



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 20 mai 2025

Objet : Rapport d'activités 2024 de la CALEOL

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt mai deux mille vingt-cinq, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE,

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. COSTA, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAT, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH,

Étaient absents ou excusés

Mme DEFFIET, M. GIRARDI, Mme VEZINAT.

Étaient représentés par pouvoir

M. BIASOTTO, donne pouvoir à Alain PICARD,
M. BILIRIT, donne pouvoir à Thomas BOUYSSONNIE,
Mme CASTELLI donne pouvoir à Mme GROSSIAS,
Mme FIGUES, donne pouvoir à André DEMEL,
Mme GARCIA-IZQUIERDO, donne pouvoir à Mme SALLES,
Mme LAVIT donne pouvoir à Mme LAVERGNE DE CERVAT,
Mme PITOUS donne pouvoir à Martine PALAZE,
M. VERDIE donne pouvoir à Mme KHERKHACH.

Assistaient également à la séance

M. GEOFFROY, commissaire du Gouvernement,
M. LEMEUR, Commissaire aux Comptes,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe,
M. MALIEN, Directeur Financier,
M. BIZE, Directeur du Patrimoine.

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot et Garonne,

Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 30 mai 2016, aux termes de laquelle Monsieur Bruno GUINANDIE a été nommé au poste de Directeur Général d'HABITALYS,

Vu l'ordonnance n°2007-137 du 1er février 2007 portant création des Offices Publics de l'Habitat et la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et notamment son article 16, qui définit les dispositions légales du nouveau statut des OPH,

Vu l'article R 421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui stipule que le Directeur Général d'un OPH est tenu de rendre compte de sa gestion au Conseil d'Administration et de lui présenter annuellement un rapport sur sa gestion,

Considérant qu'il a été proposé et accepté par le Conseil d'Administration que la présentation du rapport d'activité de l'exercice 2024 serait faite lors de deux réunions distinctes du Conseil d'Administration,

- La première en date du 29 avril 2025 étant consacrée à la gouvernance, aux ressources, aux moyens, à la situation patrimoniale, à la gestion client, au développement, à la maintenance du patrimoine et aux affaires immobilières et patrimoniales,
- La seconde le 20 mai 2025 étant consacrée à la présentation des comptes de l'exercice 2023,

Considérant la nécessité de développer plus en détails l'activité de notre commission d'attribution des logements, et d'exposer l'occupation sociale de notre patrimoine,

Après avoir entendu l'exposé du Directeur Général,

DÉCIDE :

- De prendre acte du contenu du rapport d'activité de la Commission d'Attribution des logements pour l'exercice 2024.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,

Agen, le 21 mai 2025

Le Directeur Général,



Bruno GUINANDIE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 20 mai 2025

Objet : Présentation des comptes 2024

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt mai deux mille vingt-cinq, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. COSTA, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAT, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH,

Étaient absents ou excusés

Mme DEFFIET, M. GIRARDI, Mme VEZINAT.

Étaient représentés par pouvoir

M. BIASOTTO, donne pouvoir à Alain PICARD,
M. BILIRIT, donne pouvoir à Thomas BOUYSSONNIE,
Mme CASTELLI donne pouvoir à Mme GROSSIAS,
Mme FIGUES, donne pouvoir à André DEMEL,
Mme GARCIA-IZQUIERDO, donne pouvoir à Mme SALLES,
Mme LAVIT donne pouvoir à Mme LAVERGNE DE CERVAT,
Mme PITOUS donne pouvoir à Martine PALAZE,
M. VERDIE donne pouvoir à Mme KHERKHACH.

Assistaient également à la séance

M. GEOFFROY, commissaire du Gouvernement,
M. LEMEUR, Commissaire aux Comptes,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe,
M. MALIEN, Directeur Financier,
M. BIZE, Directeur du Patrimoine.

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne dénommé Habitalys,

- VU les articles R-423-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,
- VU l'ordonnance n°2007-137 du 1er février 2007 relative aux offices publics de l'habitat,
- Vu la délibération du 30 juin 2015 décidant de notre changement de régime comptable au 1er janvier 2019,
- VU le budget primitif 2024 adopté par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 19 décembre 2023,
- VU les divers rapports et bilans relatifs à la gestion 2024 de l'Office,
- VU la présentation du 29 avril 2025 de la première partie du rapport d'activité,
- VU les états de situation développée des prévisions et réalisations du budget 2024, les soldes intermédiaires de gestion et la capacité d'autofinancement de l'exercice 2024,
- VU le compte de résultat et le bilan de l'exercice 2024 joints ci-après,
- VU la note de présentation des comptes de l'exercice 2024 et l'avis de la Commission des Finances recueilli au cours de sa réunion du 15 mai 2025,
- Après avoir entendu l'exposé fait par le Directeur Financier sur les comptes de l'exercice 2024 et l'évolution de la situation financière de l'Office constatée entre 2023 et 2024,
- Après avoir entendu le rapport du Commissaire aux comptes Monsieur Quentin LE MEUR

DELIBERE ET DECIDE

à l'unanimité des administrateurs présents et représentés :

- ↳ d'adopter la note de présentation des comptes de l'exercice 2024 venant compléter la première partie du rapport d'activité, validant ainsi l'ensemble du rapport de 2024, conforme aux dispositions de l'article R 423-28 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- ↳ de donner quitus au Directeur Général pour sa gestion, pendant l'exercice 2024,

Fait et délibéré, en séance, les jour, mois et an que dessus,
Pour extrait conforme,
Fait à Agen, le 21 mai 2025



Bruno GUINANDIE
Directeur Général

Note de présentation
des comptes de l'exercice 2024
au conseil d'administration
du 20 mai 2025

Contenu

1	L'EXECUTION DU COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL	3
1.1	LES CHARGES BUDGETAIRES (ANNEXE 1)	3
1.2	LES PRODUITS BUDGETAIRES (ANNEXE 2)	4
1.3	LE RESULTAT COMPTABLE (ANNEXE 4)	4
2	LES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (ANNEXE 3)	5
2.1	LE CHIFFRE D'AFFAIRES	5
2.2	LA MARGE BRUTE TOTALE	6
2.3	LA VALEUR AJOUTEE	8
2.4	L'ENCREUPE ET L'IMPOT D'EXPLOITATION	9
2.5	LE RESULTAT D'EXPLOITATION	10
2.6	LE RESULTAT FINANCIER	11
2.7	LE RESULTAT EXCEPTIONNEL	12
2.8	LE RESULTAT DE L'EXERCICE	12
3	LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (ANNEXE 4)	13
3.1	LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	13
3.2	L'AUTOFINANCEMENT NET (HLM)	13
3.3	LE RATIO D'AUTOFINANCEMENT	13
4	LE FONDS DE ROULEMENT	14
4.1	LES EMPLOIS 1ERE PARTIE (ANNEXE 5)	14
4.2	LES EMPLOIS 2ME PARTIE (ANNEXE 5)	15
4.3	LES RESSOURCES (ANNEXE 6)	16
4.4	LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	17
5	LE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIE AUX STOCKS (ACCESSION)	17
5.1	L'EXECUTION BUDGETAIRE	17
5.2	LES VARIATIONS DE STOCKS	18
6	LE BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (TRESORERIE A COURT TERME)	18
6.1	VARIATION DE LA TRESORERIE DE L'ACTIVITE « ACCESSION » (ANNEXE 7)	18
6.2	VARIATION DE LA TRESORERIE DE L'ACTIVITE « LOCATION » (ANNEXE 8)	19
6.3	VARIATION DE LA TRESORERIE DES « AUTRES ACTIVITES » (ANNEXE 9)	20
7	L'APPROCHE BILANCIELLE (LA STRUCTURE FINANCIERE)	21
7.1	LE FONDS DE ROULEMENT	21
7.2	LE POTENTIEL FINANCIER	22
8	CONSTATS ET PROJET DE CONCLUSIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION	22
8.1	LES POINTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	22
8.2	CONCLUSIONS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION	24
	RESOLUTION SUR LE RAPPORT DE GESTION ET QU'IL S'AJ. DIRECTEUR GENERAL	24
	RESOLUTION SUR L'APPROBATION DES COMPTES ET AFFECTATION DU RESULTAT 2022	24
	ANNEXE 1 : LE COMPTE DE RESULTAT - CHARGES	25
	ANNEXE 2 : LE COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS	26
	ANNEXE 3 : LES SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION	27
	ANNEXE 4 : LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	28

Précision à l'attention de Mesdames et Messieurs les administrateurs : La présente note est portée à votre connaissance après la commission des finances qui s'est réunie le 15 mai 2025. Cette dernière a procédé à l'examen des comptes de l'exercice 2024 et a rendu un avis favorable.

Elle a pu observer notamment :

- les écarts entre prévisions et réalisations,
- la formation du résultat final de l'exercice,
- la teneur de la capacité d'autofinancement ainsi que celle du fonds de roulement net global,
- la variation du potentiel financier et de la trésorerie,
- le niveau de recouvrement des créances ainsi que celui de la vacance.

Il convient de rappeler préalablement à l'examen des comptes de l'exercice 2024 que le budget 2024 a été élaboré conformément aux dispositions de la réforme comptable du règlement ANC 2015-04, et budgétaire décrétée par l'arrêté du 21 janvier 2009 fixant le budget des OPH soumis aux règles de la comptabilité de commerce.

- Le budget a été voté le 19 décembre 2023, sur la base d'orientations budgétaires définies par le Conseil d'Administration le 24 octobre 2023. La décision modificative du budget a été votée le 22 octobre 2024.

1 L'exécution du compte de résultat prévisionnel

La situation développée des prévisions et réalisations fait apparaître :

- Un taux d'exécution de 98.76 % des charges budgétées, soit une baisse de 353 K€,
- Un taux d'exécution de 103.76 % des produits attendus, soit une hausse de 150 K€,
- Une réalisation du résultat budgété de 111.53 %, soit + 1 513 K€

1.1 Les charges budgétaires (Annexe 1)

L'exécution budgétaire des charges a connu la répartition suivante :

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| • Charges budgétaires réalisées : | 28 867 693 € |
| • Charges budgétaires prévues : | 29 230 534 € |
| • écart sur charges budgétaires | - 362 841 € |

Soit une baisse globale de 1.24 % sur le budget des charges

1.1.1 Les dépassements budgétaires

Les postes suivants ont fait l'objet de dépassement de crédits :

- | | |
|--|----------|
| • Impôts et taxes (Chap 63) | + 1 K€ |
| • Dotations aux amortissements et provisions (Chap 68) | - 750 K€ |
| • Immoit sur les sociétés | - 16 K€ |

1.1.2 Les améliorations budgétaires

Les dépenses des postes de charges suivants sont inférieures aux prévisions :

- | | |
|--|-------|
| • Achats d'approvisionnement (Chap 60) | 35 K€ |
|--|-------|

• Services extérieurs (Chap 61)	- 271 K€
• Autres services extérieurs (Chap 62)	- 34 K€
• Charges de personnel (Chap 64)	- 56 K€
• Autres charges courantes (Chap 65)	- 101 K€
• Charges financières (Chap 66)	- 70 K€
• Charges exceptionnelles (Chap 67)	- 62 K€

1.2 Les produits budgétaires (Annexe 2)

L'exécution budgétaire des produits a connu la réalisation suivante :

• Produits budgétaires réalisés :	31 736 460 €
• Produits budgétaires prévus :	30 586 586 €
• Écart sur produits budgétaires attendus :	+ 1 149 874 €

