

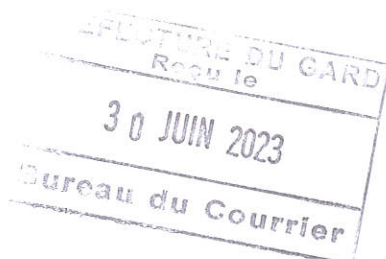
LOGIS CEVENOLS

O.P.H Ales Agglomération
Siège social : 433, Quai de Béline
30100 ALES



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022



Odycé Nexia, SAS

Membre de Nexia International
17, Boulevard Augustin Cieussa
13007 MARSEILLE

101, rue de Miromesnil
75008 Paris

Odycé Nexia, SAS

Membre de Nexia International
17, Boulevard Augustin Cieussa
13 007 Marseille

101, rue de Miromesnil
75008 Paris

LOGIS CEVENOLS

O.P.H du Grand Ales

Siège social : 433, Quai de Béline
30100 ALES

2

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

Au Conseil d'Administration de Logis Cévenols,

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Conseil d'Administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'OPH Logis Cévenols relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'O.P.H à la fin de cet exercice.

II. Fondement de l'opinion***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

III. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Votre office constitue des provisions pour couvrir les risques relatifs aux charges, tels que décrits dans la note « Provisions pour Risques et Charges » de l'annexe. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir par sondages les calculs effectués par votre O.P.H, et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre office, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe des comptes, et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

IV. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directeur et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés au Conseil d'Administration.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de l'O.P.H à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider l'O.P.H ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directeur de l'office.

VI. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre O.P.H..

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Marseille, le 14 juin 2023

Le Commissaire aux comptes,

Odyce Nexia, SAS

Membre de Nexia International



Sylvain LAVAGNA

Annexe au rapport sur les comptes annuels - Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de l'O.P.H à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

BILAN - ACTIF

Annexe III

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2022			Exercice 2021	
		Brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	Totaux partiels 6	Net 7
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 837 067,29	1 160 458,28	676 609,01	676 609,01	734 268,01
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	234 204,78	32 496,39	201 708,39		208 384,41
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	1 602 862,51	1 127 961,89	474 900,62		525 883,60
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	383 383 240,96	149 239 822,15	234 143 418,81	234 143 418,81	225 170 602,83
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	22 979 019,90	0,00	22 979 019,90		21 014 121,15
212	Agencements et aménagements de terrains	18 726,48	17 536,21	1 190,27		4 935,57
213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	352 963 864,44	144 926 306,72	208 037 557,72		200 832 127,41
214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	0,00	0,00	0,00		0,00
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	3 402 953,48	1 398 873,81	2 004 079,67		2 120 318,16
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	3 113 151,30	2 323 745,05	789 406,25		898 222,42
215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	905 525,38	573 360,36	332 165,00		300 878,12
22	Immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	23 842 698,77	0,00	23 842 698,77	23 842 698,77	31 666 549,06
2312	Terrains	1 450 571,48	0,00	1 450 571,48		1 449 872,48
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	22 392 127,29	0,00	22 392 127,29		30 216 676,58
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00		0,00
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	22 525,00	0,00	22 525,00	22 525,00	22 525,00
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	22 525,00	0,00	22 525,00		22 525,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2781-2782	Prêts pour accession	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	TOTAL (I) :	409 085 532,02	150 400 280,43	258 685 251,59	258 685 251,59	257 593 944,90
31 (net 319)	STOCKS ET EN-COURS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
33	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
35 sauf 358 (net 359)	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
358	Immeubles achevés :					
37	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
409	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	FOURNISSEURS DEBITEURS	35 834,84	0,00	35 834,84	35 834,84	0,00
411 (sauf 4113)	CREANCES D'EXPLOITATION	10 829 001,81	1 117 884,25	9 711 117,56	9 711 117,56	4 787 547,85
412-4113	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	1 485 719,66	0,00	1 485 719,66		1 312 060,77
413-414-417	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Clients - autres activités et autres	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Emprunteurs et locataires-acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
418	Clients douteux ou litigieux	1 428 779,85	1 117 884,25	310 895,60		364 841,04
42-43-44 sauf 441	Produits non encore facturés	427 033,19	0,00	427 033,19		28 000,00
441	Autres	429 725,35	0,00	429 725,35		82 584,30
	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	7 057 743,76	0,00	7 057 743,76		3 000 061,74
454	CREANCES DIVERSES (3)	921 362,14	0,00	921 362,14	921 362,14	1 059 367,71
451 - 458	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 461)	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Débiteurs divers	920 995,70	0,00	920 995,70		1 059 367,71
4615	Opérations pour le compte de tiers	366,44	0,00	366,44		0,00
478	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
511	DISPONIBILITES	19 845 004,40	0,00	19 845 004,40	19 845 004,40	9 813 986,60
515	Valeurs à fencaissement	0,00	0,00	0,00		0,00
516	Compte au Trésor	0,00	0,00	0,00		0,00
518	Comptes de placement court terme	14 373 391,58	0,00	14 373 391,58		5 497 626,62
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres 51	Comptes courant - Autres que le Trésor	5 471 612,82	0,00	5 471 612,82		4 316 359,98
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	0,00	0,00	0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	60 087,88	0,00	60 087,88	60 087,88	39 099,00
	TOTAL (II) :	31 691 291,07	1 117 884,25	30 573 406,82	30 573 406,82	15 700 001,16
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL (III) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL (IV) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion - Actif (V)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL (V) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) + (V) :	440 776 823,09	151 518 164,68	289 258 658,41	289 258 658,41	273 293 946,06

