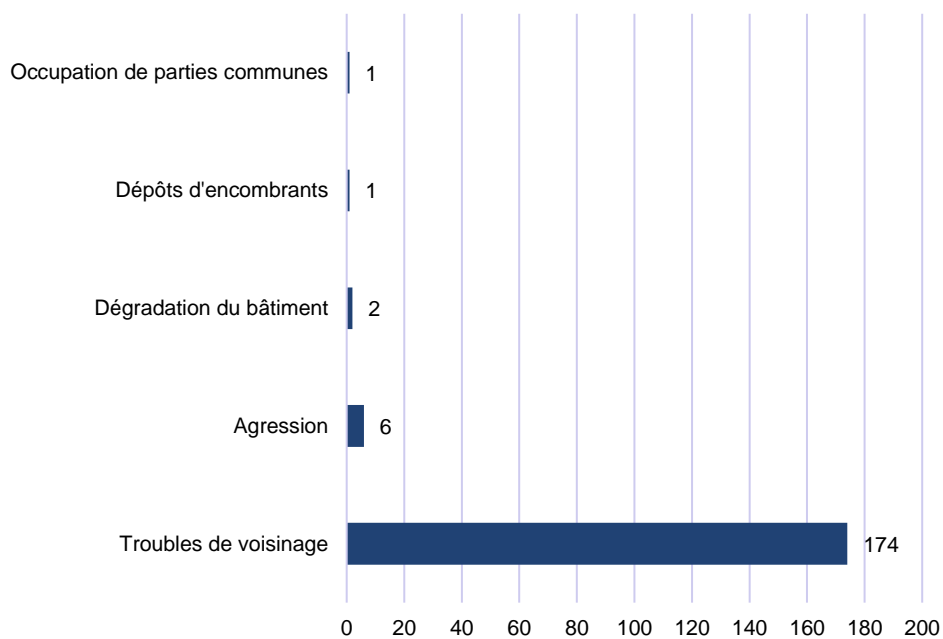
Quelques chiffres sur l'ensemble de l'année 2023 :

- 5095 adresses ont été visitées (bâtiment ou logement), ce qui correspond à 425 adresses par mois en moyenne.
- 36 troubles de voisinages traités, soit une moyenne de 3 par mois. La musique à fort volume, les éclats de voix et les fêtes sont les natures de troubles pour lesquelles les médiateurs sont le plus souvent contactés.
- En moyenne, les médiateurs ont reçu 28 appels par mois, dont près de la moitié sont effectués lors de la veille des médiateurs. Les jours et horaires d'intervention de Médiation est donc connu et utilisé par les locataires.

Les motifs d'appels des locataires



Détail des incivilités



[Gestion Locative]

1. Indicateurs clés

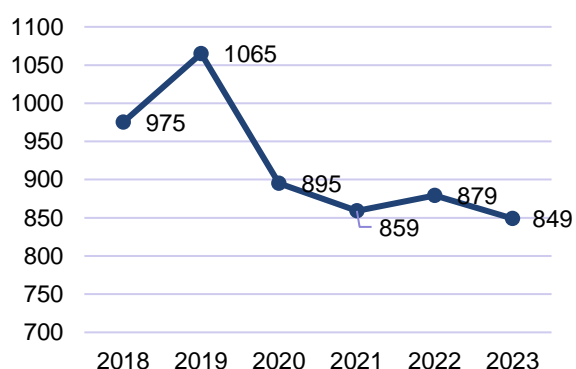
En 2023, le parc de logements familiaux de Presqu'île Habitat a été augmenté des 14 logements de la Résidence Impasse Orange, passant ainsi de 7 746 à 7 760 logements familiaux conventionnés. C'est sur cette base de logements que les différents indicateurs ci-dessous sont calculés.

		2020	2021	2022	2023
Taux de rotation en %		10,50 %	10,88%	11,06%	9.74%
Taux de vacance totale en %		4,46 %	4,64%	4,93%	3.89%
Bénéficiaires APL (CAF) en % (méthode DIS)		53 %	44%	43%	42%
Nombre de départs		800	841	855	756
Baux conclus logements		895	859	879	849
Prospections	Total	3 175	3 816	3 393	2819
	Nb moyen de prospections par logement reloué	3,97	4,33	3,86	3.32

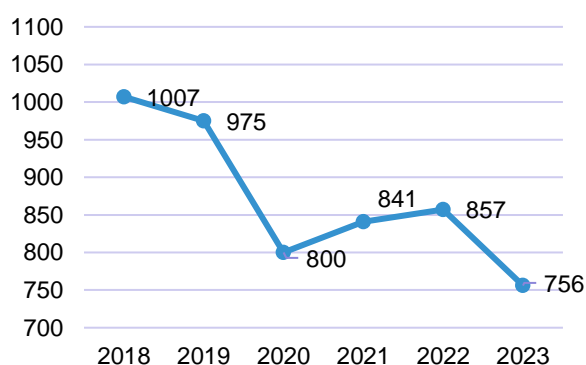
Une véritable baisse de la vacance a été opérée cette année notamment grâce aux efforts dédiés à la réfection et la location de logement vacants de plus de 6 mois.

A noter que le taux de rotation a très significativement baissé, la flambée des coûts liés au logement freinant les départs dans le parc privé ou l'accession à la propriété.

Évolution des entrées



Évolution des sorties



2. Vacance

	Nb lgts	Nb vacants	Taux de vacance	Lgts vacants techniques	Lgts disponibles (1)	Nb vacants corrigés(2)	Taux de vacance corrigée (3)
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	7 683	311	4,05%
2022	7 746	382	4,93%	19	7 727	363	4,70%
2023	7 760	302	3,89%	34	7 726	267	3,45%

(1) : nombre total de logements moins ceux en vacance technique

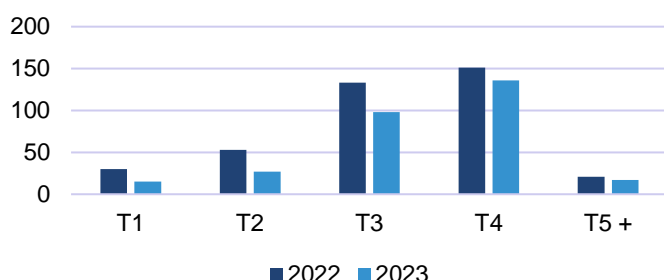
(2) : nombre total de logements vacants moins ceux en vacance technique

(3) : pourcentage de la vacance réelle sur le nombre de logements disponibles

L'augmentation du nombre de logements en position de vacance technique s'explique par la neutralisation des logements vacants sur la résidence de la Cité Girard, dans l'attente de la définition exacte du programme de réhabilitation.

Les autres logements (21) sont en attente de gros travaux de réhabilitations, ou sont des logements gravement sinistrés par des incendies, et par définition, impropres à leur destination.

Évolution de la vacance par typologie de logements

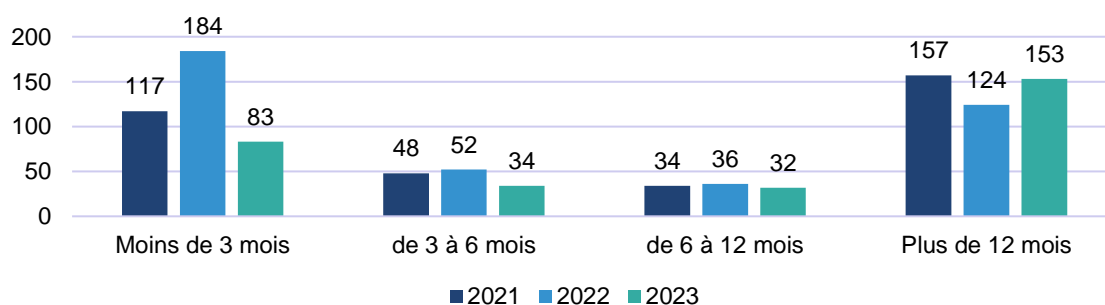


En 2023, nous constatons une baisse de la vacance sur la totalité des typologies de logements.

En valeur absolue, le nombre de logements vacants a diminué de 94 logements, soit -24%.

Comparatif 2021/2023 de la durée de la vacance sur le parc

On observe une réduction significative de la vacance de courte durée. Cela correspond à la mise en place de commandes des travaux au plus tôt de la connaissance de l'état du logement, par la visite conseil ou l'état des lieux sortant, afin de diminuer les délais de remise en location.



La vacance de longue durée est à mettre en relation avec la vacance technique des 21 logements gravement sinistrés.

La vacance au sein des QPV

Il est à noter que la vacance sur les Fourches est choisie, dans l'attente du projet de réhabilitation en cours. Nous constatons une légère augmentation de la vacance sur le quartier des Provinces, peu significative au regard du flux continu d'attribution sur le secteur.

	Les Provinces			Maupas Hauts Marais Brèche du Bois			Fourches Charcot Spanel		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Nombre de logements par QPV	2 862	2 814*		741			100		
Nombre de vacants (hors démolition)	178	183	189	40	46	40	11	14	11
% de logements vacants au sein du QPV	6,22%	6,50%	6,72%	5,39%	6,21%	5,40%	11%	14%	11%

*Démolition de 48 logements situé au 1, 3, 5 Rue de Ponthieu

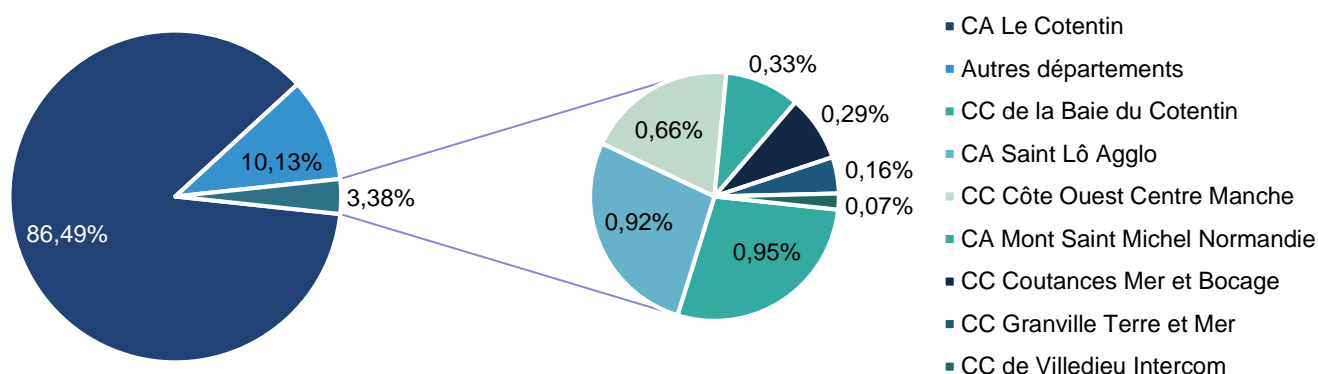
3. Demande de logements et attributions

Au cours de l'année 2023, 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 2022, soit une diminution de 1.21%.

Nous constatons une concentration des demandes sur le secteur de Cherbourg-en-Cotentin, puisque 3 996 demandes (soit 72% des demandes) ont été enregistrées pour une attribution sur ce secteur spécifique, en augmentation de 2.30% par rapport à 2022 (3 906 demandes).

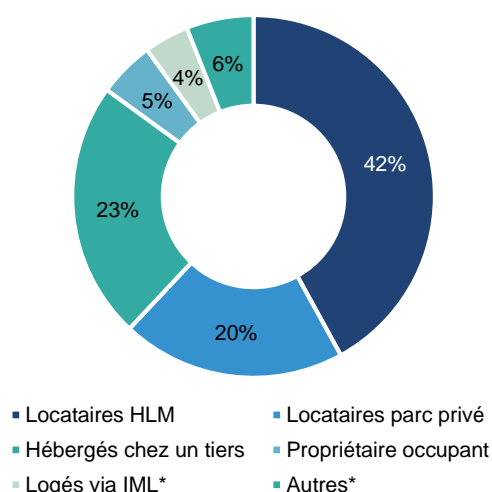
L'analyse de la demande sur L'EPCI nous montre que 86.5 % des demandes sont faites par des demandeurs déjà présents sur l'agglomération.

Origine géographique des demandeurs



Profil des demandeurs pour Cherbourg-en-Cotentin

Situation résidentielle des demandeurs



42% des demandeurs sont déjà locataires d'un logement social, en baisse de 4 points par rapport à l'année passée.

Le premier motif de demande est toujours la taille du logement actuel pour 20% des demandes

Nous constatons en 2023, une augmentation du nombre de demandes présentées en CALEOL suite à la mise en vente du logement par le propriétaire privé (5.86 %).

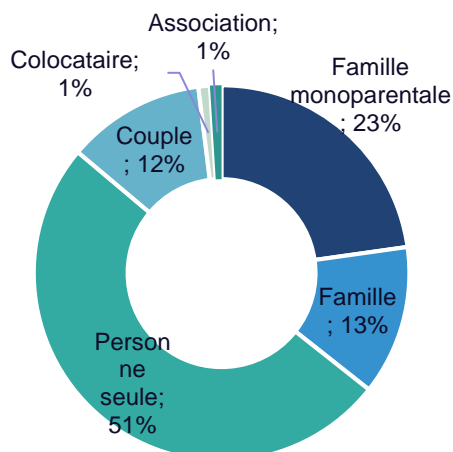
Viennent ensuite :

- > Le coût du loyer actuel (11%)
- > Les séparations (11%)
- > Le besoin de logement adapté au handicap (9%)

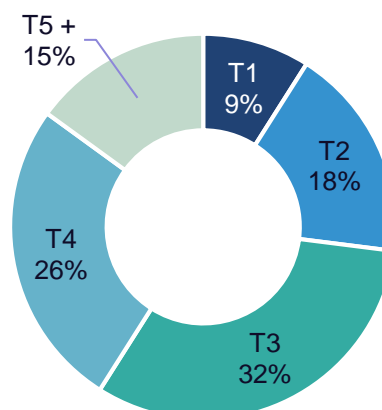
* IML : Intermédiation locative (personnes logées en Structures d'hébergements, foyers, CADA, CHPC)

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

Situation personnelle / statut des demandeurs

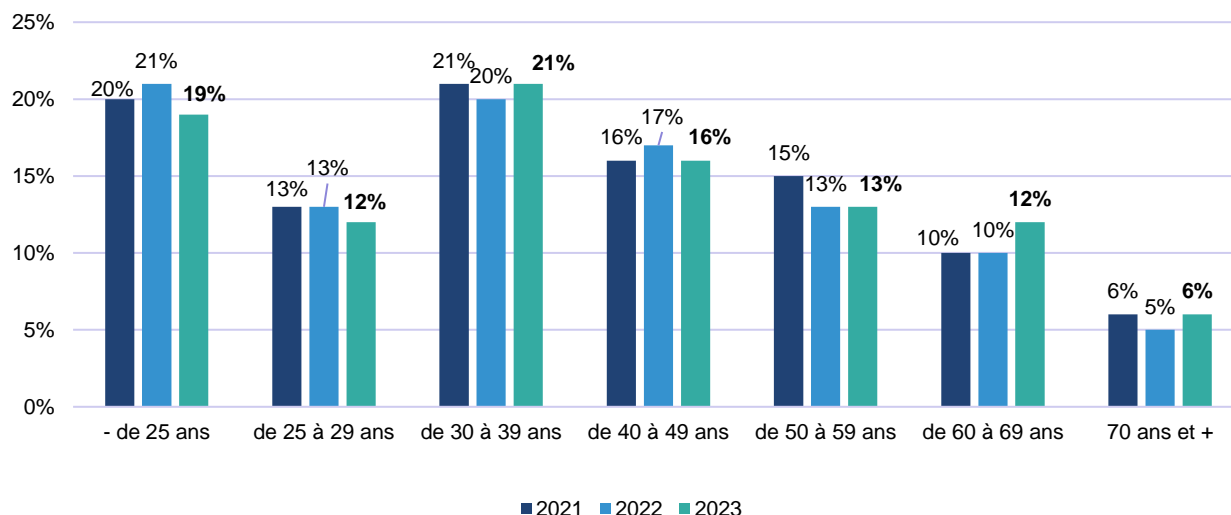


Typologie de logement recherchée par les demandeurs



Alors que la situation personnelle des demandeurs demeure quasi-constante par rapport à 2022, on note une augmentation de la demande de grands logements (de 22% en 2022 à 41% en 2023). Ce chiffre ne peut s'expliquer à ce stade que par une augmentation du nombre de personnes à loger. Il convient toutefois de noter que les demandeurs visent parfois des typologies inadéquates à leurs compositions familiales et observer comment évoluera la situation dans les années à venir.

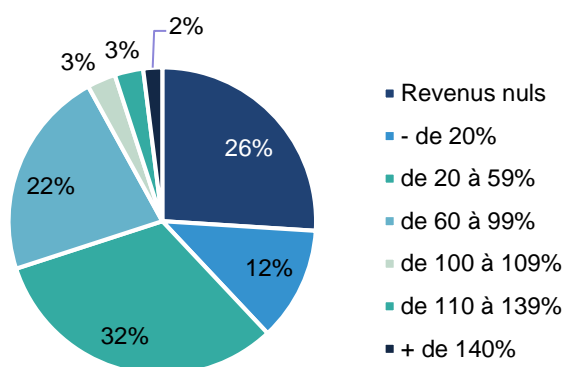
Âge des demandeurs



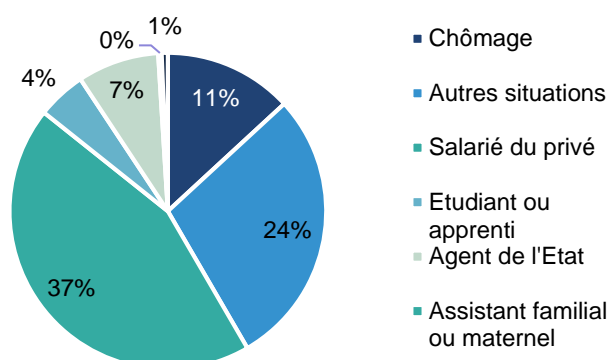
La répartition des tranches d'âges des demandeurs, relativement stable ces dernières années, s'est légèrement modifiée en 2023, avec une diminution sur les tranches les plus jeunes (- de 30 ans) et une augmentation de 3 points du nombre de demandeurs au-dessus de 60 ans.

Cela va dans le sens de l'évolution démographique actuel et du souhait des séniors d'intégrer des logements adaptés au vieillissement.

Ressources des demandeurs (RFR N-2)*



Situation professionnelle des demandeurs



*En % des plafonds de ressources PLUS

Si 48% 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 un Revenu Fiscal de Référence en deçà de 12 032 € pour une personne seule et 23 457 € pour une famille (2 adultes et 2 enfants).

Rappel plafonds de Ressources au 01/01/2023

	Plafonds PLAI	Plafonds PLUS	Ressources supérieures à 50% des plafonds PLUS
1 personne seule	12 032 €	21 878 €	32 817 €
1 couple	17 531 €	29 217 €	43 826 €
1 personne seule + 1 personne à charge ou 1 couple + 1 pers. à charge	21 082 €	35 135 €	52 703 €
1 personne seule + 2 pers. à charge ou 1 couple + 2 pers. à charge	23 457 €	42 417 €	63 626 €
1 personne seule + 3 pers. à charge ou 1 couple + 3 pers. à charge	27 445 €	49 898 €	74 847 €
1 personne seule + 4 enfants ou 1 couple + 4 enfants	30 930 €	56 236 €	84 354 €
Au-delà : (Par personne supplémentaire à charge)	+3 449 €	+6 273 €	+9 410 €

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.

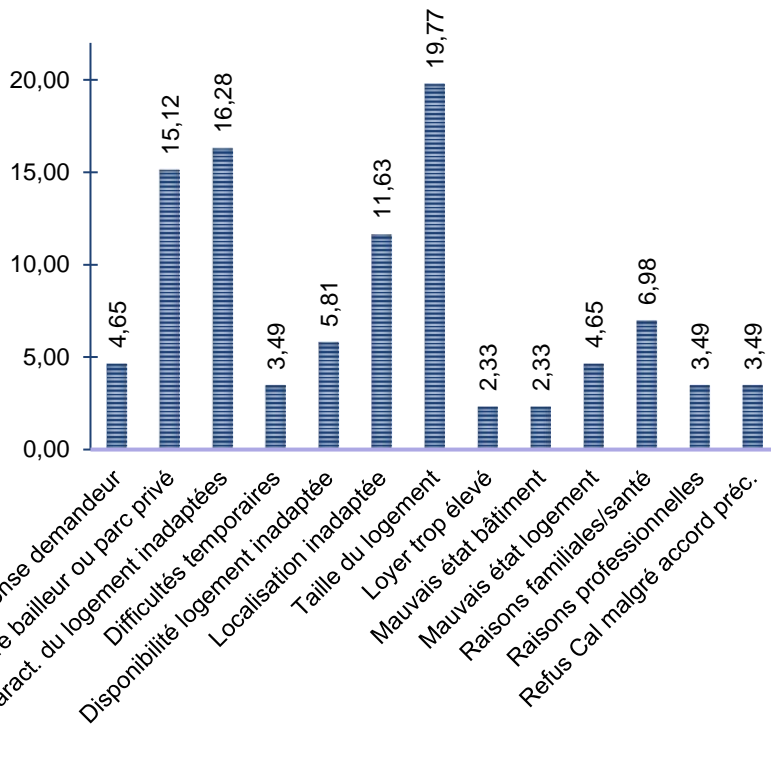
4. Attributions des logements en 2023

Commission d'attribution de logements

La commission s'est réunie 26 fois au cours de l'année 2023 et a procédé à 996 attributions.

Motifs des refus

Certains appartements ont dû être présentés plusieurs fois en CALEOL avant de trouver preneurs et ce pour diverses raisons.



Nous pouvons constater que 36,05% des refus après CAL ont pour motifs la taille ou les caractéristiques du logement (balcon, orientation, étage...), les caractéristiques étant pourtant en adéquations avec la demande de logement (typologie, composition familiale...).

La seconde cause de refus est l'attribution d'un autre logement, soit chez un autre bailleur social, soit dans le parc privé.

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 179 logements en 2023 (25% du flux annuel). Dans ce cadre, Presqu'île Habitat a attribué 256 logements, soit 35.70 % du flux annuel.

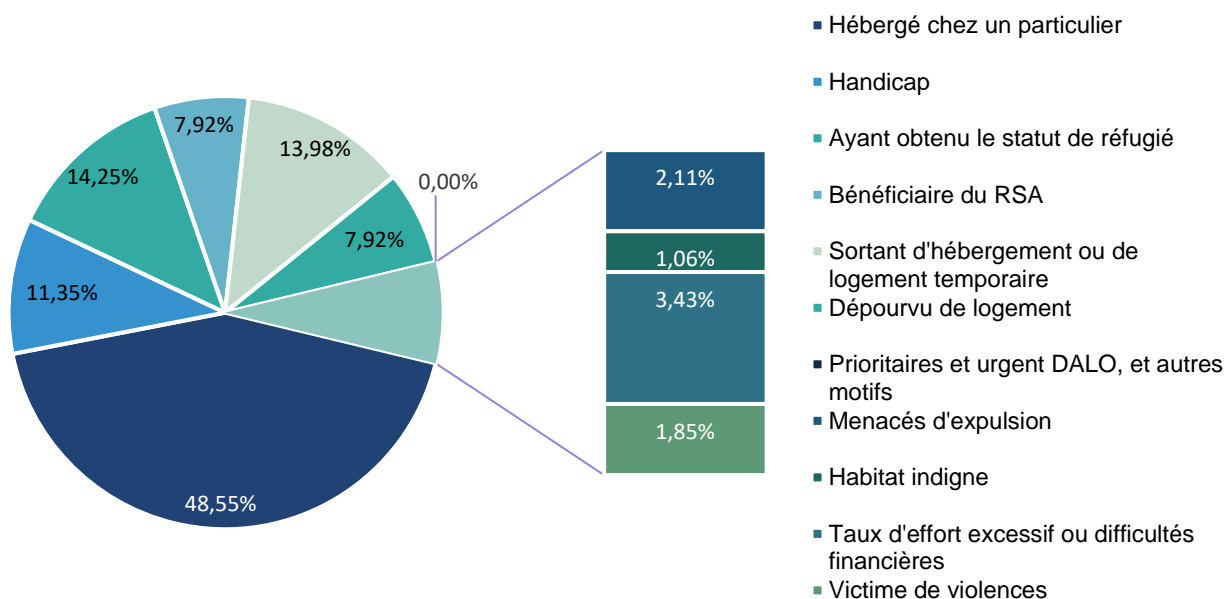
Pour les logements en faveur des fonctionnaires, l'objectif de 5% du flux annuel représentait 36 attributions, le chiffre validé est de 24, soit 3.35 % des attributions.