1.2.1 Les améliorations budgétaires

• Production immobilisée (Chap 72)	+ 339 K€
• Autres produits de gestion courante (Chap 75)	+ 39 K€
• Produits financiers (chap 76)	+ 129 K€
• Les produits exceptionnels (Chap 77)	+ 1 197 K€
• Reprises sur amortissements et provisions (Chap 78)	+ 54 K€
• Transfert de charges (Chap 79)	+ 10 K€

1.2.2 Les détériorations budgétaires

Une diminution globale de a été réalisée sur les postes suivants :

• Production vendue (Chap 70)	- 599 K€
• Variation de stocks (chap 71)	- 16 K€
• Subventions d'exploitation (Chap 74)	- 3 K€

1.3 Le résultat comptable (Annexe 4)

Compte tenu des faits développés ci-dessus, le résultat a connu l'évolution suivante :

• Résultat prévu :	1 356 052 €
• Gain sur produits :	+ 1 149 874 €
• Diminution de charges :	+ 362 842 €
• Résultat réalisé :	2 868 768 €

2 Les soldes intermédiaires de gestion (Annexe 3)

2.1 Le chiffre d'affaires

La composition du chiffre d'affaires des activités d'Habitatlys a connu une évolution, dont les principales variations sont détaillées dans l'analyse des différentes marges, retranscrite dans le tableau ci-dessous :

	2023	2024	Variation	
CA accession (vente PSLA - TAB)		256 083 €		256 083 €
CA location (loyer c/704)	19 438 063 €	20 610 252 €	6%	1 172 189 €
CA production diverses	74 504 €	62 321 €	-16%	-12 182 €
CA TOTAL	19 512 567 €	20 928 657 €	7%	1 416 090 €

2.2 La marge brute totale

2.2.1 La marge brute sur accession

	2023	2024	Variation	
Produits activité accession		346 242 €		346 242 €
Charges activité accession		241 951 €		241 951 €
MARGE ACTIVITE ACCESSION		104 291 €		104 291 €

En 2023 Habitatlys n'avait réalisé aucune vente de logements PSLA ou de terrains à bâtir et n'avait donc dégagé aucune marge sur l'activité accession.

En 2024 la marge dégagée s'explique par :

- La vente de 8 lots de terrains à bâtir situés à Damazan, opération « Larapite » sur un montant de 256 K€ ayant dégagé une marge de 83 903 €
- La comptabilisation en production stockée de conduite d'opération pour un montant de 20 388 € pour l'opération d'accession « Olympe de Gouges » située à Villeneuve sur Lot.

2.2.2 La marge brute de l'activité locative

2.2.2.1 Les produits de l'activité locative

Les principales ressources de l'activité locative ainsi que leurs évolutions sont les suivantes :

	2023	2024	Variation	
Loyers	19 438 063 €	20 610 252 €	6%	1 172 189 €
Subventions virées au résultat	1 138 585 €	1 012 732 €	-11%	-125 853 €
Subvention d'exploitation	30 805 €	16 500 €	-46%	-14 305 €
Frais financiers immobilisés	709 019 €	218 820 €		-490 199 €
Récupération de charges locatives	2 674 575 €	2 486 666 €	-7%	-187 908 €
Intérêts compensateurs	4 723 €	9 736 €	106%	5 013 €
TOTAL PRODUITS LOCATIFS	23 995 769 €	24 354 707 €	1%	358 938 €

Le terme « **loyers** » comprend : les loyers des logements locatifs, garages et parkings déduction faite de la RLS, les logements foyers et LCR, les locaux commerciaux, les indemnités d'occupation.

L'évolution des produits de loyers (+ 1 068 K€) correspond aux mises en services 2023 et 2024 qui ont été nombreuses (dont les 2 gendarmeries de Tonneins et Laplume en 2023), diminuées des ventes réalisées et de l'incidence de la variation de la vacance. Les produits du SLS et la charge de la RLS ont progressés, passant respectivement de 39 K€ à 57 K€ et de 1 136 K€ à 1 188 K€.

Le poste **subvention d'exploitation** correspond à des aides à l'embauche pour des contrats en alternance,

L'évolution de la vacance résumée dans le tableau ci-dessous est calculée sur les loyers des logements familiaux (hors pertes de charges).

	2023	2024	Variation	
Loyers théoriques familiaux hors RLS	19 869 291 €	20 355 240 €	2,45%	485 949 €
pertes dues à la vacance	384 953 €	335 793 €	-12,77%	-49 160 €
Loyers quittancés hors RLS	19 484 338 €	20 019 447 €	2,75%	535 109 €
Perte en % loyers hors RLS	1,98%	1,68%		

2.2.2.2 Les charges de l'activité locative

Les charges directement affectables à l'activité locative peuvent être regroupées en 3 grandes catégories :

- les amortissements des biens affectés à l'activité locative, représentant l'étalement du coût de revient du bien sur sa durée d'exploitation,
- les frais financiers des emprunts finançant les logements locatifs,
- les charges locatives récupérables auprès des occupants des logements.

	2023	2024	Variation	
Amortissement	6 961 620 €	7 267 755 €	4,40%	306 135 €
Frais financiers	3 606 804 €	4 224 690 €	17,13%	617 886 €
Charges locatives récupérées	2 758 697 €	2 520 021 €	-8,65%	-238 676 €
TOTAL CHARGES LOCATIVES	13 327 121 €	14 012 465 €	5,14%	685 344 €

Les charges d'intérêts liées aux swaps ne sont pas incluses dans les frais financiers ci-dessus.

L'augmentation constatée est due :

- aux frais financiers qui ont continué de progresser après la hausse du livret A intervenue en 2023 (terminaison en 2023 des échéances qui avaient commencé à courir en 2022)
- aux nombreuses opérations mise en services en 2023 ayant partiellement impacté cette année et totalement impacté 2024 (amortissement + charge d'intérêts).

2.2.2.3 La marge brute de l'activité locative

L'augmentation des produits locatifs (+ 359 K€) inférieure à l'augmentation des charges locatives (+ 703 K€) entraîne une diminution de 3.2 % de la marge brute de l'activité locative (- 344 K€).

	2023	2024	Variation	
TOTAL PRODUITS LOCATIFS	23 995 769 €	24 354 707 €	1,50%	358 938 €
TOTAL CHARGES LOCATIVES	13 327 121 €	14 012 465 €	5,14%	685 344 €
MARGE ACTIVITE LOCATIVE	10 668 648 €	10 342 241 €	-3,06%	-326 407 €

Ramenée au parc de logements locatifs, l'évolution de cet indicateur est la suivante :

	2023	2024	Variation	
MARGE ACTIVITE LOCATIVE	10 668 648 €	10 342 241 €	-3,06%	-326 407 €
Nombre de logements pondéré	4 677	4 671	-0,13%	-6
MARGE ACTIVITE LOCATIVE	2 281 €	2 214 €		

2.2.3 Les productions diverses

Ces productions diverses de notre activité sont générées par :

- l'introduction au coût de revient du patrimoine de prestations réalisées par le personnel de l'Office (conduites d'opérations), en corrélation avec le volume de production,
- des prestations réalisées au titre de syndic de copropriétés et la gestion d'immeubles appartenant à des tiers (commune d'Argenton),
- des locations d'emplacements d'antennes de téléphonie mobile et la revente à EDF d'électricité produite par des panneaux photovoltaïques.

Ces différentes prestations ont connu les évolutions suivantes :

	2023	2024	Variation	
Conduite interne	166 222 €	310 127 €	87%	143 905 €
Prestation de syndic	17 651 €	15 458 €	-12%	-2 193 €
Gestion pour le compte de tiers	1 224 €	1 174 €	-4%	-50 €
Prestation de maîtrise d'ouvrage	3 600 €			-3 600 €
Produits des activités annexes	52 029 €	45 689 €	-12%	-6 340 €
PRODUCTIONS DIVERSES	240 726 €	372 448 €	55%	131 722 €

2.2.4 La marge brute globale

La synthèse des différentes activités de l'Office lui a permis de dégager une marge brute globale de 10 802 K€ en baisse de 108 K€ (- 1 %).

	2023	2024	Variation	
MARGE ACTIVITE ACCESSION		104 291 €		104 291 €
MARGE ACTIVITE LOCATIVE	10 668 648 €	10 342 241 €	-3%	-326 407 €
PRODUCTIONS DIVERSES	240 726 €	372 448 €	55%	131 722 €
MARGE BRUTE TOTALE	10 909 374 €	10 818 981 €	-0,83%	-90 393 €

2.3 La valeur ajoutée

Pour rappel, la valeur ajoutée est la différence entre la marge brute totale dégagée par l'office (cf ci-dessus) et la valeur des biens et services acquis auprès d'entreprises (les consommations intermédiaires).

Ces consommations en provenance de tiers sont ainsi détaillées :

	2023	2024	Variation	
Achats non stockés de matières, fournitures	315 155 €	389 928 €	24%	74 773 €
Sous traitance générale	149 189 €	158 862 €	6%	9 673 €
Redevance de crédit bail et loyers de baux	26 002 €	28 856 €	11%	2 854 €
Entretien courant sur biens immobiliers	289 913 €	236 007 €	-19%	-53 906 €
Gros entretien sur biens immobiliers	2 448 016 €	2 669 283 €	9%	221 267 €
Maintenance	225 025 €	274 043 €	22%	49 018 €
Autres travaux d'entretien	120 726 €	139 311 €	15%	18 585 €
Divers et autres services extérieurs non récupérables	1 075 824 €	1 153 205 €	7%	77 381 €
Autres impôts, taxes et versements assimilés	2 598 318 €	2 693 482 €	4%	95 164 €
TOTAL CONSOMMATIONS EXTERNES	7 248 168 €	7 742 977 €	7%	494 809 €

L'analyse de l'évolution des consommations externes (494 K€) appelle des remarques particulières sur les postes suivants :

- L'augmentation du poste « achats non stockés de matières et fournitures », qui ne porte pas ici sur les dépenses liées à production des stocks (cf marge sur accession) ni sur les fluides récupérables (eau, gaz, elec – cf marge locative), s'explique essentiellement par une surconsommation de gaz constatée dans la résidence La gravette à Marmande lors de la réhabilitation.
- Le poste « Gros entretien » a augmenté (221 K€) du fait :
 - des coûts de remises en état de logements plus important. Ceci d'une part du fait de l'inflation ayant entraîné la hausse des coûts et d'autre part de choix techniques fait par l'office qui devraient faciliter à terme les futures remise en état (toile de verre).
 - d'interventions programmées sur le patrimoine plus élevées en 2024 qu'en 2023 : Jardin de Guyenne, foyer les Glycines,
- le poste « maintenance » : + 49 K€ est impacté par la hausse des maintenances informatiques et de l'entretien des véhicules
- le poste « autres travaux d'entretien (+ 19 K€) correspond aux interventions sur les bâtiments de la structure (siège social, agences, points d'accueil).
 - L'augmentation du poste « divers et autres services extérieurs » (+ 95 K€) s'explique principalement par l'augmentation des dépenses de réalisation des diagnostics techniques immobiliers ainsi que des frais de contentieux (huissiers, avocats) engagées dans le cadre de procédures contentieuses.

