



CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 29 juin 2023
Rapport n° 2023-23

EXECUTION DU BUDGET 2022

Pièce(s) annexe(s) : Comptes règlementaires et annexe littéraire

I) L'EXPLOITATION

Fait apparaître un excédent de : 1 034 K€, alors que le prévisionnel était de : 15 K€.

	Réalisé 2021	Budget 2022	Réalisé 2022
Total Produits	32 678 742,15 €	33 661 000,00 €	33 378 992,48 €
Total Charges	30 318 479,87 €	33 646 000,00 €	32 344 536,16 €
Résultat	2 360 262,28 €	15 000,00 €	1 034 456,32 €

Par rapport à 2021, le Résultat est en diminution de : 1 326 K€, soit 56%

IL BENEFICIE par rapport à 2021, notamment :	Amélioration	% Loyers
EN RECETTES de l'augmentation :		
- du produit des activités	1 195	5,4%
- des subventions d'exploitation	0	0,0%
- des reprises provisions PGE	237	1,1%
- du fonds de mutualisation	29	0,1%
- des produits financiers	131	0,6%
- des produits des cessions d'éléments d'actif	20	0,1%
- des autres produits exceptionnels	245	1,1%
EN DEPENSES de la diminution :		
- des achats non stockés	52	0,2%
- des coûts de gestion (dont diag. Amiante)	110	0,5%
- des charges de Personnel	170	0,8%
- des autres charges de gestion courante	300	1,4%
- des charges & amortissements Except.	282	1,3%
IL EST PENALISE par rapport à 2021, notamment :	Détérioration	
EN RECETTES de la diminution :		
- de la production immobilisée	-111	-0,5%
- des reprises provisions Créances Douteuses	-259	-1,2%
- des autres reprises sur provisions	-57	-0,3%
- des transferts de charges d'exploitation	-69	-0,3%
- des produits exceptionnels sur opérations de gestion	-655	-3,0%
- des subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	-7	0,0%
EN DEPENSES par l'augmentation :		
- des travaux de maintenance	-667	-3,0%
- des impôts et taxes	-246	-1,1%
- des dotations amortissements et provisions	-1 096	-4,9%
- des charges financières	-931	-4,2%
TOTAL VARIATION	-1 326	2 772 -4 098 -5,97%

LES PRODUITS

Le Chiffre d'affaires (hors récupération des charges locatives), atteint **23 168 K€**, par rapport à 2021, il est en amélioration de 4,1%.

Les loyers s'élèvent à **22 198 K€**, ils sont inférieurs de **589 K€** à l'objectif budgétaire prévu à **22 787 K€**, mais en progression de 3,9% soit **839 K€** par rapport à 2021 du fait :

- de la mise en location, de 92 nouveaux logements :

➤ Sur Alès Agglomération :

- La Résidence Kemmenon à Salindres 7 lots
- La Résidence du Parc du Mas Perusse à Alès 39 lots

➤ Dans le reste du département du Gard :

- La Résidence César à Laudun L'Ardoise 46 lots

- De la mise en œuvre de la Réduction de Loyer de Solidarité « RLS » mise en place au 1^{er} février 2018, pour un montant pour l'exercice 2022 de **1 891 K€**. Pour mémoire, la RLS représentait 1 217 K€ en 2019, 1 746 K€ en 2020 et 1 750 K€ en 2021.

Il est à noter que l'augmentation générale des loyers appliquée au 1er Janvier 2022 est de 0,42% soit environ 112 K€ pour l'exercice 2022.

La récupération des charges locatives est inférieure de 17% par rapport au budget soit **5 155 K€** réalisés, pour une prévision de **6 212 K€**.

Ceci en raison de la moindre progression que prévue des dépenses récupérables, notamment du chauffage.

L'ensemble Production Immobilisée et Subventions s'élève à 216 K€.

Le poste Production Immobilisée correspondant au montant imputable sur les opérations immobilisées en cours ou livrées au cours de l'exercice 2022 :

- des frais financiers constatés,
- du coût direct de la maîtrise d'ouvrage de Logis Cévenols.

Le poste subventions d'exploitation correspond au montant des aides reçues de la Banque des territoires en compensation des impacts liés à la loi ELAN. La remise d'intérêts s'élève pour l'exercice 2022 à 49 K€.

Les Autres Produits s'élèvent à 818 K€.

Suite à la loi de finance pour 2018 et la mise en œuvre de la RLS, un système de modulation de la cotisation CGLLS a été mise en œuvre pour atténuer l'impact de la RLS. La modulation nette pour 2022 se porte à 818 K€ et a pour effet de ramener la RLS nette à 1 073 K€. La RLS nette pour les années précédentes était de 940 K€ en 2019, 1 004 K€ pour 2020 et 962 K€ pour 2021.

Les Produits Financiers atteignent 169 K€.

Montant supérieur aux **25 K€** prévus au budget 2022, et en progression par rapport aux **38 K€** constatés en 2021.

Le montant de la trésorerie étant stable depuis 2019, les produits financiers suivent la même tendance. Les placements sont totalement sécurisés (Livret A) et ne présentent strictement aucun risque en capital.

