REÇU EN PREFECTURE
le 21/04/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403891997-20230420-2023_004_CA

Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE

GROUPE IDELIANS

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Du 20 AVRIL 2023 à 09H30

OBJET :

4 / PRESENTATION DU RAPPORT FINANCIER ET APPROBATION DES COMPTES 2022

Délibération n° 2023 004 CA

20 administrateurs sont présents, 1 administrateur a donné un pouvoir, le quorum est atteint.

Sont présents :
M. Bertrand OLLIVIER, Président, désigné par le Conseil Départemental,
M. Michel ANDRÉ, désigné par le Conseil départemental,
M. Jean-Jacques BAYER, désigné par le Conseil départemental,
M. Jean-Pierre BRUNSEAUX, désigné par l'U.D.A.F de la Haute-Marne,
M. Serge BURTE, élu par les locataires,
Mme Michelle COLLARD, élue par les locataires,
M. Robert COSTANZA, désigné par le Conseil Départemental,
M. Thierry DEGLIN, désigné par les associés des collecteurs du 1% logement,
Mme Sophie DELONG, désignée par le Conseil Départemental,
M. Denis FAHY, élu par les locataires,
M. Manuel GALLAND, désigné par l'Union Départementale C.G.T,
M. Olivier GIRARDOT, désigné par l'union départemental CFDT,
Mme Anne-Marie GORSE, désignée par le Conseil Départemental,
M. Michel HUARD, désigné par le Conseil Départemental,
Mme Marie-Noëlle HUBERT, désignée par la Caisse d'Allocations Familiales de la Haute-Marne,
Mme Anne-Marie NEDELEC, Vice-présidente, désignée par le Conseil Départemental,
M. Dominique MERCIER, désigné par le Conseil Départemental,
M. André NOIROT, désigné par le Conseil Départemental,
M. François ROBIN, représentant une association œuvrant dans le domaine de l'insertion,
M. Dominique THIEBAUD, désigné par le Conseil départemental,

Sont représentés :
Mme le Préfet de la Haute Marne, représentée par M. Martin BROISIN, DDETSPP, service inclusion, adjoint à la cheffe de service (DDT), M. Damien THIERIOT, désigné par le Conseil Départemental (Pouvoir à M. OLLIVIER),

Sont excusées :
Mme Anne CARDINAL, désignée par le Conseil départemental, Mme Amina TAYRI, élue par les locataires,

Assistent en outre à la réunion :
M. Jacques CHAMBAUD, Directeur général, Mme Sophie PY-FOURES, société KPMG, Mme Sandra CATTAN, Directrice des ressources internes, Directrice générale adjointe, M. Christophe LEGROS, Directeur patrimoine, Mme Coralie LOZANO, Secrétaire du CSE, Mme Corinne MORO, Directrice financière, Cindy SCHMITT, assistante de Direction.

REÇU EN PREFECTURE
le 21/04/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403891997-20230420-2023_004_CA

Sont joints en annexes :

- Le rapport financier 2022 présenté par Hamaris,
- Le rapport du commissaire aux comptes présenté par Madame Sophie PY, commissaire aux comptes à KPMG (en cahier séparé).

*****

APRES EN AVOIR DELIBERE, le Conseil d'Administration DECIDE, à la majorité, par 18 voix POUR et 3 ABSTENTIONS (Madame COLLARD et Messieurs BURTE et FAHY) :

- ***D'approuver les comptes présentés,***
- ***D'arrêter le bilan qui s'élève à la somme de 193 002 336,29€ et qui représente le total de l'actif et du passif,***
- ***De considérer que le Directeur Général a normalement administré, pendant le cours de l'exercice 2022, les finances de l'office en poursuivant le recouvrement de toutes les créances et en ne payant que les dépenses réglementaires justifiées et de lui donner ainsi quitus de sa gestion sur l'exercice écoulé,***
- ***De déclarer que le compte financier pour l'exercice 2022 n'appelle aucune observation ni réserve,***
- ***D'affecter le résultat de 4 925 794,91€ en tenant compte du résultat SIEG de 4 675 157,23€ et hors SIEG de 250 637,68€ de la manière suivante :***
    - ***Débit du c/12011 (résultat SIEG) à crédit du c/106851 (réserves sur cessions immobilières SIEG) pour 1 067 717,99€ (plus-values nettes sur cessions immobilières)***
    - ***Débit du c/12011 (résultat SIEG) à crédit du c/11011 (report à nouveau SIEG) pour 3 607 439,24€***
    - ***Débit du c/12012 (résultat hors SIEG) à crédit du c/11012 (report à nouveau hors SIEG) pour 250 637,68€***

RESULTAT du VOTE : A LA MAJORITÉ	
Certifié exécutoire compte tenu De la transmission en Préfecture le	**Chaumont, le 20 AVRIL 2023** **Le Président** **Bertrand OLLIVIER**

REÇU EN PREFECTURE
le 21/04/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403891997-20230420-2023_004_CA

Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE
GROUPE IDELIANS

Rapport financier 2022

➢ Rappel des faits marquants en 2022 :

• Migration Aravis

Au 1er janvier 2022, Hamaris a changé de progiciel, passant de UlisNG à Aravis.
Ce changement, très lourd pour l'ensemble des services d'Hamaris, a nécessité de revoir l'ensemble des processus et procédures.