(1) Dont droit
au bail

(2) Dont à moins
d'un an

(3) Dont à plus
d'un an

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe III

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2022		Exercice 2021 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
CAPITAUX PROPRES	10 DOTATIONS ET RESERVES		36 038 435,80	32 637 074,88
	102 Dotations	543 498,65		543 498,65
	103 Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	4 725,92		4 725,92
	106 Réserves :			
	1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	33 211 741,55		29 922 047,40
	10671 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	2 964 654,60		3 289 694,15
	10685 Réserves sur cessions immobilières	2 133 393,09		2 021 726,32
	106851 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	137 946,31		111 666,77
	10688 Réserves diverses	145 076,59		145 076,59
	106881 dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	11 Report à nouveau (a)	7 148 339,83	7 148 339,83	8 189 438,47
	111 dont activités relevant du SIEG depuis 2021	6 273 964,85		1 456 220,27
	12 Résultat de l'exercice (a)	1 034 456,32	1 034 456,32	2 360 262,28
	121 dont activités relevant du SIEG depuis 2021	331 331,25		1 485 887,30
13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	Montant brut	47 743 523,54		
	Inscrit au résultat	(22 467 828,62)		
		25 275 694,92	25 275 694,92	22 826 021,17
14 PROVISIONS REGLEMENTEES				
145 Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	
1671 Titres participatifs	7 600 000,00	7 600 000,00	0,00	
	TOTAL (I) :	77 096 926,87	77 096 926,87	66 012 796,80
PROV. R&C	15 PROVISIONS		2 349 556,60	2 726 605,37
	151 Provisions pour risques	0,00		0,00
	1572 Provisions pour gros entretien	1 580 000,00		1 885 000,00
	153-158 Autres provisions pour charges	769 556,60		841 605,37
	TOTAL (II) :	2 349 556,60	2 349 556,60	2 726 605,37
DETTES	16 DETTES FINANCIERES (1) (2)		202 165 795,46	199 109 559,89
	162 Participation des employeurs à l'effort de construction	1 743 566,32		1 684 650,70
	163 Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164 Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :		196 977 346,61	
	1641 Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	189 591 579,75		193 925 494,84
	1642 C.G.L.L.S	0,00		0,00
	1647 Prêts de l'ex-casse des prêts HLM	0,00		0,00
	1648 Autres établissements de crédit	7 385 766,86		832 603,74
	165 Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651 Dépôts de garantie des locataires	1 757 205,84		1 701 255,20
	1654 Redevances (location-accession)	0,00		0,00
	1658 Autres dépôts	0,00		0,00