Cette augmentation des dépenses en provenance des tiers ajoutée à la diminution de la marge brute totale, conduit à une **diminution de la valeur ajoutée de 579 K€**

	2023	2024	Variation	
MARGE BRUTE TOTALE	10 909 374 €	10 818 981 €	-1%	-90 393 €
SUBVENTION POUR TRAVAUX / USSAGE CGLLS		5 940 €		5 940 €
TOTAL CONSOMMATIONS EXTERNES	-7 248 168 €	-7 742 977 €	7%	-494 809 €
Valeur Ajoutée	3 661 206 €	3 081 944 €	-15,8%	-579 262 €

2.4 L'excédent brut d'exploitation

L'Excédent Brut d'Exploitation (EBE) se calcule en déduisant de la valeur ajoutée les charges de personnel (rémunérations, charges, impôts et taxes sur salaires)

	2023	2024	Variation	
Rémunérations	2 609 867 €	2 586 081 €	-1%	-23 786 €
Charges sociales	829 271 €	862 245 €	4%	32 974 €
Impôts, taxes et versements assimilés / rémunération	326 141 €	343 956 €	5%	17 815 €
Total des charges de personnel	3 765 279 €	3 792 282 €	0,7%	27 003 €

La variation de ce poste resté stable entre 2023 et 2024 (0.7%), n'appelle pas de remarques.

	2023	2024	Variation	
Valeur Ajoutée	3 661 206 €	3 081 944 €	-15,82%	-579 262 €
Total des charges de personnel	3 765 279 €	3 792 282 €	0,72%	27 003 €
Excédent brut d'exploitation	-104 073 €	-710 338 €	582,54%	-606 265 €

L'EBE est en diminution de 606 K€

2.5 Le résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation est obtenu à partir de l'EBE auquel s'ajoute les charges et produits calculés (dotation et reprises) ainsi que les charges et produits divers d'exploitation.

	2023	2024	Variation	
Amortissement des autres immobilisations	-341 505 €	-315 082 €	-8%	26 423 €
Reprise Provision Gros Entretien	130 000 €	455 000 €	250%	325 000 €
Dotation Provision Gros Entretien	-90 000 €	-692 300 €	669%	-602 300 €
Reprise Autres Provisions	411 964 €	184 990 €	-55%	-226 974 €
Dotation Autres Provisions	-14 039 €	-13 400 €	-5%	639 €
Reprise Provision dépréciation des stocks			-	
Dotation Provision dépréciation des immobilisations	-126 382 €	-114 973 €	-9%	11 409 €
Reprise Provision Créances douteuses	292 044 €	528 224 €	81%	236 180 €
Dotation Provision créances douteuses	-202 469 €	-296 321 €	46%	-93 852 €
Créance irrécouvrables	-292 044 €	-528 224 €	81%	-236 180 €
Autres produits de gestion	394 456 €	81 195 €	-79%	-313 261 €
Transfert de charges d'exploitation	78 174 €	28 719 €	-63%	-49 456 €
Autres charges de gestion	-13 518 €	-42 554 €	215%	-29 036 €
Dotations et Reprises, divers	226 682 €	-724 726 €	-420%	-951 407 €

- La provision pour gros entretien :

La provision pour gros entretien est fondée sur un plan triennal de travaux pour des immeubles, des natures de travaux et des exercices identifiés. L'examen annuel de chacune des lignes des travaux prévus en fonction de leur exécution, report ou abandon permet de déterminer l'emploi de provision.

La provision qui s'élevait à 898 500 € fin 2023 a été portée à 1 135 800 € fin 2024, par une reprise de 455 K€ et une dotation de 692 K€

- La dotation d'autres provisions (13 K€) correspond à la variation de la provision d'Indemnité de Fin de Carrière (IFC)
- Les reprises d'autres provisions (185 K€) correspondent à
 - provision pour allocation de retour à l'emploi (ARE) : 12 K€
 - La variation de la provision pour travaux du CFA Aquitaine : 46 K€ Cette provision correspond au montant cumulé de leurs provisions pour remplacement de composants ; ce montant inclus dans leur redevance doit être reversé au gestionnaire en cas de départ

- o La reprise de la provision constituée fin 2023 relative aux études susceptibles d'être abandonnées pour la réhabilitation des logements foyer BRUGES situés sur la commune du Passage : **127 K€**

- la provision pour dépréciation des stocks :

Elle est restée inchangée en 2024 par rapport à fin 2023, la provision étant de 54 K€.

- la provision pour créances douteuses :

L'examen des créances en fin d'exercice a donné lieu à une dotation de 296 321 € et une reprise de 528 324 € sur l'exercice. La provision totale s'élève à 1 334 433 € au 31/12/2024.

- l'impayé

Malgré les actions menées contre les débiteurs de l'Office, par nos services contentieux, au terme de procédures menées par différents huissiers, nous avons constatés en créances irrécouvrables la somme de **440 K€**.

Le Tribunal d'Instance a prononcé des jugements d'effacements de dettes dans le cadre de procédures de surendettement s'élevant à la somme de **88 K€**.

La reprise de provision pour créances douteuses correspond à ces créances effacées et admises en non valeur d'un montant total de **528 K€**.

- La ligne autre produits de gestion comprend principalement remboursements de dépenses de formation par notre OPCA UNIFORMATION.

Le résultat d'exploitation se décompose donc de la façon suivante :

	2023	2024	Variation	
Excédent brut d'exploitation	-104 073 €	-710 338 €	582,54%	-606 265 €
Dotations et Reprises, divers	226 682 €	-724 726 €	-419,71%	-951 407 €
Résultat d'exploitation	122 608 €	-1 435 064 €	-1270,44%	-1 557 673 €

2.6 Le résultat financier

	2023	2024	Variation	
Produits financiers	1 099 318 €	965 102 €	-12,21%	-134 215 €
Charges financières	-173 606 €	-90 208 €	-48,04%	83 398 €
Résultat financier	925 712 €	874 894 €		-50 818 €

Le résultat financier se décompose comme suit :

Produits (965 K€)

- La reprise de provision pour risque financier (swap) : **56 K€**, ajustement de la provision entre estimation au 1^{er} janvier et 31 décembre 2024.
- Les produits financiers pour **909 K€** (862 K€ en 2023) dont 66 K€ de contrats d'échange de taux (SWAP) en faveur d'Habitatlys liés l'augmentation du taux du livret A. Une part de la trésorerie de l'office est placée en comptes à terme.

Charges (90 K€)

- les intérêts payés au titre des emprunts divers (cédés, démolis, ligne trésorerie, siège et agences) **90 K€**.

2.7 Le résultat exceptionnel

	2023	2024	Variation	
Produits exceptionnels	4 152 817 €	4 458 661 €	7,36%	305 844 €
Charges exceptionnelles	-1 896 816 €	-1 013 723 €	-46,56%	883 092 €
Résultat exceptionnel	2 256 002 €	3 444 938 €	52,70%	1 188 936 €

Le résultat exceptionnel provient principalement des **dégrèvements de TFPB (1 230 K€)** d'une part, de la **vente du parc immobilier** de l'Office d'autre part qui a généré une plus-value globale de **2 408 K€**. En 2024, 24 logements ont été vendus, soit une plus-value moyenne de 100 K€ par logement.

Il convient de noter l'importance encore plus cette année de la vente puisque son résultat exceptionnel représente 84 % du résultat final 2024. L'apport en fonds propres généré par les ventes est un élément essentiel des projets de croissance de l'office.

Les opérations liées aux sinistres révèlent un différentiel de -13 K€ entre les coûts des sinistres et les indemnités d'assurance, correspondant aux franchises.

2.8 Le résultat de l'exercice

La gestion des différentes activités menées par Habitalys a permis de dégager un résultat global de **2 868 768 €** dont les différentes composantes sont synthétisées ci-dessous.

	2023	2024	Variation	
Résultat d'exploitation	122 608 €	-1 435 064 €	-1270%	-1 557 673 €
Résultat financier	925 712 €	874 894 €	-5%	-50 818 €
Résultat exceptionnel	2 256 002 €	3 444 938 €	53%	1 188 936 €
Impôt sur les sociétés		-16 000 €		-16 000 €
Résultat net comptable	3 304 322 €	2 868 768 €	-13,2%	-435 554 €

Il convient de relever :

- Une charge d'impôts sur les sociétés (IS) estimée à 16 K€ du fait de l'accroissement de recettes de loyers non conventionnés (gendarmeries) et donc d'un résultat bénéficiaire dégagé de nos activités soumises à l'IS.
- La présence du prélèvement de RLS pour un montant de 1 188 K€ en hausse par rapport à 2023 (1 136 K€).

3 La capacité d'autofinancement (Annexe 4)

La capacité d'autofinancement émane du résultat de l'exercice après retraitements :

- des produits non encaissables (reprise sur provisions, reprise de subventions...),
- des charges non décaissables (amortissements, provisions...),
- des plus-values sur cessions d'actifs.

Le résultat

	2023	Budget 2024	2024
TOTAL DES PRODUITS	30 973 709	30 686 686	31 736 460
TOTAL DES CHARGES	27 669 387	29 230 534	28 867 693
RESULTAT NET COMPTABLE	3 304 322	1 356 052	2 868 768

L'autofinancement

	Passage du résultat à l'autofinancement		
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	1 161 368	634 853	663 777
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	7 736 000	8 450 000	8 699 815
- Produits des cessions d'éléments d'actifs	2 910 400	2 759 200	2 982 130
- Quota-part des subventions versée au résultat	1 138 685	900 000	1 012 732
- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions	1 070 947	1 170 000	1 224 588
	2023	Budget 2024	2024
Capacité d'autofinancement	7 081 747	5 611 705	7 002 910

3.1 La capacité d'autofinancement

- CAF budgétaire prévue : 5 611 705 €
- CAF budgétaire réalisée : 7 002 910 €

Soit une amélioration par rapport au budget de 1 391 205 €

3.2 L'autofinancement net HLM

Le résultat généré par l'activité permet à l'Office de dégager les ressources d'autofinancement nécessaires à :

- rembourser les financements affectés à l'acquisition de son parc de logements,
- rembourser les financements obtenus pour les autres actifs,
- dégager des fonds propres pour financer ses opérations à venir.

3.3 Le ratio d'autofinancement

Institué par l'article R.423-9 du CCH, ce ratio impose aux organismes de logements sociaux de respecter des niveaux minimums fixés par l'arrêté du 10 décembre 2014 :

- un ratio annuel supérieur à 0 %,
- une moyenne sur trois années consécutives supérieure à 3 %.

	2023	Budget 2024	2024
Capacité d'autofinancement	7 081 747	5 611 705	7 002 910
L'autofinancement net HLM			
Remboursements d'emprunts localifs	4 889 809	3 984 386	3 898 125
Intérêts compensateurs différés	-4 723		-9 736
Autofinancement net HLM	2 196 861	1 627 320	3 113 520
Ratio autofinancement net HLM			
Produits financiers	862 379	780 000	908 728
Comptes 70	22 187 141	24 014 410	23 415 323
comptes 703	-2 674 575	-2 850 622	-2 486 688
Total	20 374 945	21 943 888	21 837 385
Ratio d'autofinancement	10,78%	7,42%	14,26%

Le ratio d'autofinancement obtenu pour l'exercice 2024 est de 14,26 % (11,28% en 2022, 10,78 % en 2023).

La moyenne des ratios des 3 derniers exercices est désormais de 12,11 % (11,10 % en 2023).

4 Le Fonds de Roulement

Pour rappel le Fonds de Roulement de l'organisme correspond à la différence entre les ressources durables (capitaux propres, provisions, emprunts) et les emplois longs et stables (les actifs immobilisés = notre outil de production qu'est le patrimoine). Il est donc déterminé par la comparaison entre ces éléments dit « de haut de bilan ».