47.36% de ces attributions ont bénéficié à un public « hébergé » chez un tiers (parent ou ami). Les attributions aux personnes bénéficiaires du RSA continuent leur baisse, leur nombre a été divisé par trois ses trois dernières années (7.92% en 2023 contre 21% en 2020).

13.98% des attributions concernent des personnes sortantes de structures d'hébergement ou bien dépourvues de logement. 14.25 % des logements ont été attribués à des personnes bénéficiaires du statut de réfugiés (+3.42 points par rapport à 2022).

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 199 attributions, soit un dépassement de 14.64 points au-dessus de notre objectif.

Répartition des attributions selon la situation personnelle des demandeurs de logement



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 2023, 19% des attributions de logements hors-QPV ont bénéficié au premier quartile (Revenu par Unité de Consommation annuelle inférieur ou égal à 10 917 €). Ce taux d'attribution en deçà des attentes s'explique par le fait qu'un grand nombre de nos logements situés en-dehors des quartiers prioritaires soit équipé d'un chauffage individuel. Or, la hausse du coût de l'énergie nous oblige à être vigilant sur les attributions afin de ne pas faire subir un taux d'effort trop important à nos locataires. Aussi, se pose la question de la possibilité d'atteindre cet objectif dans un contexte économique difficile.

Dans le même temps, les bailleurs sociaux doivent attribuer 50% des logements situés en QPV à des locataires dont les ressources sont supérieures au 1^{er} quartile. En 2023, ces attributions ont représenté :

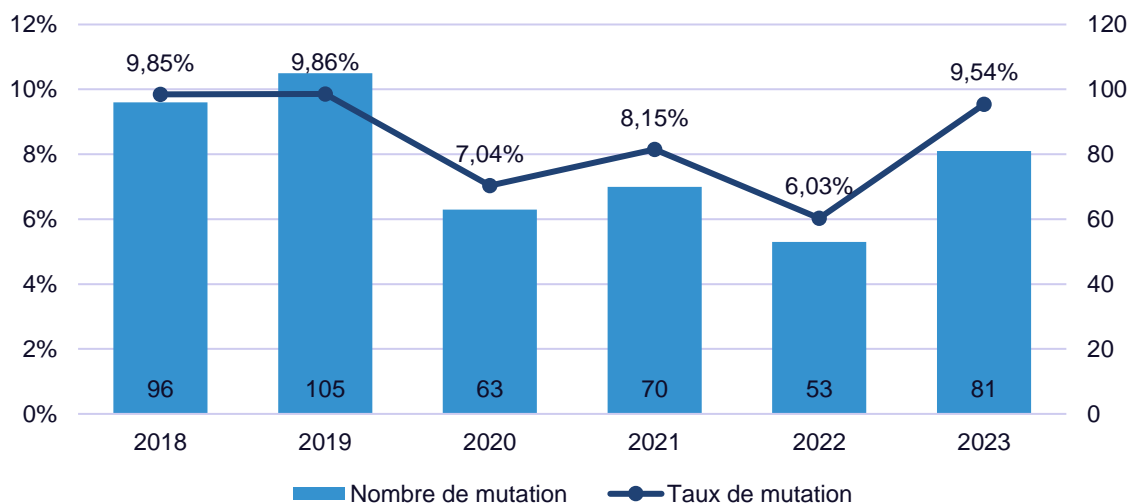
- > 50 % pour le quartier Fourches – Charcot – Spanel (33.30 en 2022),
- > 49.40% pour le quartier Les Provinces (49.80 en 2022),
- > 51.50% pour le quartier Maupas – Haut Marais – Brèche du Bois (58.40 en 2022).

Sur ce point, les objectifs sont donc atteints.

Parcours résidentiel

En 2023, nous avons porté une attention toute particulière à la satisfaction de nos locataires souhaitant changer de logement, en lien avec l'évolution de leur situation personnelle.

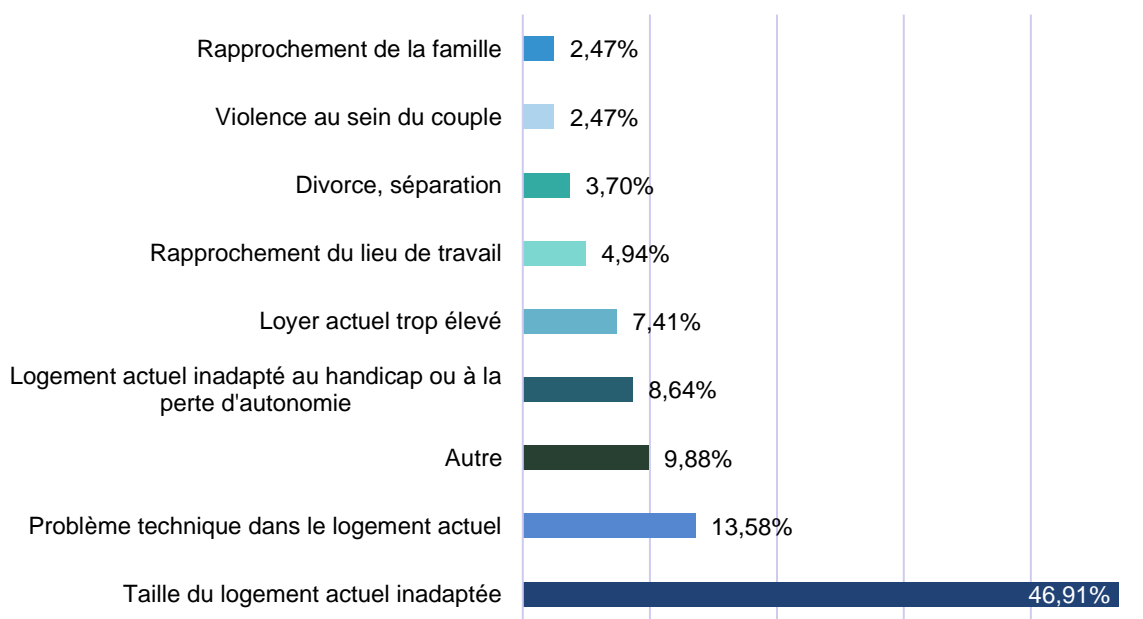
Ainsi, 81 foyers ont bénéficié d'une nouvelle attribution au sein même du parc de Presqu'île Habitat. Nous permettons ainsi à nos locataires de poursuivre leur parcours résidentiel au sein de notre parc immobilier.



Qu'il s'agisse de suroccupation ou de sous-occupation de logement (46.91 % des demandes de mutations satisfaites), ou bien dans le cadre de l'adaptation au vieillissement et à la perte d'autonomie (8.64 %).

Nous travaillons également les relogements en cas de difficultés sur le logement actuel, que ces difficultés soient financières ou d'ordre technique (22% des demandes de mutations satisfaites en 2023).

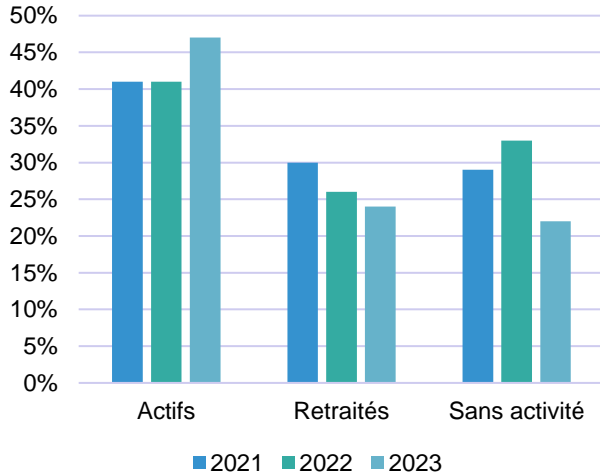
Motif des demandes



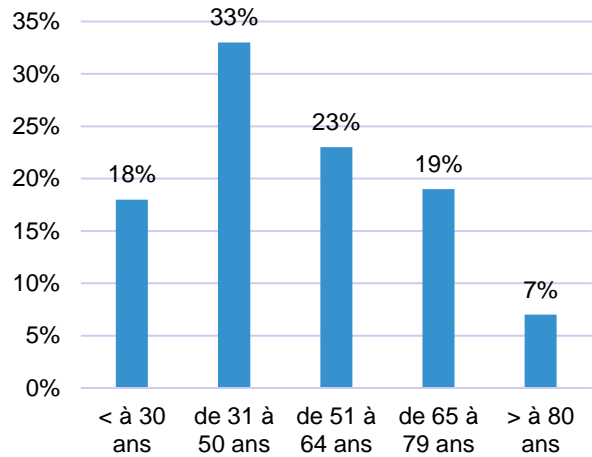
5. Étude des locataires présents au 31/12/2023

Au 31 décembre 2023, Presqu'île Habitat logeait plus de 12 700 personnes. Ce chiffre est en légère augmentation par rapport aux années précédentes, ce qui indique qu'une densification des résidences s'opère actuellement. Sur ces 12 700 personnes, 31% sont des enfants.

Statut des locataires présents



Âge des locataires principaux

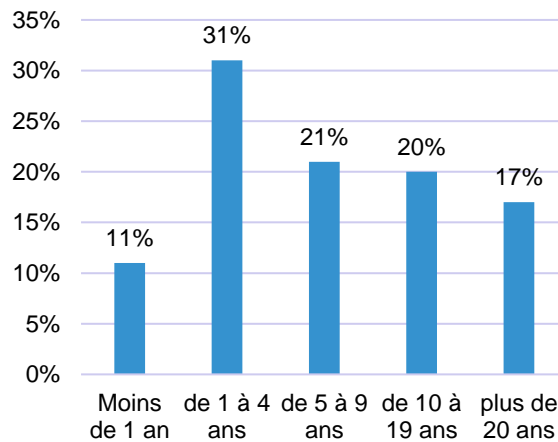


Nous constatons une augmentation de 6 points du nombre de locataires actifs au sein du parc, accompagnée par une chute de la part de locataires sans activité (-11 points).

Nos locataires se répartissent, selon leur âge, de façon équilibrée, même si la tranche 31 à 50 ans et la plus représentée.

¼ de nos locataires a plus de 65 ans. Ce taux est stable depuis plusieurs années et justifie les investissements réalisés par l'Office dans le cadre de l'adaptation des logements.

Ancienneté dans le parc

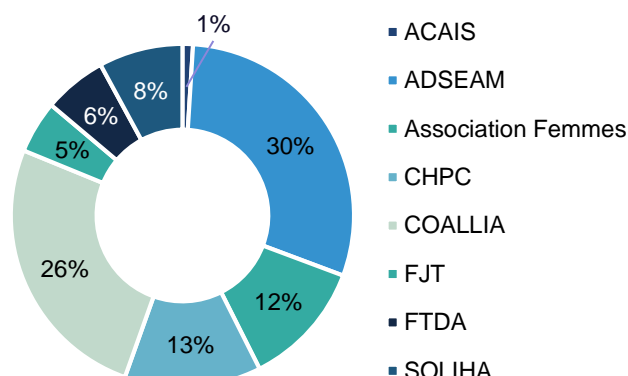


Plus d'1/3 de nos locataires sont présents depuis plus de 10 ans. Cet indicateur démontre la fidélité de nos locataires au fil des années.

6. Intermédiation locative

200 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
ACAIIS	2
ADSEAM	60
Association Femmes	24
CHPC	25
COALLIA	52
FJT	10
FTDA	12
SOLIHA	15



Sur ces 200 baux, 26 sont des baux glissants (13%) 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 l'attribution de logement sociaux au profit des agents de la fonction publique hospitalière. Cette initiative a pour 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 politique de la Ville.

7. Les préavis de départs enregistrés en 2023

Raison du départ

Sur un total de 824 départs et/ou préavis enregistrés en 2023, les principaux motifs sont les suivants :

	2020	2021	2022	2023
Départ hébergé	1%	1%	8%	14%
Départ vers parc privé	5%	2%	7%	13%
Mutation PIH	7%	7%	8%	12%
Départ chez autre bailleur social	6%	8%	14%	11%
Décès	7%	8%	10%	10%
Accession à la propriété	7%	9%	8%	8%
Fin d'études (Etudiants)	8%	8%	7%	7%
Départ suite à une procédure contentieuse	9%	6%	5%	5%

Il y a lieu de constater que 14 % des départs sont donnés par des personnes qui vont être hébergées ; c'est un phénomène nouveau qui n'apparaissait pas avant 2022, sans doute dû à la crise financière et au coût du logement.

La part des mutations vers le parc privé a, contre toute attente, quasiment doublé en un an, et concerne principalement des départs en maison individuelle.

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

Le taux de rotation constaté ces dernières années sur les résidences neuves a diminué.

Sur les 5 dernières résidences livrées, à ce jour, un seul départ a été enregistré (cause décès de la locataire). Nous pouvons en déduire que les logements sont parfaitement adaptés aux personnes qui en ont été attributaires et que les prestations de ces résidences sont à la hauteur de leurs besoins.

	Date livraison	Nb lgts	Total départs jusqu'en 2022	Nb départs en 2023	% depuis livraison	% annuel moyen depuis mise en location
0102 - Tour des Familles	2019	29	13	2	51,72	4,31
0103 - Les Terrasses	2019	6	1	0	16,67	1,39
0105 - Les Jardins de la Foëdre	2020	29	12	7	65,52	5,46
0107 - Archipel Bâtiment C	2021	32	9	4	40,63	3,39
0114 - Archipel individuels	2021	7	0	0	-	-
0115 - Archipel Bâtiment A	2022	26	0	0	-	-
0108 - Calypso	2022	30	1	1	6,67	0,56
0106 - 44 Tour Carrée	2022	8	0	0	-	-
0104 – Impasse Orange	2023	14	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,) est plus importante que sur le reste du parc. La présence de ces réservataires peut ainsi expliquer les raisons d'un taux de rotation parfois élevés sur certaines résidences neuves :

- 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 également 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.

[Gestion des impayés]

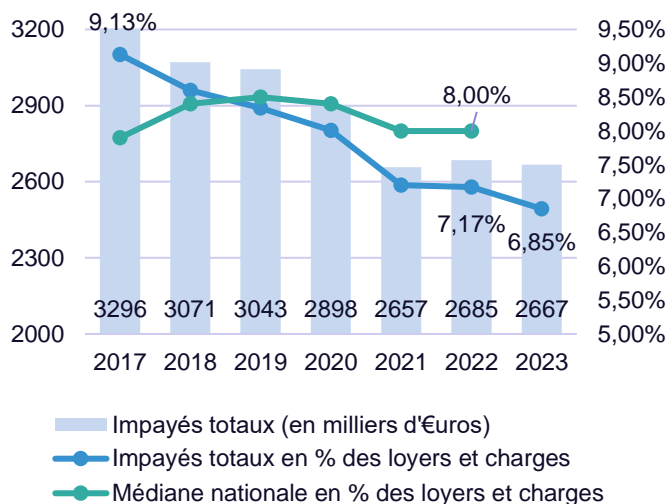
1. Les impayés (chiffres DIS – Dossier Individuel de situation)

Les impayés totaux

Depuis 2017, et la mise en place de procédures claires et maîtrisées au sein du Pôle Contentieux, une baisse constante des impayés totaux est observée, passant de 9,13% des loyers et charges en 2017 à 6,85% en 2023. Celles-ci ont notamment permis de redéfinir les actions à réaliser par les équipes et d'optimiser le travail.

Rappelons que la problématique des compteurs d'eau avait eu un impact considérable sur le montant de la dette à partir de décembre 2022. Néanmoins, au fil des mois, le travail mené par les services a permis peu à peu de résorber la dette générée par les factures d'eau.

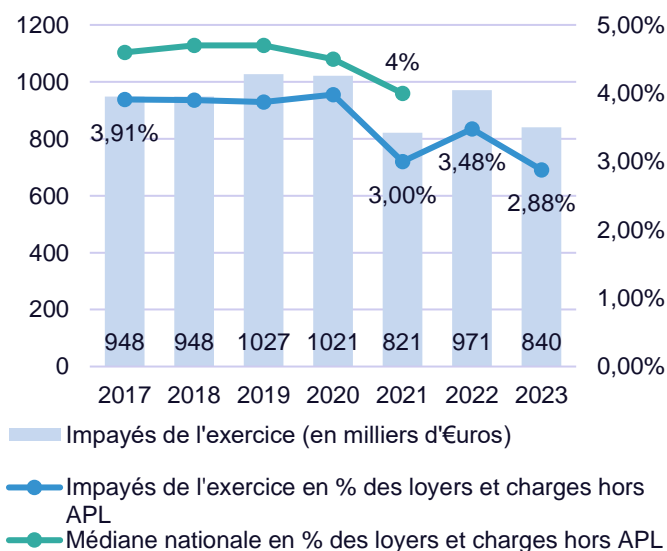
Nous avons alors retrouvé un taux d'impayé cohérent et reflétant l'engagement du service contentieux tout au long de l'année 2023.



Les impayés des locataires présents

Les régularisations de charges induites par le changement des compteurs d'eau en fin d'année 2022 ont engendré une augmentation notable du reste à recouvrer dès le mois de décembre 2022, jusqu'en février 2023, faisant atteindre un taux d'impayés de 3,73 %.

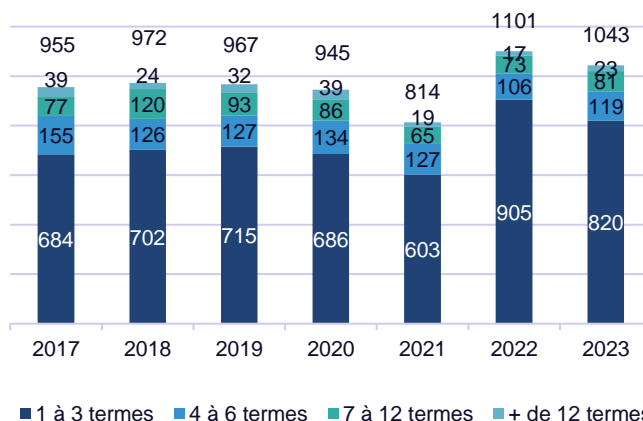
Pour autant, le travail mené par nos services, avec notamment la mise en place d'échéanciers de paiement et la sollicitation d'aides financières (FSL, action logement, etc.), a permis de ramener le taux des impayés à 2,88 % en fin d'année 2023. Ce taux est en baisse comparé à toutes les années précédentes.



Répartition du nombre de débiteurs présents par termes

Le nombre de débiteurs de 1 à 3 termes au 31/12/2023 a baissé par rapport à l'année 2022.

Rappelons que le nombre de débiteurs de 1 à 3 avait doublé entre novembre et décembre 2022. Cette augmentation impétueuse et exceptionnelle a été expliquée par le changement des compteurs d'eau. La régularisation des consommations d'eau de janvier 2022 à août 2022, ainsi que l'application d'un forfait 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 avait alors augmenté de plus de 180 000 € en un mois.



D'importants moyens et efforts ont été déployés

sur l'année 2023 pour accompagner les locataires concernés dans la résorption de leur dette, au cas par cas.

2. Les actions en contentieux

Actions significatives

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Saisines CCAPEX	251	216	171	203	219	218
Dossiers d'aide FSL	61	53	51	40	40	72
Commandements de payer	256	220	179	209	225	213
Commandements de payer classés	142	145	129	149	155	126
Assignations	176	139	97	116	138	136
Réquisitions concours force publique	58	55	34	57	49	58
Nombre de reprises de logements	77	65	73	67	62	47
<i>dont remise des clefs par le locataire</i>	3	2	3	1	6	4
<i>dont départs à la Cloche de bois</i>	10	8	12	9	6	8
Signatures de protocoles de cohésion sociale	32	27	33	58	36	47
Dépôts dossiers Banque de France PRP*	28	41	33	35	27	36
Effacements dettes suite PRP*	28	41	41	30	26	23
Effacements dettes suite PRP*	56	42	32	51	27	12
Montants effacement dettes suite PRP* (en K€)	161	72	78	98	121	9
Règlements de recours état	161	18	23	39	46	45

*Procédure de rétablissement personnel

Le nombre de commandement de payer délivrés et le nombre procédures d'expulsion engagées restent à un niveau comparable aux années précédentes (après neutralisation de l'année 2020 qui a été une année atypique).

La signature d'un protocole permet au locataire dont le bail est résilié de se maintenir dans le logement et de suspendre la procédure d'expulsion. Le nombre de protocole signé est en augmentation, cet indicateur est donc particulièrement satisfaisant.

Il faut remarquer que pour la première fois, le montant total de dettes effacées en 2023 à la suite du dépôt d'un dossier de surendettement est exceptionnellement bas : 9 160 € contre 120 523 € en 2022.

Les résultats sont satisfaisants et encourageants malgré le contexte inflationniste. Ils sont notamment, la démonstration de la forte mobilisation déployée par le Pôle Contentieux pour accompagner les locataires en difficulté.

Actus de l'expulsion en préfecture
050-275000018-20240517-C-24-004-DE
Date de réception préfecture : 21/05/2024

3. Le recouvrement des locataires partis 2019-2023

Le suivi des dossiers de débiteurs partis est réalisé par le Pôle Contentieux, assisté d'un cabinet de recouvrement.

	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de dossiers confiés	159	136	153	63	149
Montant des dossiers confiés (en k€)	562	512	525	201	
Nombre de certificats d'irrecouvrable	151	131	73	49	38
Nombre de dossiers soldés	35	33	48	34	24
Montant des encaissements (€)	88 712 €	120 226 €	118 179 €	129 961€	87 465 €

[Indicateurs financiers]

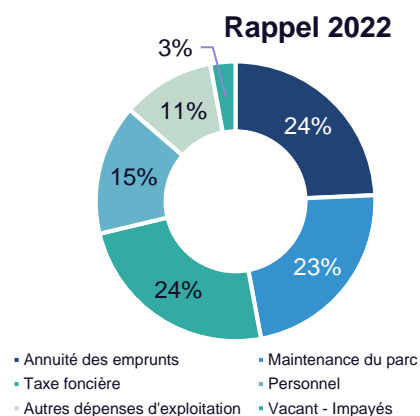
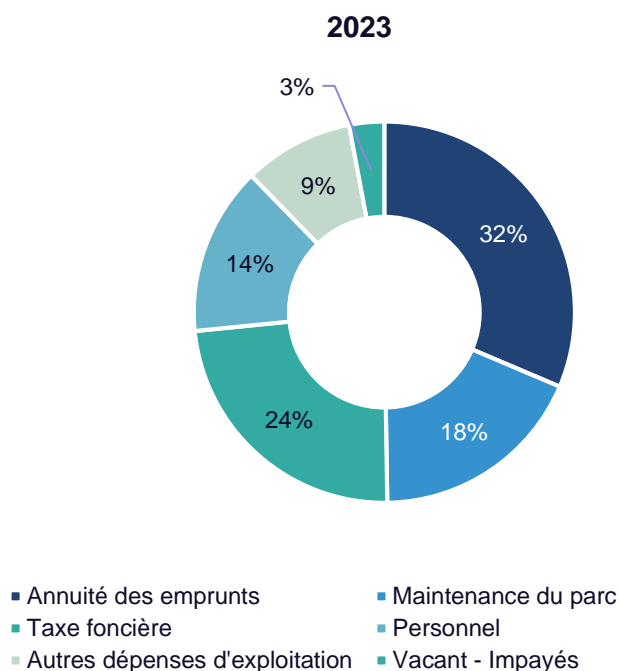
1. Répartition des dépenses

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

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	%
Annuité des emprunts	945	927	797	738	702	1 024	45.9 %
Maintenance du parc (incluant régie)	535	504	516	613	658	599	- 9 %
Taxe foncière (par logt soumis)	625	647	663	670	699	772	10.4 %
Personnel (hors régie)	446	434	445	449	436	466	6.9 %
Autres dépenses d'exploitation	245	316	281	289	310	304	- 1.9%
Vacant – Impayés	98	93	92	74	84	97	15.5 %
Total	2 894	2 921	2 794	2 833	2 889	3 262	12.9 %

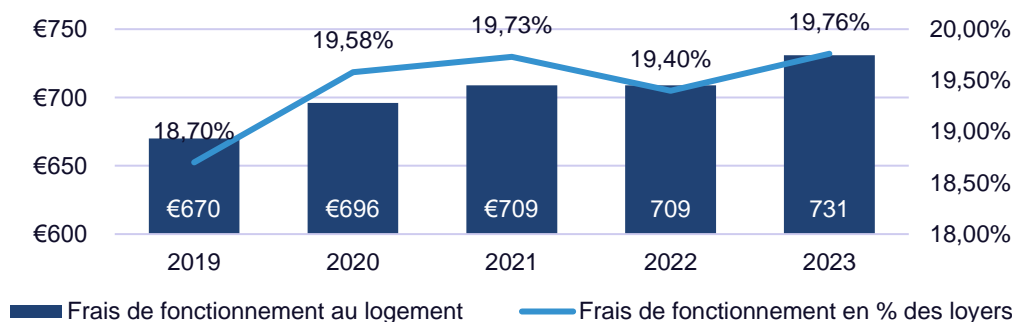
La hausse des annuités des emprunts s'explique principalement par l'impact du taux du Livret A sur lequel sont adossés la majorité des contrats de prêts.