Les Reprises/ Amortissements et provisions réalisées à 1 638 K€ pour un budget de 1 261 K€.

Reprise provision pour créances douteuses

(dont le montant est lié au niveau des admissions en non valeurs, est donc sans effet sur l'équilibre du résultat global)

- Réalisée à hauteur de **285 K€** pour un budget initial de **420 K€**. Cette réalisation est due à l'apurement de créances locatives irrécouvrables.

Reprises diverses pour un montant de 72 K€

- pour la reprise des indemnités de fin de carrière échues au 31/12/2022.

Reprise de la Provision Gros Entretien

- dont le montant s'élève à **1 281 K€** ce qui correspond à l'ajustement du plan pluriannuel d'entretien du patrimoine.

Les Produits exceptionnels réalisés à **2 216 K€** pour un budget de **1 768 K€**. Par rapport à 2021, ils régressent de **15,2 %** passant de **2 613 K€** à **2 216 K€**, cette variation globale de **- 397 K€** est notamment due à :

Une diminution :

- | | |
|--|----------|
| - des dégrèvements fiscaux et subventions ANRU : | - 108 K€ |
| - des opérations de gestion : | - 655 K€ |

Une augmentation :

- | | |
|---------------------------------|----------|
| - des indemnités d'assurances : | + 356 K€ |
|---------------------------------|----------|

Au total, les Produits sont réalisés à hauteur de 99,16 %.

LES CHARGES

Les charges récupérables sont inférieures de **14,53 %** par rapport au budget prévisionnel.

Par rapport au réalisé 2021, leur montant global progresse de **7,8 %**. Cette variation correspond à l'augmentation du patrimoine en gestion, 92 logements pour l'année 2022, mais aussi à la maîtrise des dépenses.

La régularisation en 2023, entre les provisions appelées et les dépenses constatées en 2022 sera globalement favorable aux locataires.

L'Entretien Courant et Gros Entretien, représentent des dépenses en 2022 de **2 799 K€** au lieu de **2 267 K€** pour 2021, soit **une augmentation de 1,23%**.

A noter, l'Entretien Courant et le Gros Entretien sont tous deux en augmentation en 2022, par rapport à la consommation 2021 (+ 35,5%) mais en diminution par rapport aux budgets alloués avec une variation de **- 41,9%**.

Par ailleurs le plan d'entretien programmé de 2023 à 2026 est ramené de **2 798 K€** à **2 779 K€**. Ce plan a été revu suite à la mise à jour du Plan Stratégique de Patrimoine, voté lors du Conseil d'Administration du 20 décembre 2017 et est conforme au dispositif fixé par le Règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015.

Les dépenses totales d'entretien non récupérables, représentent **382 € /logt géré**, soit **11,3% des loyers** (médiane 2021 des OPH : 16,9%). Le montant en baisse des dépenses d'entretien non récupérables, y compris en pourcentage des loyers est une conséquence du décalage de la mise en œuvre du NPNRU, dans lequel s'inscrivent plusieurs importantes réhabilitations. Ces dépenses devraient progressivement augmenter jusqu'en 2024.

Les Frais de Gestion diminuent, passant de **2 150 K€** en 2020 à **1 998 K€** en 2022, soit une baisse de **7,1%**.

*Bien qu'en diminution, les diagnostics amiante restent significativement élevés suite au choix d'accompagner l'obligation de diagnostic par une cartographie du risque amiante afin de ne pas subir ce risque mais bien de le piloter. En conséquence, les dépenses sur ce poste restent très significatives, passant de **23 K€** en 2016 à **287 K€** en 2017, **361 K€** en 2018, **264 K€** en 2019, **393 K€** en 2020, **185 K€** en 2021 et **133 K€** en 2022.*

Il est à noter que deux postes contraints connaissent des augmentations importantes et non maîtrisables. Le premier sur les assurances qui progressent de 19% avec une variation entre 2021 et 2022 de 60 K€.

Les Impôts et Taxes non récupérables, sont réalisés à hauteur de **3 132 K€** pour un budget de **3 174 K€**.

Par rapport aux dépenses 2021, la progression est de **65 K€** soit **2,1 %**.

Les Charges de Personnel :

Comptes 64 non récupérables, sont inférieurs de près de 76 K€ à la prévision hors intéressement.

S'agissant des **salaires bruts versés**, ils sont stables par rapport à 2021 :

- A la négociation annuelle salariale pour 2022, qui prévoit un ajustement de 3,5 % des rémunérations.
- Aux embauches de personnel et primes diverses,
- Aux départs à la retraite constatés depuis 2020.

A noter que l'OPH ne bénéficie pas du Crédit Impôt Compétitivité Emploi et que le recours à l'activité partielle pendant la crise sanitaire peut être qualifié de marginal.

Les Dotations aux Amortissements & aux Provisions sont supérieurs de 163 K€ par rapport au budget (10 328 K€ réalisés pour 10 165 K€ prévus).