Après retraitement, ce fonds de roulement permet de déterminer la capacité d'investissement de l'organisme.

4.1 Les emplois 1ère partie (Annexe 5)

Les emplois budgétaires des acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé, ont été réalisés pour 26 735 K€ soit, au titre des :

- Immobilisations incorporelles : 40 K€
- immobilisations corporelles : 26 680 K€
- Immobilisations financières : 15 K€

Les prévisions pour ces différents postes étaient de 16 430 K€ :

- immobilisations incorporelles : 60 K€
- immobilisations corporelles : 12 016 K€

Cet écart important s'explique par l'achat en 2024 de 141 logements auprès du bailleur social ERILIA. Cette acquisition dont la date effective était incertaine (fin 2024 ? début 2025 ?) n'avait pas été inscrite ni dans le BP, ni dans la DM 2024.

Les immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être présentées de manière analytique comme suit :

Les dépenses de structure représentent 129 K€ (budget 180 K€) :

- 40 K€ d'acquisitions et d'évolutions de logiciels

- 30 K€ de travaux d'aménagement des bâtiments administratifs
- 50 K€ de mobilier, matériel et équipements

La production représente 19 034 K€ (budget 4 584 K€) :

- Dont production neuve 2 472 K€,
- Dont production en acquisition amélioration (yc ERILIA) 16 562 K€

La réhabilitation du parc existant s'élève à 7 557 K€ (budget 7 350 K€) :

- Dont réhabilitations lourdes 6 200 K€,
- Dont amélioration du patrimoine diffus 1 357 K€,

Au titre de la production de logements familiaux, les principales dépenses d'investissement ont porté sur les opérations suivantes :

- Acquisition de 241 logements ERILIA à Marmande et Casteljaloux
- « Rue de la Vierge » à St Barthélemy
- « L'Amantine Rousseau » à Bon Encontre,
- « Ancienne Clinique » à Villeneuve-Sur-Lot
- « Anatole France » à Bon Encontre
- « Les vigneron » à Cucumunt
- « Braguet » à Miramont de Guyenne
- « Labastide » à Ste Bazeille

Au titre de la production des autres ensembles immobiliers, les principales dépenses d'investissement ont porté sur les opérations suivantes :

- Gendarmerie de Fumel
- Résidence sociale « famille gouvernante de Villeneuve-Sur-Lot
- Foyer de Jeunes Travailleurs Lakanal de Villeneuve-Sur-Lot

Au titre de la réhabilitation des résidences :

- La Gravette à Marmande,
- FPA Labeyrie à Meilhan
- Picadou à Beauville
- Saintralle à Casteljaloux
- Serignac à Sainte-Bazeille
- CFA à Agen

4.2 Les emplois 2nde partie (Annexe 5)

Cette deuxième partie est composée des remboursements de la dette :

Les emplois budgétaires au titre des remboursements des dettes financières ont été réalisés pour 6 609 K€ décomposés comme suit :

- le remboursement des prêts : 4 220 K€
 - dont remboursements anticipés suite à ventes HLM = 238 K€
 - dont remboursement des emprunts locatifs = 3 899 K€
 - dont remboursement des emprunts de structure = 83 K€
- la restitution des dépôts de garantie des locataires : 117 K€
- réductions de subventions : 2 272 K€

Les prévisions pour ces différents postes étaient de 4 354 K€ :

- le remboursement des prêts : 4 234 K€
- la restitution des dépôts de garantie des locataires : 120 K€

Le total des emplois, investissement (26 735 K€) + remboursement de la dette (6 609 K€) s'élève à 33 344 K€.

4.3 Les ressources (Annexe 6)

Les ressources budgétaires reprennent des soldes déjà présentés, à savoir,

- la Capacité d'Autofinancement,
- les cessions d'éléments d'actifs (chapitre 775) contenues dans les produits du compte de résultat,

Et, d'autre part :

- les financements des investissements (emprunts et subventions),
- les dépôts de garantie versés par les locataires,

RESSOURCES	2023	Budget 2024	2024
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	7 081 747	5 611 705	7 002 910
PRODUITS DE CESSON D'ACTIFS	2 910 400	2 759 200	2 992 130
REMBOURSEMENT IMMOBILISATIONS FINANCIERES			25
SUBVENTIONS	3 003 479	576 500	3 566 163
EMPRUNTS	8 893 834	2 126 738	15 396 726
TITRES PARTICIPATIFS		1 000 000	1 000 000
ENCAISSEMENTS DG LOCATAIRES	163 958	130 000	123 163
PROJETS ABANDONNES	16 596		
TOTAL DES RESSOURCES	22 069 814	12 204 143	30 081 115

La Capacité d'autofinancement comme précédemment vu, est supérieure aux prévisions (+ 1 391 K€).
Le niveau des cessions déjà commenté (cf SIG produits exceptionnels) est stable par rapport à 2023 (2910 K€ vs 2 992 K€).

La comptabilisation en 2024 de subventions notifiées porte principalement sur les opérations suivantes :

- « Petit Casino » à Tonneins
- « Anacrouse I » au Passage
- « Robert Phillpott » à Port Ste Marie
- « Les vignerons » à Cocumont
- « Hervé Marcel » à Lauzun
- « Maison Madeleine » à Caudecoste
- « Eléonore Laloux » au Passage
- « INSTEP » à Aiguillon
- « Haut de gelisse II » à Barbaste
- « Noguès » à Bon encontre
- « Aquitaine II » à Boé
- « Emile Monthu » à Lavardac
- « Le bourg » à Fourques sur Garonne
- « Rue de Penne » à Villeneuve sur Lot

Les opérations pour lesquelles des emprunts ont été encaissés en 2024 sont les suivantes :

- « 141 logements ERUA » à Casteljalous et Marmande
- « Maurice Savel » à Marmande
- « FIT Lakanal » à Villeneuve
- « Cazafet IV » à Bon-encontre
- « Rue de la Vierge » à St Barthelemy
- « La Mille Gouvernante » à Villeneuve
- « Au percinat » « les tanneries » à Nérac
- « Lamartine – U Rousseau » à Bon-encontre
- « Ancienne clinique » à Villeneuve

4.4 La variation du fonds de roulement

La variation du fonds de roulement s'élève à :

▪ Total des Emplois	33 344 123 €
▪ Total des Ressources :	30 081 115 €
Prélèvement sur le fonds de roulement :	3 263 008 €

Les prévisions étaient :

▪ Total des Emplois prévus :	16 430 333 €
▪ Total des Ressources prévues :	12 204 143 €
Prélèvement sur le fonds de roulement :	4 226 190 €

L'exercice 2024 génère une diminution du fonds de roulement de 3 263 K€ contre une prévision de - 4 226 K€. L'excédent de 963 K€, par rapport aux prévisions est expliqué par :

Un portage financier des Investissements supérieur	671 K€
- une capacité d'autofinancement supérieure	+ 1 391 K€
- les produits de cession d'actifs supérieurs	+ 233 K€
- une diminution des remboursements d'emprunts	+ 14 K€
- une variation des dépôts de garantie	- 4 K€

5 Le besoin en fonds de roulement lié aux stocks (Accession)

5.1 L'exécution budgétaire

Le budget, voté réglementairement, lié au stock a connu les exécutions suivantes :

5.1.1 Les emplois

Emplois budgétaires réalisés :	769 K€
Emplois budgétaires prévus :	187 K€
Ecart sur les emplois budgétaires :	+ 182 K€

Les emplois de fonds de roulement liés aux stocks correspondent à la comptabilisation de :
dépenses d'études et de travaux à Damazan, opération PSLA « le lac » = 203 K€

- dépenses d'études à Villeneuve, opération Olympé de Gougères = 14 K€
- dépenses d'acquisition de réserve foncière à Marmande (FRIULA) = 152 K€

5.1.2 Les ressources

Ressources budgétaires réalisées :	256 K€
Ressources budgétaires prévues :	336 K€
Ecart sur ressources budgétaires :	- 80 K€

Les ressources de fonds de roulement lié aux stocks correspondent à la comptabilisation du déstockage de biens vendus. Le budget 2024 prévoyait la vente de 10 lots de l'opération de Damazan, 8 lots ont été vendus.

5.2 Les variations de stocks

La reprise des informations ci-dessus permet d'afficher les variations de stocks par type de produit.

- Variation du stock des terrains à aménager : + 151 K€
 - Acquisition réserve foncière « FRIULA » à Marmande

Ces stocks au 31 décembre 2024 représentent à l'actif 350 K€ contre 199 K€ fin 2023.

- Variation du stock de lotissements : - 172 K€
 - Vente de 8 lots à Damazan

Ces stocks au 31 décembre 2024 de biens achevés et en cours représentent à l'actif 74 K€, contre 245 K€ fin 2023.

- Variation du stock de logements en location-accession: + 127 K€
 - Dépenses sur le projet à Damazan Le Lac et Villeneuve, Olympé de Gougères

Ces stocks au 31 décembre 2024 représentent à l'actif 312 K€, contre 184 K€ fin 2023.

- Variation totale des stocks : + 108 K€

La totalité des stocks au 31 décembre 2024 représentent en valeur brute 736 K€ contre 628 K€ fin 2023.

6 Le besoin en fonds de roulement (Trésorerie à court terme)

6.1 Variation de la trésorerie de l'activité « Accession » (Annexe 7)

Les flux de trésorerie générés par la gestion et le financement des stocks de terrains à bâtir ou des logements en location-accession ont permis une variation de la trésorerie de :

- variation des stocks : + 108 K€

Cette diminution des stocks entraîne un effet négatif sur la trésorerie.

6.2 Variation de la trésorerie de l'activité « Location » (Annexe 8)

6.2.1 Les locataires

L'analyse des comptes locataires fait apparaître une diminution des créances locatives de 243 K€ avec les précisions suivantes :

- créances locataires (c/411) : + 231 K€
- créances locataires douteux (c/416) : - 315 K€
- créances locataires non facturées (c/418 - régul. charges) : - 159 K€
- **variation des comptes créances locatives :** - 243 K€

Cette baisse des créances entraîne un effet positif sur la trésorerie (dégagement).

6.2.2 Les fournisseurs d'exploitation

L'analyse des comptes des fournisseurs liés à l'activité locative fait apparaître une augmentation de la dette fournisseur de 86 K€.

Cette hausse des dettes fournisseurs entraîne un effet positif sur la trésorerie (dégagement).

6.2.3 Les autres dettes et créances d'exploitation

L'analyse des autres dettes et créances relevant de l'activité locative fait apparaître :

- diminution des dettes personnels (c/42) : 80 K€ (besoin)
- diminution dettes organismes sociaux (c/43) : 136 K€ (besoin)
- diminution des dettes d'Etat (c/44) : 30 K€ (besoin)
- diminution créances subventions à recevoir (c/441) : 983 K€ (dégagement)
- produits constatés d'avance : 15 K€ (besoin)
- créances fournisseurs débiteurs (c/409) : 173 K€ (besoin)
- augmentation des dettes locataires créditeurs (c/419) : 350 K€ (dégagement)
- dettes intérêts courus non échus (c/168) : 175 K€ (dégagement)
- **total des dégagements :** 1 518 K€
- **total des besoins :** 431 K€

La variation des autres dettes et créances d'exploitation constatée en 2024 un dégagement net de 1 087 K€ (effet positif sur la trésorerie).