	1672-1673-1674-1678 Emprunts assortis de conditions particulières	0,00		0,00
	1675 Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676 Avances organismes d'HLM	0,00		0,00
	1677 Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00
	168 (sauf 1688) Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
	16881 Intérêts courus non échus	1 516 259,92		865 749,07
	16882 Intérêts courus capitalisables	171 416,77		99 806,34
	16883 Intérêts compensateurs	0,00		0,00
	17 (sauf intérêts courus)-18 Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2578-2579-2580-2581-2582-2583-2584-2585-2586-2587-2588-2589-2590-2591-2592-2593-2594-2595-2596-2597-2598-2599-2600-2601-2602-2603-2604-2605-2606-2607-2608-2609-2610-2611-2612-2613-2614-2615-2616-2617-2618-2619-2620-2621-2622-2623-2624-2625-2626-2627-2628-2629-2630-2631-2632-2633-2634-2635-2636-2637-2638-2639-2640-2641-2642-2643-2644-2645-2646-2647-2648-2649-2650-2651-2652-2653-2654-2655-2656-2657-2658-2659-2660-2661-2662-2663-2664-2665-2666-2667-2668-2669-2670-2671-2672-2673-2674-2675-2676-2677-2678-2679-2680-2681-2682-2683-2684-2685-2686-2687-2688-2689-2690-2691-2692-2693-2694-2695-2696-2697-2698-2699-2700-2701-2702-2703-2704-2705-2706-2707-2708-2709-2710-2711-2712-2713-2714-2715-2716-2717-2718-2719-2720-2721-2722-2723-2724-2725-2726-2727-2728-2729-2730-2731-2732-2733-2734-2735-2736-2737-2738-2739-2740-2741-2742-2743-2744-2745-2746-2747-2748-2749-2750-2751-2752-2753-2754-2755-2756-2757-2758-2759-2760-2761-2762-2763-2764-2765-2766-2767-2768-2769-2770-2771-2772-2773-2774-2775-2776-2777-2778-2779-2780-2781-2782-2783-2784-2785-2786-2787-2788-2789-2790-2791-2792-2793-2794-2795-2796-2797-2798-2799-2800-2801-2802-2803-2804-2805-2806-2807-2808-2809-2810-2811-2812-2813-2814-2815-2816-2817-2818-2819-2820-2821-2822-2823-2824-2825-2826-2827-2828-2829-2830-2831-2832-2833-2834-2835-2836-2837-2838-2839-2840-2841-2842-2843-2844-2845-2846-2847-2848-2849-2850-2851-2852-2853-2854-2855-2856-2857-2858-2859-2860-2861-2862-2863-2864-2865-2866-2867-2868-2869-2870-2871-2872-2873-2874-2875-2876-2877-2878-2879-2880-2881-2882-2883-2884-2885-2886-2887-2888-2889-2890-2891-2892-2893-2894-2895-2896-2897-2898-2899-2900-2901-2902-2903-2904-2905-2906-2907-2908-2909-2910-2911-2912-2913-2914-2915-2916-2917-2918-2919-2920-2921-2922-2923-2924-2925-2926-2927-2928-2929-2930-2931-2932-2933-2934-2935-2936-2937-2938-2939-2940-2941-2942-2943-2944-2945-2946-2947-2948-2949-2950-2951-2952-2953-2954-2955-2956-2957-2958-2959-2960-2961-2962-2963-2964-2965-2966-2967-2968-2969-2970-2971-2972-2973-2974-2975-2976-2977-2978-2979-2980-2981-2982-2983-2984-2985-2986-2