Répartition des dépenses



2. Frais de fonctionnement

	En milliers d'euros	Coût en € au logement	En % des loyers
Frais de personnel non récupérable	3 714 K€	460 €	12.44 %
Frais de gestion	2 185 K€	271 €	7.32 %
Frais de fonctionnement	5 899 K€	731 €	19.76 %



3. Charges locatives

La moyenne des charges locatives par logement était de 1 137.32€ en 2023, soit 94.78€ par mois.

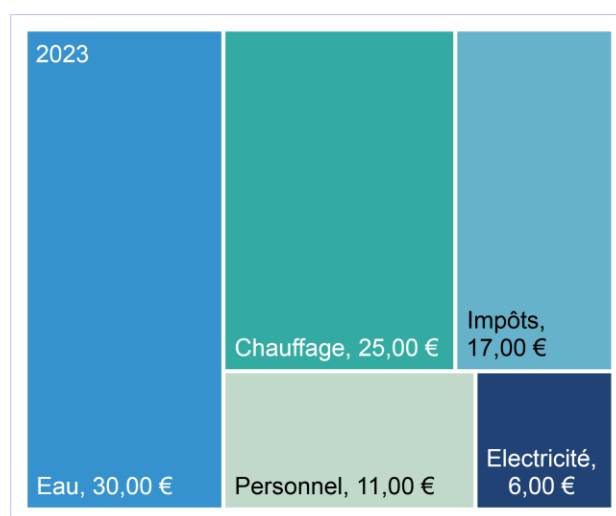
La hausse significative des coûts de l'énergie, dont l'électricité et le gaz, explique en grande partie l'augmentation entre 2022 et 2023. Par ailleurs, le poste impôts est lié à la revalorisation des taxes d'ordures ménagères.

Que financent 100€ de charges locatives en 2023 ?

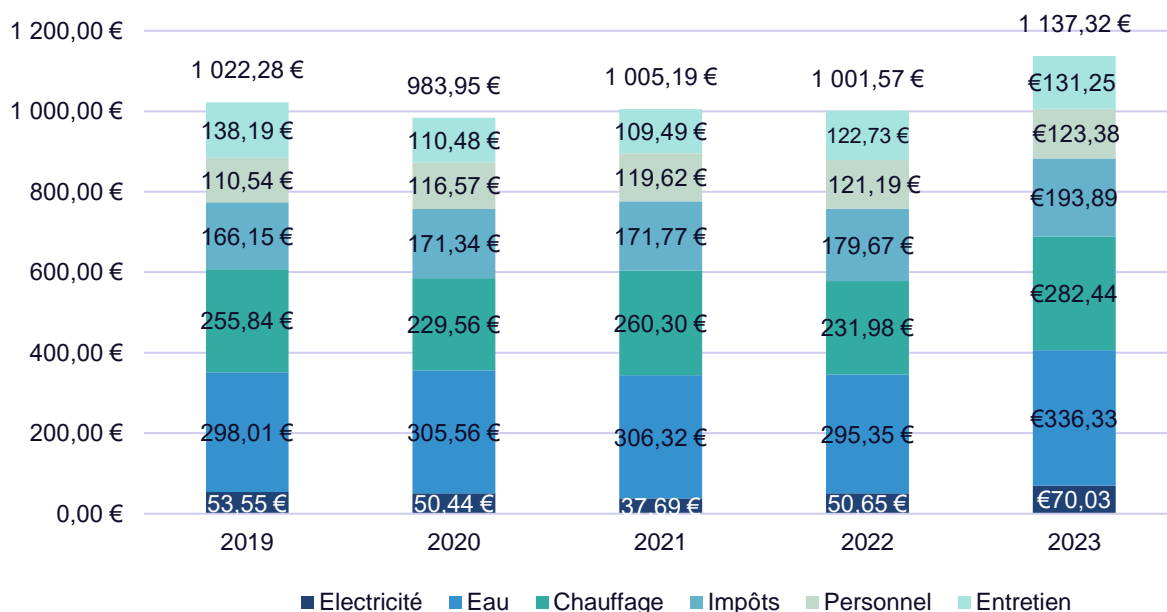
En sus des loyers, nos locataires s'acquittent de charges récupérables, dont la liste est différente selon les résidences.

Les postes généraux et significatifs sont détaillés ci-contre.

Sans surprise, l'eau et le chauffage représentent les charges les plus importantes pour nos locataires. En 2024, un groupe de travail a été spécifiquement créé avec les collaborateurs de différents services de l'Office afin de mener des actions auprès des locataires, dans le but de les accompagner dans une meilleure maîtrise de leurs charges d'eau et d'énergie.



Évolution moyenne des charges locatives par logement et par an



4. Loyers

Évolution moyenne des loyers au 1^{er} janvier de chaque année

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
IRL 2 ^{ème} trimestre N-1	1,25%	1,53%	0,66%	0,42%	3,60%	3,50%
Hausse annuelle Presqu'île Habitat	1,25%	1,20%	0,50%	0,42%	1%	3,50%

Supplément de Loyer de Solidarité

Le SLS s'applique aux locataires qui sont au moins à 120 % des plafonds de ressources PLUS. Au 31 décembre 2023, 121 foyers étaient concernés par le SLS contre 203 en 2022, soit -40%.

En 2023, 61 082 € ont été perçus à ce titre (contre 101 120 € en 2022).

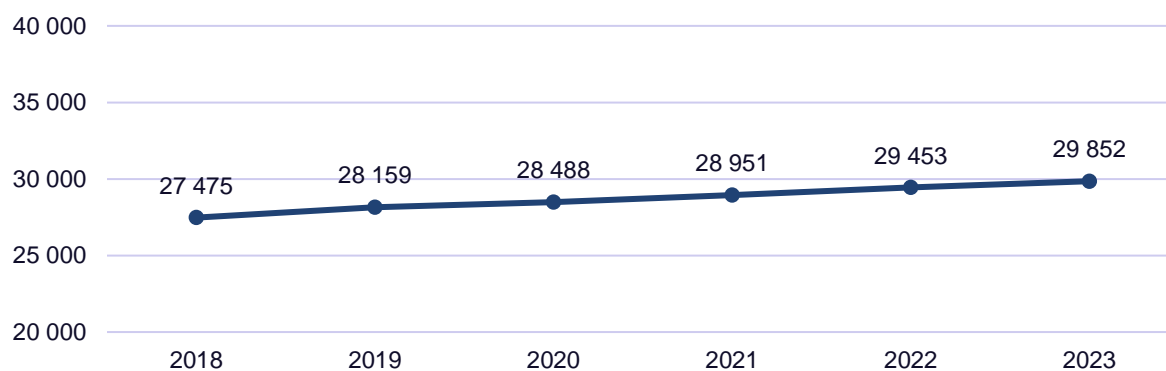
Pour rappel, 85% du montant perçu par les bailleurs sociaux au titre du SLS est reversé à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS).

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000047678922>

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 89.3%, de la quote-part de subventions d'investissements virées au résultat pour 2.8%, ainsi que de reprises de provisions et produits exceptionnels pour 3%.

Évolution du montant des loyers par an (K€)



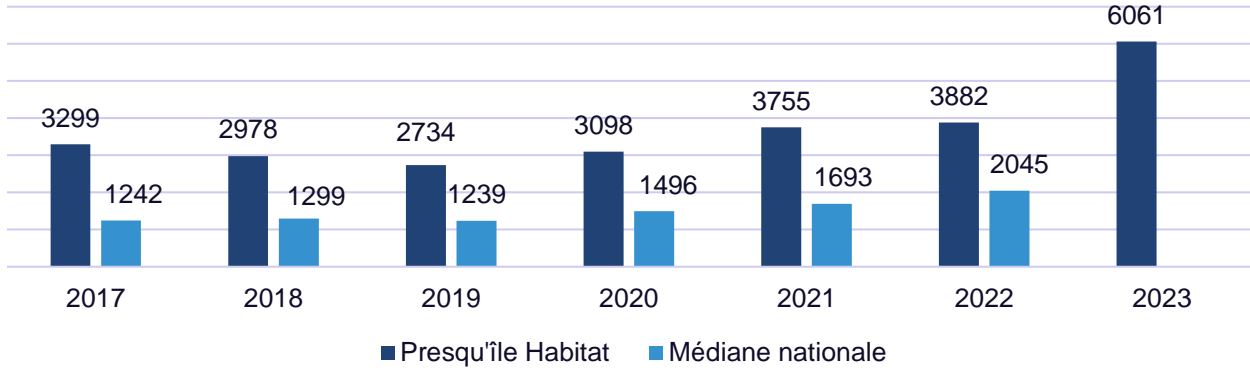
2023 a été marquée par la mise en location de 14 nouveaux logements dès le début de l'année, ainsi que par la perception des loyers, sur une année complète, des mises en location 2022 (64 logements répartis sur 3 résidences).

6. Autres indicateurs

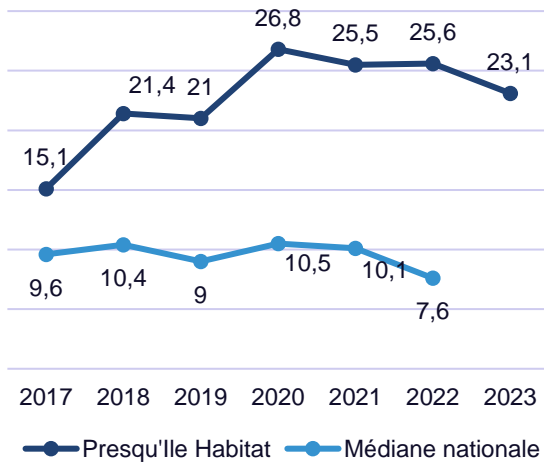
Résultat

Le résultat de l'exercice 2023 est de **2.72 M€**.

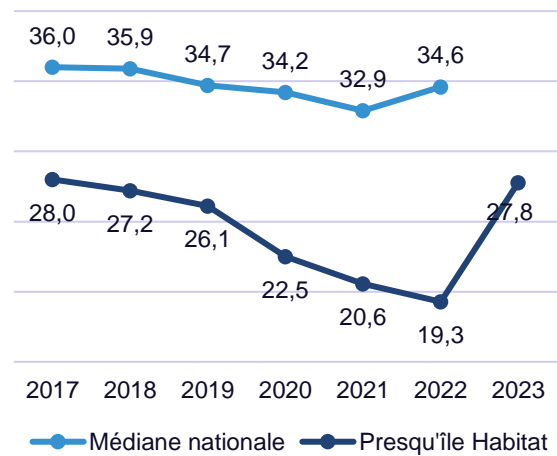
Le Potentiel financier au 31 décembre (en Euros/logement)



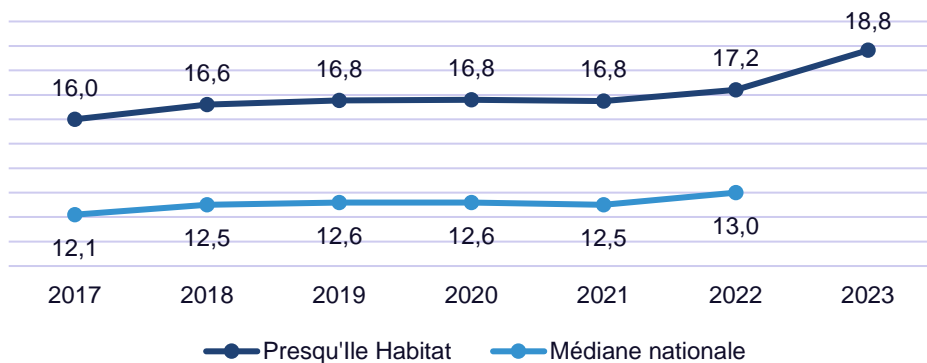
L'autofinancement (en % des loyers)



Les annuités d'emprunt (en % des loyers)



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



7. L'autofinancement

	Exercice 2023	Exercice 2022
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE) *	2 768 824,37	4 903 975,17
Variation intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
Dotations aux amortissements des immobilisations locatives (c/68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245)*	8 391 430,57	8 087 271,90
Dotations aux provisions réglementées (c/6872) *	0,00	0,00
Reprises sur provisions réglementées (7872) *	0,00	0,00
Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)*	(1 205 322,59)	(1 256 572,66)
		0,00
Autres produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation (c/791)*	0,00	0,00
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)*	94 751,02	107 888,53
Autres charges d'exploitation		
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) *	(224 277,97)	(361 589,73)
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658) *	(6 606,42)	(6 536,82)
Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun *	0,00	0,00
Produits financiers		
Sous-total *	1 189 587,19	438 412,48
Moins reprises sur dépréciations et provisions financières (c/786) *	0,00	
Charges financières		
Sous-total *	0,00	0,00
Moins dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières (c/686 sauf 6863) *	0,00	0,00
	0,00	(43 730,00)
REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (sauf remboursements anticipés) (2)	(4 077 846,54)	(4 145 251,73)
AUTORNANCEMENT COURANT HLM	6 930 539,63	7 723 867,14
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)*	927 200,28	446 639,20
Autres produits exceptionnels (c/778)*	677 839,39	403 072,68
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)*	0,00	0,00
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)*	(1 489,49)	(484 367,21)
Autres charges exceptionnelles (c/678)*	(676 206,68)	(1 413 399,23)
Participation des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)*	(164 458,00)	(217 477,00)
AUTORNANCEMENT NET HLM	7 693 425,13	6 458 335,58
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 723 144,78	4 022 712,46
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (c/68)	10 284 100,85	9 223 775,23
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (c/78)	(632 468,64)	(1 613 964,71)
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (c/675)	601 817,27	304 636,99
Produits des cessions d'éléments d'actif (c/775)	0,00	(77 000,00)
Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice (c/777)	(1 205 322,59)	(1 256 572,66)
CAPACITE D'AUTORNANCEMENT (P.C.G.) (2)	11 771 271,67	10 603 587,31
Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés (2)	(4 077 846,54)	(4 145 251,73)
Variations intérêts compensateurs (c/16883) (1)		0,00
Dotations aux amortissements des Intérêts compensateurs (c/6863) (2)		0,00
AUTORNANCEMENT NET HLM	7 693 425,13	6 458 335,58

Accusé de réception en préfecture
050-275000018-20240517-C-24-004-DE 0,00
Date de réception en préfecture : 21/05/2024 0,00

8. Bilan

Actif

ACTIF	Exercice 2023				Exercice 2022
	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
2	3	4	5	6	7
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				100 527,68	146 126,88
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
Baux long terme et droits d'usufruit	7 601,13	7 601,13	0,00		0,00
Autres (1)	919 095,38	818 567,70	100 527,68		146 126,88
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				180 870 257,45	180 306 233,05
Terrains nus	61 639,63	0,00	61 639,63		61 639,63
Terrains aménagés, loués, bâtis	15 836 744,92	0,00	15 836 744,92		15 590 261,96
Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
Constructions locatives (sur sol propre)	317 110 142,02	163 654 400,56	153 455 741,46		152 603 846,75
Constructions locatives sur sol d'autrui	12 029 161,73	6 789 212,68	5 239 949,05		5 541 018,57
Bâtiments et installations administratifs	6 221 175,25	2 463 377,31	3 757 797,94		3 887 922,81
Autres ensembles immobiliers	4 938 268,67	2 681 636,77	2 256 631,90		2 416 881,20
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 666 418,71	1 404 666,16	261 752,55		204 662,13
Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				5 252 697,33	7 130 951,87
Terrains	0,00	0,00	0,00		246 482,96
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	5 252 697,33	0,00	5 252 697,33		6 884 468,91
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				33 932,42	33 927,83
Participations - Apports, avances	20 229,91	0,00	20 229,91		20 225,32
Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	13 702,51	0,00	13 702,51		13 702,51
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
ACTIF IMMOBILISE (I)	364 076 877,19	177 819 462,31	186 257 414,88	186 257 414,88	187 617 239,63
STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
Immeubles achevés :					
Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
Fournisseurs débiteurs	534 765,91	0,00	534 765,91	534 765,91	402 907,47
CREANCES D'EXPLOITATION				4 330 225,58	5 228 173,50
Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	2 220 200,03	0,00	2 220 200,03		1 849 316,32
Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00		0,00
Clients douteux ou litigieux	3 009 751,02	2 580 136,63	429 614,39		511 492,17
Produits non encore facturés	661 266,95	0,00	661 266,95		322 847,43
Autres	287 105,01	0,00	287 105,01		950 679,58
Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	732 039,20	0,00	732 039,20		1 593 838,00
CREANCES DIVERSES (3)				553 388,81	294 976,47
Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
Débiteurs divers	573 355,32	19 966,51	553 388,81		294 976,47
Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DISPONIBILITES				58 075 376,81	37 750 464,05
Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
Comptes de placement court terme	8 000 000,00		8 000 000,00		0,00
Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Banques, établissements financiers et assimilés	50 075 376,81		50 075 376,81		37 750 464,05
Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
Charges constatées d'avance	3 300,00				3 989,25
ACTIF CIRCULANT (II)	66 097 160,25	2 600 103,14	63 497 057,11	63 497 057,11	43 680 510,74
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	430 174 037,44	180 419 565,45	249 754 471,99	249 754 471,99	231 297 750,37

Accusé de réception en préfecture

050275000016-20240517-C-24-004-DE

Date de réception en préfecture 21/05/2024

Passif

PASSIF	Exercice 2023		Exercice 2022
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		102 462 525,74	99 703 271,70
Capital :		0,00	0,00
Dotation :			
Dotations	398 686,42		398 686,42
Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	390 693,82		390 693,82
Réserves :			
Réserve légale	0,00		0,00
Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	99 762 272,44		97 003 018,40
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	10 709 944,45		9 209 944,45
Réserves - Activité agréée	0,00		0,00
Réserves sur cessions immobilières	1 347 796,57		1 347 796,57
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
Réserves diverses	563 076,49		563 076,49
dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
Report à nouveau (a)	7 870 448,52	7 870 448,52	6 606 990,10
Résultat de l'exercice (a)	2 723 144,78	2 723 144,78	4 022 712,46
	Montant brut	Insc. au résultat	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	45 200 719,21	22 357 094,45	22 843 624,76
PROVISIONS REGLEMENTEES			0,00
Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
Titres participatifs	0,00		0,00
CAPITAUX PROPRES (I)	135 899 743,80	135 899 743,80	134 325 051,61
PROVISIONS		3 517 605,60	2 551 824,37
Provisions pour risques	323 815,80		560 625,96
Provisions pour gros entretien	3 152 400,20		1 951 954,95
Autres provisions pour charges	41 389,60		39 243,46
PROVISIONS (II)	3 517 605,60	3 517 605,60	2 551 824,37
DETTES FINANCIERES (1)		104 987 700,61	89 978 992,74
Participation des employeurs à l'effort de construction	6 842 264,20		6 627 973,98
Emprunts obligataires	0,00		0,00
Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		94 115 740,43	
Caisse des Dépôts et Consignations	85 006 209,55		78 127 541,96
C.G.L.L.S	11 130,39		23 415,51
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
Autres établissements de crédit	9 098 400,49		2 254 703,55
Dépôts et cautionnements reçus :		2 156 325,39	
Dépôts de garantie des locataires	2 156 325,39		2 105 671,92
Redevances (location-accession)	0,00		0,00
Autres dépôts	0,00		0,00
Emprunts et dettes financières diverses :		1 873 370,59	
Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
Emprunts participatifs	0,00		0,00
Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
Concours bancaires courants	0,00		0,00
Intérêts courus	1 873 370,59		839 685,82
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
Clients créditeurs		659 981,66	368 639,58
Locataires - Excédents d'acomptes	624 152,02		307 631,84
Autres	35 829,64		61 007,74
DETTES D'EXPLOITATION		3 672 411,41	2 939 849,79
Fournisseurs	3 253 065,94		2 536 543,70
Dettes fiscales, sociales et autres	419 345,47		403 306,09
DETTES DIVERSES		720 959,21	869 851,71
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
Fournisseurs d'immobilisations	712 004,65		759 700,00
Autres dettes :			
Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
Opérations d'aménagements	0,00		0,00
Autres	8 954,56		10 151,71
Produits constatés d'avance		296 069,70	263 540,57
Au titre de l'exploitation et autres	296 069,70		263 540,57
TOTAL DETTES (III)	110 337 122,59	110 337 122,59	94 420 874,39
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	249 754 471,99	249 754 471,99	231 297 750,37

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20240517-C-24-004-DE 0 151,71
Date de réception préfecture : 21/05/2024
296 069,70 263 540,57

9. Compte de Résultat

Charges

CHARGES 2	Exercice 2023			Exercice 2022
	CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	TOTAUX PARTIELS 6
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			36 657 563,54	34 311 274,32
CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			14 369 982,44	13 905 425,11
Achats stockés :				
Terrains		0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	17 276,92	8 440,73	25 717,65	18 559,73
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
Variation des stocks :				
Terrains		0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
Achats non stockés de matières et fournitures	2 279 994,47	182 853,61	2 462 848,08	2 132 612,64
Services extérieurs :				
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	3 982 262,66	168 030,97	4 150 293,63	3 548 959,67
Locations		12 189,55	12 189,55	20 733,63
Charges locatives et de copropriétés		153 460,48	153 460,48	215 988,10
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	474 355,36	707 909,66	1 182 265,02	3 611 405,95
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	3 794 763,99	3 794 763,99	1 819 884,37
Maintenance	0,00	393 026,96	393 026,96	363 224,63
Autres travaux d'entretien	0,00	89 424,72	89 424,72	90 117,56
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	728,60	728,60	728,60
Primes d'assurances		228 259,77	228 259,77	206 372,48
Personnel extérieur à la société	196 969,96	58 991,25	255 961,21	220 060,20
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	174 774,49	571 814,84	746 589,33	762 688,26
Publicité, publications, relations publiques		113 080,42	113 080,42	102 386,80
Déplacements, missions et réceptions		32 573,06	32 573,06	22 710,96
Cotisations et prélèvements CGLLS		445 209,00	445 209,00	428 107,00
Redevances		0,00	0,00	0,00
Autres	9 413,48	274 177,49	283 590,97	340 884,53
Impôts, taxes et versements assimilés			7 624 407,25	6 916 016,15
Sur rémunérations	60 869,75	356 264,50	417 134,25	377 040,15
Taxes foncières	0,00	5 619 406,00	5 619 406,00	5 067 524,00
Autres	1 529 433,00	58 434,00	1 587 867,00	1 471 452,00
Charges de personnel			4 148 188,61	3 950 823,95
Salaires et traitements	563 506,91	2 595 712,03	3 159 218,94	3 003 970,57
Charges sociales	151 869,95	837 099,72	988 969,67	946 853,38
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			10 284 100,85	9 170 882,56
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
Immobilisations locatives		8 391 430,57	8 391 430,57	8 087 271,90
Autres immobilisations		263 271,85	263 271,85	253 067,41
Dépréciation des créances		249 237,00	249 237,00	254 286,53
Dotations aux provisions :				
Provisions pour gros entretien		1 310 645,25	1 310 645,25	536 513,77
Autres provisions		69 516,18	69 516,18	39 742,95
Autres charges			230 884,39	368 126,55
Pertes sur créances irrécouvrables		224 277,97	224 277,97	361 589,73
Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	6 606,42	6 606,42	6 536,82
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			0,00	0,00
CHARGES FINANCIERES			2 812 922,08	1 339 128,96
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières				
Charges d'intérêts (2) :				
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		2 812 922,08	2 812 922,08	1 295 398,96
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
Gestion de prêts Accession		0,00	0,00	0,00
Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00	0,00
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Autres charges financières		0,00	0,00	43 730,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 279 513,44	2 255 296,10
Sur opérations de gestion		1 489,49	1 489,49	484 367,21
Sur opérations en capital :			1 278 023,95	1 718 036,22
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		601 817,27	601 817,27	304 636,99
Autres		676 206,68	676 206,68	1 413 399,23
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			0,00	52 892,67
Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00	52 892,67
Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
Dotations aux provisions		0,00	0,00	0,00
PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)				
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES			164 458,00	217 477,00
TOTAL DES CHARGES	9 440 726,95	31 473 730,11	40 914 457,06	38 123 176,38
			SOLDE CREDITEUR = BENEFICE	4 022 712,46