Par rapport à la réalisation de 2021, elles progressent de 11,9 % notamment de la manière suivante :

- **Dotation aux Amortissement Locatifs** augmente 11,4 %, en raison de l'amortissement des nouvelles résidences livrées en 2021 et 2022.
- **Provision pour Gros Entretien** le besoin 2023 à 2026, établi à 2 779 K€, a nécessité de provisionner un montant de 976 K€ soit 156 €/logt géré (161 € médiane des OPH en 2021). Il est à noter que la méthode de calcul de la PGE a été modifiée en application du Règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015.
- **Dotations Diverses** passent de 45 K€ à 0 K€. Au 31 décembre 2022, il n'y a pas eu nécessité de procéder à une dotation.
- **La Dotation pour Créances Douteuses**, passe de 246 K€ à 196 K€ pour 2022, soit une baisse de 20,3%. Cette diminution est due à la baisse des dettes des locataires partis. Le nombre de locataires résiliés ayant une dette est donc en diminution de 4,4% et se porte au 31 décembre 2022 à 302 (316 au 31 décembre 2021). Le niveau de l'impayé représente désormais 0,6 % des loyers & charges à recouvrer, et passe à nouveau en-dessous de la médiane des OPH qui s'est établi en 2021 à 0,9%.

Les Autres Charges de Gestion diminuent par rapport à 2021, passant de 547 K€ à 247 K€.

Il s'agit des charges liées aux admissions en non valeurs. Du fait des reprises sur provisions constituées, elles n'affectent pas le résultat global.

Les Charges Financières augmentent de 931 K€ par rapport à 2021, soit une variation de 52,9%. Elles passent ainsi de 1 759 K€ en 2021 à 2 690 K€ pour 2022.

L'augmentation réelle des charges financières résultent de l'accroissement de l'endettement permettant de financer les nouvelles opérations ainsi que les réhabilitations, et surtout l'incidence de la hausse du taux du Livret A qui est passé de 0,5% en 2021 à 2% en 2022.

Taux Livret A	Bilan année 2022
01/02/2020 : 0.50%	Intérêt moyen sur l'année 2022: 1.4% Inflation moyenne 2022: 5.2% Perte du Livret A: 3.8%
01/02/2022 : 1.00%	
01/08/2022 : 2.00%	
01/02/2023 : 3.00%	

Les Charges Exceptionnelles sont réalisées à hauteur de 1 676 K€, pour un budget de 1 056 K€.

Il est à noter que cette année, les dotations aux autres provisions et charges exceptionnelles enregistrent notamment une provision pour risque de dépréciation d'immeubles pour 593 K€ ainsi que des sorties de composants pour un montant de 393 K€.

Les dotations aux provisions relatives aux dévalorisations des immeubles voués à la démolition et dont le Conseil d'Administration a autorisé la démolition dans les 4 ans. Il s'agit de l'immeuble du 36 JB Dumas, mais également de la tour du 6-8 rue Sully Prud'homme, de l'entrée du 17-19 rue Sully Prud'homme et de Picasso. L'impact sur les comptes 2022 est de 593 K€ pour ce poste.

Projets Abandonnés

L'opération n°2683 « transformation de logements en Centre Ville » a été abandonnée pour un montant de 7,2 K€ comptabilisé dans le compte 678880.

Au total, les Charges sont réalisées à hauteur de 96,1 %

Eu égard aux Produits & Charges, le résultat de l'exercice 2022 est positif à hauteur de **1 034 K€**, soit **5% des loyers**, montant nécessaire pour faire face aux besoins de l'organisme tant pour le développement d'une offre nouvelle que pour l'entretien de son patrimoine ainsi que cela est prévu dans la Convention d'Utilité Sociale.

Le niveau de résultat obtenu permet d'octroyer au personnel une prime d'intéressement dont le taux est de **3,99 %** du salaire brut. A cet effet une provision globale de **163 K€** (19 K€ au titre de charges sociales), est constituée et apparaît au bilan au compte **4286**.

L'AUTOFINANCEMENT NET HLM

	Exercice N-1 2020	Exercice N 2021	Exercice N 2022	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	3 037 264,22	4 115 178,55	3 595 859,81	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	30 155,41	37 778,96	168 864,04	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	26 446 214,71	27 111 297,09	28 306 655,04	
d) Charges récupérées (comptes 703)	4 785 984,10	4 863 613,72	5 138 893,02	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net	21 690 386,02	22 285 462,33	23 336 626,06	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	14,00%	18,47%	15,41%	15,96%
Médiane nationale OPH			18,6%	

Le ratio d'autofinancement net HLM, ne peut être inférieur à 0% sur l'exercice ou inférieur à 3% sur 3 ans.

AFFECTATION DU RESULTAT 2022

Excédent brut du compte de résultat : 1 034 456,32 €

REALISATION / VAL. IMMOBILISEE : plus-value à déduire
 Vente de 2 logements à la prairie
 (Imputation au compte 10685)

137 946,81 €

AFFECTATION DE L'EXCEDENT corrigé :

Dont SIEG : 193 384,44 €

896 509,51 €

L'excédent corrigé de 896 509,51 € est affecté au compte 110 « report à nouveau ».