987-2988-2989-2990-2991-2992-2993-2994-2995-2996-2997-2998-2999-3000-3001-3002-3003-3004-3005-3006-3007-3008-3009-3010-3011-3012-3013-3014-3015-3016-3017-3018-3019-3020-3021-3022-3023-3024-3025-3026-3027-3028-3029-3030-3031-3032-3033-3034-3035-3036-3037-3038-3039-3040-3041-3042-3043-3044-3045-3046-3047-3048-3049-3050-3051-3052-3053-3054-3055-3056-3057-3058-3059-3060-3061-3062-3063-3064-3065-3066-3067-3068-3069-3070-3071-3072-3073-3074-3075-3076-3077-3078-3079-3080-3081-3082-3083-3084-3085-3086-3087-3088-3089-3090-3091-3092-3093-3094-3095-3096-3097-3098-3099-3100-3101-3102-3103-3104-3105-3106-3107-3108-3109-3110-3111-3112-3113-3114-3115-3116-3117-3118-3119-3120-3121-3122-3123-3124-3125-3126-3127-3128-3129-3130-3131-3132-3133-3134-3135-3136-3137-3138-3139-3140-3141-3142-3143-3144-3145-3146-3147-3148-3149-3150-3151-3152-3153-3154-3155-3156-3157-3158-3159-3160-3161-3162-3163-3164-3165-3166-3167-3168-3169-3170-3171-3172-3173-3174-3175-3176-3177-3178-3179-3180-3181-3182-3183-3184-3185-3186-3187-3188-3189-3190-3191-3192-3193-3194-3195-3196-3197-3198-3199-3200-3201-3202-3203-3204-3205-3206-3207-3208-3209-3210-3211-3212-3213-3214-3215-3216-3217-3218-3219-3220-3221-3222-3223-3224-3225-3226-3227-3228-3229-3230-3231-3232-3233-3234-3235-3236-3237-3238-3239-3240-3241-3242-3243-3244-3245-3246-3247-3248-3249-3250-3251-3252-3253-3254-3255-3256-3257-3258-3259-3260-3261-3262-3263-3264-3265-3266-3267-3268-3269-3270-3271-3272-3273-3274-3275-3276-3277-3278-3279-3280-3281-3282-3283-3284-3285-3286-3287-3288-3289-3290-3291-3292-3293-3294-3295-3296-3297-3298-3299-3300-3301-3302-3303-3304-3305-3306-3307-3308-3309-3310-3311-3312-3313-3314-3315-3316-3317-3318-3319-3320-3321-3322-3323-3324-3325-3326-3327-3328-3329-3330-3331-3332-3333-3334-3335-3336-3337-3338-3339-3340-3341-3342-3343-3344-3345-3346-3347-3348-3349-3350-3351-3352-3353-3354-3355-3356-3357-3358-3359-3360-3361-3362-3363-3364-3365-3366-3367-3368-3369-3370-3371-3372-3373-3374-3375-3376-3377-3378-3379-3380-3381-3382-3383-3384-3385-3386-3387-3388-3389-3390-3391-3392-3393-3394-3395-3396-3397-3398-3399-3400-3401-3402-3403-3404-3405-3406-3407-3408-3409-3410-3411-3412-3413-3414-3415-3416-3417-3418-3419-3420-3421-3422-3423-3424-3425-3426-3427-3428-3429-3430-3431-3432-3433-3434-3435-3436-3437-3438-3439-3440-3441-3442-3443-3444-3445-3446-3447-3448-3449-3450-3451-3452-3453-3454-3455-3456-3457-3458-3459-3460-3461-3462-3463-3464-3465-3466-3467-3468-3469-3470-3471-3472-3473-3474-3475-3476-3477-3478-3479-3480-3481-3482-3483-3484-3485-3486-3487-3488-3489-3490-3491-3492-3493-3494-3495-3496-3497-3498-3499-3500-35			