Produits

PRODUITS	Exercice 2023		Exercice 2022
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		39 400 222,19	38 744 005,89
Produits des activités		38 908 472,51	37 719 361,63
Ventes de terrains lotis	0,00		0,00
Ventes d'immeubles bâtis	0,00		0,00
Récupération des charges locatives	8 916 656,11		8 046 428,08
Loyers :			
Loyers des logements non conventionnés	1 621 725,37		1 606 167,60
Loyers des logements conventionnés	26 348 807,95		25 993 351,29
Suppléments de loyers	61 082,34		101 119,62
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	294 049,70		311 944,52
Logements en location - accession et accession invendus	0,00		0,00
Autres	1 526 796,00		1 440 187,03
Prestations de services :			
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00		0,00
Syndic de copropriété	34 030,97		34 699,72
Produits des activités annexes :			
Autres	105 324,07		185 463,77
Production stockée (ou déstockage)		0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00		0,00
Immeubles achevés	0,00		0,00
Production immobilisée		0,00	0,00
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00		0,00
Autres productions immobilisées	0,00		0,00
Subventions d'exploitation		1 960,22	82 976,95
Subventions d'exploitation diverses	1 960,22		82 976,95
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		395 038,44	833 778,78
Provisions pour gros entretien	110 200,00		493 170,82
Dépréciations de créances	218 088,44		252 538,09
Autres reprises	66 750,00		88 069,87
Transferts de charges d'exploitation		0,00	0,00
Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	0,00		0,00
Autres produits		94 751,02	107 888,53
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00
PRODUITS FINANCIERS		1 189 587,19	438 412,48
De participations (2)		0,00	0,00
D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00
Prêts accession	0,00		0,00
Autres	0,00		0,00
D'autres créances et valeurs mobilières de placement		1 189 587,19	438 412,48
Autres (2)		0,00	0,00
Reprises sur dépréciations et provisions		0,00	0,00
Transfert de charges financières		0,00	0,00
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00
PRODUITS EXCEPTIONNELS		3 047 792,46	2 963 470,47
Sur opérations de gestion		927 200,28	446 639,20
Sur opérations en capital		1 883 161,98	1 736 645,34
Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00		77 000,00
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 205 322,59		1 256 572,66
Autres	677 839,39		403 072,68
Reprises sur dépréciations et provisions		237 430,20	780 185,93
Transferts de charges exceptionnelles		0,00	0,00
TOTAL DES PRODUITS	43 637 601,84	43 637 601,84	42 145 888,84

10. Solde Intermédiaires de Gestion

PRODUITS			CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES		
N° de compte	1		N° de compte	2		3	Exercice 2023 4 (1-2)	Exercice 2022 5
701	Ventes d'immeubles	0,00	601	Achats de terrains	0,00			
70631-70632-70638	Autres produits des activités d'accession	0,00	607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00			
7612	Revenus des parts en S.C.I. de vente	0,00	6031	Variation de stocks : terrains	0,00			
72232	Transfert d'éléments de stock en immobilisation	0,00	6037	Variation des stocks : immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou G. de rachat	0,00			
70471-70472	Loyers et redevances des logements en location-accession et accession	0,00	604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	0,00			
			6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)	0,00			
			Autres 605-608	Achats liés à la prod. de stocks immobiliers	0,00			
			66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	0,00			
			7133	Immeubles en cours (inverser le signe)	0,00			
			7135	Immeubles achevés (inverser le signe)	0,00			
Total activités d'accession		0,00	Total activités d'accession		0,00	MARGE SUR ACCESSION	0,00	0,00
7061-7062-70672	Rémunération gestion, location-atr... prêts	0,00	66115	Intérêts liés à la gestion de prêts accession	0,00			
76261-76262	Revenus des prêts accession	0,00						
Total activités de prêts		0,00	Total activités de prêts		0,00	MARGE SUR PRETS	0,00	0,00
7021 (SEM) 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	1 621 725,37	6127	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation et autres	728,60			
7023 (SEM) 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	26 348 807,95	681112-681113 681114-681115	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation, droit d'usufruit locatif social	0,00			
702 sauf 7021-7023-7047 (SEM) 704 sauf 7041-7043-7047 (OHLM)	Autres loyers	1 881 928,04	681122	Agencements et aménagements de terrains	0,00			
7222	Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00	681123-681124 (sauf 68112315, 6811235, 68112415, 6811245)	Constructions locatives	8 391 430,57			
742	Primes à la construction	0,00	6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs (1)	0,00			
743	Subventions d'exploitation	1 960,22	6872	Dotations aux provisions réglementées	0,00			
777	Quote-part des subventions d'investissement et assimilé virée au résultat de l'exercice (1)	1 205 322,59		Charges d'intérêts nettes de bonif.				
7872	Reprise sur provisions réglementées	0,00	661121	Op. locatives - Crédits relais, avances	0,00			
70476	Redevances en bail réel solidaire	0,00	661122	Op. locatives - Financements définitifs	2 812 922,08			
7963	Transfert de charges financières - intérêts compensateurs	0,00	661123	Intérêts compensateurs	0,00			
703	Récupération des charges locatives	8 917 192,77	661124	Intérêts de préfinancement consolidables	0,00			
			661119	Opération en bail réel solidaire	0,00			
				Charges locatives récupérables (total colonne 3 - compte de résultat)	9 440 726,95			
Total activités locatives		39 976 936,94	Total activités locatives		20 645 808,20	MARGE SUR LOCATIF	19 331 128,74	21 094 805,55
7221	Production immobilisée - Immeubles de rapport (coûts internes)	0,00						
721-7223 sauf 72232	Autres productions immob.	0,00						
7064-7065-7063 (SEM) 7066-70671-7068	Autres prestations de service	33 494,31						
705	Produits de concession d'aménagement	0,00	6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux et frais annexes (opérations d'aménagement)	0,00			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes d'HLM	0,00						
Autres 708	Autres	105 324,07						
Total productions diverses		138 818,38	Total productions diverses		0,00	PRODUCTIONS DIVERSES	138 818,38	219 563,78
						MARGE BRUTE TOTALE	19 469 947,12	21 314 369,33
			Consommations de l'exercice en provenance de tiers :					
			602	Achats stockés - Autres approvisionnements	8 440,73			
			6032	Variation des stocks des autres approvisionnements	0,00			
			606	Achats non stockés de matières et fournitures	182 853,61			
			611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	168 030,97			
			613	Locations	12 189,55			
			614	Charges locatives et de copropriétés	153 460,48			
			6151 (OHLM) 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	707 909,66			
			6152 (OHLM) 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	3 794 763,99			
			6156	Maintenance	393 026,96			
			6158	Autres travaux d'entretien	89 424,72			
			6122-6125	Crédit bail mobilier et immobilier	0,00			
			616	Primes d'assurances	228 259,77			
			621	Personnel extérieur à la société	58 991,25			
			622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	571 814,84			
			623	Publicité, publications, relations publiques	113 080,42			
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	625	Déplacements, missions et réceptions	32 573,06			
			6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	445 209,00			
			6285	Redevances	0,00			
			Autres 61 et 62	Autres	274 177,49			
744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00	635-637	Autres impôts, taxes et versements assimilés	5 677 840,00			
TOTAL divers		0,00	Total (NR)		12 912 046,50			
						Accusé de réception en préfecture 050-275000016-20240517-C-24-004-DE Date de réception préfecture : 21/05/2024		
						VALEUR AJOUTEE	6 557 900,62	8 473 050,94

PRODUITS		CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES		
N° de compte	1	N° de compte	2	3	Exercice 2023 4 (1-2)	Exercice 2022 5	
		631-633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	356 264,50			
		641-6481	Rémunérations	2 595 712,03			
		645-647-6485	Charges sociales	837 099,72			
			Total (NR)	3 789 076,25			
			EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)		(3 789 076,25)	(3 569 075,77)	
REPRISES			DOTATIONS		2 768 824,37	4 903 975,17	
7811	Reprises sur amortissements	0,00	681118	Amort. des autres immo. incorporelles	48 917,20		
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	110 200,00	68112315 - 6811235 68112415 - 6811245	Amort. des autres constructions	130 124,87		
Autres 7815	Sur autres provisions d'exploitation	66 750,00	6812	Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir	0,00		
791	Transferts de charges d'exploitation	0,00	Autres 6811	Autres dotations aux amortissements	84 229,78		
751-754-758	Autres produits de gestion courante	94 751,02	6816	Dotations pour dépréciations des immobilisations	0,00		
7816	Sur prov. pour dép. des immobilisations	0,00	68173	Dotations pour dépréciations des stocks	0,00		
78173	Sur prov. pour dép. stocks et en-cours	0,00	68174	Dotations pour dépréciations des créances	249 237,00		
78174	Sur prov. pour dép. des créances	218 088,44	68157	Dotations aux provisions pour gros entretien	1 310 645,25		
			Autres 6815	Autres dotations aux provisions	69 516,18		
			654	Pertes sur créances irrécouvrables	224 277,97		
			651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante (NR)	6 606,42		
	Total	489 789,46		Total	2 123 554,67		
					RESULTAT D'EXPLOITATION	1 135 059,16	
						4 393 905,27	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	
7611	Revenus des actions	0,00		Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions -			
7613	Revenus des avances en compte courant et prêts participatifs	0,00	686 (sauf 6863)	Charges financières	0,00		
7619	Autres produits des participations	0,00					
762 (sauf 76261 et 76262)	Produits des autres immobilisations financières	0,00	Autres 661	Intérêts sur autres opérations			
763-764	Produits des autres créances et valeurs mobilières de placement	1 189 587,19	667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00		
765-766-768	Autres produits financiers	0,00	664-665-666-668	Autres charges financières (1)	0,00		
786	Reprises sur dépréciations et provisions financières	0,00					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00					
796 sauf 7963	Transfert de charges financières	0,00					
	Total	1 189 587,19		Total	0,00		
					RESULTAT FINANCIER	1 189 587,19	
						394 682,48	
					RESULTAT COURANT	2 324 646,35	
						4 788 587,75	
771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	927 200,28	671	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 489,49		
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00	675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut	601 817,27		
778	Autres produits exceptionnels	677 839,39	678	Autres charges exceptionnelles	676 206,68		
787 sauf 78725	Reprises sur provisions et dépréciations	237 430,20	6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations	0,00		
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	6872-6875	Dotations aux provisions	0,00		
	Total	1 842 469,87		Total	1 279 513,44		
					RESULTAT EXCEPTIONNEL	562 956,43	
						(548 398,29)	
			691-695	Participation des salariés et impôts sur les bénéfices et assimilés	164 458,00		
						(164 458,00)	
					RESULTAT DE L'EXERCICE	2 723 144,78	
						4 022 712,46	

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20240517-C-24-004-DE
Date de réception préfecture : 21/05/2024

LISTE DES MARCHES CONCLUS

Période concernée : du 01/01/2023 au 31/12/2023

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 40 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
2023-054	Réalisation de purges Quartier des Provinces	DALKIA	14461	27 024,00	07/02/2023
2023-119	Vidange des colonnes eau / chauffage Quartier des Provinces	DALKIA	14461	23 152,50	20/03/2023
2023-370	Bâchage d'un bâtiment rue des Eaux Minérales	ITS ENVIRONNEMENT	92000	31 727,80	20/11/2023

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 40 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
2023-032	Réhabilitation thermique de 68 logements collectifs - lot 1 : désamiantage	HAUTE NORMANDIE TRAVAUX PUBLICS	27210	298 520,00	26/01/2023
2023-053	Sinistre 2204132DO / Carnot - modenatures bat D et E / SMA	PIRS ISOLATION	14280	121 537,74	07/02/2023
2023-066	Remplacement de 19 baignoires par des douches PMR	ALOBAT HABITAT	62450	92 920,50	23/02/2023
2023-153	Travaux de réfection sur ventilation naturelle : 1-2-3 rue des Vosges et 1 rue de Metz	SAPIAN	14540	49 665.76	26/04/2023

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
2023-164	Remplacement des émetteurs de chauffage électrique : lot 1	BRUNET	86362	478 744,50	12/05/2023
2023-165	Remplacement des émetteurs de chauffage électrique : lot 2	BRUNET	86362	428 797,75	12/05/2023
2023-173	Accord-cadre des systèmes d'étanchéité	SMAC	14123	Montant maximum 600 000,00	17/05/2023
2023-176	Régularisation intervention en urgence - remplacement chaudière chaufferie Pablo Neruda	IDEX	92100	46 808,12	15/05/2023
2023-210	Travaux de désamiantage, de purges des éléments instables et consolidations partielles - rue des eaux minérales	ITS ENVIRONNEMENT	92000	111 476,20	28/06/2023
2023-265	Marché à bons de commande pour des travaux de couverture sur l'ensemble du parc immobilier de Presqu'île Habitat - lot n° 2 secteur Est	SMAC	14123	Montant maximum 300 000,00	09/08/2023
2023-320	Travaux de modernisation et maintenance de 8 ascenseurs	TK ELEVATOR	50470	232 000,00	02/10/2023
2023-327	Remplacement de portes palières collectives et individuelles sur 4 résidences	BATITEC	59200	179 744,22	10/10/2023
2023-348	Remplacement de 35 baignoires par des douches PMR	ALOBAT HABITAT	62450	176 932,00	31/10/2023
2023-372	Remplacement des terrasses bois existantes rue des Clos du SUD - La Bihardoise	SOBATEC	50440	112 536,00	28/11/2023
2023-397	Sinistre CARNOT BASSIN- Modenatures BAT A B C	PIRS ISOLATION	14280	97 247,66	12/12/2023
2023-394	Travaux de remplacement de clôtures et portillons - La Brèche du Bois	SAS THARSILE TP TRANSPORT	50460	48 922,90	14/12/2023

Publié sur notre site Internet le 22 mai 2024

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 20 000,00 € HT et inférieur à 40 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
2023-391	Achat d'un camion CITROEN Jumper	CHANNEL AUTO	50110	24 380,43	12/12/2023

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 40 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
2023-359	Accord-cadre RESAH - Lot n° 1 Fourniture de matériels de plomberie	RESAH	75011	Montant maximum 80 721,00	29/11/2023
2023-360	Accord-cadre RESAH - Lot n° 2 Fourniture de matériels d'électricité	RESAH	75011	Montant maximum 157 932,00	29/11/2023
2023-361	Accord-cadre RESAH - Lot n° 3 Fourniture de matériels de quincaillerie	RESAH	75011	Montant maximum 280 767,00	29/11/2023
2023-362	Accord-cadre RESAH - Lot n° 4 Fourniture de matériaux et matériels de menuiserie	RESAH	75011	Montant maximum 87 740,00	29/11/2023
2023-363	Accord-cadre RESAH - Lot n° 5 Fourniture de matériel de peinture, revêtements muraux et sols	RESAH	75011	Montant maximum 280 767,00	29/11/2023

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 20 000,00 € HT et inférieur à 40 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
2023-050	Prestation de nettoyage des locaux siège PIH - année 2023	UGAP	77420	35 569,80	06/02/2023
2023-223	Abonnements annuels des modules et connecteurs IXbus - serveur IXbus en IaaS - mise en place, paramétrage et abonnement annuel des connecteurs Purge et Extraction	SRCI	28000	20 630,00	30/06/2023
2023-250	Mission de maîtrise d'œuvre pour le remplacement de baignoires par des douches PMR	APROMO	50000	29 812,50	18/07/2023
2023-296	Marché subséquent RESAH - abonnements et consommations téléphonie mobile orange et achats de smartphones, coques et films protecteurs	ORANGE	76173	34 920,00	12/09/2023

Marchés(s) d'un montant égal ou supérieur à 40 000,00 € HT

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
2023-041	Marché d'entretien des installations de ventilation mécanique contrôlée	SAPIAN	14540	Montant maximum 400 000,00	31/01/2023
2023-199	Entretien courant, vérification, dépannage des équipements individuels de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant au gaz (chaudières - chauffe-eau / Bains), d'installations d'ECS	ENGIE HOME SERVICES	93210	Montant maximum 400 000,00	14/06/2023
2023-126	Dématérialisation et externalisation du courrier sur 4 ans	RESAH	75011	Montant maximum 220 000,00	31/07/2023
2023-172	Mission de maîtrise d'œuvre : construction d'un ensemble immobilier - 10 logements collectifs au Pieux	ATELIER D'ARCHITECTES DE LA TOUQUES	14130	90 240,00	17/05/2023

N° marché	Objet du contrat	Titulaire	Code postal	Montant HT	Date
2023-251	Marché à bons de commandes de fourniture de tickets-restaurant pour le personnel de Presqu'île Habitat	SODEXO PASS FRANCE	92000	Montant maximum 400 000,00	19/07/2023
2023-267	Contrat de prestations PREM (25jours) sur 2023	AAREON	92360	Montant maximum 48 075,00	11/08/2023
2023-349	Marché à bons de commande pour le nettoyage et l'entretien des parties communes et abords des immeubles et des logements	ACTP	50110	Montant maximum 1 200 000,00	28/11/2023
2023-388	Contrat de maintenance, de suivi du support et d'aide en ligne pour le logiciel métier PREM	AAREON	92360	305 000,00	08/12/2023
2023-406	Prestations de médiation sociale et de tranquillité résidentielle sur certains immeubles de Presqu'île Habitat	MEDIATION EXPERTISES	76100	136 690,00	29/12/2023

Publié sur notre site Internet le 22 mai 2024



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

RAPPORT FINANCIER

EXERCICE 2023

Sommaire

	Page
Compte de résultat	
Analyse du Compte de résultat	1
Compte de Résultat Charges / Produits	14
Comparatif de 2020 à 2023	16
Excédent Brut d'exploitation	19
Capacité d'autofinancement	21
Analyse des charges locatives	22
Evolution des charges locatives 2022 / 2023	23
Tableau de ventilation des charges	24
Tableau de ventilation des produits	25
Analyse du Bilan	26
Bilan Actif / Passif	31
Fonds de roulement et potentiel financier	33
Annexe littéraire	
Annexe aux états financiers 2023	34

ANALYSE COMPTE DE RESULTAT 2023

Le budget 2023 prévoyait un résultat de 105 356.00 €.

L'année 2023 dégage un excédent de 2 723 144.78 € soit une différence de + 2 617 788.78 €.

Les principaux écarts entre le compte de résultat et le budget se situent au niveau :

→ Des charges : - 4 673 305.94 €

→ Des produits : + 2 055 517.16 €

Une analyse synthétique détaillée par poste vous est présentée dans les pages suivantes.

1 LES CHARGES

en milliers d'euros

	Classe	Budget 2023	Réalisé 2023	en % du réalisé	Ecart réal / budg
60	Achats non stockés	376	191	0,47%	-185
61	Services extérieurs	8 728	5 562	13,59%	-3 167
62	Autres services extérieurs	2 240	1 482	3,62%	-759
63	Impôts et taxes	5 909	6 034	14,75%	125
64	Rémunération du personnel	3 676	3 433	8,39%	-243
65	Autres charges de gestion	530	231	0,56%	-299
66	Charges financières	1 800	2 813	6,88%	1 013
67	Charges exceptionnelles	862	1 280	3,13%	418
68	Amortissements et provisions	9 421	10 284	25,14%	863
69	Impôts sur les bénéfices	215	165	0,40%	-50
6.	Charges locatives	11 830	9 441	23,08%	-2 389
	TOTAL	45 587	40 914	100,00%	-4 673

A - 60 ACHATS ET FOURNITURES

Ce poste correspond aux achats de fournitures d'eau d'énergie, fournitures et petits équipements.

ANNEES	PREVU	REALISE
2023	375 500 €	191 294 €
2022		182 001 €

A1. Par rapport au budget 2023, les réalisations sont inférieures de 184 206 €. L'écart s'explique par des dépenses inférieures au budget, principalement sur le poste fournitures de peinture régie, divers petites fournitures (- 16 560 €), le renouvellement du mobilier étudiants (- 35 000 €), fournitures entretien petits équipements (- 18 699 €), fournitures informatiques et de bureau (- 18 195 €), carburant (- 15 276 €), autres matières et fournitures (- 80 476 €).

A2. Par rapport aux réalisations 2022, le poste achats et fournitures a augmenté de 9 293 €.

Les principales variations sont :

→ Electricité des bureaux	+ 18 649 €
→ Fournitures petits matériels informatiques	+ 19 302 €
→ Renouvellement du mobilier étudiant	-15 606 €
→ Fournitures de bureau	- 7 428 €
→ Fournitures papiers peint peinture colle	- 21 217 €

Ce poste représente 0,47 % du total des charges.

B - 61 - SERVICES EXTERIEURS

Ce poste regroupe les dépenses d'entretien courant et de gros entretien des bâtiments, les dépenses de maintenance et d'assurances.

ANNEES	PREVU	REALISE
2023	8 728 350 €	5 561 345 €
2022		6 042 732 €

Les travaux réalisés suites aux états des lieux sont comptabilisés en gros entretien au 31/12/2023. Le coût de ces derniers a été budgétisé en entretien courant. Le reclassement est neutralisé dans l'analyse des variations ci-après.

B1. Par rapport au budget 2023, les réalisations sont inférieures de 3 167 005 €.

Dont :

→ Charges locatives de copropriétés	- 76 330 €
→ Entretien et réparations	- 2 986 735 €

Dont

○ EDL entretien courant et travaux (y compris QPV)	- 703 098 €
○ gros entretien	- 2 049 229 €
○ maintenance informatique	- 120 753 €
○ autres travaux entretien (siège, véhicules)	- 113 655 €

B2. Par rapport aux réalisations 2022, les dépenses du poste services extérieurs ont diminué de 481 387 Euros.

Cette diminution s’explique essentiellement sur les postes suivants :

• EDL travaux sortants (y compris QPV)	- 244 808 €
• Entretien courant	+ 141 871 €
• Gros entretien	- 287 245 €
• Contrats d’entretien (P3)	- 46 868 €
• Maintenance informatique	+ 29 802 €
• Primes d’assurance	+ 21 887 €
• Charges de copropriété	- 62 528 €

Ce poste représente 13.59 % du total des charges.

C - 62 - AUTRES SERVICES EXTERIEURS

Ce poste regroupe les dépenses de fonctionnement (frais d'honoraires, frais d'actes et contentieux, études diverses annonces et insertions, cotisations, frais postaux et de télécommunications).

ANNEES	PREVU	REALISE
2023	2 240 125 €	1 482 296 €
2022		1 492 327 €

C1. Par rapport au budget 2023, les réalisations sont inférieures de 757 829 €.

Cet écart s’explique par :

- Une diminution des honoraires patrimoine par rapport au budget de 280 370 € (non réalisation d’audits techniques spécifiques, étalement des missions d’audits énergétiques DPE)
- Une diminution des autres honoraires de 285 110€ (principalement lié à la mission d’accompagnement de dégrèvement de TFPB)
- Une diminution des autres postes :
 - 74 459 € du poste concours divers et cotisations (lié à la CGLLS)
 - 54 606 € des frais de relations publiques,
 - 19 531 € du poste annonces insertions
 - 31 124 € des frais postaux

Accusé de réception en préfecture 050-275000016-20240517-C-24-004-DE Date de réception préfecture : 21/05/2024
--

C2. Par rapport aux réalisations 2022, on constate une diminution de 10 031 €.

→ Honoraires	- 17 400 €
→ Personnel extérieur	+ 34 425 €
→ Relations publiques	+ 10 849 €
→ Frais postaux	- 52 922 €
→ Cotisations	+ 17 102 €

La cotisation CGLLS est d'un montant de 445 209€ en 2023 contre 428 107 € en 2022.

Ce poste représente 3.62 % du total des charges.

D - 63 - IMPOTS ET TAXES

Il s'agit de la taxe foncière sur les propriétés bâties et des taxes afférentes aux rémunérations.

ANNEES	PREVU	REALISE
2023	5 908 897 €	6 034 105 €
2022		5 439 642 €

D1. Par rapport au budget 2023, les réalisations sont supérieures de 125 208 €.

→ au titre des taxes foncières et taxe d'habitation	+ 132 588 €
→ au titre du plan de formation	+ 18 090 €
→ au titre des taxes liées aux rémunérations	- 24 723 €
→ au titre de la taxe sur les véhicules	- 748 €

D2. Par rapport aux réalisations 2022, les dépenses ont augmenté de 594 463 €.

- Les dépenses de taxes foncières ont augmenté de 551 882 €
- Les dépenses du plan de formation sont supérieures de 31 876 € par rapport à 2022

Ce poste représente 14.75 % du total des charges.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20240517-C-24-004-DE
Date de réception préfecture : 21/05/2024

E - 64 - CHARGES DE PERSONNEL

Ce poste regroupe les dépenses liées aux salaires et charges sociales.

ANNEES	PREVU	REALISE
2023	3 676 357 €	3 432 812 €
2022		3 253 692 €

E1. Par rapport au budget 2023, les dépenses sont inférieures de 243 545 €.