L'évolution du compte de Report à Nouveau est la suivante :

31 Décembre 2021 (110 + 115)	+	7 148 339,83 €
<i>Dont SIEG : 7 148 339,83 €</i>		
Excédent exercice 2022 affecté	+	896 509,51 €
<i>Dont SIEG : 896 509,51 €</i>		
Besoin de financement investissements 2022	-	2 964 654,60 €
<i>Dont SIEG : - 2 964 654,60 €</i>		
Nouveau solde 2023 après affectations 2022	+	5 080 194,74 €
<i>Dont SIEG : 4 377 069,67 €</i>		

II) L'INVESTISSEMENT

En 2022, nous avons procédé aux règlements suivants (en milliers d'euros):

1) STRUCTURE		315 K€
Achats logiciels matériels	149 K€	
Matériel de bureau et informatique	21 K€	
Installations générales	8 K€	
Matériel de transport	114 K€	
Travaux bâtiments administratifs	23 K€	
 2) OPERATIONS LOCATIVES		 11 007 K€
Achats foncier	1 973 K€	
Constructions	6 413 K€	
Bâtiments administratifs	10 K€	
Réhabilitation	2 611 K€	
SOUS TOTAUX		11 322 K€
 3) Titres de participation		 0 K€
Titres de participation	K€	
 4) DEPOTS		 0 K€
Caution	0 K€	
TOTAL 1 + 2 + 3+ 4		11 322 K€

En Financement nous avons réalisé :

8 359 K€ de prêts nouveaux

5 876 K€ de subventions nous ont été notifiées dont :

1 732 K€ de subventions ont été encaissées dont :

3 036 K€ au titre de l'ANRU

786 K€ au titre de l'ANRU

Par ailleurs, suite au vote du 15 juin 2022 relatif aux arrêtés de comptes de 2021, nous avons affecté aux investissements 7 861 K€, afin de fixer le besoin en fonds propres des opérations soldées en 2021.

I) BESOIN EN AFFECTATION DE FONDS PROPRES

IMMEUBLES DE RAPPORT ET TRAVAUX D'AMELIORATION

OP 1135	AA ICF NIMES	Acquisition Amélioration de 164 logts	2 890,00
OP 1142	VEFA LES JARDINS DE L'ANCYSE	Acquisition en VEFA 2 logts ind+6 logts Coll	96 345,81
OP 1129	VEFA HAMEAU DE PEYRAUBE	Acquisition en VEFA 45 logts Ind+16 Logts Coll	1 083 817,86
1 Sous total Constructions			1 183 053,67
OP 2699	Rempl 6 Asc 1-5 Finiels - 1A5 GBX	Remplacement 6 Ascenseurs	603 871,39
OP 2692	14à20 GRJM Ventilation	Ventilation	90 755,60
OP 2695	Picasso Rénov Therm	Rénovation Thermique	-100 084,34
OP 2722	Rempl Chauffe bain	Remplacement Chauffe Bain	86 131,07
OP 2724	Thoiras Rempl Toit	Remplacement Toiture	590 191,69
OP 2734	Rempl chaudières 2020	Rempl Chaudières	851 803,83
OP 2735	La Royale - Rempl toiture	Remplacement Toiture	121 507,18
OP 2736	Resid d'Orfan Rempl portes palières	Remplacement Portes palières	247 557,10
OP 2745	Rplct Toitures La Borie	Remplacement Toiture	46 977,08
OP 2749	Aménag PMR logt H N°1 - Chemin de la Rouvière	Aménagement Logement PMR	4 342,80
OP 2749	Aménag PMR logt H N°49&64 - 1 Rue de la Pouzarenque	Aménagement Logement PMR	10 302,45
OP 2749	Aménag PMR logt H N°10 - 205B Rue Baptiste Marcet	Aménagement Logement PMR	4 425,50
OP 2749	Aménag PMR logt H N°134 - 22 Rue de Brouzen	Aménagement Logement PMR	4 935,30
OP 2749	Aménag PMR logt H N°48 - 767 Quai de Cauvel	Aménagement Logement PMR	4 425,50
OP 2749	Aménag PMR logt H N°201&98 - 111 E Rue Jbaby Nimes	Aménagement Logement PMR	5 182,49
OP 2749	Aménag PMR logt H N°119&130 - Près Rasclaux	Aménagement Logement PMR	9 995,18
OP 2749	Aménag PMR logt H N°146 - 3 Quai Kilmarnock	Aménagement Logement PMR	4 936,62
OP 2749	Aménag PMR logt H N°9 - 40 Ch du Moulin Aménag HSS logt H N°812&1057 - 11 Rue du Cdt Audibert	Aménagement Logement PMR	1 078,00
OP 2750	Aménag HSS logt H N°893 - 35 GRJM	Aménagement Logement HSS	9 550,78
OP 2750	Aménag HSS logt H N°134&557 - 16 Rue Pellet	Aménagement Logement HSS	5 154,09
OP 2750	Aménag HSS logt H N°207,199,187,63,87 - GRJM	Aménagement Logement HSS	9 728,13
OP 2750	Aménag HSS logt H N°1163,1131,1183,1156 - Ppicasso	Aménagement Logement HSS	24 519,12
OP 2750	Aménag HSS logt H N°1287,1240 - 1C GRJM	Aménagement Logement HSS	18 664,57
OP 2750	Aménag HSS logt H N°1302 - 1B GRJM	Aménagement Logement HSS	9 876,55
2 Sous total Addition & Démolition:			2 670 253,1
IR	PRAIRIE	Vente PRAIRIE logts 22 & 9	-54 237,41
AM	PRAIRIE	Vente PRAIRIE logts 22 & 9	-43,40
	THOIRAS I - Structure	Remplacement composants	-122 603,14