Au 31/12/2022, le coût de la migration s'élève à 434K€, dont 69K€ en formation. Une partie, 199K€, a été subventionnée.
Quelques dépenses sur 2023 sont encore à prévoir et ne seront pas subventionnées. Il s'agit principalement de formations ou d'accompagnement (par exemple pour la régularisation des charges).

• Mise en place IDELIANS et Numélians

Le total des coûts pour la mise en place d'IDELIANS et de Numélians s'élève à 347K€. Ces dépenses ont été subventionnées pour 341K€.
Pour bénéficier de la subvention, toutes les dépenses devaient être réalisées avant le 31/12/2022.

• Faits significatifs

Le conflit en Ukraine survenu à la fin du mois de février 2022. Eu égard à l'absence d'activité avec l'UKRAINE, la situation de l'entreprise à la date de l'arrêté des comptes a été faiblement impacté.
Par ailleurs, l'évolution observée des prix des matières premières, de l'inflation, du Taux du livret A en 2022 impacte négativement les résultats actuels et futurs de notre office.
La hausse des coûts de l'énergie laisse présager une remontée des impayés et favorise l'émergence de situations de précarités énergétique.
A cet effet, l'organisme a actualisé sont budget 2023 et le coût de ses opérations pour analyser les impacts de ce nouvel environnement économique et prendre les mesures adéquates en vue d'assurer la préservation de ses équilibres financiers.

➢ Les résultats financiers 2022 :

Nous vous présentons les principales données financières relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2022 qui comportent :

- le calcul du résultat comptable et de la Capacité d'Autofinancement selon le PCG, et le DIS,
- la revue des principaux écarts constatés par rapport à 2021 et l'évolution de la dette de 2018 à 2022,
- l'analyse du bilan.

REÇU EN PREFECTURE
le 21/04/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403891997-20230420-2023_004_CA

1 - Résultat comptable et CAF

- **Calcul du résultat comptable et de la CAF (selon PCG 82)**

		CHARGES (1)	PRODUITS		
60 (- 603)	Achats (hors 609)	275 307,30	233 735,56	70 (- 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks	-	21 852 710,33	704	Loyers
61 (- 61521)	Services extérieurs (hors 619)	906 538,28	-	71	Production stockée
61521	Dép de gros entretien sur biens im	2 236 892,13	179 776,63	72	Production immobilisée
62	Autres services extérieurs	2 376 411,62	311 150,19	74	Subventions d'exploitation
63 (- 63512)	Impôts, taxes, assimilés	390 648,68	864 113,62	75	Autres prod de gestion courante
63512	Taxes foncières	2 459 516,00	181 951,48	76	Produits financiers
641	Rémunérations du personnel	2 834 004,68	2 415 986,97	77 (- 7723, 775)	Produits exceptionnels
6481	Autres chges de personnel - Rém.,	-	2 229 140,00	775	Produits des cessions d'actif
Autres 64	Chges de personnel	1 053 789,01	562 477,61	78 (- 78157)	Reprises sur amortis.
65 (- 654)	Autres charges de gestion courante	461,51	189 650,00	78157	Provisions pour gros entretien
654	Pertes sur créances irrécouvrables	278 386,05	178 068,40	79	Transferts de charges
66	Charges financières (hors 6691)	1 517 165,26			
67 (- 675, 6732)	Charges exceptionnelles	395 399,42			Atténuation de charges non
675	VNC des éléments sortis de l'actif	1 316 310,36	10 821,84		
68 (- 68157)	Dotations aux amortis	7 914 191,45		*"061"*	RRR et bonifications d'intérêts
68157	Provisions pour gros entretien	61 898,00		*"062"*	Rembourst. sur salaires, chges
69	Participation des salariés - Imp bénéf.	-			
71	Production stockée	-			
	Total des charges non récupérables	**24 016 919,75**	**29 209 582,63**	**Total des produits hors récupérations de charges**	
"063"	**Total des charges récupérables**	**4 261 665,11**	**3 994 797,14**	703	Récup des charges loc
6732	Réd récup. de chges locs sur ex.antér.			7723	Complt. récup. de chges loc
				"064"	Atténuation de charges récup
	TOTAL DES CHARGES	**28 278 584,86**	**33 204 379,77**	**TOTAL DES PRODUITS**	
	RESULTAT (EXCEDENT)	**4 925 794,91**	**-**	**RESULTAT (DEFICIT)**	
	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	**33 204 379,77**	**33 204 379,77**	**TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT**	

Tableau de passage du résultat à la CAF

RESULTAT (EXCEDENT)	**4 925 794,91**	**0,00**	**RESULTAT (DEFICIT)**
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	**1 316 310,36**	**-2 229 140,00**	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
		-1 192 094,33	- Quote-part des sub virée au résultat
+ Dotations aux amortissements, aux dép et aux provisions	**7 976 089,45**	**-752 127,61**	- Reprises sur amortissements, aux dép et provisions
TOTAL (I)	**14 218 194,72**	**-4 173 361,94**	**TOTAL (II)**
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (selon PCG)	**10 044 832,78**	**0,00**	**INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT**

Le résultat de **4 925 794,91€** se décompose de la façon suivante :

- **4 675 157,23€** pour les activités relevant du service d'intérêt économique général (**SIEG**)
- **250 637,68€** pour les activités hors service d'intérêt économique général (**hors SIEG**). Ces sont les dépenses et les recettes des logements non conventionnés, des commerces et des gendarmeries.