Les hypothèses budgétaires retenues dans le cadre du budget se sont basées sur la nécessité d'augmenter les effectifs de Presqu'île-Habitat. Les remplacements de postes ont tous été pourvus. En parallèle, les ouvertures de postes se poursuivent en 2024.

E2. Par rapport aux réalisations 2022, les dépenses ont augmenté de 179 120 €

La variation s'explique par une démarche d'augmentation des rémunérations du personnel. Par ailleurs, la prime partage de la valeur (PPV) a été reconduite.

Ce poste représente 8.39 % du total des charges.

F - 65 - CHARGES DE GESTION COURANTE

Il s'agit principalement des admissions en non- valeur et des créances effacées par décision du juge.

ANNEES	PREVU	REALISE
2023	530 000 €	230 884 €
2022		368 127 €

F1. Par rapport au budget 2023, les dépenses sont inférieures de 299 116 €

- il y a eu moins de dossiers admis en non- valeur par rapport à ce qui était prévu au budget pour 191 910 €
- une diminution des créances effacées par décision de justice de 103 810 € par rapport au budget
- et une diminution des charges de gestion courante de 140 000 €

Accusé de réception en préfecture 06750066020240517-C-24-004-DE Date de réception préfecture : 21/05/2024

F2. Par rapport aux réalisations 2022, les charges ont diminué de 137 243 €

→ variation admission non-valeur en € : - 28 930 €.

En nombre de dossiers : 114 dossiers ont été présentés en non- valeur contre 111 en 2022

→ Pertes sur créances irrécouvrables par décision de justice : -108 300 €
12 dossiers de liquidation personnelle contre 25 dossiers en 2022.

Ce poste représente 0.56 % du total des charges.

G - 66 - CHARGES FINANCIERES

Les intérêts des emprunts sont comptabilisés à ce poste.

ANNEES	PREVU	REALISE
2023	1 800 000 €	2 812 922 €
2022		1 339 129 €

G1. Par rapport au budget 2023, une augmentation de 1 012 922 € est constatée.

Cette augmentation est due à l'augmentation des intérêts de nouveaux emprunts et à l'augmentation du taux du livret A ainsi que ceux d'Action Logement indexés sur ce livret.

G2. Par rapport aux réalisations 2022 on enregistre une augmentation des charges de 1 473 793 € liée à l'augmentation du taux du livret A sur lequel est indexé la majorité des emprunts. Son taux est passé de 0.5% à 1% en février 2022, puis à 2% le 01/08/2022. Il est actuellement à 3% depuis le 01/02/2023.

Ce poste représente 6.88 % du total des charges.

H - 67 - CHARGES EXCEPTIONNELLES

Il s'agit des régularisations de charges, des dépenses relatives aux sinistres, des valeurs nettes comptables des immobilisations cédées.

ANNEES	PREVU	REALISE
2023	862 000 €	1 279 513 €
2022		2 202 403 €

H1. Par rapport au budget 2023, les réalisations sont supérieures de 417 513 €

- les valeurs comptables des composants remplacés sont supérieures de 401 817 €
- les charges exceptionnelles sont supérieures de 201 725 €
Cela s'explique par le jugement rendu par la Cour d'Appel de Caen dans le cadre de l'affaire des auvents de l'immeuble en copropriété situé 5 au 49 boulevard Schuman
- Les charges liées aux sinistres sont inférieures de 110 052 €
- Le solde des dépenses liées aux frais de démolition des bâtiments 1,3 et 5 rue de Ponthieu sont inférieures de 75 978 €.

H2. Par rapport aux réalisations 2022, on enregistre une diminution de 922 890 €.

Cette diminution est due principalement à :

- La démolition de Ponthieu qui s'est achevée en 2022 (873 871 € de dépenses réalisées au cours de l'exercice précédent)
- Une diminution des dépenses exceptionnelles de - 419 474 € s'expliquant en majorité par la clôture du dossier des auvents de l'immeuble en copropriété situé 5 au 49 boulevard Schuman
- Une augmentation des dépenses de sinistres de + 73 280 €
- Une augmentation de la valeur comptable des composants de 297 180 €.

Ce poste représente 3.13 % du total des charges.

I - 68 - DOTATION AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Les dotations aux amortissements des immobilisations, des provisions pour gros entretien et créances douteuses sont inscrites à ce chapitre.

ANNEES	PREVU	REALISE
2022	9 421 278 €	10 284 101 €
2021		9 223 775 €

11. Par rapport au budget 2023, les réalisations sont supérieures de 862 823 €

→ La dotation pour gros entretien est supérieure de 1 010 645 €

Cette dotation est assise sur la programmation des travaux de gros entretien prévus au cours des 3 prochaines années.

→ La provision pour charges est inférieure de 122 958 €

→ La provision créances douteuses est inférieure de 100 763 €

12. Par rapport aux réalisations 2022, les réalisations sont supérieures de 1 060 326 €

La variation est due principalement à l'augmentation de la dotation provision gros entretien de 774 131 €.

Les dotations aux amortissements sur les immobilisations constatées au 31/12/2023 s'élèvent à 8 654 702 € (contre 8 340 339 € en 2022)

Ce poste représente 25.14 % du total des charges.

J - 69 - IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES

ANNEES	PREVU	REALISE
2023	215 000 €	164 458 €
2022		217 477 €

11. Par rapport au budget 2023, la dépense est inférieure de 50 542 €.

Cet impôt est lié aux activités taxables à l'impôt sur les sociétés (loyers des logements non conventionnés et des commerces).

12. Par rapport aux réalisations 2022, les réalisations sont inférieures de 53 019 €

Ce poste représente 0.40 % du total des charges.

Accusé de réception en préfecture 050-275000016-20240517-C-24-004-DE Date de réception préfecture : 21/05/2024
--

2 LES PRODUITS

en milliers d'euros

Classe	Budget 2023	Réalisé 2023	Ecart réal / budg
ACTIVITE ACCESSION	0	0	0
ACTIVITE LOCATIVE			
70 Produits des activités	29 465	29 991	526
72 Production immobilisée	0	0	0
74 Subventions d'exploitation	15	2	-13
75 Autres produits d'exploitation	12	95	83
76 Produits financiers	755	1 190	435
77 Produits exceptionnels	1 854	2 810	956
78 Reprise sur provisions	2 230	632	-1 598
7. Recettes locatives	11 362	8 917	-2 445
TOTAL	45 693	43 637	-2 056

A - 70 - PRODUITS DES ACTIVITES

Ce poste recense l'intégralité des loyers facturés à nos locataires.

ANNEES	PREVU	REALISE
2023	29 464 960 €	29 991 816 €
2022		29 672 933 €

A1. Par rapport au budget 2023, les réalisations sont supérieures de 526 856 €

- les recettes des loyers sont supérieures de 536 401 €.
- Les autres produits sont inférieurs de 9 545 €.

A2. Par rapport aux réalisations 2022, les recettes ont augmenté de 318 883 €

En 2023, les loyers ont été revalorisés de 1 %.
Les recettes de l'année sont également impactées par la mise en location de 14 nouveaux logements (Impasse Orange) et l'effet report des livraisons

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20240517-C-24-004-DE
Date de réception préfecture : 21/05/2024

en cours d'année 2022 (Cité Coloniale Bâtiment A - 26 logements, Calypso
 - 30 logements, Tour Carrée - 8 logements)

B - 72 - PRODUCTION IMMOBILISEE

Il s'agit des frais financiers imputés sur le coût des opérations de construction.

ANNEES	PREVU	REALISE
2023	0 €	0 €
2022		0 €

Aucune production immobilisée au cours de l'exercice

C - 74 - SUBVENTIONS D'EXPLOITATION

ANNEES	PREVU	REALISE
2023	15 000 €	1 960 €
2022		82 977 €

C1. Par rapport au budget 2023, les recettes sont inférieures de 13 040 €

C2. Par rapport aux réalisations 2022, absence de remise commerciale d'intérêts de la part de la Banque des Territoires (65 k€ en 2022) en lien avec la fin du Pacte Constructif.

En parallèle, le dispositif de subvention au titre des logements étudiants a pris fin.

D - 75 - AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE

ANNEES	PREVU	REALISE
2023	11 903 €	94 751 €
2022		107 889 €

Accusé de réception en préfecture 050-275000016-20240517-C-24-004-DE Date de réception préfecture : 21/05/2024
--

D1. Par rapport au budget 2023, les recettes sont supérieures de 82 848 €.

Ont été comptabilisées dans ce chapitre, non prévu au budget, les sommes reçues dans le cadre des certificats d'économie d'énergie pour un montant de 74 814 €.

D2. Par rapport aux réalisations 2022, les recettes sont inférieures de 13 138 €.

Cela s'explique, principalement, par les certificats d'économie d'énergie. Nous avons reçu en 2022 la somme de 91 170 €.

E - 76 - PRODUITS FINANCIERS

ANNEES	PREVU	REALISE
2023	755 000 €	1 189 587 €
2022		438 412 €

E1. Par rapport au budget 2023, les recettes sont supérieures de 434 587 €.

Du essentiellement à l'augmentation des taux d'intérêts (livret A 3%)

E2. Par rapport aux réalisations 2022, les recettes sont supérieures de 751 175 €.

En fonction de la trésorerie disponible et du taux des placements, les produits financiers sont plus ou moins élevés.

F - 77 - PRODUITS EXCEPTIONNELS

Ce poste regroupe principalement les indemnités liées aux sinistres et la quote-part des subventions d'investissement.

ANNEES	PREVU	REALISE
2023	1 854 000 €	2 810 362 €
2022		2 183 285 €

F1. Par rapport au budget 2023, les réalisations sont supérieures de 956 362 €

Accusé de réception en préfecture 050-275000016-20240517-C-24-004-DE Date de réception préfecture : 21/05/2024
--

Les dégrèvements de TFPB (878 922 €) n'étaient budgétés que pour un montant de 200 000 €. Ils concernent des travaux d'accessibilité et d'économies d'énergie.

Les indemnités d'assurance sinistres sont supérieures de 75 269 €.

F2. Par rapport aux réalisations 2022, les recettes sont supérieures de 627 077€.

Variation est essentiellement due aux dégrèvements de la TFPB (+ 502 314)

G - 78 - REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Il s'agit des reprises sur les réserves constituées pour couvrir les dépenses de gros entretien et les créances douteuses.

ANNEES	PREVU	REALISE
2023	2 230 000 €	632 469 €
2022		1 613 965 €

G1. Par rapport au budget 2023, les réalisations sont inférieures de 1 597 531 €

La différence significative par rapport au budget s'explique par la provision gros entretien. Les travaux prévus dans le cadre de cette provision n'ont pas été réalisés avant le 31/12/2023.

G2. Par rapport aux réalisations 2022, la variation de - 981 496 €

En 2022, l'achèvement de la démolition de Ponthieu et les évolutions dans le dossier des auvents de l'immeuble en copropriété situé 5 au 49 boulevard Schuman avaient engendré des reprises de la provision à hauteur de 781 k€.

Les autres provisions, pour risques et charges et créances douteuses, varient d'une année à l'autre.

COMPTE DE RESULTAT 2023

CHARGES	Exercice 2023			Exercice 2022
	CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
2	3	4	5	6
CHARGES D'EXPLOITATION (1)			36 657 563,54	34 311 274,32
CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			14 369 982,44	13 905 425,11
Achats stockés :				
Terrains		0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	17 276,92	8 440,73	25 717,65	18 559,73
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
Variation des stocks :				
Terrains		0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
Achats non stockés de matières et fournitures	2 279 994,47	182 853,61	2 462 848,08	2 132 612,64
Services extérieurs :				
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	3 982 262,66	168 030,97	4 150 293,63	3 548 959,67
Locations		12 189,55	12 189,55	20 733,63
Charges locatives et de copropriétés		153 460,48	153 460,48	215 988,10
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	474 355,36	707 909,66	1 182 265,02	3 611 405,95
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	3 794 763,99	3 794 763,99	1 819 884,37
Maintenance	0,00	393 026,96	393 026,96	363 224,63
Autres travaux d'entretien	0,00	89 424,72	89 424,72	90 117,56
Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	728,60	728,60	728,60
Primes d'assurances		228 259,77	228 259,77	206 372,48
Personnel extérieur à la société	196 969,96	58 991,25	255 961,21	220 060,20
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	174 774,49	571 814,84	746 589,33	762 688,26
Publicité, publications, relations publiques		113 080,42	113 080,42	102 386,80
Déplacements, missions et réceptions		32 573,06	32 573,06	22 710,96
Cotisations et prélèvements CGLLS		445 209,00	445 209,00	428 107,00
Redevances		0,00	0,00	0,00
Autres	9 413,48	274 177,49	283 590,97	340 884,53
Impôts, taxes et versements assimilés			7 624 407,25	6 916 016,15
Sur rémunérations	60 869,75	356 264,50	417 134,25	377 040,15
Taxes foncières	0,00	5 619 406,00	5 619 406,00	5 067 524,00
Autres	1 529 433,00	58 434,00	1 587 867,00	1 471 452,00
Charges de personnel			4 148 188,61	3 950 823,95
Salaires et traitements	563 506,91	2 595 712,03	3 159 218,94	3 003 970,57
Charges sociales	151 869,95	837 099,72	988 969,67	946 853,38
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			10 284 100,85	9 170 882,56
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
Immobilisations locatives		8 391 430,57	8 391 430,57	8 087 271,90
Autres immobilisations		263 271,85	263 271,85	253 067,41
Dépréciation des créances		249 237,00	249 237,00	254 286,53
Dotations aux provisions :				
Provisions pour gros entretien		1 310 645,25	1 310 645,25	536 513,77
Autres provisions		69 516,18	69 516,18	39 742,95
Autres charges			230 884,39	368 126,55
Pertes sur créances irrécouvrables		224 277,97	224 277,97	361 589,73
Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	6 606,42	6 606,42	6 536,82
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	0,00
CHARGES FINANCIERES			2 812 922,08	1 339 128,96
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		0,00	0,00	0,00
Charges d'intérêts (2) :				
Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		2 812 922,08	2 812 922,08	1 295 398,96
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
Gestion de prêts Accession		0,00	0,00	0,00
Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00	0,00
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
Autres charges financières		0,00	0,00	43 730,00
CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 279 513,44	2 255 296,10
Sur opérations de gestion		1 489,49	1 489,49	484 367,21
Sur opérations en capital :			1 278 023,95	1 718 036,22
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		601 817,27	601 817,27	304 636,99
Autres		676 206,68	676 206,68	1 413 399,23
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			0,00	52 892,67
Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00	52 892,67
Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
Dotations aux provisions		0,00	0,00	0,00
PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)		0,00	0,00	0,00
IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		164 458,00	164 458,00	217 477,00
TOTAL DES CHARGES	9 440 726,95	31 473 730,00	40 914 285,08	38 123 176,38
SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			2 723 144,78	4 022 742,46

Accusé de réception en préfecture
1050-2750000000000202308
Date de réception préfecture : 21/05/2024

PRODUITS	Exercice 2023		Exercice 2022
	DETAIL	TOTAUX PARTIELS	TOTAUX PARTIELS
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		39 400 222,19	38 744 005,89
Produits des activités		38 908 472,51	37 719 361,63
Ventes de terrains lotis	0,00		0,00
Ventes d'immeubles bâtis	0,00		0,00
Récupération des charges locatives	8 916 656,11		8 046 428,08
Loyers :			
Loyers des logements non conventionnés	1 621 725,37		1 606 167,60
Loyers des logements conventionnés	26 348 807,95		25 993 351,29
Suppléments de loyers	61 082,34		101 119,62
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	294 049,70		311 944,52
Logements en location - accession et accession invendus	0,00		0,00
Autres	1 526 796,00		1 440 187,03
Prestations de services :			
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00		0,00
Syndic de copropriété	34 030,97		34 699,72
Produits des activités annexes :			
Autres	105 324,07		185 463,77
Production stockée (ou déstockage)		0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00		0,00
Immeubles achevés	0,00		0,00
Production immobilisée		0,00	0,00
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00		0,00
Autres productions immobilisées	0,00		0,00
Subventions d'exploitation		1 960,22	82 976,95
Subventions d'exploitation diverses	1 960,22		82 976,95
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		395 038,44	833 778,78
Provisions pour gros entretien	110 200,00		493 170,82
Dépréciations de créances	218 088,44		252 538,09
Autres reprises	66 750,00		88 069,87
Transferts de charges d'exploitation		0,00	0,00
Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS	0,00		0,00
Autres produits		94 751,02	107 888,53
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00
PRODUITS FINANCIERS		1 189 587,19	438 412,48
De participations (2)		0,00	0,00
D'autres immobilisations financières (2)		0,00	0,00
Prêts accession	0,00		0,00
Autres	0,00		0,00
D'autres créances et valeurs mobilières de placement		1 189 587,19	438 412,48
Autres (2)		0,00	0,00
Reprises sur dépréciations et provisions		0,00	0,00
Transfert de charges financières		0,00	0,00
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00
PRODUITS EXCEPTIONNELS		3 047 792,46	2 963 470,47
Sur opérations de gestion	927 200,28	927 200,28	446 639,20
Sur opérations en capital		1 883 161,98	1 736 645,34
Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00		77 000,00
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	1 205 322,59		1 256 572,66
Autres	677 839,39		403 072,68
Reprises sur dépréciations et provisions		237 430,20	780 185,93
Transferts de charges exceptionnelles		0,00	0,00
TOTAL DES PRODUITS	43 637 601,84	43 637 601,84	42 145 888,84

COMPTE DE RESULTAT - PART OFFICE
COMPARATIF DES CHARGES DE 2020 à 2023
(en milliers d'euros)

Postes	2020	2021	2022	2023	% évolution 2023/2022
60 - ACHATS ET FOURNITURES	214	220 787	182 001	191 294	5,11%
Achat PSLA	0	0	0		
ACHATS	214	220 787	182 001	191 294	5,11%
Electricité + eau (gardiens)	0	0	0	0	
Electricité + eau (bureaux)	29	24 833	28 236	46 690	65,35%
Carburant	15	13 383	15 254	14 724	-3,47%
Petit équipement	98	86 326	39 978	51 053	27,70%
Fournitures bureau et informatique	22	28 413	29 237	24 493	-16,22%
Autres fournitures et approvisionnements	50	67 831	69 296	54 334	-21,59%
61 - SERVICES EXTERIEURS	4 657	5 468 419	6 042 732	5 561 345	-7,97%
Redevance loyers + locations	21	25 850	21 462	12 918	-39,81%
Chauffage Bureaux	11	15 447	14 220	16 178	13,77%
Entretien courant	2 547	2 836 836	3 303 055	859 763	-73,97%
Gros entretien	963	1 532 920	1 382 418	3 404 166	146,25%
Contrat entretien	382	338 328	437 466	390 598	-10,71%
Autres travaux entretien	80	89 887	90 118	89 425	-0,77%
Assurances	284	222 020	206 372	228 260	10,61%
Services et maintenance informatique	275	301 837	363 225	393 027	8,20%
Divers	7	9 347	8 408	13 550	61,17%
Charges de copropriété	87	95 946	215 988	153 460	-28,95%
62 - AUTRES SERVICES EXTERIEURS	1 449	1 535 823	1 492 327	1 482 296	-0,67%
Rémunérations intermédiaires	591	617 766	478 535	462 777	-3,29%
Personnel extérieur	71	76 781	24 566	58 991	140,13%
Frais de contentieux et de procédure	89	112 076	110 681	109 038	-1,48%
Annonces - Insertions -	19	27 221	11 824	11 669	-1,32%
Relations publiques	24	29 764	90 562	101 412	11,98%
Voyages déplacements, mission, receptions	19	17 484	22 711	32 573	43,42%
Frais postaux et télécommunication	147	149 526	182 063	133 748	-26,54%
Concours divers et redevances	449	465 043	523 874	532 502	1,65%
Divers frais bancaire	40	40 163	47 511	39 586	-16,68%
63 - IMPOTS ET TAXES	5 129	5 250 082	5 439 642	6 034 105	10,93%
Taxe sur salaires	232	234 486	226 350	235 071	3,85%
Autres taxes + formation	59	110 763	89 034	121 194	36,12%
Impôts fonciers	4 780	4 849 483	5 067 524	5 619 406	10,89%
Taxe locative Office	52	53 123	54 620	56 182	2,86%
Vignette, redevance audiovisuelle, Tvs	6	2 227	2 114	2 252	6,53%
64 - CHARGES DE PERSONNEL	3 304	3 277 000	3 253 692	3 432 812	5,51%
Rémunération du personnel	2 418	2 391 343	2 387 193	2 512 334	5,24%
Charges sociales	679	660 762	639 715	676 780	5,79%
Autres charges	207	224 895	226 783	243 698	7,46%
A REPORTER	14 753	15 752 112	16 410 394	16 701 851	1,78%

COMPTE DE RESULTAT - PART OFFICE
COMPARATIF DES CHARGES DE 2020 à 2023
(en milliers d'euros)

Postes	2020	2021	2022	2023	% évolution 2023/2022
REPORT	14 753	15 752 112	16 410 394	16 701 851	1,78%
65 - AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	537	531 326	368 127	230 884	-37,28%
créances douteuses	531	524 111	361 590	224 278	-37,97%
divers (charges de gestion courante)	6	7 216	6 537	6 606	1,06%
66 - CHARGES FINANCIERES	1 262	1 194 242	1 339 129	2 812 922	110,06%
Intérêts des emprunts	1 262	1 194 242	1 295 399	2 812 922	117,15%
divers	0	0	43 730	0	-100,00%
67 - CHARGES EXCEPTIONNELLES	960	1 264 962	2 202 403	1 279 513	-41,90%
Divers (671+675+ 678)	960	1 264 962	2 202 403	1 279 513	-41,90%
68 - DOTATIONS	14 166	10 303 313	9 223 775	10 284 101	11,50%
Dotation aux amortissements	7 976	8 113 625	8 340 339	8 654 702	3,77%
- amortissements immeubles de rapport (dont sol d'autrui)	7 450	7 600 631	7 804 676	8 108 581	3,89%
- amortissements bat administratif	130	129 834	130 125	130 125	0,00%
- amortissements tvx amélioration/réhabilitation	157	159 917	159 995	160 249	0,16%
- amortissements VRD (dont sol d'autrui)	123	122 600	122 600	122 600	0,00%
- amortissements des logiciels	53	34 329	43 413	48 917	12,68%
- amortissements mat bureau et informatique	22	29 253	53 482	52 142	-2,51%
- amortissements mat, technique et outillage	1	822	685	110	-83,94%
- amortissements matériel de transport	17	18 962	14 428	22 662	57,07%
- amortissements mobilier	22	14 003	7 660	6 042	-21,12%
- amortissements divers	1	3 273	3 273	3 273	0,00%
Dotation aux provisions	6 190	2 189 689	883 436	1 629 398	84,44%
Provision Gros Entretien	3 509	1 908 612	536 514	1 310 645	144,29%
Provision pour risques et charges	131	146 101	39 743	69 516	74,91%
Provision créances douteuses	330	134 976	254 287	249 237	-1,99%
Provision exceptionnelles	2 220	0	52 893	0	-100,00%
69 - IMPOTS SUR LES BENEFICES	196	212 591	217 477	164 458	-24,38%
VACANCE (CHARGES)	326	371 029	315 443	524 071	66,14%
TOTAL DES CHARGES	32 200	29 629 576	30 076 748	31 997 801	6,39%

COMPTE DE RESULTAT - PART OFFICE
COMPARATIF DES PRODUITS DE 2020 à 2023
(en milliers d'euros)

Postes	2020 (k€)	2021	2022	2023	% évolution 2023/2022
704 - LOYERS	28 488	28 950 532	29 452 770	29 852 461	1,36%
Loyers (cptes 7041 - 7042-7043-7048)	26 670	27 177 315	27 700 639	28 031 616	1,19%
Autres loyers (cptes 7044-7045-7046-7048)	1 818	1 773 217	1 752 132	1 820 846	3,92%
706 708 72 - AUTRES PRODUITS	147	155 337	220 163	139 355	-36,70%
Produits divers (706-708-72)	147	155 337	220 163	139 355	-36,70%
701 71 - PRODUCTION STOCKEE et VENTE D'IMMEUBLE	1	15 446	0	0	
74 - SUBVENTIONS	89	120 920	82 977	1 960	-97,64%
Subventions diverses	89	120 920	82 977	1 960	-97,64%
76 - PRODUITS FINANCIERS	145	154 071	438 412	1 189 587	171,34%
75 - AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	674	295 950	107 889	94 751	-12,18%
77 - PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 873	3 446 159	2 183 285	2 810 362	28,72%
Produits sur opérations de gestion	1 890	2 131 467	446 639	927 200	107,59%
Produits des cessions d'éléments d'actif	3	0	77 000	0	-100,00%
Quote part des subventions investissements	1 192	1 181 971	1 256 573	1 205 323	-4,08%
Autres Produits exceptionnels	788	132 721	403 073	677 839	68,17%
78 - REPRISES SUR PROVISIONS	2 761	6 252 210	1 613 965	632 469	-60,81%
Reprise provision Gros Entretien	2 174	3 508 967	493 171	110 200	-77,65%
Reprise provision créances douteuses	453	431 341	252 538	218 088	-13,64%
Reprise provision risques et charges	134	379 311	88 070	66 750	-24,21%
Reprise provisions exceptionnelles	0	1 932 591	780 186	237 430	-69,57%
TRANSFERTS DE CHARGES	0	0	0	0	
Transferts de charges					
TOTAL DES PRODUITS	36 178	39 390 626	34 099 461	34 720 946	1,82%
Charges	32 200	29 629 576	30 076 748	31 997 801	6,39%
Produits	36 178	39 390 626	34 099 461	34 720 946	1,82%
RESULTAT NET	3 978	9 761 050	4 022 712	2 723 145	-32,31%