THOIRAS II - Structure	Remplacement composants	-123 369,97
LA ROYALE 10 - Structure	Remplacement composants	-55 793,09
MOLIERES SUR CEZE LA BORIE - Structure	Remplacement composants	-36 701,07
CV 208 Igts - Menuiserie	Remplacement composants	-30 982,13
Rochebelle 50 - Chauffage coll	Remplacement composants	-3 703,48
CV 208 Lgt - Chauffage coll	Remplacement composants	-87,95
CV 208 Lgt - Chauffage coll	Remplacement composants	-30 982,13
CV 108 Lgt - Chauffage coll	Remplacement composants	-477,36
CV 88 Lgts - Chauffage coll	Remplacement composants	-202,30
CV 48 Lgts - Chauffage coll	Remplacement composants	-912,24
CV 48 Lgts - Chauffage coll	Remplacement composants	-61,12
Cévennes 52 Lgts - Chauffage coll	Remplacement composants	-61,76
Clavières chaudières - Chauffage ind	Remplacement composants	-288 498,42
La Castagnade 8 - Chauffage ind	Remplacement composants	-5 037,39
Mont Bouquet 71 - Chauffage ind	Remplacement composants	-23 189,05
Promelles 41 - Chauffage ind	Remplacement composants	-31 661,35
La Royale 10 - Chauffage ind	Remplacement composants	-7 930,54
Cauvel 72 - Chauffage ind	Remplacement composants	-22 464,89
Pierre Curie 34 - Chauffage ind	Remplacement composants	-25 845,91
Gaussen - Chauffage ind	Remplacement composants	-914,38
Pelloutier - Chauffage ind	Remplacement composants	-4 938,34
Terr Rochebelle - Chauffage ind	Remplacement composants	-15 226,31
Lafayette 21 Igts - Chauffage ind	Remplacement composants	-25 785,92
Le Rieu I 12 Igts - Chauffage ind	Remplacement composants	-11 657,28
Tamaris II - Chauffage ind	Remplacement composants	-9 333,97
Debussy - Chauffage ind	Remplacement composants	-28 264,80
Royale 72 - Chauffage ind	Remplacement composants	-2 562,84
20 Toit Terrasses - Etanchéité	Remplacement composants	-139 808,02
CV 208 Toit Terrasses - Etanchéité	Remplacement composants	-46 291,57
CV 208 Igts - Ravalement	Remplacement composants	-46 396,79
Rochebelle 100 - Electricité	Remplacement composants	-1 254,57
25 Chauffage electricité - Electricité	Remplacement composants	-3 125,45
Les Roncières - Electricité	Remplacement composants	-5 976,50
CV 208 Igts - Plomberie/Sanitaire	Remplacement composants	-61 964,27
Capital d'Orafan - Aménag int	Remplacement composants	-8 551,40

3 Sous total Sorties d'actif & Remplacement de composants -1 276 898,51

OP 2680 Amélioration point d'accueil **172 055,44**

4 Sous total Bâtiments Administratifs 172 055,44

205 Logiciels **141 901,59**

Installations techniques matériel et outillage **8 144,68**

215 outillage **8 378,40**

2181 Installations générales agent **8 378,40**

2182 Matériel de transport **58 565,87**

2183 Matériel de bureau et informatique **-799,72**

2184 Matériel Administratif **0,00**

5 Sous total Autres Investissements 216 190,82

(1+2+3+4+5) = Total à affecter au 31/12/2022 2 964 654,60

La tenue de Fiches de Situation Financières et Comptables doit faire l'objet d'une modification à appliquer à partir des comptes 2022.

Il s'avère nécessaire de procéder à une correction pour le besoin d'apport en Fonds Propres à affecter aux opérations Terminées Soldées au 31 décembre 2022.