Conseil d'administration d'Hamaris du 20 avril 2023

REÇU EN PREFECTURE
le 21/04/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403891997-20230420-2023_004_CA

- **Comparaison du résultat avec 2021**

(en K€)	2021	**2022**	Ecarts
Résultat d'exploitation (1)	2 771	**2 784**	13
Résultat financier (2)	4	**124**	120
Résultat courant	2 775	**2 908**	133
Résultat exceptionnel (3)	1 270	**2 018**	748
Résultat de l'exercice	4 045	**4 926**	881

(1) Le résultat d'exploitation est stable par rapport à 2021.

(2) Le résultat financier augmente de 120K€ suite à l'augmentation du taux du livret A et de la trésorerie qui ont généré des produits financiers plus importants.

(3) Le résultat exceptionnel augmente de 748K€. On constate une augmentation de la plus-value de cession de 607K€ (+13 ventes), ainsi que des dégrèvements TFPB de 140K€.

- **Passage de la CAF PCG 82 à l'autofinancement net HLM**

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PCG	**10 044 832,78**
- Amortisements d'emprunts locatifs (hors RA)	- 7 032 708,83
- Intérêts compensateurs	- 7 753,70
AUTOFINANCEMENT NET HLM DIS	**3 004 370,25**

La capacité d'autofinancement de l'exploitation reflète la capacité de l'organisme à dégager des disponibilités grâce à son activité. Elle permet de financer les opérations d'investissement.

Conseil d'administration d'Hamaris du 20 avril 2023

REÇU EN PREFECTURE
le 21/04/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403891997-20230420-2023_004_CA

2 - Autofinancement d'exploitation courante et autofinancement net HLM

➢ ***Les produits d'exploitation : 23 393K€***

❖ Les loyers : 22 109K€

	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Écarts 2022/2021	
	En K€	En K€	En K€	En %
Loyers des logements locatifs	21 046	21 229	183	0,87%
RLS brute	- 1 230	- 1 272	42	-3,44%
Lissage RLS	257	256	- 1	-0,43%
Loyers des garages et parkings	957	962	5	0,54%
Loyers des commerces	66	63	- 3	-3,89%
Loyers des foyers	319	319	0	0,07%
Loyers des gendarmeries	555	551	- 4	-0,68%
Total loyers	**21 970**	**22 109**	**139**	**0,63%**

On constate une augmentation des loyers de 139K€ qui s'explique principalement par une augmentation des loyers locatifs pour 183K€, suite à la hausse des loyers de 0.42% et aux livraisons de logements. La RLS nette de lissage a augmenté de 43K€.

Le taux de vacance, toutes locations et tous motifs confondus, est de 9.71% (9.33% en 2021).

❖ Les autres produits : 1 284K€

	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Écarts 2022/2021	
	En K€	En K€	En K€	En %
Autres produits d'exploitation	1 062	1 102	40	3,8%
Produits financiers	64	182	118	184,3%
Total	**1 126**	**1 284**	**158**	**14,0%**

✓ Les autres produits d'exploitation : 1 102K€

Les autres produits augmentent de 40K€ par rapport à 2021. On constate des variations sur les postes suivants :

- une augmentation des ventes de certificats d'économie d'énergie pour 150K€ (484K€ en 2022)

- une baisse de 44K€ de la production immobilisée qui est en corrélation avec les dépenses d'investissements sur le patrimoine (180K€ en 2022)

- une baisse de 42K€ des remboursements de quotes-parts de TFPB suite à des ventes (23K€ en 2022)

- une baisse des frais de vente pour 21K€ (86K€ en 2022). Ces frais sont également comptabilisés pour le même montant en charge.

✓ Les produits financiers : 182K€

Les produits financiers sont composés des intérêts du livret A. Ils ont fortement augmenté suite à la hausse du taux du livret A en 2022 (0,5% en début d'année, puis 1% à partir de février et 2% à partir d'août).

Conseil d'administration d'Hamaris du 20 avril 2023

REÇU EN PREFECTURE
le 21/04/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403891997-20230420-2023_004_CA