6.2.4 Variation de la trésorerie de l'activité « Location »

- variation de trésorerie liée aux comptes locataires : + 243 K€
- variation de trésorerie liée aux comptes fournisseurs : - 86 K€
- variation de trésorerie liée aux autres créances et dettes : + 1 087 K€
- **variation de trésorerie de l'activité locative :** + 1 416 K€
-

L'ensemble de ces variations qui constituent des dégagements entraîne un accroissement de 1 416 K€ de la trésorerie.

6.3 Variation de la trésorerie des « autres activités » (Annexe 9)

6.3.1 Les créances et dettes des autres activités

- Augmentation des créances auprès de débiteurs divers : 357 K€ (besoin)
- **variation des créances autres activités :** **+ 357 K€**
- diminution dettes auprès de fournisseurs d'immobilisations : 301 K€ (besoin)
- diminution dettes auprès de créiteurs divers : 8 K€ (besoin)
- **variation des dettes autres activités :** **- 309 K€**

La diminution des dettes ajoutée à l'augmentation des créances entraîne un effet négatif sur la trésorerie (besoin) de 666 K€.

6.3.2 Variation de la trésorerie liée aux autres activités

- variation des créances des autres activités : 357 K€
- variation des dettes des autres activités : 309 K€
- **variation de la trésorerie des autres activités :** **666 K€**

L'ensemble de ces variations entraîne un besoin de 666 K€ de trésorerie.

6.3.3 La variation du besoin en fonds de roulement (Annexe 10)

La variation de la trésorerie globale résultant des cycles d'exploitation de l'Office peut donc être synthétisée de la façon suivante :

- variation de trésorerie de l'activité accession : - 108 K€
- variation de trésorerie de l'activité locative : - 1415 K€
- variation de trésorerie de l'activité hors exploitation : 666 K€
- **variation de la trésorerie (BFR) :** **+ 641 K€**

La variation de la trésorerie de l'Office peut donc être analysée comme la résultante de :

- la trésorerie mobilisée de façon durable par la gestion du patrimoine et son financement soit la variation du fonds de roulement : **- 3 263 K€**
- la trésorerie mobilisée par le cycle d'exploitation soit la variation du besoin en fonds de roulement : **+ 641 K€**
- **variation nette de trésorerie :** **- 2 622 K€**

Le niveau de la trésorerie nette (disponibilités – ligne de trésorerie) au 31 décembre 2024 est de 24 061 912 € contre 26 683 848 € fin 2023.

7 L'approche bilanciale (la structure financière)

7.1 Le fonds de roulement

	Bilan 2023	Bilan 2024	
Apports - c/107 et c/103	15 245 €	15 245 €	
Réserves - c/106	29 317 658 €	31 489 744 €	
Report à l'avance - c/110	24 901 604 €	21 054 033 €	
Report à l'avance - c/111 (prédéterminé)			
Résultat de l'exercice - c/12 (signe - si déficit)	3 304 322 €	2 868 768 €	
Subventions d'investissements - c/13 (net du i 50)	36 264 054 €	36 546 278 €	
Titres participatifs	2 000 000 €	3 000 000 €	
Provisions réglementées - c/14			
Provisions pour risques et charges - c/15 (sauf 15/22)	817 710 €	716 126 €	
Provisions pour gros entretien - c/15/21	898 500 €	1 135 800 €	
Amortissements de l'actif immobilisé - c/20	121 057 154 €	127 429 949 €	
Dépréciation des immobilisations - c/29	175 637 €	464 788 €	
Autres dépréciations d'actifs - c/39 - 40 - 41	1 620 079 €	1 388 776 €	
Emprunts - c/161 à 164 sauf 1643 (hors SC Banque)	150 277 284 €	151 538 395 €	
Honoraires et cautionnements reçus - c/165	1 358 315 €	1 374 133 €	
Droits de l'affrètement - c/229			
Autres dettes (166 167 1681 et 1687) sauf IC	754 350 €	653 915 €	
Intérêts compensateurs (IC) - c/1682	4 723 €	14 459 €	
TOTAL DES RESSOURCES STABLES (I)	372 982 401 €	394 685 757 €	
Immobilisations (valeurs brutes) :			
Comptes 20	1 181 213 €	1 721 329 €	
Comptes 21	418 126 890 €	370 255 677 €	
Comptes 22 (sauf 220)			
Comptes 23	16 111 431 €	34 884 362 €	
Comptes 26	25 000 €	25 000 €	
Comptes 27	18 608 €	31 552 €	
Charges à répartir (net) - c/491	4 723 €	14 459 €	
Primes de remboursement des obligations (ar net) - c/169			
TOTAL DES EMPLOIS STABLES (II)	335 468 066 €	360 494 430 €	
Fonds de roulement disponible (FR ou insuffisance de FR (NFR) (I) - (II))	37 514 335 €	34 251 327 €	Var. action FIR

L'excédent de ressources durables sur les emplois stables fait apparaître un fonds de roulement net global (FRNG) de **34 251 k€** (37 514 k€ en 2023) en diminution de **3 263 k€**. Ramené au nombre de logements, le FRNG est de **7 333 €** (8 021 € en 2023).

7.2 Le potentiel financier

	Bilan 2023	Bilan 2024
Provisions pour risques et charges	1 716 210 €	1 851 928 €
Dépôts et cautionnements reçus - c/165	1 368 315 €	1 374 133 €
Amortissements courus non échus (ACNE)	1 605 460 €	1 495 605 +
Autres dépréciations d'actifs - c/39 - 49 - 59	1 620 679 €	1 388 776 €
TOTAL (III)	6 310 664 €	6 110 442 €
Potentiel Financier - (I - II - III)	31 203 671 €	28 140 885 €

Le potentiel financier est en diminution de 3 062 K€, il correspond au Fond de Roulement retraité des provisions pour risques et charges, des dépôts de garantie des locataires, des amortissements courus non échus des emprunts (ACNE) et autres dépréciations d'actifs au 31 décembre.

Les retraitements du passage du fonds de roulement au potentiel financier sont en baisse de 200 K€ (6 310 K€ => 6 110 K€). Ils concernent principalement :

- La hausse des provisions pour risques et charges (+ 135 K€) du fait principalement de l'augmentation de la Provision pour Gros Entretien (PGE)
- La baisse des amortissements courus non échus (- 110 K€) liée à l'effet conjugué de la hausse du Livret A et au mécanisme de double révisibilité qui réduisent la part de remboursement en capital dans les échéances d'emprunts.
- La baisse de dépréciation d'actifs (- 232 K€) du fait de reprises de provisions portant sur des risques d'abandons de projets.

Le potentiel financier au 31 décembre 2024 est de 28 141 K€ (31 204 K€ en 2023), soit ramené au nombre de logements 6 025 € (6 672 + en 2023).

8 Constats et projet de conclusions au Conseil d'Administration

8.1 Les points significatifs de l'exercice

Dans un contexte de forte inflation, un bouclier tarifaire avait été instauré par l'Etat en 2022 pour compenser en partie la hausse importante des coûts des énergies. En 2024, le bouclier tarifaire a été perçu, portant sur les dépenses d'électricité de 2023.

L'exercice 2024 s'est caractérisé par le maintien à 3% du taux du livret A conformément à l'engagement pris par le ministre des Finances Bruno LEMAITRE au 1er août 2023 d'une stabilité pendant 18 mois.

Des retards de démarrage de chantier ont été subis, des freins dans l'avancement de plusieurs opérations ont été constatés.

Septième année d'application de la RLS (Réduction de loyer de solidarité) mise en place par la loi de finance de 2018. Pour Habitalys la RLS s'est élevé à 1 188 K€ en 2024, contre 1 136 K€ en 2023, 1 115 K€ en 2022, 1 062 K€ en 2021 et 1 039 K€ en 2020.

Les mises en services représentent 12 logements familiaux + 6 logements foyers. Les ventes HLM sont au nombre de 24 logements. Le patrimoine s'est concr. réduit de 6 logements en 2024.

En novembre 2024, un million d'euros de titres participatifs ont été souscrits par le département et sont ainsi venus renforcer les capacités d'investissement d'Habitalys pour la mise en œuvre de la

politique départementale de l'habitat (actions en faveur de la transition écologique, réhabilitation du parc ancien et de démolition/reconstruction).

Enfin, le 20 décembre 2024 Habitatlys s'est porté acquéreur de 141 logements sociaux appartenant au bailleur social ERILIA. Ces logements sont situés sur les communes de Marmande et de Casteljaloux. Il a été convenu d'une entrée en jouissance de ces logements à compter du 1er janvier 2025.

Nos résultats démontrent que le choix de ne pas diminuer le volume de production malgré la HLI était nécessaire pour maintenir un niveau de chiffre d'affaires face à ce prélèvement.

Le niveau en fonds propres, les ressources dégagées par notre autofinancement net et par les produits de la vente HLM permettent à Habitatlys de maintenir le choix de gestion que constitue un développement important sur des territoires où les besoins sont avérés.

La Commission des Finances et de l'investissement a constaté que l'exercice 2024 peut être résumé par les chiffres caractéristiques suivants :

• un chiffre d'affaires de :	20 928 K€
• un résultat d'exploitation (SIG) de :	- 1 435 K€
• un résultat financier (SIG) de :	+ 874 K€
• un résultat exceptionnel (SIG) de :	+ 3 445 K€
• un résultat comptable de :	+ 2 869 K€
• une capacité d'autofinancement de :	+ 7 007 K€
• un autofinancement net HLM de :	+ 3 114 K€
• un prélèvement sur le fonds de roulement de :	- 3 263 K€
• une variation du besoin en fonds de roulement de :	+ 641 K€
• soit une variation de la trésorerie (Fdr + Br) de :	- 2 622 K€
• un fonds de roulement disponible de :	34 251 K€
• un potentiel financier de :	28 140 K€

Elle a relevé :

- Un Excédent Brut d'Exploitation négatif de 710 K€ du fait principalement de la hausse des intérêts d'emprunts (hors SWAP)
- le ratio d'autofinancement net HLM à 14,26 % (10,78 % en 2023), ainsi qu'un niveau de potentiel financier restant à un niveau correct,
- le niveau élevé du résultat exceptionnel engendré par des dégrèvements de TFPB d'une part, une politique active de renouvellement du patrimoine locatif d'autre part,
- le poids élevé et en hausse que constitue le coût de la dette dans la gestion de l'Office. L'inflation constatée depuis la crise sanitaire et la guerre en Ukraine ont conduit à une augmentation du Livret A, qui est passé de 0,5% à 2% en 2022, puis 3% au 1^{er} février 2023 maintenu au 1^{er} août 2023 pendant 18 mois
- un niveau d'investissement élevé de 26 735 K€ du fait notamment de l'acquisition de 141 logements auprès d'ERILIA, de la réhabilitation de la résidence « La Gravette »

8.2 Conclusions au Conseil d'Administration

Résolution sur le rapport de gestion et quitus au Directeur Général

Conformément aux dispositions de l'article R 423-28 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Directeur Général a présenté le présent rapport de gestion sur l'exercice 2024 au Conseil d'Administration.