Op. Terminées Soldées	Constructions	18 062 834,63
Op. Terminées Soldées	Addition & Démolitions	20 141 805,23
Op. Terminées Soldées	Sorties d'Actif & rempl. de composants	-7 798 844,45
Op. Terminées Soldées	Bâtiments Administratifs	2 450 391,97
Op. Terminées Soldées	Autres Investissements	2 453 041,42
Total à affecter au 31 décembre 2022		35 309 228,80
A déduire cumul affecté au 31 décembre 2021		-32 344 574,20
Montant complémentaire à affecter au 31 déc. 2022		2 964 654,60

Ecritures à réaliser en 2023

Débit : compte 110 " Report à nouveau	2 964 654,60 €
Crédit : compte 10672 " Excédent d'exploitation affecté aux investissements"	

II) Besoins Prévisionnels en fonds Propres

II-A) Besoins sur opérations terminées non soldées au 31 décembre 2022 :

OP 1059	VEFA TERRASSES DU GARDON - OP 1059	VEFA	700 936,00
OP 1102	VEFA ECOLE DES MINES - OP 1102	VEFA	241 123,49
OP 1115	CN RHI BAZINE BAGNOLS SUR CEZE - OP 1115	Construction	60 379,10
OP 1128	VEFA KEMENNON (TERRASSES DE LA LAUZE II) - OP 1128	VEFA	215 145,66
OP 1134	AA MOLIERES SUR CEZE LA BORIE- OP 1134	Acquisition Amélioration	33 306,82
OP 1140	VEFA DEMEURES DE CESAR (TERRASSES DU CHÂTEAU) - OP 1140	VEFA	645 585,84
OP 1141	VEFA JARDINS DES PERDRIX (MAS ROUGE) - OP 1141	VEFA	733 733,44
OP 1143	VEFA LE MOULIN - OP 1143	VEFA	1 083 047,67
OP 1145	CN LE CHAZALET CARSAN - OP 1145	Construction	76 522,14
OP 1146	VEFA LES HIRONDELLES - ST PRIVAT DES VIEUX - OP 1146	VEFA	319 391,25
OP 1149	VEFA PARC DU MAS PERUSSE - OP 1149	VEFA	1 114 428,09
S/T Constructions			5 223 599,50
OP 2688	P.Curie Aménagement extérieurs Phase II- OP 2688	Réhabilitation	341 028,40
OP 2710	Rehab Therm 200 lgts fonctionnaires - OP 2710	Réhabilitation	1 069 072,74
S/T Additions & Remplacement de Composants			1 410 101,14
A- TOTAL à AFFECTER sur Op TNS 2022			6 633 700,64

II-B) Besoin sur opérations en cours au 31 décembre 2022 :

OP 1025	CN MIRABEAU - OP 1025	Construction	470 362,33
OP 1112	VEFA LES DEMEURES ST GEORGES 81 - OP 1112	VEFA	1 322 506,51
OP 1117	CN MAS BARBUT REDESSAN - OP 1117	Construction	285 143,56
OP 1118	CN RIBAUTE RTE DES DEUX VILLAGES - OP 1118	Construction	543 682,43
OP 1119	CN ST JULIEN LES ROSIERS Chemin St Julien Marco lot1 - OP 1119	Construction	517 866,88
OP 1122	CN ST MICHEL D'EUZET Maison Communale - OP 1122	Construction	130 537,22
OP 1154	VEFA LES MIMOSAS - ST JULIEN LES ROSIERS - OP 1154	VEFA	237 071,00
OP 1155	VEFA ECRINS DES ROCHES - ALES - OP 1155	VEFA	649 441,32
OP 1158	VEFA LE CLOS - MEJANNES LES ALES - OP 1158	VEFA	991 397,00
S/T Constructions			5 148 008,25
OP 2675	Alsace réhabilitation - OP 2675	Réhabilitation	1 127 005,57
OP 2685	Villeneuve Etude préalable - OP 2685	Réhabilitation	0,01
OP 2704	CV Rempl radiateurs - OP 2704	Réhabilitation	50 000,00
OP 2725	Div cités Abris Containers - OP 2725	Réhabilitation	39 498,00
OP 2744	Jardins de Tamaris Réfect Toiture - OP 2744	Réhabilitation	41 014,05
OP 2747	Roch 100 Rempl Chauffe bain - OP 2747	Réhabilitation	14 454,93
OP 2748	Roncières Rempl Chauffe bain - OP 2748	Réhabilitation	12 306,94
S/T Additions & Remplacement de Composants			1 284 279,50
B- TOTAL à AFFECTER sur Op en cours 2022			6 432 287,75