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION 2023

N° de compte	1	0,00	N° de compte	2	0,00	3	Exercice 2023 4 (1-2)	Exercice 2022 5
701	Ventes d'immeubles	0,00	601	Achats de terrains	0,00			
70631-70632-70638	Autres produits des activités d'accession	0,00	607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00			
7612	Revenus des parts en S.C.I. de vente	0,00	6031	Variation de stocks : terrains	0,00			
72232	Transfert d'éléments de stock en immobilisation	0,00	6037	Variation des stocks : immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou G. de rachat	0,00			
70471-70472	Loyers et redevances des logements en location-accession et accession	0,00	604	Travaux et honoraires	0,00			
			6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)	0,00			
			Autres 605-608	Achats liés à la prod. de stocks immobiliers	0,00			
			66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	0,00			
			7133	Immeubles en cours (inverser le signe)	0,00			
			7135	Immeubles achevés (inverser le signe)	0,00			
Total activités d'accession		0,00	Total activités d'accession		0,00	MARGE SUR ACCESSION	0,00	0,00
7061-7062-70672	Rémunération gestion, location-atr..., prêts	0,00	66115	Intérêts liés à la gestion de prêts accession	0,00			
76261-76262	Revenus des prêts accession	0,00						
Total activités de prêts		0,00	Total activités de prêts		0,00	MARGE SUR PRETS	0,00	0,00
7021 (SEM)	Loyers des logements non conventionnés	1 621 725,37	6127	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation et autres	728,60			
7041 (OHLM)			681112-681113 681114-681115	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation, droit d'usufruit locatif social	0,00			
7023 (SEM)	Loyers des logements conventionnés	26 348 807,95	681122	Agencements et aménagements de terrains	0,00			
7043 (OHLM)			681123-681124 (sauf 68112315, 6811235, 68112415, 6811245)	Constructions locatives	8 391 430,57			
702 sauf 7021-7023-7047 (SEM)	Autres loyers	1 881 928,04	6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs (1)	0,00			
704 sauf 7041-7043-7047			6872	Dotations aux provisions réglementées	0,00			
7222	Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00	Charges d'intérêts nettes de bonif,					
742	Primes à la construction	0,00	661121	Op. locatives - Crédits relais, avances	0,00			
743	Subventions d'exploitation	1 960,22	661122	Op. locatives - Financements définitifs	2 812 922,08			
777	Quote-part des subventions d'investissement et assimilé virée au résultat de l'exercice (1)	1 205 322,59	661123	Intérêts compensateurs	0,00			
7872	Reprise sur provisions réglementées	0,00	661124	Intérêts de préfinancement consolidables	0,00			
70476	Redevances en bail réel solidaire	0,00	66119	Opération en bail réel solidaire	0,00			
7963	Transfert de charges financières - intérêts compensateurs	0,00		Charges locatives récupérables (total colonne 3 - compte de résultat)	9 440 726,95			
703	Récupération des charges locatives	8 917 192,77						
Total activités locatives		39 976 936,94	Total activités locatives		20 645 808,20	MARGE SUR LOCATIF	19 331 128,74	21 094 805,55
7221	Production immobilisée - Immeubles de rapport (coûts internes)	0,00						
721-7223 sauf 72232	Autres productions immob.	0,00						
7064-7065-7063 (SEM) 7066-70671-7068	Autres prestations de service	33 494,31	6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)	0,00			
705	Produits de concession d'aménagement	0,00						
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes d'HLM	0,00						
Autres 708	Autres	105 324,07						
Total productions diverses		138 818,38	Total productions diverses		0,00	PRODUCTIONS DIVERSES	138 818,38	219 563,78
						MARGE BRUTE TOTALE	19 469 947,12	21 314 369,33

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20240517-C-24-004-DE
Date de réception préfecture : 21/05/2024

PRODUITS		CHARGES			SOLDES INTERMEDIAIRES		
N° de compte	1	N° de compte	2		3	Exercice 2023 4 (1-2)	Exercice 2022 5
		Consommations de l'exercice en provenance de tiers :					
		602	Achats stockés - Autres approvisionnements	8 440,73			
		6032	Variation des stocks des autres approvisionnements	0,00			
		606	Achats non stockés de matières et fournitures	182 853,61			
		611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	168 030,97			
		613	Locations	12 189,55			
		614	Charges locatives et de copropriétés	153 460,48			
		6151 (OHLM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	707 909,66			
		6152 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	3 794 763,99			
		61523 (SEM)		393 026,96			
		6156	Maintenance	89 424,72			
		6158	Autres travaux d'entretien	0,00			
		6122-6125	Crédit bail mobilier et immobilier	228 259,77			
		616	Primes d'assurances	58 991,25			
		621	Personnel extérieur à la société	571 814,84			
		622	Rémunération d'intermédiaires et honoraires	113 080,42			
		623	Publicité, publications, relations publiques	32 573,06			
		625	Déplacements, missions et réceptions	445 209,00			
		6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	0,00			
		6285	Redevances	274 177,49			
		Autres 61 et 62	Autres	5 677 840,00			
		744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			
		635-637	Autres impôts, taxes et versements assimilés	0,00			
		TOTAL divers	Total (NR)	12 912 046,50		(12 912 046,50)	(12 841 318,39)
					VALEUR AJOUTEE	6 557 900,62	8 473 050,94
		631-633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	356 264,50			
		641-6481	Rémunérations	2 595 712,03			
		645-647-6485	Charges sociales	837 099,72			
		Total (NR)	Total (NR)	3 789 076,25		(3 789 076,25)	(3 569 075,77)
			EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)			2 768 824,37	4 903 975,17
		REPRISES	DOTATIONS				
		7811	Reprises sur amortissements	0,00	681118	Amort. des autres immo. incorporelles	48 917,20
		78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	110 200,00	68112315 - 6811235	Amort. des autres constructions	130 124,87
		Autres 7815	Sur autres provisions d'exploitation	66 750,00	68112415 - 6811245	Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir	0,00
		791	Transferts de charges d'exploitation	0,00	6812	Autres dotations aux amortissements	84 229,78
		751-754-758	Autres produits de gestion courante	94 751,02	Autres 6811	Dotations pour dépréciations des immobilisations	0,00
		7816	Sur prov. pour dép. des immobilisations	0,00	6816	Dotations pour dépréciations des stocks	0,00
		78173	Sur prov. pour dép. stocks et en-cours	0,00	68173	Dotations pour dépréciations des créances	249 237,00
		78174	Sur prov. pour dép. des créances	218 088,44	68174	Dotations pour dépréciations des créances	1 310 645,25
					68157	Dotations aux provisions pour gros entretien	69 516,18
					Autres 6815	Autres dotations aux provisions	224 277,97
					654	Pertes sur créances irrécouvrables	6 606,42
					651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante (NR)	2 123 854,67
		Total	489 789,46		Total	2 123 854,67	(1 633 765,21)
							(510 069,90)
						RESULTAT D'EXPLOITATION	1 135 059,16
							4 393 905,27
		755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00
						QUOTE-PART DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN	0,00
		7611	Revenus des actions	0,00	686 (sauf 6863)	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions -	
		7613	Revenus des avances en compte courant et prêts participatifs	0,00		Charges financières	0,00
		7618	Autres produits des participations	0,00	Autres 661	Intérêts sur autres opérations	
		762 (sauf 76261 et 76262)	Produits des autres immobilisations financières	0,00	667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00
		763-764	Produits des autres créances et valeurs mobilières de placement	1 189 587,19	664-665-666-668	Autres charges financières (1)	0,00
		765-766-768	Autres produits financiers	0,00			
		786	Reprises sur dépréciations et provisions financières	0,00			
		767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00			
		796 sauf 7963	Transfert de charges financières	0,00			
		Total	1 189 587,19		Total	0,00	RESULTAT FINANCIER
							1 189 587,19
							394 682,48
						RESULTAT COURANT	2 324 646,35
							4 788 587,75
		771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	927 200,28	671	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 489,49
		775	Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00	675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut	601 817,27
		778	Autres produits exceptionnels	677 839,39	678	Autres charges exceptionnelles	676 206,68
		787 sauf 78725	Reprises sur provisions et dépréciations	237 430,20	6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations	0,00
		797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	6872-6875	Dotations aux provisions	0,00
		Total	1 842 469,87		Total	1 279 513,44	RESULTAT EXCEPTIONNEL
							562 956,43
							(648 398,29)
					691-695	Participation des salariés et impôts sur les bénéfices et assimilés	164 458,00
							(164 458,00)
							(217 477,00)
							4 022 712,46

Accusé de réception en préfecture
050-27500016-2024-05176-24-004459
Date de réception préfecture : 21/05/2024

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT 2023

	Exercice 2023	Exercice 2022
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE) *	2 768 824,37	4 903 975,17
Variation intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
Dotations aux amortissements des immobilisations locatives (c/68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245)*	8 391 430,57	8 087 271,90
Dotations aux provisions réglementées (c/6872) *	0,00	0,00
Reprises sur provisions réglementées (7872) *	0,00	0,00
Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)*	(1 205 322,59)	(1 256 572,66)
		0,00
Autres produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation (c/791)*	0,00	0,00
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)*	94 751,02	107 888,53
Autres charges d'exploitation		
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654) *	(224 277,97)	(361 589,73)
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658) *	(6 606,42)	(6 536,82)
Quotes-parts de résultats sur opérations faites en commun *	0,00	0,00
Produits financiers		
Sous-total *	1 189 587,19	438 412,48
Moins reprises sur dépréciations et provisions financières (c/786) *	0,00	
Charges financières		
Sous-total *	0,00	0,00
Moins dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières (c/686 sauf 6863) *	0,00	0,00
	0,00	(43 730,00)
REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (sauf remboursements anticipés) (2)	(4 077 846,54)	(4 145 251,73)
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	6 930 539,63	7 723 867,14
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)*	927 200,28	446 639,20
Autres produits exceptionnels (c/778)*	677 839,39	403 072,68
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)*	0,00	0,00
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)*	(1 489,49)	(484 367,21)
Autres charges exceptionnelles (c/678)*	(676 206,68)	(1 413 399,23)
Participation des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)*	(164 458,00)	(217 477,00)
AUTOFINANCEMENT NET HLM	7 693 425,13	6 458 335,58
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 723 144,78	4 022 712,46
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (c/68)	10 284 100,85	9 223 775,23
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions (c/78)	(632 468,64)	(1 613 964,71)
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (c/675)	601 817,27	304 636,99
Produits des cessions d'éléments d'actif (c/775)	0,00	(77 000,00)
Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice (c/777)	(1 205 322,59)	(1 256 572,66)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (P.C.G.) (2)	11 771 271,67	10 603 587,31
Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés (2)	0,00	(73)
Variations intérêts compensateurs (c/16883) (1)	0,00	0,00
Dotations aux amortissements des Intérêts compensateurs (c/6863) (2)	0,00	0,00
AUTOFINANCEMENT NET HLM	7 693 425,13	6 458 335,58

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20240517-C-24-004-DE
Date de réception préfecture : 21/05/2024

ANALYSE CHARGES LOCATIVES

La répartition de ces différentes charges de 2022 et 2023 et par rapport au total général est le suivant :

	2022		2023	
	en milliers €	%	en milliers €	%
Electricité des communs	399	4,77%	552	5,85%
Eau				
- froide	1 215	14,53%	1 352	14,32%
- chaude (réchauffement)	984	11,77%	1 169	12,38%
- gestion	126	1,51%	132	1,40%
Chauffage	1 827	21,85%	2 228	23,60%
Impôts	1 415	16,92%	1 529	16,20%
TOTAL	5 966	71,35%	6 962	73,74%
Matières et fournitures	17	0,20%	19	0,20%
Entretien	966	11,55%	1 035	10,96%
Frais de personnel	954	11,41%	973	10,31%
Ascenseurs	278	3,32%	267	2,83%
Divers + copropriétés	181	2,16%	185	1,96%
TOTAL	2 396	28,65%	2 479	26,26%
TOTAL GENERAL	8 362	100,00%	9 441	100,00%

Cette analyse est globale et ne peut être appliquée au quartier.

En effet, les types de chauffage, d'équipements (ascenseurs ou non) ou les modes de facturation (l'eau pour certains logements est facturée directement aux locataires) sont différents d'un bâtiment à l'autre.

EVOLUTION 2022 - 2023

Charges	2022	2023	ecart 2023/2022	% évolution 2023/2022
1 - ELECTRICITE DES PARTIES COMMUNES	398 846,02 €	552 365,22 €	153 519,20 €	38,49%
Electricité des communs	312 925,24 €	434 133,57 €	121 208,33 €	38,73%
Electricité des sous stations	85 920,78 €	118 231,65 €	32 310,87 €	37,61%
2 - EAU	2 325 682,75 €	2 652 944,42 €	327 261,67 €	14,07%
Eau froide	1 215 216,12 €	1 352 133,83 €	136 917,71 €	11,27%
Eau chaude	984 288,79 €	1 169 110,90 €	184 822,11 €	18,78%
Frais de gestion(entretien location relevé compt)	126 177,84 €	131 699,69 €	5 521,85 €	4,38%
3 - CHAUFFAGE	1 826 602,84 €	2 227 899,26 €	401 296,42 €	21,97%
Gaz	1 500 901,83 €	1 875 287,62 €	374 385,79 €	24,94%
Frais de gestion (location entretien relevé RFC)	106 330,78 €	108 355,61 €	2 024,83 €	1,90%
Electrique	219 370,23 €	244 256,03 €	24 885,80 €	11,34%
4 - AUTRES MATIERES ET FOURNITURES	16 825,17 €	18 938,86 €	2 113,69 €	12,56%
Autres matières et fournitures	3 534,97 €	1 661,94 €	-1 873,03 €	-52,99%
Ampoules	3 914,12 €	2 419,92 €	-1 494,20 €	-38,17%
Produits d'entretien	9 376,08 €	14 857,00 €	5 480,92 €	58,46%
5 - ENTRETIEN	966 346,58 €	1 035 269,39 €	68 922,81 €	7,13%
Réparations locatives, nettoyage escaliers	109 476,63 €	75 965,44 €	-33 511,19 €	-30,61%
Nettoyage des halls	309 470,15 €	343 575,55 €	34 105,40 €	11,02%
Contrats d'entretien + espaces verts	530 208,93 €	597 887,26 €	67 678,33 €	12,76%
Vidange-ramonage-vo-curage-desinsectisation	17 190,87 €	17 841,14 €	650,27 €	3,78%
6 - FRAIS DE PERSONNEL	954 282,46 €	973 216,57 €	18 934,11 €	1,98%
Personnels extérieurs	195 494,13 €	196 969,96 €	1 475,83 €	0,75%
Salaires, charges sociales et taxes	758 788,33 €	776 246,61 €	17 458,28 €	2,30%
7 - ASCENSEURS	277 958,62 €	266 472,26 €	-11 486,36 €	-4,13%
Electricité	118 913,55 €	129 577,45 €	10 663,90 €	8,97%
Entretien	159 045,07 €	136 894,81 €	-22 150,26 €	-13,93%
8 - IMPOTS	1 414 718,00 €	1 529 433,00 €	114 715,00 €	8,11%
Ordures ménagères (locataires)	1 401 462,00 €	1 515 221,00 €	113 759,00 €	8,12%
Ordures ménagères (foyers)	13 256,00 €	14 212,00 €	956,00 €	7,21%
9 - DIVERS	173 472,63 €	174 774,49 €	1 301,86 €	0,75%
Frais de procédure	173 472,63 €	174 774,49 €	1 301,86 €	0,75%
10 - CHARGES DE COPROPRIETE	7 135,98 €	9 413,48 €	2 277,50 €	31,92%
TOTAL	8 361 871,05 €	9 440 726,95 €	1 078 855,90 €	12,90%

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20240517-C-24-004-DE
Date de réception préfecture : 21/05/2024

TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES

N° DE COMPTE 1	CHARGES 2	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (A VENTILER) 3	VENTILATIONS					
			GESTION LOCATIVE 4	ACCESSION & LOTISSEMENT (5)		GESTION DES PRETS ACCESSION 6	AUTRES ACTIVITES (4) 7	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILABLES 8 (7)
				Avec garantie SGA (6) 5A	Sans garantie SGA 5B			
	CHARGES D'EXPLOITATION	27 216 836,59	25 859 174,70	0,00	0,00	0,00	153 460,48	1 204 201,41
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers							
60 (net de 6092)	Achats stockés :							
601	Terrains	0,00	0,00					
602	Approvisionnements	8 440,73	8 440,73					0,00
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat	0,00	0,00					0,00
603	Variation des stocks :							
6031	Terrains	0,00	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					0,00
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires	0,00	0,00					
605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00					
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)	0,00	0,00					0,00
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)	0,00	0,00					0,00
606	Achats non stockés de matières et fournitures	182 853,61	69 122,82					113 730,79
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS	445 209,00	445 209,00					
61-62 (nets 619 et 629)	Services extérieurs	6 598 431,76	5 707 076,55				153 460,48	737 894,73
63	Impôts, taxes et versements assimilés	6 034 104,50	5 975 670,50					58 434,00
64	Charges de personnel	3 432 811,75	3 432 811,75					0,00
6811-6812	Dotations aux amortissements	8 654 702,42	8 391 430,57					263 271,85
	Dotations aux dépréciations et provisions							
6816	Dépréciations d'immobilisations	0,00	0,00					
6817	Dépréciation des actifs circulants	249 237,00	249 237,00					0,00
68157	Provisions pour gros entretien	1 310 645,25	1 310 645,25					0,00
Autres 6815	Autres provisions	69 516,18	38 646,14					30 870,04
654	Pertes sur créances irrécouvrables	224 277,97	224 277,97					0,00
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	6 606,42	6 606,42					0,00
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00					0,00
	CHARGES FINANCIERES	2 812 922,08	2 812 922,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	0,00					
661	Charges d'intérêts	2 812 922,08	2 812 922,08					0,00
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00					0,00
664-665-666-668	Autres charges financières	0,00	0,00					
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 279 513,44	1 279 513,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
671	Sur opérations de gestion	1 489,49	1 489,49					0,00
	Sur opérations en capital							
675	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, rempl	601 817,27	601 817,27					0,00
678	Autres	676 206,68	676 206,68					0,00
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations	0,00	0,00					0,00
6872-6875	Dotations aux provisions	0,00	0,00					0,00
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS	0,00	0,00					0,00
Autres 69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	164 458,00	164 458,00					0,00
	SOUS-TOTAL (1)	31 473 730,11	30 116 068,22	0,00	0,00	0,00	153 460,48	1 204 201,41
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	523 534,18	523 534,18					
	TOTAL DES CHARGES	31 997 264,29	30 639 602,40	0,00	0,00	0,00	153 460,48	1 204 201,41

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20240517-C-24-004-DE
Date de réception préfecture : 21/05/2024

TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS

N° DE COMPTE	PRODUITS	TOTAL (A VENTILER)	VENTILATIONS					
			GESTION LOCATIVE	ACCESSION & LOTISSEMENT (5)		GESTION DES PRETS ACCESSION	AUTRES ACTIVITES (4)	STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILES 8 (7)
				Avec garantie SGA (6) 5A	Sans garantie SGA 5B			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8 (7)
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locat	30 483 029,42	30 417 435,11	0,00	0,00	0,00	33 494,31	32 100,00
70 (net du 709)	Produits des activités :							
701	Ventes d'immeubles	0,00	0,00					
702 (SEM)	Loyers	29 852 461,36	29 852 461,36					
704 (OHLM)	Produits de concession d'aménagement	0,00	0,00					
705	Produits de concession d'aménagement	0,00	0,00					
706	Prestations de services	33 494,31					33 494,31	0,00
708	Produits des activités annexes	105 324,07	105 324,07					0,00
71	Production stockée (déstockage)	0,00	0,00					
72	Production immobilisée	0,00	0,00					0,00
74	Subventions d'exploitation	1 960,22	1 960,22					0,00
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	110 200,00	110 200,00					0,00
Autres 781	Autres reprises	284 838,44	252 738,44					32 100,00
791	Transferts de charges d'exploitation	0,00	0,00					0,00
751-754 -7581-7582-7588	Autres produits de gestion courante	94 751,02	94 751,02					0,00
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00					0,00
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLLS	0,00	0,00					0,00
	PRODUITS FINANCIERS :	1 189 587,19	1 189 587,19	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	1 189 587,19	1 189 587,19					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 :	3 047 792,46	3 047 792,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
771	Sur opérations de gestion	927 200,28	927 200,28					
	Sur opérations en capital :							
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	0,00	0,00					0,00
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	1 205 322,59	1 205 322,59					0,00
778	Autres	677 839,39	677 839,39					0,00
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	237 430,20	237 430,20					0,00
797	Transfert de charges exceptionnelles	0,00	0,00					0,00
	SOUS-TOTAL (1)	34 720 409,07	34 654 814,76	0,00	0,00	0,00	33 494,31	32 100,00
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	0,00	0,00					0,00
	TOTAL DES PRODUITS (A)	34 720 409,07	34 654 814,76	0,00	0,00	0,00	33 494,31	32 100,00
	Dont produits sur exercices antérieurs (c/772)(3)	0,00						
	TOTAL DES CHARGES (Report de la fiche n°1) (B)	31 997 264,29	30 639 602,40	0,00	0,00	0,00	153 460,48	1 204 201,41
	RESULTAT (A-B)	2 723 144,78	4 015 212,36	0,00	0,00	0,00	(119 966,17)	(1 172 101,41)

[OPTIONNEL]	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)							1 172 101,41
	Résultat après ventilation "Structure et divers ..." (A-B+C)	2 723 144,78	4 015 212,36	0,00	0,00	0,00	(119 966,17)	

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20240517-C-24-004-DE
Date de réception préfecture : 21/05/2024

ANALYSE DU BILAN 2023

Nous analyserons, ici, les évolutions des montants bruts au 31/12/2023 (arrondi à l'€uro supérieur). Les montants nets sont obtenus après déduction des amortissements et des provisions.

1 L'ACTIF

Au titre de 2023, le montant total de l'actif brut s'élève à 430 174 038 € contre 404 110 313 € en 2022. L'actif net est de 249 754 472 € contre 231 297 750 € l'année précédente.

LIBELLES	2023		2022		ECARTS	
	BRUT	NET	BRUT	NET	BRUT	NET
I- IMMOBILISATIONS	364 076 878	186 257 415	357 860 848	187 617 240	6 216 030	-1 359 825
Incorporelles	926 697	100 528	923 379	146 127	3 318	-45 599
Corporelles	363 116 249	186 122 955	356 903 541	187 437 185	6 212 708	-1 314 230
Locatives et en cours	361 449 831	185 861 202	355 370 240	187 232 523	6 079 591	-1 371 321
Mobilier et matériel	1 666 419	261 753	1 533 302	204 662	133 117	57 090
Financières	33 932	33 932	33 928	33 928	5	5
II-STOCK	0	0	0	0	0	0
III - Fournisseurs débiteurs	534 766	534 766	402 907	402 907	131 858	131 858
IV - CREANCES D'EXPLOITATION	7 483 718	4 883 614	8 092 105	5 523 150	-608 387	-639 536
Créances d'exploitation	6 910 362	4 330 226	7 782 349	5 228 174	-871 987	-897 948
Locataires	5 891 218	3 311 081	5 237 831	2 683 656	653 387	627 425
Autres	1 019 144	1 019 144	2 544 518	2 544 518	-1 525 373	-1 525 373
Créances diverses	573 355	553 389	309 756	294 976	263 600	258 412
V-VALEURS DISPONIBLES	58 075 377	58 075 377	37 750 464	37 750 464	20 324 913	20 324 913
VI-CHARGES A REPARTIR & AUTRES	3 300	3 300	3 989	3 989	-689	-689
TOTAL	430 174 038	249 754 472	404 110 313	231 297 750	26 063 725	18 456 722

A- LES IMMOBILISATIONS BRUTES : 364 076 878 €

Ce poste augmente de 6 216 030 € en valeur brute et diminue de 1 359 825 € en valeur nette.