Considérant que le Directeur Général a normalement administré, pendant l'exercice 2024 les finances d'HABITALYS,

Considérant que les opérations effectuées du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 et enregistrées en comptabilité sont régulières,

Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration :

1. d'acter la présentation faite du rapport de gestion, établi pour l'année 2024 par le Directeur Général de l'Office, conformément aux dispositions de l'article R 423-28 du Code de la Construction et de l'Habitation,
2. de donner quitus au Directeur Général pour sa gestion, pendant l'exercice 2024

Résolution sur l'approbation des comptes et affectation du résultat 2024

Statuant sur le bilan de l'exercice 2024, dont le total est arrêté définitivement à la somme de 271 311 161,65 € ;

Considérant, conformément à l'instruction comptable, que le Conseil d'Administration doit se prononcer sur l'approbation et l'affectation du résultat comptable de l'exercice 2024, qui s'élève à la somme de + 2 868 767,62 € ;

Après lecture rapport de gestion et du rapport du Commissaire aux Comptes, il est proposé aux membres du Conseil d'Administration :

- 1 – d'approuver les comptes annuels 2024
- 2 – de statuer sur l'affectation du résultat de l'exercice (+ 2 868 767,62 €) comme suit :
 - d'imputer au compte 106841 « Réserves sur cessions immobilières – activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » la somme de 2 333 167,63 €, et porter ainsi ce compte au montant de 9 091 219 57 €,
 - d'imputer au compte 11011 « report à nouveau (solde créditeur) -activité relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » la somme de 238 587,79 € et porter ainsi ce compte au montant de 9 141 910,39 €.
 - d'imputer au compte 11012 « report à nouveau (solde créditeur) -activité hors service d'intérêt économique général depuis 2021 » la somme de 297 012,20 € et porter ainsi ce compte au montant de 741 625,60 €.

ANNEXE 1 : Le compte de résultat - Charges

CHARGES		2023	Budget 2024	2024
60	Achats - approvisionnement (eau, gaz, élec...)	740 080	753 194	718 270
61	Services extérieurs (contrats d'entretien)	4 927 466	5 332 334	5 060 915
dont 61521	Dépenses de gros entretien	2 659 340	2 885 321	2 847 286
62	Autres services extérieurs (intérim, honoraires...)	877 369	922 014	887 732
63	Impôts, taxes, assimilés	3 665 178	3 840 831	3 841 675
dont 63512	Taxes foncières	2 590 817	2 713 381	2 676 750
64	Charges de personnel	3 740 506	3 799 776	3 743 886
65	Autres charges de gestion courante	305 563	671 531	570 778
dont 654	Pertes sur créances irrécouvrables	292 044	570 000	528 224
66	Charges financières (intérêts d'emprunts)	3 780 411	4 385 000	4 314 898
67	Charges exceptionnelles	1 896 816	1 075 853	1 013 723
dont 675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	1 161 358	634 853	663 777
68	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	7 736 000	8 450 000	8 699 815
69	IS			16 000
TOTAL DES CHARGES		27 669 387	29 230 534	28 867 693

ANNEXE 2 : Le compte de résultat – Produits

PRODUITS		2023	Budget 2024	2024
701	Ventes d'immeubles et terrains	0	336 000	256 083
703	Récupérations des charges locatives	2 674 575	2 850 522	2 486 666
704	Loyers	19 438 063	20 757 888	20 610 252
706-708	Prestations de service / activités annexes	74 504	70 000	62 321
71	Variation stocks	178 440	-28 600	-44 769
72	Production immobilisée	875 241	280 000	619 106
74	Subventions d'exploitation	30 805	20 000	16 500
75	Autres produits de gestion courante	394 456	48 026	87 135
76	Produits financiers	862 379	780 000	908 728
77	Produits exceptionnels	5 291 402	4 274 750	5 471 394
dont 775	<i>Produits des cessions d'éléments d'actif</i>	2 910 400	2 759 200	2 992 130
78	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions	1 070 947	1 170 000	1 224 588
79	Transfert de charges d'exploitation	82 897	28 000	38 454
TOTAL DES PRODUITS		30 973 709	30 586 586	31 736 460

ANNEXE 3 : Les soldes intermédiaires de gestion

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION				2024	2023
Transfert stocks en immo	90 159	Achats liés à la product* stockée	197 182		
Ventes d'immeubles	256 083	Variat* de stock liée à cette product*	-127 411		
Total	346 242	Coût de revient immeubles vendus	172 180		
		Total	241 951	MARGE SUR ACCESSION	104 291
Loyers	20 610 252				0
Subventions d'exploitation	16 500	Dotations aux amortissements	7 267 755		
Quote-part des subventions d'investissement	1 012 732	Intérêts compensateurs à répartir	9 736		
Production immobilisée / transfert charges financières	228 556	Charges financières activité locative	4 214 954		
Récupération des charges locatives	2 486 668	Charges locatives récupérables	2 520 021		
Total	24 354 707	Total	14 012 465	MARGE SUR LOCATIF	10 342 241
Production immobilisée	310 127				10 668 647
Autres prestations de services	16 632				
Produits des activités annexes	45 689				
Total	372 448			MARGE S/PRODUCT* DIVERSES	372 448
				MARGE BRUTE TOTALE	10 818 981
Subventions Trx gros entretiens	0	Consommations en provenance de tiers	5 049 496		240 726
Total	0	Autres impôts, taxes et versements assimilés	2 693 482		
		Total	7 742 977	TOTAL CONSOMMAT* & IMPOTS	7 742 977
				VALEUR AJOUTEE	3 076 004
		Impôts, taxes versements assimilés sur rémunérations	343 956		3 661 206
Total	0	Rémunérations	2 586 081		
		Charges sociales	862 245		
Total	0	Total	3 792 282	TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	3 792 282
		Total	3 792 282	EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	-716 278
Reprise sur provisions	455 000	Amortissements et provisions	1 432 061		-104 073
Sur autres provisions d'exploitation	58 608	Pertes sur créances incouvrables	526 224		
Transferts de charges d'exploitation	28 719	Redevances et charges diverses de gestion courante	41 569		
Autres produits de gestion courante	87 135				
Sur provisions pour dépréciation	654 606				
Total	1 284 068	Total	2 002 854	TOTAL AUTRES CHARGES PRODUITS	-718 786
				RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 435 064
Produits et revenus des VMP	908 728	Autres charges d'intérêts	90 208		122 609
Rapprises sur provisions financières	56 374	Autres charges financières	0		
Total	965 102	Total	90 208	RESULTAT FINANCIER	874 894
				RESULTAT COURANT	-569 170
Produits exceptionnels	1 466 531	Charges exceptionnelles	349 946		1 048 320
Produits des cessions d'éléments d'actif	2 992 130	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés	669 777		
Total	4 458 661	Total	1 019 723	RESULTAT EXCEPTIONNEL	3 444 958
					2 256 002
		Impôts sur les sociétés	16 000		
				RESULTAT DE L'EXERCICE	2 868 768
					3 304 822

ANNEXE 4 : La capacité d'autofinancement

	2023	Budget 2024	2024
TOTAL DES PRODUITS	30 973 709	30 586 586	31 736 460
TOTAL DES CHARGES	27 669 387	29 230 534	28 867 693
RESULTAT NET COMPTABLE	3 304 322	1 356 052	2 868 768

L'autofinancement

Passage du résultat à l'autofinancement

+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	1 161 358	634 853	663 777
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	7 736 000	8 450 000	8 699 815
- Produits des cessions d'éléments d'actifs	2 910 400	2 759 200	2 992 130
- Quote-part des subventions virée au résultat	1 138 585	900 000	1 012 732
- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions	1 070 947	1 170 000	1 224 588

	2023	Budget 2024	2024
Capacité d'autofinancement	7 081 747	5 611 705	7 002 910

L'autofinancement net HLM

Remboursements d'emprunts locatifs	4 889 609	3 984 385	3 899 125
intérêts compensateurs différés	-4 723		-9 736
Autofinancement net HLM	2 196 861	1 627 320	3 113 520

ANNEXE 5 : Le tableau de Financement – Emplois

EMPLOIS (investissements)	2023	Budget 2024	2024
STRUCTURE			
Logiciels	34 126	60 000	40 116
Equipements	146 357	81 230	59 478
Travaux bâtiments siège agences	0	0	30 052
PATRIMOINE			
Production de logements neufs	7 220 522	4 584 441	2 229 039
Production de logements acqui Améliorés			16 561 663
Production de gendarmerie	5 103 062	0	243 150
Travaux de réhabilitation lourde	5 182 603	4 635 377	6 199 940
Travaux d'amélioration sur patrimoine diffus	1 141 228	2 714 900	1 357 161
Projets abandonnés	16 596		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			14 870
TOTAL DES EMPLOIS (investissements)	18 844 494	12 075 948	26 735 468
EMPLOIS (rembt dettes financières)	2023	Budget 2024	2024
SUBVENTIONS ANNULEES	174 086		2 271 256
EMPRUNTS			
Remboursement emprunts locatifs	4 889 609	3 984 385	3 899 125
Remboursement emprunts autres destinations	78 900	0	82 500
Remboursement de crédits relais	0	0	0
Remboursement anticipé d'emprunts (capital)	444 871	250 000	238 430
DEPOTS DE GARANTIE			
Remboursement DG locataires	118 908	120 000	117 345
TOTAL DES EMPLOIS (rembt dettes financières)	5 706 374	4 354 385	6 608 655

ANNEXE 6 : Le tableau de financement – Ressources + Variation du Fdr

RESSOURCES	2023	Budget 2024	2024
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	7 081 747	5 611 705	7 002 910
PRODUITS DE CESSION D'ACTIFS	2 910 400	2 759 200	2 992 130
REMBOURSEMENT IMMOBILISATIONS FINANCIERES			25
SUBVENTIONS	3 003 479	576 500	3 566 163
EMPRUNTS	8 893 634	2 126 738	15 396 726
TITRES PARTICIPATIFS		1 000 000	1 000 000
ENCAISSEMENTS DG LOCATAIRES	163 958	130 000	123 163
PROJETS ABANDONNES	16 596		
TOTAL DES RESSOURCES	22 069 814	12 204 143	30 081 115
<i>Portage financier des investissements</i>	<i>-6 947 381</i>	<i>-9 372 710</i>	<i>-10 043 836</i>

Le Fonds de Roulement

	2023	Budget 2024	2024
TOTAL DES RESSOURCES	22 069 814	12 204 143	30 081 115
TOTAL DES EMPLOIS	24 550 869	16 430 333	33 344 123
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	-2 481 055	-4 226 190	-3 263 008

ANNEXE 7 : La trésorerie liée à l'activité « Accession »

VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE

NB : La variation des éléments d'actif est à calculer à partir des valeurs brutes

N° de compte 1	LIBELLES 2	EXERCICE 2024			EXERCICE 2023
		BESOINS 3	DEGAGEMENT 4	SOLDE (3 - 4) 5	SOLDE 6
	VARIATIONS EXPLOITATION - "CONSTRUCTION ACCESSION" :				
	VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION :				
31	- Terrains à aménager	151 686,67	0,00		
33	- Immeubles en cours	128 454,82	0,00		
35 sauf 358	- Immeubles achevés	0,00	172 179,97		
358	- Immeubles temporairement loués	0,00	0,00		
37	- Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou g. de rachat	0,00	0,00		
454	- Sociétés Civiles Immobilières (ou S.C.C.C)	0,00	0,00		
40912	- Fournisseurs débiteurs de stocks immobiliers	0,00	0,00		
412-413 partiel	- Créances sur acquéreurs	0,00	0,00		
4162	- Acquéreurs douteux ou litigieux	0,00	0,00		
	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION :				
16-17 partiels	- Emprunts accession (Financement de stocks immobiliers) (1)	0,00	0,00		
402-4052-4066 partiel -4032	- Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00	0,00		
41912-41913-454	- Acquéreurs, locataires, acquéreurs et SCVSCCC créanciers	0,00	0,00		
4872	- Produits des ventes sur lots en cours	0,00	0,00		
	TOTAUX	280 121,49	172 179,97		
	A - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "CONSTRUCTION ACCESSION"			107 941,52	179 439,57