II-C) Besoin/opérations préliminaires : 31 décembre 2022

OP 1015	SOUBEYRANNE - OP 1015	Const. / MOI	29 021,31
OP 1017	CN 5-7 RUE COURTES - OP 1017	Const. / MOI	29 585,48
OP 1039	CN LE RIEU II - OP 1039	Const. / MOI	261 505,00
OP 1047	CN ST HILAIRE DE BRETHMAS DEVOIS - OP 1047	Const. / MOI	292 583,54
OP 1063	CN ST PRIVAT DES VIEUX LES FAUVETTES - OP 1063	Const. / MOI	505 075,40
OP 1079	CN JULIAN - OP 1079	Const. / MOI	57 406,58
OP 1086	CN ST PRIVAT DES VIEUX 11 Rue République - OP 1086	Const. / MOI	207 951,72
OP 1093	CN GAI LOGIS PIERRE PLANTEE LARMINAT - OP 1093	Const. / MOI	743 233,73
OP 1120	CN Rue ANATOLE France - OP 1120	Const. / MOI	261 893,51
OP 1121	CN 542 AV DES MALADRERIES - OP 1121	Const. / MOI	123 915,58
OP 1123	CN ST JULIEN LES ROSIERS - MAISON PARTAGE Macro lot 4 - OP 1123	Const. / MOI	242 749,08
OP 1138	CN MAZAC Chemin des Bleuets - OP 1138	Const. / MOI	315 229,84
OP 1144	VEFA LES PETITS JARDINS - MONTAREN - OP 1144	Const. / MOI	689 758,16
OP 1147	CN ST MICHEL EUZET- MAISON PARTAGE - OP 1147	Const. / MOI	121 972,19
OP 1150	VEFA SEVERAC -SALINDRES - OP 1150	Const. / MOI	2 822,93
OP 1151	VEFA LE VIGET - ALES - OP 1151	Const. / MOI	2 822,93
OP 1152	CN PRES RASCASSEM - ROUSSON - OP 1152	Const. / MOI	597 840,00
OP 1153	CN RIEU 3 - ALES - OP 1153	Const. / MOI	0,00
OP 1159	CN RIPOSTE - BAGNOLS S/CEZE - OP 1159	Const. / MOI	-82 371,76
OP 1160	VEFA PARC DU MOULIN - ST MARTIN VALG - OP 1160	Const. / MOI	763 677,00
OP 2630	AA GENDARMERIE ST MARTIN - OP 2630	Const. / MOI	363 563,38
OP 2758	RECONSTITUTION FBG DU SOLEIL - OP 2758	Const. / MOI	10 180,36
OP 2759	RECONSTITUTION FBG DE ROCHEBELLE	Const. / MOI	10 180,36

OP 9918-02	CN 39-41 GRJM - OP 9918-02	Const. / MOI	3 480,00
OP 9919-02	CN MAISON PARTAGE ST JEAN DU PIN - OP 9919-02	Const. / MOI	12 334,68
OP 9920-02	CN ACQUISITION PHARMACIE CHAPELLE ALES - OP 9920-02	Const. / MOI	21 570,74
OP 9921-02	CN MAISON PARTAGE CENDRAS - OP 9921-02	Const. / MOI	186 460,00
OP 9921-03	CN CENDRAS 20 Lgts Familiaux - OP 9921-03	Const. / MOI	5 760,00
OP 9921-04	CN ST GERVAIS - OP 9921-04	Const. / MOI	7 992,00
OP 9921-05	CN ST EULALIE GARRIGUES Lgts Familiaux- OP 9921-05	Const. / MOI	4 260,00
OP 9921-06	CN ST HILAIRE DE BRETHMAS TRIBIES - OP 9921-06	Const. / MOI	2 520,00
OP 9922-01	CN BOISSET & GAUJAC - OP 9922-01	Const. / MOI	6 300,00
OP 9922-02	CN ST JEAN DE VALERISCLE - OP 9922-02	Const. / MOI	0,00
OP 9922-03	CN MEJANNES LE CLAP - OP 9922-03	Const. / MOI	4 680,00
OP 9922-04	CN LE MARTINET - OP 9922-04	Const. / MOI	0,00
S/T Constructions			5 805 953,74
OP 1156	ANRU Faubourg du Soleil - OP 1156	Add. & rempl. Comp.	366 485,24
OP 1157	ANRU Faubourg de Rochebelle - OP 1157	Add. & rempl. Comp.	26 980,36
OP 2556	CEVENNES commerces - OP 2556	Add. & rempl. Comp.	226 780,00
OP 2629	Div Cités Sécurisation RDC - OP 2629	Add. & rempl. Comp.	2 237,84
OP 2633	CV Vidéoprotection - OP 2633	Add. & rempl. Comp.	8 252,40
OP 2669	Bagnols 200 Espaces extérieurs - OP 2669	Add. & rempl. Comp.	197 937,50
OP 2677	Promelles 400 Réhabilitation - OP 2677	Add. & rempl. Comp.	77 082,00
OP 2681	AMO et Etudes (Contrat de ville) - OP 2681	Add. & rempl. Comp.	83 325,23
OP 2686	Rochebelle 50 + 100 Aménagement extérieurs - OP 2686	Add. & rempl. Comp.	18 088,68
OP 2690	Agenda accessibilité programmée - OP 2690	Add. & rempl. Comp.	76 203,35
OP 2691	Bagnols 200 Ventilation - OP 2691	Add. & rempl. Comp.	5 060,00
OP 2719	Conilhères 80 / Saint Felix Reprise porches d'entrée - OP 2719	Add. & rempl. Comp.	62 842,30
OP 2723	Genets Rempl Equip sanitaires - OP 2723	Add. & rempl. Comp.	18 826,08
OP 2729	Alès - Etude prelim Jardins Tamaris - OP 2729	Add. & rempl. Comp.	166 353,41
OP 2730	Alès - Cévennes Rehab 6 Lgts - OP 2730	Add. & rempl. Comp.	14 770,80
OP 2737	Div Cités Isolation Thermique - OP 2737	Add. & rempl. Comp.	4 975,30
OP 2738	Alsace Lorraine Réha Phase etude - OP 2738	Add. & rempl. Comp.	8 274,30
OP 2739	Aubépines Réha Phase etude - OP 2739	Add. & rempl. Comp.	33 024,53
OP 2742	Pcurie 1&2: Rplct équip sanitaire + CB + colonne eau - OP 2742	Add. & rempl. Comp.	32 285,00
OP 2746	Résidentialisation Alsace - OP 2746	Add. & rempl. Comp.	17 578,00
OP 2751	Capital d'Orfan Réhabilitation 107 lgts - OP 2751	Add. & rempl. Comp.	0,00
OP 2752	Cauvel Réhabilitation 72 lgts - OP 2752	Add. & rempl. Comp.	0,00
OP 2753	Arago Réhabilitation 130 lgts - OP 2753	Add. & rempl. Comp.	8 388,60
OP 2754	Saint Felix Réhabilitation 70 lgts - OP 2754	Add. & rempl. Comp.	0,00
OP 2755	Réhabilitation Grand Lavoisier Refection Charpente + toiture tuiles - OP 2755	Add. & rempl. Comp.	15 873,00
OP 2756	Près Rasclaux Rplct Toiture Terrasse - OP 2756	Add. & rempl. Comp.	8 943,00
OP 2757	Cévennes Etude création VMC - OP 2757	Add. & rempl. Comp.	11 724,00
OP 2802	Réhabilitation Mont Bouquet I&II - OP 2802	Add. & rempl. Comp.	0,00
OP 2803	Réhabilitation Sully Prud Homme - OP 2803	Add. & rempl. Comp.	117 662,60
OP 2804	Réhabilitation Tours Sully Prud Homme - OP 2804	Add. & rempl. Comp.	103 551,90
OP 2805	Réhabilitation Thermique PSJ - OP 2805	Add. & rempl. Comp.	0,00
OP 2806	Réhabilitation 4-20 et Tour 22 GRJM - OP 2806	Add. & rempl. Comp.	0,00
OP 2807	Réhabilitation Kilmarnock JJaurès - OP 2807	Add. & rempl. Comp.	3 520,00
OP 2808	Restructuration typologiques T6 CV - OP 2808	Add. & rempl. Comp.	45 383,80
OP 2809	Résidentialisation Mont Bouquet I & II - OP 2809	Add. & rempl. Comp.	0,00
OP 2810	Résid Sully Prud Homme - OP 2810	Add. & rempl. Comp.	0,00
OP 2811	Renov Reprise Pieds d'immeuble GRJM - Trait Halls - OP 2811	Add. & rempl. Comp.	0,00
OP 2812	GRJM Lcx commerciaux - OP 2812	Add. & rempl. Comp.	4 272,00
S/T Additions & Remplacement de Composants			1 766 681,22