➢ ***Les charges d'exploitation : 21 427K€***

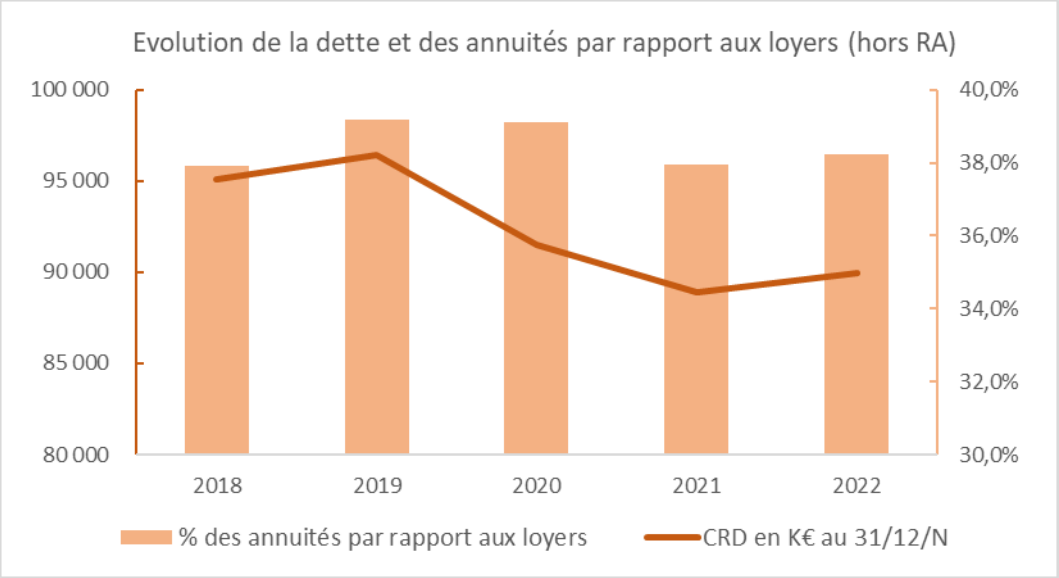
❖ Les annuités des emprunts locatifs : 8 450K€

	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Écarts 2022/2021	
	En K€	En K€	En K€	En %
Capital remboursé	7 074	7 033	- 41	-0,6%
Intérêts	1 262	1 417	155	12,3%
Annuités des emprunts locatifs	**8 336**	**8 450**	**114**	**1,4%**

Les annuités des emprunts locatifs ont augmenté de 114K€ suite à la hausse du taux du livret A.

Evolution de la dette depuis 2018 :

	2018	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
CRD en K€ au 01/01/N	97 803	95 056	96 409	91 517	88 908
Amortissements en K€	6 770	6 907	7 052	7 074	7 033
Intérêts en K€	1 609	1 617	1 479	1 262	1 417
Annuités (hors RA) en K€	8 379	8 524	8 531	8 336	8 450
% des annuités par rapport aux loyers	37,9%	39,2%	39,1%	37,9%	38,2%
Remboursements anticipés en K€	212	191	78	132	154
Amortissements bâtiment adm en K€	118	125	130	133	136
Intérêts bâtiments adm en K€	57	54	51	48	47
Réalisations en K€	4 353	8 576	2 368	4 730	8 380
Renégociations d'emprunts en K€	-	-	-	-	-
CRD en K€ au 31/12/N	95 056	96 409	91 517	88 908	89 965



❖ La taxe foncière sur les propriétés bâties : 2 460K€

	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Écarts 2022/2021	
	En K€	En K€	En K€	En %
TFPB	**2 354**	**2 460**	**106**	**4,5%**

Le coût de la TFPB est en hausse en 2022 (+106K€ par rapport à 2021).

Conseil d'administration d'Hamaris du 20 avril 2023

REÇU EN PREFECTURE
le 21/04/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403991997-20230420-2023_004_CA

Depuis 7 ans, HAMARIS bénéficie d'un abattement de 30% sur la TFPB dans les quartiers prioritaires de la ville de Langres (QPV).

❖ La maintenance du parc (y compris régie) : 3 110K€

	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Écarts 2022/2021	
	En K€	En K€	En K€	En %
Territoires	236	318	82	35%
Variations de stocks	13	- 11	- 24	-183%
Service maintenance	147	150	3	2%
Service juridique / logistique	36	28	- 8	-23%
HSS	-	5	5	-
Travaux spécifiques	13	1	- 12	-
Régie	360	383	23	6%
Service ventes	-	-	-	-
Maintenance courante	***805***	***873***	***68***	***9%***
Territoires	1 325	1 241	- 84	-6%
Service maintenance	641	466	- 175	-27%
Travaux spécifiques	340	186	- 154	-
Part GE réhabilitations	312	334	22	7%
Service ventes	16	10	- 6	-36%
Gros entretien	***2 634***	***2 237***	***- 397***	***-15%***
Maintenance du parc	**3 439**	**3 110**	**- 329**	**-10%**

La baisse des dépenses de maintenance du parc (-329K€) s'explique principalement par des travaux spécifiques, notamment des travaux pour personnes à mobilité réduite (PMR) qui n'ont pu être réalisés en 2022 faute d'entreprises pour 154K€. On constate également une baisse des travaux du service maintenance pour 175K€ (-30K€ sur les peintures extérieures, -40K€ sur les lavages de façades et démoussages de toitures, -30K€ sur les travaux de conformité électrique et gaz, -35K€ sur les équipements individuels, -30K€ sur les ascenseurs).

❖ Les frais de fonctionnement : 6 113K€

	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Écarts 2022/2021	
	En K€	En K€	En K€	En %
Frais de personnel	4 324	4 096	- 228	-5,3%
Correction régie d'entretien	- 360	- 383	23	-6,4%
Frais de personnel	***3 964***	***3 713***	***- 251***	***-6,3%***
Frais de gestion	**1 887**	**2 400**	**513**	**27,2%**
Total frais de fonctionnement	**5 851**	**6 113**	**262**	**4,5%**

Le ratio des frais de fonctionnement par rapport aux loyers est de 27,6% (26,6% en 2021).