ANNEXE 8 : La trésorerie liée à l'activité « Location »

VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE

NB : La variation des éléments d'actif est à calculer à partir des valeurs brutes

N° de compte 1	LIBELLES 2	EXERCICE 2024			EXERCICE 2023
		BESOINS 3	DEGAGEMENT 4	SOLDE (3 - 4) 5	SOLDE 6
	VARIATIONS EXPLOITATION "LOCATIFS ET AUTRES ACTIVITES" :				
	VARIATIONS DES ACTIFS D'EXPLOITATION :				
32	- Approvisionnements	0,00	0,00		
411	- Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	231 263,79	0,00		
414-413 partiel	- Clients - effets à recevoir & autres activités	0,00	0,00		
415	- Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00		
416 sauf 4162	- Clients douteux ou litigieux	0,00	314 998,29		
418	- Produits non encore facturés	0,00	158 829,76		
409 sauf 40912	- Fournisseurs débiteurs	169 715,78	0,00		
2678-2768	- Intérêts courus	0,00	0,00		
42-43-44 4675-4878	- Autres	0,00	971 015,81		
4861	- Charges constatées d'avance (exploitation)	0,00	170,29		
	VARIATIONS DES DETTES D'EXPLOITATION :				
4195	- Locataires (excédents d'acomptes)	0,00	355 094,22		
419 sauf 41912, 41913 et 4195	- Autres	0,00	3 079,21		
401-4031-4081-4088 partiel	- Fournisseurs (exploitation, gestion)	0,00	85 890,09		
1688 (sauf 16883) -1718-1748-1788 partiels	- Intérêts courus, sauf accession (financement de stocks) et sauf intérêts compensateurs	0,00	176 113,64		
42-43-44-4675-4871	- Autres	248 996,61	0,00		
	TOTAUX	649 976,18	2 065 191,41		
	B - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "LOCATIFS ET AUTRES ACTIVITES"			(1 415 215,23)	868 933,46

ANNEXE 9 : La trésorerie liée aux « Autres activités »

VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE

NB : La variation des éléments d'actif est à calculer à partir des valeurs brutes

N° de compte 1	LIBELLES 2	EXERCICE 2024			EXERCICE 2023
		BESOINS 3	DEGAGEMENT 4	SOLDE (3 - 4) 5	SOLDE 6
	VARIATIONS "HORS EXPLOITATION" :				
	VARIATIONS DES ACTIFS :				
4615	- Opérations d'aménagement	0,00	0,00		
4668	- Autres charges constatées d'avance	0,00	0,00		
451-455-4562-458-461 (sauf 4615)- 462-465-4672-4687-476	- Autres	357 045,74	0,00		
	VARIATIONS DES DETTES :				
404-405-4084-4088 partiel	- Fournisseurs d'immobilisations	301 029,08	0,00		
259-279	- Versements restant à effectuer sur titres	0,00	0,00		
4615	- Opérations d'aménagement	0,00	0,00		
4678	- Autres produits constatés d'avance	0,00	0,00		
4663	- Versements reçus sur augmentation de capital	0,00	0,00		
451-455-457-458-461 (sauf 4615)- 464-4671-4686-477	- Autres	8 125,97	0,00		
	TOTAUX	666 201,79	0,00		
	C - VARIATION DU BESOIN "HORS EXPLOITATION"			666 201,79	598 710,42

ANNEXE 10 : La variation du besoin en fonds de roulement et de la trésorerie

VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT ET DE LA TRESORERIE

NB : La variation des éléments d'actif est à calculer à partir des valeurs brutes

N° de compte 1	LIBELLES 2	EXERCICE 2024			EXERCICE 2023
		BESOINS 3	DEGAGEMENT 4	SOLDE (3 - 4) 5	SOLDE 6
	A - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "CONSTRUCTION ACCESSION"			107 941,52	178 439,57
	B - VARIATION DU BESOIN D'EXPLOITATION "LOCATIFS ET AUTRES ACTIVITES"			(1 415 215,23)	858 933,46
	C - VARIATION DU BESOIN "HORS EXPLOITATION"			666 201,79	598 719,42
	D - VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (TOTAL A + B + C) :			(641 071,92)	1 646 092,45
	E - VARIATION DE LA TRESORERIE			(2 621 935,93)	(4 127 147,39)
	VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (TOTAL D + E) : (2)			(3 263 007,85)	(2 481 054,94)

ANNEXE 11 : Le bilan actif

N° de compte	ACTIF	Exercice 2024				Exercice 2023	
		MOU	Amortissements et dépréciations	MOU	TOTAL PASSIF	MOU	
1	2	3	4	5	6	7	
	COMPTES DE CAPITAL				0,00	0,00	
100	Autonomie : Capital social - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00	
	REMUNERATIONS INCORPORÉES				100 000,00	100 000,00	
200	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00	
200.000.000.000	Baux long terme et droits d'usufruit	0 015,15	6 275,40	2 000,79		2 000,79	
200.000.000.000.000.000	Autres (*)	1 212 013,88	1 000 198,16	100 000,00		100 000,00	
	REMUNERATIONS CONCRÉÈTES				100 000 000,00	100 000 000,00	
310	Terrains nus	270 000,00	200 000,00	80 000,77		80 000,77	
310.000.000.000	Terrains aménagés, bords, etc.	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00		10 000 000,00	
310	Appareils et aménagements de terrain	200 120,00	200 120,00	10 000,00		10 000,00	
310 (part 210 et 215)	Constructions locatives (part 210)	200 000 000,00	110 000 000,00	110 000 000,00		110 000 000,00	
310 (part 210 et 215)	Constructions locatives (part 215)	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00		10 000 000,00	
310.000.000.000.000.000	Bâtiments et installations extérieures	4 000 000,00	1 000 000,00	2 000 000,00		2 000 000,00	
310.000	Bâtiments techniques, matériel et outillage, et autres locaux, usages	1 270 000,00	900 000,00	300 000,00		300 000,00	
310.000.000	Installations en location, ventes, les attributions, affectations	0,00	0,00	0,00		0,00	
	REMUNERATIONS CONCRÉÈTES EN COURS				10 000 000,00	10 000 000,00	
310.000	Terrains	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00		2 000 000,00	
310.000.000.000.000	Constructions et autres installations extérieures en cours	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00		10 000 000,00	
310	Autres et annexes	0,00	0,00	0,00		0,00	
	REMUNERATIONS FINANCIÈRES (*)				10 000,00	10 000,00	
310.000.000.000	Participations - Agences, avances	10 000,00	0,00	10 000,00		10 000,00	
310.000	Intérêts rattachés à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00	
310	Des participations (des participations)	0,00	0,00	0,00		0,00	
310	Parts participatives	0,00	0,00	0,00		0,00	
310	Parts pour acquisitions et les autres	0,00	0,00	0,00		0,00	
310.000 (part 210 et 215-000)	Autres	10 000,00	0,00	10 000,00		10 000,00	
310.000	Intérêts collectés	0,00	0,00	0,00		0,00	
	ACTIF PASSIF	100 000 000,00	100 000 000,00	100 000 000,00	100 000 000,00	100 000 000,00	
	STOCKS ET EN-COURS				100 000,00	100 000,00	
310 (part 210, 215, 216)	Terrains à aménager	100 000,00	0,00	100 000,00		100 000,00	
310.000.000.000.000	Installations en cours	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00		10 000 000,00	
310	Installations extérieures (*)	0,00	0,00	0,00		0,00	
310 (part 210)	Disponibilité à la vente	10 000,00	0,00	10 000,00		10 000,00	
310	Temporairement en cours	0,00	0,00	0,00		0,00	
310	Intérêts payés par les clients de la vente, acquisition ou grande de la vente	0,00	0,00	0,00		0,00	
310	Appareils et installations	0,00	0,00	0,00		0,00	
310	Provisions et dépenses	100 000,00	0,00	100 000,00		100 000,00	
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				10 000 000,00	10 000 000,00	
410	Créances clients et comptes rattachés (exemple 410)	0,00	0,00	0,00		0,00	
410	Créances et engagements payables d'A.P.	1 000 000,00	100 000,00	1 000 000,00		1 000 000,00	
410	Créances sur fournisseurs	0,00	0,00	0,00		0,00	
410	Créances - autres clients	0,00	0,00	0,00		0,00	
410	Engagements et installations auxiliaires	0,00	0,00	0,00		0,00	
410	Créances diverses (exemples)	1 000 000,00	1 000 000,00	1 000 000,00		1 000 000,00	
410	Provisions pour dépréciation	0,00	0,00	0,00		0,00	
410.000 (part 410) 410-000	Autres	100 000,00	0,00	100 000,00		100 000,00	
410	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00		10 000 000,00	
	CRÉANCES DIVERSES (*)				1 000 000,00	1 000 000,00	
410	Créances clients rattachées au C.C.C.C.	0,00	0,00	0,00		0,00	
410.000	Groupes, Associations, etc. (exemples)	0,00	0,00	0,00		0,00	
410 (part 410) 410-000	Créances diverses	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00		1 000 000,00	
410 (part 410)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00	
410	Opérations d'investissement et de financement pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00	
410.000	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00	
410 (part 410)	Autres comptes rattachés	0,00	0,00	0,00		0,00	
410	Valeurs d'actifs de placement	0,00	0,00	0,00		0,00	
	DISPONIBILITÉS				10 000 000,00	10 000 000,00	
510	Valeur d'investissement	0,00	0,00	0,00		0,00	
510 (part 510)	Comptes d'actifs	0,00	0,00	0,00		0,00	
510	Comptes de placement courants	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00		10 000 000,00	
510	Intérêts collectés à recevoir	10 000,00	0,00	10 000,00		10 000,00	
Autres 510	Banques, établissements financiers et autres	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00		1 000 000,00	
510.000	Créances et débits divers	0,00	0,00	0,00		0,00	
510	Charges exceptionnelles d'urgence	10 000,00	0,00	10 000,00		10 000,00	
	AUTRES DISPONIBILITÉS	10 000 000,00	1 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00	10 000 000,00	
510	Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00		0,00	
510	Frais de fonctionnement des entreprises	0,00	0,00	0,00		0,00	
510	Dépenses de fonctionnement des entreprises	0,00	0,00	0,00		0,00	
510	Dépenses de fonctionnement des entreprises	0,00	0,00	0,00		0,00	
	TOTAL GÉNÉRAL (1 = 2 + 3 + 4 + 5)	100 000 000,00	100 000 000,00	100 000 000,00	100 000 000,00	100 000 000,00	

ANNEXE 12 : Le bilan passif

[illegible]