C-	TOTAL à AFFECTER sur Op Préliminaires 2022	7 572 634,96
D-	BATIMENTS ADMINISTRATIFS	261 545,76
TOTAL GENERAL BESOINS PREVISIONNELS		A+B+C+D = 20 900 169,11

Après lecture et présentation du rapport d'activité du Directeur Général, du rapport du Commissaire Aux Comptes, de l'ensemble des pièces relatives aux Etats Financiers 2022.

III) EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Entre le 31 décembre 2022, date de clôture de l'exercice, et la date d'arrêté des comptes par le Directeur, le conflit entre la Russie et l'Ukraine perdure et a une incidence sur l'économie mondiale.

A la date d'arrêté des comptes, les impacts potentiels de cette crise, en général et plus spécifiquement sur l'activité, notamment liés à la tension sur les prix de l'énergie (logement) et sur l'approvisionnement de certaines matières très utilisées dans le secteur sont inconnus. L'Office suit attentivement l'évolution de la situation et examine les mesures appropriées à mettre en place.

Il est à noter que M. Philippe CURTIL, Directeur Général, a quitté ses fonctions le 16 juin 2023 et que M. Cédric VEYRENC, Directeur Général Adjoint, assure la fonction de Directeur Général par intérim, suite à la délibération n°2023-15 votée lors du Conseil d'Administration du 16 mai 2023.

Les éléments suivant reflètent uniquement les conditions qui existaient à la date de clôture, sans tenir compte de l'évolution ultérieure de la situation :

- La valeur comptable des actifs et passifs,
- La dépréciation des créances clients,
- La dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles,
- La dépréciation des stocks,
- Les impôts différés actifs,
- Le chiffre d'affaires.

Il est proposé au Conseil d'Administration

- **D'approuver les comptes de l'exercice 2022**
(Investissement, compte de résultat, annexes règlementaires et l'annexe littéraire)
- **De prendre acte de l'autofinancement net HLM 2020 à 2022**
- **D'affecter l'excédent 2022 de 1 034 456,32 €:**
 - **En Plus-value pour** 137 946,81 €
 - **En compte 110 « Report à nouveau » pour** 896 509,51 €
- **D'affecter les fonds propres aux opérations d'investissement soldées en 2022 pour un montant de 2 964 654,60 €**
- **De donner quitus au Directeur Général**