✓ Les frais de personnel (hors régie) : 3 713K€

Les frais de personnel diminuent de 251K€.

- La refacturation des mises à dispositions de deux salariés à Numélians a augmenté de 42K€. Elle représentait 6 mois en 2021 et une année en 2022.
- Des ruptures conventionnelles pour 3 départs ont été enregistrées pour 40K€.
- Les remplacements suite à des départs ont généré un gain de 53K€.
- La réduction fillon a augmenté de 58K€.
- La variation sur les provisions constatées en fin d'exercice par rapport à 2021 est en baisse de 197K€.

Conseil d'administration d'Hamaris du 20 avril 2023

REÇU EN PREFECTURE
le 21/04/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403891997-20230420-2023_004_CA

✓ Les frais de gestion : 2 400K€

Les frais de gestion augmentent de 513K€. Les redevances IDELIANS (282K€) et Numelians (332K€) augmentent respectivement de 158K€ et 206K€, en sachant que 2021 représentait 7 mois.
On constate une hausse des dépenses de redevances informatiques (+107K€) de carburant (+26K€), de gaz (+25K€), des honoraires (+50K€). La maintenance informatique, quant à elle, diminue de 58K€.

❖ Les cotisations CGLLS : 569K€

	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Écarts 2022/2021	
	En K€	En K€	En K€	En %
Cotisation de base	493	505	12	2,4%
Cotisation additionnelle	64	64	-	0,0%
- Part forfaitaire	*21*	*21*	-	-
- Part variable	*43*	*43*	-	*0,0%*
Cotisations CGLLS (hors lissage)	**557**	**569**	**12**	**2,2%**

La première cotisation, basée sur l'exercice précédent, est calculée en fonction du montant des loyers quittancés (3,04% en 2022, 3,02% en 2021, 3,19% en 2020 et 2,88% en 2019) et du supplément de loyer de solidarité (85%). De cette cotisation brute sont déduits des montants proportionnels à des indicateurs sociaux et de production.

La cotisation additionnelle, basée sur l'exercice N-2, correspond à une part forfaitaire proportionnelle au nombre de logements (3.5€ depuis 2019) et à une part variable proportionnelle à l'autofinancement net HLM (2,7% en 2022, 3,7% en 2021, 5,5% en 2020 et 2019) dès que celui-ci est supérieur à un pourcentage des loyers (7,5% depuis 2019).

❖ Les autres charges : 768K€

	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Écarts 2022/2021	
	En K€	En K€	En K€	En %
Charges récupérables non récupérées	440	462	22	5%
Coût des impayés	246	306	60	24%
Total autres charges	**686**	**768**	**82**	**12%**

✓ Les charges récupérables non récupérées : 462K€

Les charges récupérables non récupérées sont en corrélation avec le niveau de vacance du patrimoine et le rythme des démolitions. Elles augmentent de 22K€.

Le taux de charges non récupérées sur la vacance totale est de 18,6% (18% en 2021).

✓ Le coût des impayés : 306K€

Le coût des impayés augmente de 60K€ (1,39% des loyers par rapport à 1,12% en 2021).

Le coût des honoraires (frais d'actes, contentieux, poursuite, etc.) s'élève à 110K€ (74K€ en récupérable et 36K€ en non récupérable).

En incluant les frais non récupérables, le coût des impayés s'élève à 342 K€ (274K€ en 2021).

Par ailleurs, la masse salariale 2022 du personnel alloué au service social et recouvrement s'élève à 440K€ (449K€ en 2021).

Le coût global des impayés en 2022 est donc de 782K€, soit 3.5% des loyers (3,3% en 2021).

Conseil d'administration d'Hamaris du 20 avril 2023

REÇU EN PREFECTURE
le 21/04/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403891997-20230420-2023_004_CA

➢ ***Tableau synthétique de l'autofinancement courant***

	Réalisé 2021	**Réalisé 2022**		Écarts 2022/2021	
	En K€	**En K€**	**En % par rapport aux loyers**	En K€	En %
Total loyers	21 970	**22 109**	**100,00%**	139	0,63%
Autres produits d'exploitation	1 062	**1 102**	**4,99%**	40	3,79%
Produits financiers	64	**182**	**0,82%**	118	184,30%
Produits courants	**23 096**	**23 393**	**105,81%**	**297**	1,29%
Annuités des emprunts locatifs	8 336	**8 450**	**38,22%**	114	1,37%
TFPB	2 354	**2 460**	**11,12%**	106	4,48%
Maintenance du parc (y compris régie)	3 439	**3 110**	**14,07%**	- 329	-9,56%
Frais de personnel (hors régie)	3 964	**3 713**	**16,79%**	- 251	-6,33%
Frais de gestion	1 887	**2 400**	**10,86%**	513	27,19%
Cotisations CGLLS	557	**569**	**2,57%**	12	2,15%
Charges récupérables non récupérées	440	**462**	**2,09%**	22	4,91%
Coût des impayés	246	**306**	**1,39%**	60	24,49%
Charges courantes	**21 223**	**21 470**	**97,11%**	**247**	1,16%
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION COURANTE	**1 873**	**1 923**		**50**	2,67%
% par rapport aux loyers	**8,53%**	**8,70%**			

L'augmentation des charges courantes à hauteur de 247K€, compensée par l'augmentation des produits de297K€, génère une hausse de l'autofinancement courant de 50K€. **Il ressort à 1 923K€, soit 8,7% des loyers.**

Les autres produits et autres charges exceptionnels :

❖ Les autres produits exceptionnels : 1210K€

Ils sont en hausse par rapport à 2021 de 357K€.