ANNEXE 14 : Le compte de résultat - produits

N° du compte	PRODUITS	Exercice 2024			Exercice 2023	
		DÉTAIL	TOTAL PARTIELLE	SOMME SECTION (2024)	TOTAL PARTIELLE	SOMME SECTION (2023)
1	2	3	4	5	6	7
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		21 381 338,33	0,00	24 878 365,47	0,00
70 (total 2024)	Produits des activités		21 418 338,33	0,00	22 987 141,23	0,00
701	Ventes de biens et services	250 000,00				
7012-7011	Ventes d'immobilisations	0,00			0,00	
7016	Ventes de biens et services (2024)	0,00			0,00	
7017-7018	Ventes d'autres immobilisations	0,00			0,00	
702	Régularisation des charges locatives	2 490 000,00			2 679 874,51	
7027-704	Loyers :					
7027 (2024) / 7041 (2023)	Loyers des logements non conventionnels	1 388 121,37			889 107,51	
7027 (2024) / 7042 (2023)	Loyers des logements conventionnels	8 088 022,57			15 320 561,96	
7027 (2024) / 7043 (2023)	Suppléments d'loyers	88 847,94			18 215,54	
7028 (2024) / 7044 (2023)	Majorations pour travaux, loyers, réajustements	1 112 174,31			1 089 188,21	
7027 (2024) / 7045 (2023)	Loyers des locaux : annexes et autres locaux	0,00			0,00	
7028-7029-7030 (2024) / 7046-7047-7048 (2023)	Autres	2 142 168,88			1 188 888,84	
703	Frais de services :					
7031	Produits de cession d'aménagement	0,00			0,00	
7031-7032	Remboursement des fonds (accusés) (prestation de police)	0,00			0,00	
7033 (2024)	Coût des biens	0,00			0,00	
7033 (2024) / 7034 (2023)	Produits de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
7034	Produits de services d'usage et de consommation				2 100,00	
7035	Coût de transport	12 458,33			17 682,26	
7036 (2024) / 7037 (2023)	Coût d'entretien appartenant à des tiers	1 121,71			1 209,86	
7037	Coût des biens	0,00			0,00	
7038	Coût des biens	0,00			0,00	
7039	Autres produits de services	0,00			0,00	
704	Produits des activités annexes :					
7041	Majoration des charges de gestion immobilière des autres organismes ISM	0,00			0,00	
Autres 704	Autres	41 681,34			52 058,67	
71	Produits financiers (ou déductibles)		(30 788,84)	0,00	138 428,87	0,00
711	Intérêts et autres	107 411,33			138 277,41	
712	Intérêts et autres	(172 199,87)			138 277,41	
72	Produits immobiliers		418 156,84	0,00	418 241,20	0,00
721	Intérêts de report (voir les autres sections)	2 8 638,34			308 010,00	
721-722	Autres produits immobiliers	408 268,50			418 241,20	
73	Produits d'exploitation		10 400,00	0,00	30 044,44	0,00
731	Primes d'assurance	0,00			0,00	
732	Subventions d'exploitation diverses	10 399,99			30 044,44	
733	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
734	Impôts sur les bénéfices, dépréciations et provisions		1 088 114,23	0,00	614 068,49	0,00
735	Produits pour gros travaux	405 189,88			120 000,00	
736	Dépréciations de créances	508 221,15			258 044,44	
Autres 73	Autres produits	184 180,24			411 064,00	
74	Transferts de charges d'exploitation	28 718,84			38 134,44	
75	Produits de la cession de la CGLL	8 848,88	4 940,00		0,00	
751-754-755-756-757	Autres produits	81 180,23	81 180,23		284 468,88	
76	Autres produits de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
	PRODUITS FINANCIERS		911 458,00	0,00	1 351 848,57	0,00
761	De participations (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
762	Revenus des actions	0,00			0,00	
763	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de réserves	0,00			0,00	
763-7631	Revenus des actions, parts participatifs et autres	0,00			0,00	
764	Revenus immobiliers financiers (2)		0,00	0,00	0,00	0,00
765-7651	Prêts accrus	0,00			0,00	
Autres 76	Autres	0,00			0,00	
77	Revenus réserves et autres réserves de placement	843 080,52	843 080,52		862 378,71	
771-774	Autres (2)	45 537,30	81 637,30		0,00	
775-776-777	Revenus sur dépréciations et provisions	30 374,38	81 334,00		228 828,81	
778	Transferts de charges financières	9 715,56	3 734,94		6 722,80	
779	Produits nets des réserves de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00		0,00	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		8 471 881,80	0,00	2 091 495,45	0,00
771	Sur opérations de gestion	1 370 408,88	1 370 408,88	0,00	628 368,47	
772	Sur opérations de capital		4 208 934,62		4 760 100,97	0,00
773	Produits des réserves d'éléments d'actif	2 081 120,00			2 818 488,88	
774	Subventions d'investissement et autres au résultat de l'exercice	1 007 130,62			1 138 880,00	
775	Autres	190 072,23			182 147,81	
776	Revenus sur dépréciations et provisions	0,00	0,00		0,00	
777	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00		0,00	
	TOTAL DES PRODUITS	21 728 865,12	21 728 405,13	0,00	26 915 186,89	0,00
			0,00	0,00	0,00	0,00
	dont réserves de 2023		0,00			
	dont en réserves pas de 2023		0,00			
	TOTAL GÉNÉRAL		21 728 405,13	0,00	26 915 186,89	0,00



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 20 mai 2025

Objet : Approbation des comptes 2024 et affectation du résultat

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt mai deux mille vingt-cinq, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. COSTA, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH,

Étaient absents ou excusés

Mme DEFFIET, M. GIRARDI, Mme VEZINAT.

Étaient représentés par pouvoir

M. BIASOTTO, donne pouvoir à Alain PICARD,
M. BILIRIT, donne pouvoir à Thomas BOUYSSONNIE,
Mme CASTELLI donne pouvoir à Mme GROSSIAS,
Mme FIGUES, donne pouvoir à André DEMEL,
Mme GARCIA-IZQUIERDO, donne pouvoir à Mme SALLES,
Mme LAVIT donne pouvoir à Mme LAVERGNE DE CERVAL,
Mme PITOUS donne pouvoir à Martine PALAZE,
M. VERDIE donne pouvoir à Mme KHERKHACH,

Assistaient également à la séance

M. GEOFFROY, commissaire du Gouvernement,
M. LEMEUR, Commissaire aux Comptes,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe,
M. MALIEN, Directeur Financier,
M. BIZE, Directeur du Patrimoine.

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne dénommé Habitayls,

- VU les articles R-423-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation,
- VU l'ordonnance n°2007-137 du 1er février 2007 relative aux offices publics de l'habitat,
- Vu la délibération du 30 juin 2015 décidant de notre changement de régime comptable au 1er janvier 2019,
- VU le budget primitif 2024 adopté par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 19 décembre 2023,
- VU les divers rapports et bilans relatifs à la gestion 2024 de l'Office,
- VU la présentation du 29 avril 2025 de la première partie du rapport d'activité,
- VU les états de situation développée des prévisions et réalisations du budget 2024, les soldes intermédiaires de gestion et la capacité d'autofinancement de l'exercice 2024,
- VU le compte de résultat et le bilan de l'exercice 2024 joints ci-après,
- VU la note de présentation des comptes de l'exercice 2024 et l'avis de la Commission des Finances recueilli au cours de sa réunion du 15 mai 2025,
- Après avoir entendu l'exposé fait par le Directeur Financier sur les comptes de l'exercice 2024 et l'évolution de la situation financière de l'Office constatée entre 2023 et 2024,
- Après avoir entendu le rapport du Commissaire aux comptes Monsieur Quentin LE MEUR

DELIBERE ET DECIDE

à l'unanimité des administrateurs présents et représentés :

Statuant sur le bilan de l'exercice 2024, dont le total est arrêté définitivement à la somme de 271 311 161,65 € ;

Considérant, conformément à l'instruction comptable, que le Conseil d'Administration doit se prononcer sur l'approbation et l'affectation du résultat comptable de l'exercice 2024, qui s'élève à la somme de + 2 868 767,62 € ;

Après lecture rapport de gestion et du rapport du Commissaire aux Comptes, il est proposé aux membres du Conseil d'Administration :

1. d'approuver les comptes annuels 2024
2. de statuer sur l'affectation du résultat de l'exercice (+ 2 868 767,62 €) comme suit :
 - d'imputer au compte 106851 « Réserves sur cessions immobilières – activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » la somme de 2 333 167.63 €, et porter ainsi ce compte au montant de 9 091 219.57 €,
 - d'imputer au compte 11011 « report à nouveau (solde créditeur) -activité relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 » la somme de 238 587.79 € et porter ainsi ce compte au montant de 9 141 910.39 €,
 - d'imputer au compte 11012 « report à nouveau (solde créditeur) -activité hors service d'intérêt économique général depuis 2021 » la somme de 297 012.20 € et porter ainsi ce compte au montant de 741 625.69 €.

Fait et délibéré, en séance, les jour, mois et an que dessus,
Pour extrait conforme,
Fait à Agen, le 21 mai 2025



Bruno GUINANDIE
Directeur Général



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 20 mai 2025

Objet : Recours contre ACTION LOGEMENT

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt mai deux mille vingt-cinq, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. COSTA, M. DEMEL, M. DUTHIL, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAIL, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH,

Étaient absents ou excusés

Mme DEFFIET, M. GIRARDI, Mme VEZINAT.

Étaient représentés par pouvoir

M. BIASOTTO, donne pouvoir à Alain PICARD,
M. BILIRIT, donne pouvoir à Thomas BOUYSSONNIE,
Mme CASTELLI donne pouvoir à Mme GROSSIAS,
Mme FIGUES, donne pouvoir à André DEMEL,
Mme GARCIA-IZQUIERDO, donne pouvoir à Mme SALLES,
Mme LAVIT donne pouvoir à Mme LAVERGNE DE CERVAIL,
Mme PITOUS donne pouvoir à Martine PALAZE,
M. VERDIE donne pouvoir à Mme KHERKHACH.

Assistaient également à la séance

M. GEOFFROY, commissaire du Gouvernement,
M. LEMEUR, Commissaire aux Comptes,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice générale adjointe,
M. MALIEN, Directeur Financier,
M. BIZE, Directeur du Patrimoine,

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot et Garonne,

Vu le dépôt, le 20 septembre 2023, de deux recours de la Fédération nationale des OPH contre ACTION LOGEMENT :

- *Le premier, à l'encontre de l'Etat et d'Action Logement, est relatif à la demande d'indemnisation du préjudice subi par les OPH, en raison d'une faute dans la garantie du principe de non-discrimination défini à l'article L 313-17-3 du CCH, dans le cadre de la convention quinquennale du 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement.*
- *Le second recours administratif est lancé à l'encontre d'Action Logement. Il est relatif à l'annulation de la directive d'Action Logement du 26 juillet 2023 : dotation en fonds propres, titres participatifs et subventions pour soutenir la production de logements locatifs sociaux et intermédiaires et la consolidation des acteurs du secteur.*

Vu la décision, le 4 avril dernier, du Tribunal Administratif de PARIS, conduisant à annuler la directive de 2023, en reconnaissant explicitement une faute de la part d'Action Logement pour ne pas avoir appliqué le principe de non-discrimination,

Vu qu'en revanche, la Fédération a été déboutée de sa demande d'indemnisation n'ayant pas subi de préjudice personnel,

Considérant que chaque office est désormais titré pour demander une indemnisation pour perte de chance dans ses investissements,

Considérant qu'HABITALYS entend s'inscrire dans la démarche contentieuse initiée par la Fédération des OPH, telle qu'exposée en séance,

Après avoir entendu l'exposé du Président sur le sujet, complété par l'intervention du représentant d'ACTION LOGEMENT qui exprimera un vote contre, et au terme des débats,

DECIDE :

- **De statuer sur le principe d'un recours d'HABITALYS, dans les conditions proposées par la Fédération des OPH,**
- **De mandater le Directeur Général pour engager les actions nécessaires afin d'obtenir réparation du préjudice subi.**

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,

Agen, le 21 mai 2025

Le Directeur Général,



Bruno GUINANDIE