Ce chapitre regroupe principalement les immobilisations corporelles (constructions, réhabilitations, travaux en cours... mobilier et matériel), ainsi que les immobilisations financières.

Cette variation s'explique notamment par les principales dépenses sur l'exercice des travaux de réhabilitation pour les ensembles immobiliers ci-dessous situé sur Cherbourg-en-Cotentin :

- Couplets - travaux isolation thermique: 1 634 k€
(24 logements individuels + 131 logements collectifs)

- Travaux de mise en conformité, modernisation
ou remplacement complets d'ascenseurs 1 279 k€
(sur un patrimoine diffus de Presqu'Ile-Habitat)

- Travaux sur chauffage électrique 977 k€
(6 résidences - 591 logements)

- 52 Boulevard Schuman- travaux isolation thermique 649 k€
(68 logements collectifs)

- 8-10-12-14 rue des Vosges - Réhabilitation 202 k€
(48 logements collectifs)

Aux réhabilitations s'ajoutent les dépenses d'investissements au cours de l'exercice liées aux constructions neuves à hauteur de 2 667 k€ (Cité Coloniale, Calypso , Tour Carrée, Impasse Orange, FJT Valognes, Les Jardins d'Artémis)

En parallèle, des sorties de composants, dans le cadre des réhabilitations des bâtiments, ont été également sortis de l'actif à la clôture de l'exercice. Le montant brut des composants sortis s'élève à 1 672 k€

L'ensemble des actifs immobilisés fait l'objet d'amortissements qui s'élèvent au 31/12/2023 à 177 819 462 €.

Accusé de réception en préfecture 050-275000016-20240517-C-24-004-DE Date de réception préfecture : 21/05/2024
--

B- LES CREANCES D'EXPLOITATION : 7 483 718 €

Par rapport à 2022, ce poste diminue de 608 387 € au niveau du brut et de 639 536€ au niveau du net.

La différence entre le Brut et le Net correspond à la provision constituée au titre des créances douteuses pour un montant de 2 580 137 €. Cette provision est en hausse de 25 962 €.

Ce poste regroupe principalement les créances des locataires.

C- LES VALEURS DISPONIBLES : 58 075 377 €

La trésorerie en 2023 augmente par rapport à 2022 de 20 325 k€. Cette variation est à mettre en parallèle des emprunts débloqués sur l'exercice. Ces derniers s'élèvent à 18 181 k€.

D - CHARGES A REPARTIR & AUTRES : 3 300 €

Ce poste se compose des charges constatées d'avance, factures payées en fin d'année 2023 mais qui concernent l'exercice 2024.

2 LE PASSIF

Au titre de 2023, le montant total du passif s'élève à 249 754 472 € contre 231 297 750 € en 2022

LIBELLES	2023	2022	ECARTS
I- FONDS PROPRES, RESERVES	139 417 349	136 876 876	2 540 473
Dotations et Réserves	113 056 119	110 332 974	2 723 145
Dotations	102 462 526	99 703 272	2 759 254
Reports à nouveau et résultat de l'ex.	10 593 593	10 629 703	- 36 109
Subvention d'investissement	22 843 625	23 992 077	- 1 148 453
Provisions pour risques	3 517 606	2 551 824	965 781
II- DETTES LONG TERME	104 987 701	89 978 993	15 008 708
Dettes financières	100 958 005	87 033 635	13 924 370
Dépôts de garantie	2 156 325	2 105 672	50 653
Intérêts courus non échus	1 873 371	839 686	1 033 685
Intérêts compensateurs	-	-	-
III- CREDIT DE TRESORERIE	-	-	-
IV-DETTES A COURT TERME	5 349 422	4 441 882	907 540
Locataires	659 982	368 640	291 342
Dettes exploitation	3 672 411	2 939 850	732 562
Dettes diverses	720 959	869 852	- 148 893
Produits d'avance	296 070	263 541	32 529
TOTAL PASSIF	249 754 472	231 297 750	18 456 722

A - CAPITAUX PROPRES ET PROVISIONS : 139 417 349 €

Ce poste regroupe les dotations, réserves et le résultat net (81.09 %), les subventions d'investissement (16.39 %) et les provisions réglementées (2.52 %).

Par rapport à 2022, ce poste augmente de 2 540 473 €. Cela s'explique par :

- l'affectation du résultat de l'exercice 2022 (4 023 k€) dans le compte excédents affectés à l'investissement et en compte report en nouveau
- la variation du résultat entre 2022 et 2023 (- 1 300 k€)
- la variation des provisions risques et charges ainsi que la provision pour gros entretien (+ 966 k€)
- la variation des subventions d'investissement en net (- 1 148 k€)

B - LES DETTES A LONG TERME : 104 987 701 €

Ce poste regroupe les dettes financières (emprunts) à hauteur de 96.16 %, les dépôts de garantie (2.05 %), les intérêts courus non échus (1.78 %).

La variation entre 2023 et 2022 de 15 008 708 € correspond pour l'essentiel aux emprunts.

- emprunts reçus en 2023: 18 181 160 €

Dont - Financement divers programmes de réhabilitation :	7 000 000 €
- Réhabilitation Casino :	3 080 000 €
- Réhabilitation Brécourt-Lecanu :	1 486 000 €
- Réhabilitation Lemaesquier :	254 590 €
- Travaux accessibilité FJT Leclerc :	218 097 €
- Tour Carrée :	696 554 €
- Cité Coloniale :	1 756 899 €
- Impasse Orange :	1 441 820 €
- Calypso :	2 087 200 €
- FJT Valognes :	150 000 €

- emprunts remboursés en 2023: 4 256 790 €

- intérêts courus non échus 2023 : 1 873 371 € (contre 839 686 € en 2022).

C - LES DETTES A COURT TERME : 5 349 422 €

Ce poste enregistre :

- l'estimation de la régularisation des charges locatives 2023,
- les sommes dues aux fournisseurs et les charges à payer à fin décembre,
- les dettes fiscales et sociales

BILAN - ACTIF

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2023				Exercice 2022
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				100 527,68	146 126,88
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	7 601,13	7 601,13	0,00		0,00
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	919 095,38	818 567,70	100 527,68		146 126,88
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				180 870 257,45	180 306 233,05
2111	Terrains nus	61 639,63	0,00	61 639,63		61 639,63
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	15 836 744,92	0,00	15 836 744,92		15 590 261,96
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	317 110 142,02	163 654 400,56	153 455 741,46		152 603 846,75
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	12 029 161,73	6 789 212,68	5 239 949,05		5 541 018,57
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	6 221 175,25	2 463 377,31	3 757 797,94		3 887 922,81
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	4 938 268,67	2 681 636,77	2 256 631,90		2 416 881,20
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 666 418,71	1 404 666,16	261 752,55		204 662,13
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				5 252 697,33	7 130 951,87
2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		246 482,96
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	5 252 697,33	0,00	5 252 697,33		6 884 468,91
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				33 932,42	33 927,83
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	20 229,91	0,00	20 229,91		20 225,32
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
278	Prêts pour accession et aux SCCC	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
	ACTIF IMMOBILISE (I)	364 076 877,19	177 819 462,31	186 257 414,88	186 257 414,88	187 617 239,63
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
31 (OHLM) / 38 (SEM)	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	Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. acq. 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 débiteurs	534 765,91	0,00	534 765,91	534 765,91	402 907,47
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				4 330 225,58	5 228 173,50
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	2 220 200,03	0,00	2 220 200,03		1 849 316,32
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	3 009 751,02	2 580 136,63	429 614,39		511 492,17
418	Produits non encore facturés	661 266,95	0,00	661 266,95		322 847,43
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	287 105,01	0,00	287 105,01		950 679,58
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	732 039,20	0,00	732 039,20		1 593 838,00
	CRÉANCES DIVERSES (3)				553 388,81	294 976,47
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	573 355,32	19 966,51	553 388,81		294 976,47
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	 Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				58 075 376,81	37 750 464,05
511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	8 000 000,00		8 000 000,00		0,00
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	50 075 376,81		50 075 376,81		37 750 464,05
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00		0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	3 300,00		3 300,00	3 300,00	3 989,25
	ACTIF CIRCULANT (II)	66 097 160,25	2 600 103,14	63 497 057,11	63 497 057,11	43 680 510,74
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	430 174 037,44	180 419 565,45	249 754 471,99	249 754 471,99	231 297 780,37

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

Accusé de réception en préfecture
050-27500016-20240517-C-24-004-DE
Date de réception préfecture : 21/05/2024

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2023		Exercice 2022 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		102 462 525,74	99 703 271,70
101-104-105	Capital :		0,00	0,00
102-103 (OPH)	Dotations :			
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	Reserves :			
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	99 762 272,44		97 003 018,40
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	10 709 944,45		9 209 944,45
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
10685	Reserves sur cessions immobilières	1 347 796,57		1 347 796,57
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10688	Reserves diverses	563 076,49		563 076,49
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
11	Report à nouveau (a)	7 870 448,52	7 870 448,52	6 606 990,10
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 263 458,42		
12	Résultat de l'exercice (a)	2 723 144,78	2 723 144,78	4 022 712,46
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 381 219,61		2 763 458,42
		Montant brut	Insc.au résultat	
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	45 200 719,21	22 357 094,45	22 843 624,76
14	PROVISIONS REGLEMEENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	CAPITAUX PROPRES (I)	135 899 743,80	135 899 743,80	134 325 051,61
15	PROVISIONS		3 517 605,60	2 551 824,37
151	Provisions pour risques	323 815,80		560 625,96
1572	Provisions pour gros entretien	3 152 400,20		1 951 954,95
153-158	Autres provisions pour charges	41 389,60		39 243,46
	PROVISIONS (II)	3 517 605,60	3 517 605,60	2 551 824,37
	DETTES FINANCIERES (1)		104 987 700,61	89 978 992,74
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	6 842 264,20		6 627 973,98
163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		94 115 740,43	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	85 006 209,55		78 127 541,96
1642	C.G.L.L.S	11 130,39		23 415,51
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	9 098 400,49		2 254 703,55
165	Dépôts et cautionnements reçus :		2 156 325,39	
1651	Dépôts de garantie des locataires	2 156 325,39		2 105 671,92
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		1 873 370,59	
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
17 sauf intérêts courus-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	1 873 370,59		839 685,82
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	Clients créditeurs		659 981,66	368 639,58
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	624 152,02		307 631,84
Autres 419	Autres	35 829,64		61 007,74
	DETTES D'EXPLOITATION		3 672 411,41	2 939 849,79
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	3 253 065,94		2 536 543,70
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	419 345,47		403 306,09
	DETTES DIVERSES		720 959,21	869 851,71
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	Fournisseurs d'immobilisations	712 004,65		759 700,00
	Autres dettes :			
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
451-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	8 954,56		110 151,71
	Produits constatés d'avance		296 069,70	263 540,57
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	296 069,70		263 540,57
	TOTAL DETTES (III)	110 337 122,59	110 337 122,59	94 420 874,39
477	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	0,00	0,00	0,00
			Actu de réception en préfecture	
			050-275000016-20240517-C-24-004-DE	
			Actu de réception en préfecture : 21/09/2024	
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	249 754 089,00	249 754 089,00	249 754 089,00
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.	97 748 902,35		85 328 244,02
	(1) Dont à moins d'un an.	7 238 798,26		4 650 748,72

FONDS DE ROULEMENT

Le fonds de roulement est constitué par l'excédent des ressources permanentes sur les emplois de même nature
 Un fonds de roulement positif est perçu comme une marge de sécurité financière indispensable à la pérennité de l'organisme.

BILAN		
	ACTIF	PASSIF
CAPITAL ECONOMIQUE	emplois à long terme	fonds propres et provisions
	fonds de roulement	capitaux empruntés (dettes a long et moyen terme)
		CAPITAUX PERMANENTS

EMPLOIS PERMANENTS		RESSOURCES PERMANENTES	
Immobilisations incorporelles nettes	100 527,68	Capitaux propres	135 899 743,80
		<i>subventions opération préliminaire</i>	0,00
Immobilisations de structure nettes*	4 019 550,49	Provision pour risques	3 517 605,60
<i>opérations préliminaires</i>			
Immobilisations locatives nettes*	182 103 404,29	Dettes financières	104 987 700,61
<i>opérations préliminaires</i>	-415 803,50	- interets courus non échus	-1 873 370,59
		- subvention a recevoir	-732 039,20
		- subvention a recevoir sur opérations préliminaires	0,00
Immobilisations financières nettes	33 932,42	- capital courus non échus (tous les emprunts)	-1 174 108,64
TOTAL AU 31/12	185 841 611,38	TOTAL AU 31/12	240 625 531,58
		FONDS DE ROULEMENT =	54 783 920,20

POTENTIEL FINANCIER

Le potentiel financier s'obtient en retranchant du fonds de roulement les provisions pour risques et charges et les dépôts de garantie

Il constitue le reliquat de fonds propres potentiellement affectable aux financement des immobilisations

FONDS DE ROULEMENT	54 783 920
PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES	
- Provision pour risques	-323 816
- Provision pour gros entretien	-3 152 400
- Autres provisions pour charges	-41 390
DEPOTS DE GARANTIES	-2 156 325

POTENTIEL FINANCIER au 31 décembre 2023	49 109 989
--	-------------------

Pour avoir une vision plus juste de la situation réelle, il convient de projeter le potentiel financier à terminaison, en intégrant les dépenses restant à payer et les fonds à encaisser sur les opérations non soldées financièrement.

- Dépenses à régler	-27 590 604
+ Fonds à encaisser	14 827 448
+ Subvention a recevoir	1 459 962

POTENTIEL FINANCIER à terminaison	37 806 796
--	-------------------

Presqu'île Habitat - Annexe aux états financiers 2023

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 suite à l'arrêté de décembre 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), 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 d'accession via le bail réel solidaire et d'activité OFS, à ce jour, Presqu'île-Habitat n'a pas d'impact sur ses comptes annuels 2023.

Suite à la loi climat et résilience d'août 2021, Presqu'île Habitat réalise les nouveaux Diagnostics de Performances Energétiques sur l'ensemble de son patrimoine. Ces diagnostics serviront de base de travail pour l'élaboration de notre PSP « simplifié et décarboné », attendu pour la fin de l'année 2024, et qui sera conclu pour la période 2025 – 2034. Celui-ci analysera également les principaux enjeux du moment :

- Adaptation de notre patrimoine à l'évolution de la démographie (vieillesse, logement pour les étudiants et jeunes),
- Diversification de l'activité afin d'accompagner les locataires dans leurs parcours résidentiels,
- Développement de nouveaux outils pour mieux maîtriser le patrimoine.

En parallèle, dans le cadre de la SAC Vivre et Habiter en Normandie, Presqu'île Habitat s'engage dans une réflexion stratégique de digitalisation de ses métiers, notamment pour ce qui concerne la gestion patrimoniale, aux côtés de Caen la Mer Habitat.

Dans cet optique, Presqu'île Habitat souhaite se doter d'une plateforme fédératrice, unifiée et partagée, afin de rassembler l'ensemble de nos données patrimoniales.

Dans le même temps, Presqu'île Habitat s'engage dans une démarche qualité en vue de la certification Qualibail. Pour atteindre cet objectif, un service relation client est en cours de structuration.

1.1 Evènements principaux

Parmi les évènements majeurs de l'exercice, en termes d'organisation, Mme Patricia PETIT a pris ses fonctions en tant que Directrice Générale de Presqu'Ile-Habitat à compter du 01/06/2023.

L'activité a été marquée par le lancement d'une conception-réalisation d'une opération de 36 logements sur la commune de Cherbourg-Octeville et la reprise du programme NPNRU pour la réhabilitation de 100 logements.

❖ +14 logements ont été mis en location

Constructions	Lieu	Nature	Nombre	PLAI	PLUS
Impasse Orange - Collectifs	Cherbourg	Construction	14	5	9

Par ailleurs, 12 équivalents logements du Foyer FJT Valognes, réceptionnés en décembre 2023, sont mis en location à compter de janvier 2024.

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.

En termes de présentation des comptes, les travaux liés aux remises en état des logements suite aux états des lieux sont comptabilisés en gros entretien au 31/12/2023 à hauteur de 2 308 993 €. Ils étaient comptabilisés en entretien courant au cours des exercices précédents (2 553 802 € en 2022).

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
Étanchéité	(2) 15 ans
Ravalement avec amélioration	(2) 18 ans
Ascenseurs	(2)18 ans
Electricité	(2) 25 ans
Plomberie / sanitaire	(2) 25 ans
Équipement 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.

Accusé de réception en préfecture 050-275000016-20240517-C-24-004-DE Date de réception préfecture : 21/05/2024
--

Les travaux d'amélioration correspondent à des travaux réalisés antérieurement au 1^{er} 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 correspondent à des dépôts et cautionnements versés à hauteur de 13.7 k€

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.

Aucun stock au 31/12/2023.

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 :	
- <i>Pas de plan d'apurement</i>	<i>1 point</i>
- <i>Non-respect d'un plan d'apurement</i>	<i>1 point</i>
- <i>Mise en demeure de payer</i>	<i>2 points</i>
- <i>Menace de transmission du dossier à un huissier</i>	<i>3 points</i>
- <i>Menace d'expulsion</i>	<i>4 points</i>
- <i>Commandement de payer</i>	<i>5 points</i>
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

Accusé de réception en préfecture
 :050-275000016-20240517-C-24-004-DE
 Date de réception préfecture : 21/05/2024

- 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 3 152 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 2023, les risques et charges concernés sont les suivants :

Risque sur opérations immobilières	0 €
Autres provisions	323 816 €
Provision pour IDR	41 390 €

La provision pour risque sur opérations immobilières, dans le cadre de l'affaire des auvents de l'immeuble en copropriété situé 5 au 49 boulevard Schuman, a été reprise en intégralité à la clôture de l'exercice. Les sommes dues par Presqu'Ile Habitat suite au jugement rendu par la Cour d'Appel de Caen par arrêt en date du 24/01/2023 ont été réglées.

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) : 3.20 %
- 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

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 prévu aux articles [R. * 423-24](#) et [R. * 423-28](#).

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	8 104 974,08	6 458 335,58	7 693 425,13	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	154 071,26	438 412,48	1 189 587,19	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	37 788 357,82	37 719 361,63	38 908 472,51	
d) Charges récupérées (comptes 703)	7 965 064,02	8 046 428,08	8 916 656,11	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	29 977 365,06	30 111 346,03	31 181 403,59	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	27%	21%	25%	24%




VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 17 Mai 2024

DÉLIBÉRATION : C-24/005

ANNEE 2023 - 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1 381 219.61 €. Le Conseil d'Administration est invité à affecter ce solde créditeur du Compte de Résultat de l'exercice 2023 aux comptes :
 - 110110 « Report à nouveau (solde créditeur) - activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour un montant de 1 381 219.61 €

- Le résultat des activités hors service d'intérêt économique général (hors SIEG) s'élève à 1 341 925.17 €. Le Conseil d'Administration est invité à affecter ce solde créditeur du Compte de Résultat de l'exercice 2023 aux comptes :
 - 1067200 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement - activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 pour un montant de 805 155.10 €
 - 110120 « Report à nouveau (solde créditeur) - activités ne relevant pas du service d'intérêt économique général depuis 2021 » pour un montant de 536 770.07 €

Le Conseil d'Administration a approuvé l'affectation du résultat 2023 tel que présenté ci-dessus.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 17 Mai 2024

Copie certifiée conforme
La Directrice Générale

Patricia PETIT

LE PRÉSIDENT

Gilbert LEPOITTEVIN



VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 17 Mai 2024

DÉLIBÉRATION : C-24/006

ANNEE 2023 - CREANCES IRRECOUVRABLES

Après avoir réalisé toutes les poursuites réglementaires, il est proposé de comptabiliser en créances irrécouvrables, 106 dossiers pour un montant de 125 810,69 € répartis selon les motifs comme suit :

31	Débiteurs irrécouvrables	89 528,63 €
5	Débiteurs introuvables	17 779,47 €
16	Débiteurs décédés	17 571,15 €
54	Petites dettes	931,44 €

- la dépense résultant des dettes des locataires partis, soit 125 810,69 € sera imputée :
 - ↳ Sur le compte 6541200 « pertes sur créances irrécouvrables exercice précédent » pour la somme de 794,32 € ;
 - ↳ Sur le compte 6541400 « pertes sur créances irrécouvrables exercices antérieurs » pour la somme de 125 016,37 €.
- La recette totale soit 125 810,69 € doit être affectée au compte 7817400 "reprise sur provisions créances douteuses" pour un montant de 125 810,69 €.

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 17 Mai 2024

Copie certifiée conforme

La Directrice Générale



Patricia PETIT

LE PRÉSIDENT



Gilbert LEPOITTEVIN

Année de départ	Motif	Dettes à ce jour
2012	irrécouvrable	597,38 €
2014	irrécouvrable	2 129,21 €
2014	irrécouvrable	2 346,12 €
2015	irrécouvrable	6 075,12 €
2015	irrécouvrable	5 883,05 €
2017	irrécouvrable	2 959,01 €
2017	irrécouvrable	2 746,81 €
2018	irrécouvrable	7 320,36 €
2018	irrécouvrable	1 135,87 €
2019	irrécouvrable	994,73 €
2019	irrécouvrable	4 746,80 €
2019	irrécouvrable	5 878,39 €
2020	introuvable	550,00 €
2020	irrécouvrable	817,96 €
2020	irrécouvrable	4 894,65 €
2020	irrécouvrable	660,11 €
2021	irrécouvrable	10 236,72 €
2021	irrécouvrable	172,91 €
2021	introuvable	8 015,14 €
2021	décédé	11 522,69 €
2021	décédé	2 946,80 €
2021	décédé	331,05 €
2022	introuvable	555,28 €
2022	petite dette	13,66 €
2022	petite dette	1,57 €
2022	irrécouvrable	10 191,86 €
2022	petite dette	3,60 €
2022	petite dette	63,38 €
2022	irrécouvrable	23,25 €
2022	irrécouvrable	160,00 €
2022	introuvable	7 937,24 €
2022	décédé	25,94 €
2022	petite dette	10,45 €
2022	irrécouvrable	449,91 €
2022	introuvable	721,81 €
2022	irrécouvrable	91,88 €
2022	petite dette	5,35 €
2022	irrécouvrable	1 182,04 €
2022	petite dette	2,30 €
2022	petite dette	9,85 €
2022	irrécouvrable	959,76 €
2022	irrécouvrable	422,86 €
2022	petite dette	47,97 €
2022	petite dette	2,42 €
2022	irrécouvrable	20,21 €
2022	irrécouvrable	8 962,21 €
2022	petite dette	1,00 €

2022	petite dette	4,99 €
2022	irréouvrable	2 590,44 €
2022	irréouvrable	351,61 €
2022	décédé	879,55 €
2022	décédé	85,90 €
2022	décédé	50,40 €
2022	décédé	83,84 €
2022	irréouvrable	1 196,31 €
2022	décédé	21,28 €
2022	petite dette	36,64 €
2022	petite dette	203,97 €
2022	décédé	977,92 €
2022	décédé	338,18 €
2022	petite dette	37,57 €
2022	irréouvrable	3 331,09 €
2023	petite dette	11,33 €
2023	petite dette	11,68 €
2023	petite dette	8,87 €
2023	petite dette	3,15 €
2023	petite dette	2,02 €
2023	petite dette	0,91 €
2023	petite dette	26,02 €
2023	petite dette	0,02 €
2023	petite dette	29,26 €
2023	petite dette	7,46 €
2023	petite dette	7,86 €
2023	petite dette	11,23 €
2023	petite dette	5,45 €
2023	petite dette	9,44 €
2023	petite dette	16,70 €
2023	petite dette	3,27 €
2023	petite dette	4,13 €
2023	petite dette	51,98 €
2023	petite dette	3,30 €
2023	petite dette	8,41 €
2023	petite dette	5,70 €
2023	petite dette	6,14 €
2023	petite dette	0,02 €
2023	petite dette	1,54 €
2023	petite dette	29,88 €
2023	petite dette	7,46 €
2023	petite dette	2,85 €
2023	petite dette	3,41 €
2023	petite dette	22,31 €
2023	petite dette	33,57 €
2023	petite dette	3,86 €
2023	petite dette	5,22 €
2023	petite dette	4,50 €
2023	petite dette	30,29 €
2023	petite dette	29,89 €

2023	petite dette	32,16 €
2023	décédé	19,05 €
2023	décédé	37,13 €
2023	décédé	198,24 €
2023	petite dette	20,82 €
2023	décédé	1,54 €
2023	petite dette	1,10 €
2023	décédé	51,64 €
2023	petite dette	23,51 €



VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 17 Mai 2024

DÉLIBÉRATION : C-24/007
DELEGATION DE SIGNATURE

L'article R 421-18 alinéa 9 du code de la construction et de l'habitation dispose que le directeur général peut, avec l'accord du conseil d'administration et dans les limites fixées par lui, déléguer à des membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service une partie des pouvoirs qu'il détient en application de textes législatifs ou réglementaires en matière d'actes et de contrats.