Ils sont constitués principalement :

- des dégrèvements de TFPB suite aux travaux pour personnes à mobilité réduite et aux travaux d'économie d'énergie qui s'élèvent à 826K€ (680K€ en 2021, soit +146K€)
- des indemnités d'assurance pour sinistre pour 139K€ (66K€ en 2021, soit +73K€).
- des pénalités sur les marchés pour 5K€ (16K€ en 2021, soit -11K€)
- des subventions pour démolitions pour 212K€ (77K€ en 2021, soit +135K€)
- en 2022, des pénalités sur le supplément de loyers solidarité pour 26K€ ont été constatées

❖ Les autres charges exceptionnelles : 365K€

Elles sont en hausse par rapport à 2021 de 103K€.

Elles sont constituées principalement :

- des travaux de démolitions pour 207K€ (74K€ en 2021, soit +133K€)
- des frais de montage et de commercialisation sur les ventes pour 86K€ (108K€ en 2021, soit -22K€)
- des frais pour sinistres pour 40K€ (59K€ en 2021, soit -19K€)
- des formations hors plan pour 20K€ (0 en 2021, soit +20)

Conseil d'administration d'Hamaris du 20 avril 2023

REÇU EN PREFECTURE
le 21/04/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403891997-20230420-2023_004_CA

➢ ***Tableau synthétique de l'autofinancement net HLM***

	Réalisé 2021	**Réalisé 2022**		Écarts 2022/2021	
	En K€	**En K€**	**En % par rapport aux loyers**	En K€	En %
Total loyers	21 970	**22 109**	**100,00%**	139	0,63%
Autres produits d'exploitation	1 062	**1 102**	**4,99%**	40	3,79%
Produits financiers	64	**182**	**0,82%**	118	184,30%
Produits courants	**23 096**	**23 393**	**105,81%**	**297**	1,29%
Annuités des emprunts locatifs	8 336	**8 450**	**38,22%**	114	1,37%
TFPB	2 354	**2 460**	**11,12%**	106	4,48%
Maintenance du parc (y compris régie)	3 439	**3 110**	**14,07%**	- 329	-9,56%
Frais de personnel (hors régie)	3 964	**3 713**	**16,79%**	- 251	-6,33%
Frais de gestion	1 887	**2 400**	**10,86%**	513	27,19%
Cotisations CGLLS	557	**569**	**2,57%**	12	2,15%
Charges récupérables non récupérées	440	**462**	**2,09%**	22	4,91%
Coût des impayés	246	**306**	**1,39%**	60	24,49%
Charges courantes	**21 223**	**21 470**	**97,11%**	**247**	1,16%
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION COURANTE	**1 873**	**1 923**		**50**	2,67%
% par rapport aux loyers	**8,53%**	**8,70%**			
+/- écarts sur charges récupérables sur vacances	109	195	0,88%	86	78,65%
+ dotation provisions pour créances locataires	256	307	1,39%	51	19,90%
- reprise provisions pour créances locataires	269	265	1,20%	- 4	-1,49%
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	**1 969**	**2 160**	**9,77%**	**191**	9,68%
+ autres produits exceptionnels	853	1 210	5,47%	357	41,80%
dont dégrèvements TFPB	*680*	*826*	*3,74%*	*146*	*21,47%*
- autres charges exceptionnelles	262	365	1,65%	103	39,31%
dont travaux pour démolition	*74*	*207*	*0,94%*	*133*	*179,73%*
AUTOFINANCEMENT NET HLM	**2 560**	**3 004**	**13,59%**	**444**	17,35%
% par rapport aux produits	**11,08%**	**12,84%**			

L'autofinancement net HLM s'établit à 3 004K€, soit une augmentation de 444K€ et représente **12.8% des produits**. Le seuil d'alerte de 3% est largement respecté.

3- Les ressources internes

Conseil d'administration d'Hamaris du 20 avril 2023

REÇU EN PREFECTURE
le 21/04/2023
Application agréée E-legalite.com
09-DE-052-403891997-20230420-2023_004_CA

Elles correspondent aux ressources dégagées par l'autofinancement net HLM augmente des plus values de cessions nettes de remboursements anticipés.

- ***Les cessions :***

	2021	**2022**	Ecarts 2022/2021
Nombre des ventes de logements locatifs	17	**30**	13
Montant des cessions	1 278K€	**2 224K€**	946K€
Montant des remboursements anticipés	132K€	**154K€**	22K€
Montant de la plus value nette de RA	***1 146K€***	***2 070K€***	*924K€*
Montant des RA complémentaires	*0K€*	***0K€***	*0K€*
Montant des cessions de terrains	0K€	**0K€**	0K€
Produits suite à sinistre	0K€	**0K€**	0K€
Total produits cessions nets de RA	**1 146K€**	**2 070K€**	924K€

La plus value nette de remboursement anticipés est supérieure à 2021 (+924K€), avec 13 ventes de plus. Le prix de cession moyen est de 74K€ en 2022, comme en 2021.

- ***Tableau synthétique des ressources internes***

	2021	**2022**	Ecarts 2022/2021	
	En K€	En K€	En K€	En %
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION COURANTE	1 873	**1 923**	**50**	2,7%
% par rapport aux loyers	8,53%	**8,70%**		
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	1 968	2 160	192	9,8%
% par rapport aux loyers	8,96%	**9,77%**		
AUTOFINANCEMENT NET HLM	2 559	**3 004**	**445**	17,4%
% par rapport aux produits	11,08%	**12,84%**		
Produits total de cessions net de RA	1 146	2 070	924	
RESSOURCES INTERNES	3 705	5 074	**1 369**	37,0%
% par rapport aux loyers	16,86%	**22,95%**		

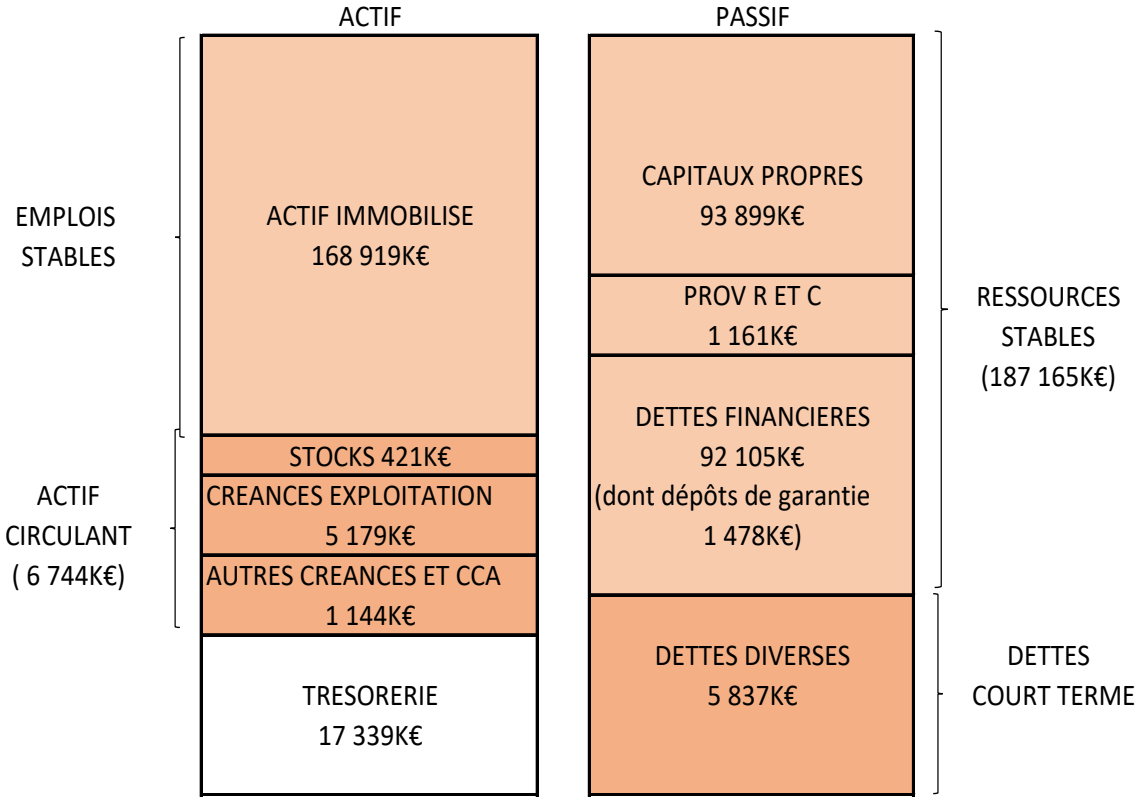
Le ratio des ressources s'élève à 5 074K€ soit une augmentation de 1 369K€. Il représente 22.9% des loyers. Pour mémoire, le seuil d'alerte de ce ratio est de 6 % des loyers.

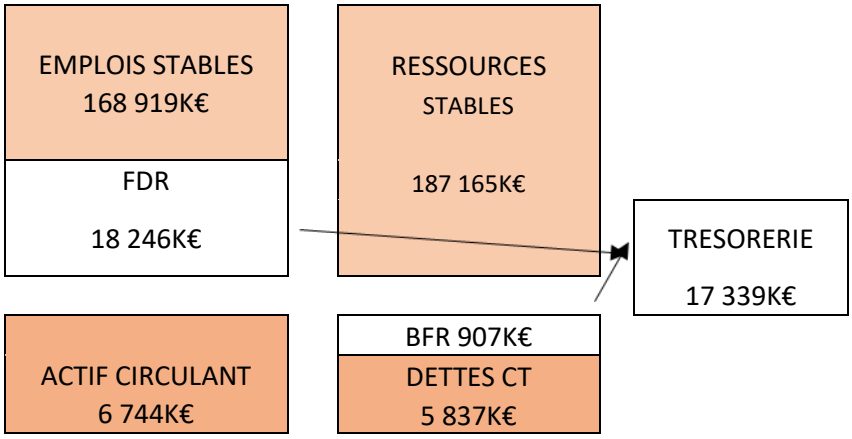
Conseil d'administration d'Hamaris du 20 avril 2023

REÇU EN PREFECTURE
le 21/04/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403891997-20230420-2023_004_CA

4 - Les équilibres bilanciels

4.1 Le bilan





Le Fonds De Roulement (FDR) s'élève au 31/12/2022 à 18 246K€ (13 416K€ en 2021). Il est constitué de l'excédent des ressources stables sur les emplois stables.