Par délibération C-23/016 du 20 octobre 2023, Le Conseil d'Administration a validé et autorisé la liste des délégations et subdélégations de signatures proposées.

Suite aux arrivées de la Responsable du Développement du Patrimoine, de la Responsable de la Relation Client et de la Responsable Administrative et Financière, il convient dans un souci de bonne organisation de l'office de modifier lesdites délégations et subdélégations.

La nouvelle liste est annexée à la présente délibération.

Le Conseil d'Administration autorise les modifications proposées.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 17 Mai 2024

*Copie certifiée conforme
La Directrice Générale*


Patricia PETIT


LE PRÉSIDENT
Gilbert LEPOITTEVIN

Annexe à la délibération C23-008

MARCHES PUBLICS - ENGAGEMENTS BUDGETAIRES			
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service		
	Directrice de la Gestion Locative *	Responsable de l'Administration Générale *	Autres directeurs et chefs de service
L'acte d'engagement, le marché valant cahier des charges et la fiche consultation	X	X < 215 000 € HT	
La mise au point du marché	X	X < 215 000 € HT	
Les avenants aux marchés	X	X < 215 000 € HT	
Bons de commandes et bons de travaux	X	X	X < 4 000 € HT
facturation (facture unique, situation d'acompte, décompte général)	X	X < 10 000 € HT	

(*) En cas d'absence ou d'empêchement de la Directrice Générale

DIRECTION DES SERVICES MARCHES ET JURIDIQUE				
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service		Subdélégation de signature	
	Directrice de la Gestion Locative *	Responsable de l'Administration Générale	Assistante juridique	Juriste
Déclarations auprès de la CNIL	X	X		
Lettre de notification d'actes liés aux marchés (avenants, agrément des sous-traitant, acte d'engagement, demande de précisions, PV de commission, courriers aux candidats non retenus, courriers suite à une demande de précisions du candidat non-retenus sur les motifs du rejet de son offre, demande de pièces manquantes, demande de régularisation des offres, reconduction / non-reconduction d'un marché)	X	X		X
Agrément des Sous-Traitants (DC4)	X	X		
Déclaration des créances	X	X		
Résiliation d'abonnement ou de Contrat	X	X		
Convocation à la commission d'appel d'offres	X	X		
Tout document lié à la procédure de consultation (registre des offres déposées, document attestant de l'ouverture des offres et leur contenu, demande de précisions (OUV6), réponse apportée aux questions des candidats, document actant du choix du pouvoir adjudicateur, rapport de présentation)	X	X		
Déclaration des sinistres	X	X		X
Demande de signification des décisions ou arrêts (avoués, avocats, huissier) à l'exception du contentieux locatif	X	X		
Procès -Verbaux de réception de matériels	X	X	X	
Acceptation d'indemnisation en matière de sinistres automobiles	X	X		
Tout document nécessaire à la mise en œuvre des actions décidées par le Bureau et le CA devant les juridictions administratives et judiciaires	X	X		
Les accusés de réception des courriers recommandés reçus par l'office	X	X	X	X
Courrier courant lié à l'activité du service	X	X		
Certification conformes des délibérations	X	X		
Tout document pour une modification du KBIS de l'office (cerfa, courrier d'envoi)	X	X		
Les conventions annexes à la convention cadre Manche Numérique	X	X		

DIRECTION FINANCIERE

Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service		
	Directrice de la Gestion Locative *	Directrice Financière	Responsable Financière
Demande de garantie pour les prêts	X	X	
Demandes de paiement, versement de fonds	X	X	X
Demande de subvention, d'acompte et de solde	X	X	X
Déclarations de TVA	X	X	
Déclaration Acomptes et Solde IS	X	X	
Déclaration liasse fiscale	X	X	
Déclaration CGLLS	X	X	
Autorisation de prélèvement automatique	X	X	
Ordre de mouvement de trésorerie	X	X	
Ordre d'achat, vente, souscription et remboursement de produits de placements	X	X	
Emission des redevances foyers	X	X	X

DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES				
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service		Subdélégation de signature	
	Directrice de la Gestion Locative *	Responsable des Ressources Humaines	Assistante des Ressources Humaines	Gestionnaire de paie
Acomptes œuvres sociales et budgets de fonctionnement	X	X		
Formation : Dossier unification : demandes préalables de financement (ponctuel en démat), acomptes (3 fois par an avec bordereaux de paiement), déclaration annuelle (bordereau de régul 1 fois par an en N+1)	X	X		X
Dossier disciplinaire : convocation à entretien préalable, avertissement, blâme, à l'exclusion des directeurs et chefs de service	X	X		
Dossier disciplinaire : exclusion temporaire, mise à pieds conservatoire (sous forme de courrier) à l'exclusion des directeurs et chefs de service	X	X		
Commission disciplinaire / OPH	X	X		
courrier de demande et pièces à décharge dans le cadre d'une commission disciplinaire / FPT = demande à faire au CDG	X	X		
Arrêtés liés à la carrière d'un Agent FPT ou aux primes (IFSE)	X	X		
Promesses d'embauche	X	X		
Contrats à durée déterminée	X	X		
CDI	X	X		
Contrats intérim	X	X		
Validation des absences exceptionnelles et validation des pièces justificatives (extrait acte décès, enfant malade, ...)	X	X	X	
Demande de congé parental	X	X		
Divers courriers administratifs : Attestation d'emploi, attestation mutuelle, certificats de travail, courrier sdtc, courrier de demande de visite au médecin agréé FPT,)	X	X		X
Adhésion à la mutuelle nouvel arrivant, changement de situation, ou prise option	X	X	X	
Demande de départ : démission, rupture Période Essai Initiative Salarié, rupture conventionnelle = remise de courrier	X	X		
Formulaire à l'attention du CDG pour la constitution et suivi de dossier Comité Médical (FPT)	X	X		

Constitution des dossiers retraite FPT : demande du collaborateur par courrier + Courrier réponse	X	X		X
Attestations de salaire (Sécurité Sociale, Pole emploi, organismes de prévoyance) = formulaires papier à compléter et signer	X	X	X	
Déclarations fiscales en matière de personnel pour les charges et transmission DF (bordereaux de paiement des charges extrait de la DSN, bordereau prévoyance,...)	X	X		
Avis à tiers détenteurs	X	X	X	
Demandes d'Acomptes, avances et virements	X	X		
factures pôle emploi (avec suivi des indemnisations)	X	X		
factures prévoyances (FPT et OPH)	X	X		
factures sist'ouest	X	X		
factures intérim	X	X		

DIRECTION DE LA GESTION LOCATIVE			
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service		
	Directrice de la Gestion Locative	Responsable Gestion Locative	Responsable Contentieux
Baux d'habitation et commerciaux	X		
Tout document relatif à la location de logements/garages/stationnements autre que le bail et avenant (APL, FSL, ...)	X	X	
Tout document relatif à la mise à disposition de logements (associations d'insertion)	X	X	
Autorisation de Domiciliation temporaire d'activité	X	X	
Signification des congés, incluant le cas échéant l'offre de renouvellement	X		
Actes liés à la prospection et à la gestion des demandeurs (Propositions de logement, demande de mutation, attestations diverses, ...)	X	X	
Tout document relatif à l'administration de la CALEOL (convocations, propositions, ...)	X	X	
Tout document relatif à la mise en place de partenariat, réalisation de diagnostics et à la gestion sociale (demandeurs, locataires, attestations, locataires relogés).	X	X	
Approbation des cessions commerciales	X		
Constats d'état des lieux des logements, garages et stationnements	X	X	X
Réception travaux suite à état des lieux	X	X	
Autorisation permanente et générale des poursuites (lettres de rappel, mises en demeure, commandements, procédure d'expulsion).	X		X
Correspondances relatives à la résiliation du bail pour impayés, troubles et contentieux locatifs auprès de l'huissier, de l'avoué et de l'avocat.	X		X
poursuites (lettres de rappel, mises en demeure, commandements).	X		X
résiliation du bail : impayés, troubles et contentieux locatifs	X		X
Demande de signification des décisions ou arrêts (avoués, avocats, huissier) du contentieux locatif	X		X

SERVICE RELATION CLIENTS	
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service

	Directrice de la Gestion Locative *	Responsable Relation Clients
Dépôts de plainte	X	X
PV de réception	X	X
Bons de livraison du service	X	X
courrier information interventions	X	X
courrier LR AR ou mise en demeure aux locataires	X	X
courrier à l'huissier	X	X
courriers simples ou LR /AR aux partenaires et collectivités	X	X

DIRECTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE									
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service					Subdélégation de signature			
	Directrice de la Gestion Locative *	Responsable Technique du Patrimoine	Responsable Maintenance	Responsable EDL	Responsable Proximité	Techicien d'opération patrimoine	Gestionnaires techniques maintenance	Gardiens d'immeubles et polyvalents	Gestionnaires Techniques EDL
ordre de service	X	X < 40 000 € HT				X < 10 000 € HT			
feuilles d'intempéries,	X	X				X			
Attestations d'éligibilité des bâtiments à la TVA à taux réduit	X	X							
Raccordement fibre - Réponse aux locataires et/ou aux entreprises	X	X	X						
Contestation EDL - courrier au locataire	X								
Fourniture papier peint ou peinture	X	X	X						
PV de réception (dont EXE) travaux entretien courant, maintenance	X	X	X	X	X	X	X	X < 500 € HT	
Réception travaux suite à état des lieux	X	X	X	X	X			X < 500 € HT	X
Déclaration des sinistres du patrimoine de Presqu'île Habitat	X	X							
Acceptation d'indemnités des sinistres déclarés par le service	X	X							
Dépôts de plainte	X				X				
Bons de livraison du service	X				X			X	
courrier information interventions	X				X				
courrier LR AR ou mise en demeure aux locataires	X				X				
Constats d'état des lieux des logements, garages et stationnements	X			X					X

DIRECTION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE			
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service		
	Directrice de la Gestion Locative *	Responsable du développement du patrimoine	Responsable de la maîtrise d'ouvrage
ordre de service	X	X	X
Déclarations cadastrales.	X	X	X
Déclaration préalable (OPPBTP, Carsat, ...), ouverture chantier, achèvement travaux	X	X	X
Déclaration H1/H2 (déclaration construction nouvelle, taxe foncière)	X	X	X
PV de réception	X	X	
Déclarations de sinistres Dommages ouvrage	X	X	X
Représentation de PIH aux opérations d'expertise, de bornage	X	X	X
Acceptation d'indemnités sinistres dans la limite de 100 000 €	X	X	
Tous les courriers liés au chantier à l'exception des courriers ayant un impact financier.	X	X	X
Courriers aux locataires en lien avec les travaux	X	X	X
Feuilles d'intempéries des entreprises.	X	X	X

COMMUNICATION		
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service	
	Directrice de la Gestion Locative *	Responsable Communication
Conventions d'accessibilité aux toitures en vue de la réalisation de tournages ou de reportages photos.	X	X
Conventions portant cession ou acquisition de droits d'auteur et de droits à l'image.	X	X
Les décisions relatives à l'exécution de tous les marchés ou contrat et notamment toutes mises en demeure, les applications et levées de pénalités et de retenues sur marchés, toutes décisions de résiliation, tous ordres de service, dans le respect des dispositions contractuelles et dans la limite de chacun des budgets définis et validés.	X	X
Toutes décisions de réfaction, de rejet, ainsi que tous procès-verbaux de réception des travaux, fournitures, services prestations intellectuelles.	X	X

Annexe à la délibération C23-008

MARCHES PUBLICS - ENGAGEMENTS BUDGETAIRES			
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service		
	Directrice de la Gestion Locative *	Responsable de l'Administration Générale *	Autres directeurs et chefs de service
L'acte d'engagement, le marché valant cahier des charges et la fiche consultation	X	X < 215 000 € HT	
La mise au point du marché	X	X < 215 000 € HT	
Les avenants aux marchés	X	X < 215 000 € HT	
Bons de commandes et bons de travaux	X	X	X < 4 000 € HT
facturation (facture unique, situation d'acompte, décompte général)	X	X < 10 000 € HT	

(*) En cas d'absence ou d'empêchement de la Directrice Générale

DIRECTION DES SERVICES MARCHES ET JURIDIQUE				
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service		Subdélégation de signature	
	Directrice de la Gestion Locative *	Responsable de l'Administration Générale	Assistante juridique	Juriste
Déclarations auprès de la CNIL	X	X		
Lettre de notification d'actes liés aux marchés (avenants, agrément des sous-traitant, acte d'engagement, demande de précisions, PV de commission, courriers aux candidats non retenus, courriers suite à une demande de précisions du candidat non-retenus sur les motifs du rejet de son offre, demande de pièces manquantes, demande de régularisation des offres, reconduction / non-reconduction d'un marché)	X	X		X
Agrément des Sous-Traitants (DC4)	X	X		
Déclaration des créances	X	X		
Résiliation d'abonnement ou de Contrat	X	X		
Convocation à la commission d'appel d'offres	X	X		
Tout document lié à la procédure de consultation (registre des offres déposées, document attestant de l'ouverture des offres et leur contenu, demande de précisions (OUV6), réponse apportée aux questions des candidats, document actant du choix du pouvoir adjudicateur, rapport de présentation)	X	X		
Déclaration des sinistres	X	X		X
Demande de signification des décisions ou arrêts (avoués, avocats, huissier) à l'exception du contentieux locatif	X	X		
Procès -Verbaux de réception de matériels	X	X	X	
Acceptation d'indemnisation en matière de sinistres automobiles	X	X		
Tout document nécessaire à la mise en œuvre des actions décidées par le Bureau et le CA devant les juridictions administratives et judiciaires	X	X		
Les accusés de réception des courriers recommandés reçus par l'office	X	X	X	X
Courrier courant lié à l'activité du service	X	X		
Certification conformes des délibérations	X	X		
Tout document pour une modification du KBIS de l'office (cerfa, courrier d'envoi)	X	X		
Les conventions annexes à la convention cadre Manche Numérique	X	X		

DIRECTION FINANCIERE

Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service		
	Directrice de la Gestion Locative *	Directrice Financière	Responsable Financière
Demande de garantie pour les prêts	X	X	
Demandes de paiement, versement de fonds	X	X	X
Demande de subvention, d'acompte et de solde	X	X	X
Déclarations de TVA	X	X	
Déclaration Acomptes et Solde IS	X	X	
Déclaration liasse fiscale	X	X	
Déclaration CGLLS	X	X	
Autorisation de prélèvement automatique	X	X	
Ordre de mouvement de trésorerie	X	X	
Ordre d'achat, vente, souscription et remboursement de produits de placements	X	X	
Emission des redevances foyers	X	X	X

DIRECTION DES RESSOURCES HUMAINES				
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service		Subdélégation de signature	
	Directrice de la Gestion Locative *	Responsable des Ressources Humaines	Assistante des Ressources Humaines	Gestionnaire de paie
Acomptes œuvres sociales et budgets de fonctionnement	X	X		
Formation : Dossier uniformation : demandes préalables de financement (ponctuel en démat), acomptes (3 fois par an avec bordereaux de paiement), déclaration annuelle (bordereau de régul 1 fois par an en N+1)	X	X		X
Dossier disciplinaire : convocation à entretien préalable, avertissement, blâme, à l'exclusion des directeurs et chefs de service	X	X		
Dossier disciplinaire : exclusion temporaire, mise à pieds conservatoire (sous forme de courrier) à l'exclusion des directeurs et chefs de service	X	X		
Commission disciplinaire / OPH	X	X		
courrier de demande et pièces à décharge dans le cadre d'une commission disciplinaire / FPT = demande à faire au CDG	X	X		
Arrêtés liés à la carrière d'un Agent FPT ou aux primes (IFSE)	X	X		
Promesses d'embauche	X	X		
Contrats à durée déterminée	X	X		
CDI	X	X		
Contrats intérim	X	X		
Validation des absences exceptionnelles et validation des pièces justificatives (extrait acte décès, enfant malade, ...)	X	X	X	
Demande de congé parental	X	X		
Divers courriers administratifs : Attestation d'emploi, attestation mutuelle, certificats de travail, courrier sdtc, courrier de demande de visite au médecin agréé FPT,)	X	X		X
Adhésion à la mutuelle nouvel arrivant, changement de situation, ou prise option	X	X	X	
Demande de départ : démission, rupture Période Essai Initiative Salarié, rupture conventionnelle = remise de courrier	X	X		
Formulaire à l'attention du CDG pour la constitution et suivi de dossier Comité Médical (FPT)	X	X		

Constitution des dossiers retraite FPT : demande du collaborateur par courrier + Courrier réponse	X	X		X
Attestations de salaire (Sécurité Sociale, Pole emploi, organismes de prévoyance) = formulaires papier à compléter et signer	X	X	X	
Déclarations fiscales en matière de personnel pour les charges et transmission DF (bordereaux de paiement des charges extrait de la DSN, bordereau prévoyance,...)	X	X		
Avis à tiers détenteurs	X	X	X	
Demandes d'Acomptes, avances et virements	X	X		
factures pôle emploi (avec suivi des indemnisations)	X	X		
factures prévoyances (FPT et OPH)	X	X		
factures sist'ouest	X	X		
factures intérim	X	X		

DIRECTION DE LA GESTION LOCATIVE			
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service		
	Directrice de la Gestion Locative	Responsable Gestion Locative	Responsable Contentieux
Baux d'habitation et commerciaux	X		
Tout document relatif à la location de logements/garages/stationnements autre que le bail et avenant (APL, FSL, ...)	X	X	
Tout document relatif à la mise à disposition de logements (associations d'insertion)	X	X	
Autorisation de Domiciliation temporaire d'activité	X	X	
Signification des congés, incluant le cas échéant l'offre de renouvellement	X		
Actes liés à la prospection et à la gestion des demandeurs (Propositions de logement, demande de mutation, attestations diverses, ...)	X	X	
Tout document relatif à l'administration de la CALEOL (convocations, propositions, ...)	X	X	
Tout document relatif à la mise en place de partenariat, réalisation de diagnostics et à la gestion sociale (demandeurs, locataires, attestations, locataires relogés).	X	X	
Approbation des cessions commerciales	X		
Constats d'état des lieux des logements, garages et stationnements	X	X	X
Réception travaux suite à état des lieux	X	X	
Autorisation permanente et générale des poursuites (lettres de rappel, mises en demeure, commandements, procédure d'expulsion).	X		X
Correspondances relatives à la résiliation du bail pour impayés, troubles et contentieux locatifs auprès de l'huissier, de l'avoué et de l'avocat.	X		X
poursuites (lettres de rappel, mises en demeure, commandements).	X		X
résiliation du bail : impayés, troubles et contentieux locatifs	X		X
Demande de signification des décisions ou arrêts (avoués, avocats, huissier) du contentieux locatif	X		X

SERVICE RELATION CLIENTS	
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service

	Directrice de la Gestion Locative *	Responsable Relation Clients
Dépôts de plainte	X	X
PV de réception	X	X
Bons de livraison du service	X	X
courrier information interventions	X	X
courrier LR AR ou mise en demeure aux locataires	X	X
courrier à l'huissier	X	X
courriers simples ou LR /AR aux partenaires et collectivités	X	X

DIRECTION TECHNIQUE DU PATRIMOINE									
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service					Subdélégation de signature			
	Directrice de la Gestion Locative *	Responsable Technique du Patrimoine	Responsable Maintenance	Responsable EDL	Responsable Proximité	Techicien d'opération patrimoine	Gestionnaires techniques maintenance	Gardiens d'immeubles et polyvalents	Gestionnaires Techniques EDL
ordre de service	X	X < 40 000 € HT				X < 10 000 € HT			
feuilles d'intempéries,	X	X				X			
Attestations d'éligibilité des bâtiments à la TVA à taux réduit	X	X							
Raccordement fibre - Réponse aux locataires et/ou aux entreprises	X	X	X						
Contestation EDL - courrier au locataire	X								
Fourniture papier peint ou peinture	X	X	X						
PV de réception (dont EXE) travaux entretien courant, maintenance	X	X	X	X	X	X	X	X < 500 € HT	
Réception travaux suite à état des lieux	X	X	X	X	X			X < 500 € HT	X
Déclaration des sinistres du patrimoine de Presqu'île Habitat	X	X							
Acceptation d'indemnités des sinistres déclarés par le service	X	X							
Dépôts de plainte	X				X				
Bons de livraison du service	X				X			X	
courrier information interventions	X				X				
courrier LR AR ou mise en demeure aux locataires	X				X				
Constats d'état des lieux des logements, garages et stationnements	X			X					X

DIRECTION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE			
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service		
	Directrice de la Gestion Locative *	Responsable du développement du patrimoine	Responsable de la maîtrise d'ouvrage
ordre de service	X	X	X
Déclarations cadastrales.	X	X	X
Déclaration préalable (OPPBTP, Carsat, ...), ouverture chantier, achèvement travaux	X	X	X
Déclaration H1/H2 (déclaration construction nouvelle, taxe foncière)	X	X	X
PV de réception	X	X	
Déclarations de sinistres Dommages ouvrage	X	X	X
Représentation de PIH aux opérations d'expertise, de bornage	X	X	X
Acceptation d'indemnités sinistres dans la limite de 100 000 €	X	X	
Tous les courriers liés au chantier à l'exception des courriers ayant un impact financier.	X	X	X
Courriers aux locataires en lien avec les travaux	X	X	X
Feuilles d'intempéries des entreprises.	X	X	X

COMMUNICATION		
Actions	Délégation de signature aux directeurs ou chefs de service	
	Directrice de la Gestion Locative *	Responsable Communication
Conventions d'accessibilité aux toitures en vue de la réalisation de tournages ou de reportages photos.	X	X
Conventions portant cession ou acquisition de droits d'auteur et de droits à l'image.	X	X
Les décisions relatives à l'exécution de tous les marchés ou contrat et notamment toutes mises en demeure, les applications et levées de pénalités et de retenues sur marchés, toutes décisions de résiliation, tous ordres de service, dans le respect des dispositions contractuelles et dans la limite de chacun des budgets définis et validés.	X	X
Toutes décisions de réfaction, de rejet, ainsi que tous procès-verbaux de réception des travaux, fournitures, services prestations intellectuelles.	X	X




VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 17 Mai 2024

DÉLIBÉRATION : C-24/008

**NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SAC
« VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE »**

Par délibération n°C-20/011 du 4 mars 2020, le Conseil d'Administration a autorisé la création d'une Société de Coordination dénommée « Vivre et Habiter en Normandie »,

Par délibération C-20/024 du 1^{er} Octobre 2020, Il a été décidé que la société serait constituée sous la forme d'une société anonyme à directoire et Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance est composé comme suit :

- 3 représentants de locataires,
- 5 représentants de chaque entité au sein des Conseils d'Administration,
- 3 représentants élus des collectivités (départements de la Manche et du Calvados et de la région de Normandie).

Il a donc été désigné 5 représentants de Presqu'île Habitat au sein du Conseil d'Administration de la SAC

Ont été nommés à cette instance : MM LEPOITTEVIN, LEQUILBEC, FAGNEN, VARIN
Mme GRUNEWALD

Le 17/06/2022, M. VARIN a été remplacé par Mme BONNEMAINS en qualité de membre du conseil de surveillance.

Par ailleurs, Monsieur FAGNEN n'est plus administrateur de Presqu'île Habitat depuis la délibération de la Communauté d'Agglomération du Cotentin du 8 février 2024 et a donc perdu son mandat de membre du conseil de surveillance de VHN en tant que représentant de Presqu'île Habitat.

Selon l'article 15 de l'extrait des statuts de VHN, la durée des fonctions des premiers membres du Conseil de surveillance est de trois ans et de six ans pour ceux nommés en cours de vie sociale de la société de coordination.

En conséquence, les mandats de Messieurs LEPOITTEVIN, LEQUILBEC et de Madame GRUNEWALD sont arrivés à leur terme.

Il convient donc de désigner les 4 nouveaux représentants de Presqu'île Habitat au sein du Conseil de surveillance.

Sont nommés à cette instance : MM LEPOITTEVIN, LEQUILBEC, ARRIVÉ
Mme GRUNEWALD,

Le Conseil d'Administration valide la désignation des 4 nouveaux représentants de Presqu'île Habitat au sein du Conseil de surveillance.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 17 Mai 2024

LE PRÉSIDENT


Gilbert LEPOITTEVIN


Copie certifiée conforme
La Directrice Générale


Fabrice PETIT