Le besoin en fonds de roulement (BFR) est lui constitué par la différence entre les dettes à court terme et l'actif circulant. Il **s'établit à 907K€ (**1 173K€ en 2021).

Le FDR diminué du BFR donne la **trésorerie** qui **s'élève à 17 339K€** (12 243K€ en 2021).

Le potentiel financier correspond au FDR diminué des provisions pour risques et charges et des dépôts de garantie des locataires. Il représente les capitaux propres disponibles pour financer les investissements au 31/12/2022, sans tenir compte des opérations à venir. Il **est de 15 608K€** (10 576K€ en 2021).

Conseil d'administration d'Hamaris du 20 avril 2023

REÇU EN PREFECTURE
le 21/04/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403891997-20230420-2023_004_CA

4.2- Les mouvements 2022 des grands postes du bilan

4.2.1 Les investissements :

	MONTANT
REHABILITATIONS	1 962 541,53
RENOUVELLEMENTS DE COMPOSANTS	604 079,50
CONSTRUCTIONS	5 420 178,95
OP DIVERSES	752 775,59
BATIMENTS ADMINISTRATIFS	-
INV STRUCTURE	150 199,98
APPORT TERRAINS	155 000,00
INV FINANCIERS	44 845,00
TOTAL	9 089 620,55

4.2.2 Les emprunts :

	MONTANT
ENCOURS AU 01/01/2022	88 908 163,77
AMORTISSEMENTS	- 7 168 591,24
REMBOURSEMENTS ANTICIPES SUR VENTES DE LOGEMENTS LOCATIFS	- 154 246,71
AUTRES RA	-
REALISATIONS	8 380 350,00
ENCOURS AU 31/12/2021	89 965 675,82

4.2.3 Les subventions notifiées et versées en 2022 :

	NOTIFIEES	VERSEES
ETAT	244 135,00	17 080,00
GIP		
REGION		24 500,00
COMMUNES	155 000,00	155 000,00
EDF	78 103,37	65 082,39
ACTION LOGEMENT	3 000,00	382 350,00
TOTAL	480 238,37	644 012,39

Conseil d'administration d'Hamaris du 20 avril 2023

REÇU EN PREFECTURE
le 21/04/2023
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403891997-20230420-2023_004_CA

4.3 - L'évolution du fonds de roulement selon PCG

Le fonds de roulement net global a connu les évolutions suivantes :

EMPLOIS en K€		RESSOURCES en K€	
		CAF DE L'EXERCICE	10 045
Investissements	9 090	Cessions	2 229
Remboursements dettes financières - emprunts : 7 323 - intérêts compensateurs : 8 - dépots et cautionnements : 0	7 331	Augmentation dettes financières - emprunts : 8380 - dépots et cautionnements : 10	8 390
Diminution des capitaux propres	22	Augmentation des capitaux propres	502
Augmentation du FDR	**4 723**	**DIMINUTION FDR**	**-**
TOTAL	**21 166**	**TOTAL**	**21 166**

L'augmentation du Fonds de Roulement signifie qu'HAMARIS augmente ses réserves en 2022 à hauteur de 4 723K€ pour financer ses investissements.

5 - Les événements postérieurs à la clôture

➔ Au 1er janvier 2023 :

- le service relation clients d'Hamaris a basculé chez IDELIANS à Auxerre.
- Chaumont-Habitat a intégré IDELIANS et Numélians au 1er janvier 2023 avec une augmentation du capital social d'IDELIANS de 71 700€ qui correspond à la souscription de 717 parts pour Chaumont-Habitat. Le capital social d'IDELIANS est porté à 1 121 700€. Hamaris détient 20.8% de ce capital, soit 233 000€ (2 330 parts).
- Hamaris a intégré un groupe TVA dont l'assujetti unique est constitué entre IDELIANS, Domanys, Grand Dole Habitat, Orvitis, Chaumont-Habitat, Numélians et Hamaris. IDELIANS a été désigné comme le représentant de l'assujetti unique.

➔ Sur les marchés de travaux en cours des opérations de réhabilitation et de construction, il a été proposé de signer une convention, dans le cadre de l'application de la théorie de l'imprévision suite à la hausse du prix de certaines matières premières. Cette convention n'est pas systématique. Elle est établie à la demande du titulaire du marché. Celui-ci doit justifier le surcoût subi. Si ce surcoût dépasse le seuil minimal de 7% du marché, Hamaris prendra en charge 90% des charges supplémentaires sous forme d'une indemnité. A ce jour, 3 opérations sont concernées et le montant de l'indemnité à verser est de 40K€.

Conseil d'administration d'Hamaris du 20 avril 2023