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N°COMPTE 1	CHARGES 2	EXERCICE 2022			EXERCICE 2021 6
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	5 582 882,74	22 394 974,04	27 977 856,78	26 600 768,41
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	3 188 295,86	4 839 437,60	8 027 733,46	7 522 754,56
60 (net de 6092)	Achats stockés :				
601	Terrains		0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
603	Variations des stocks (a) :				
6031	Terrains		0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
606 (net de 6095)	Achats non stockés de matières et fournitures	592 358,28	130 409,08	722 767,34	774 548,18
61-62 (net de 619 et 629)	Services extérieurs :				
611	Sous traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	2 595 937,58	4 709 028,54	7 304 966,12	6 748 206,38
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	1 781 101,38	1 977 587,18	1 977 587,18	1 873 249,88
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	2 099 173,41	2 099 173,41	1 591 596,24
6156	Maintenance	0,00	196 014,93	196 014,93	188 423,60
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	20 083,00	20 083,00	19 029,52
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	8 090,65	8 090,65	7 441,87
616	Primes d'assurances	0,00	376 063,16	376 063,16	316 673,11
621	Personnel extérieur à l'organisme	0,00	42 765,10	42 765,10	51 838,91
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	365 021,04	365 021,04	463 105,83
623	Publicité, publications, relations publiques	0,00	209 910,34	209 910,34	101 322,06
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	64 114,68	64 114,68	56 548,10
6285	Redevances	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 61 et 62	Autres	38 369,40	620 269,15	658 638,55	839 104,70
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	1 305 548,43	3 131 686,62	4 437 235,05	4 191 154,36
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	102 463,43	393 976,76	496 440,19	513 811,93
63512	Taxes foncières	0,00	2 533 276,00	2 533 276,00	2 461 914,00
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	1 203 085,00	204 433,86	1 407 518,86	1 215 428,43
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel	1 089 038,45	3 848 665,79	4 937 704,24	5 107 379,55
641-6481 (net du 6419 et 64891)	Salaires et traitements	861 291,21	2 838 565,02	3 699 856,23	3 852 262,91
645-647-6485 (net du 6459, 6479, 64895)	Charges Sociales	227 747,24	1 010 100,77	1 237 848,01	1 255 116,64
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	0,00	10 328 277,66	10 328 277,66	9 232 705,21
	Dotations aux amortissements :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318, 68112318, 68112315, 68112415, 68112418, 6811245	Immobilisations locatives		8 591 716,94	8 591 716,94	8 677 123,38
Autres 6811	Autres immobilisations		564 616,49	564 616,49	507 531,34
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		0,00	0,00	0,00
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		195 944,23	195 944,23	246 115,42
6818	Dotations aux provisions d'exploitation :				
68157	Provisions pour gros entretien		976 000,00	976 000,00	510 000,00
Autres 6815	Autres provisions		0,00	0,00	45 581,83
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	0,00	246 906,37	246 906,37	546 774,73
654	Pertes sur créances irrécouvrables		239 409,42	239 409,42	543 306,18
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	7 496,95	7 496,95	3 468,55
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	0,00
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIÈRES			2 690 342,64	1 759 236,48
6663	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		0,00	0,00	0,00
Autres 666	Autres dotations aux amortissements et aux provisions – charges financières		0,00	0,00	0,00
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives – crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives – financement définitif		2 690 342,64	2 690 342,64	1 759 236,48
661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		0,00	0,00	0,00
66114	Accession à la propriété – Financement de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00	0,00
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
664-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00	0,00
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 676 336,74	1 958 474,98
671	Sur opérations de gestion	0,00	16 106,94	16 106,94	16 586,45
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :				0,00
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				
6732	Réduction de récupération de charges locatives				
	Sur opérations en capital :				
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :	0,00	475 395,39	475 395,39	176 457,17
6751	Immobilisations incorporelles		0,00	0,00	0,00
6752	Immobilisations corporelles		475 395,39	475 395,39	176 457,17
6756	Immobilisations financières		0,00	0,00	0,00
678	Autres		591 838,87	591 838,87	529 498,54
687	Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :				
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		592 995,54	592 995,54	1 235 932,82
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)		0,00	0,00	670 932,82
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		0,00	0,00	565 000,00
69	Participations des salariés aux résultats – Impôts sur les bénéfices et assimilés		0,00	0,00	0,00
691	Participations des salariés aux résultats		0,00	0,00	0,00
695	Impôts sur les bénéfices		0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES	5 582 882,74	26 761 653,42	32 344 536,16	30 318 479,87
				1 034 456,32	2 360 262,28
				26 496 368,77	29 763 807,40
				33 378 992,48	32 678 742,15
				0,00	0,00

(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses.

(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672)

C/6721 (part non récupérable)

C/6722 (part récupérable)

ANNEXE LITTÉRAIRE 2022

FAIT CARACTERISTIQUE

Le projet Urbain a été présenté en Comité d'Engagement le 16 décembre 2019.

L'ANRU a validé l'ensemble des opérations de démolitions suivantes :

Quartier des Près Saint Jean :

- Tour du 6/8 rue Sully Prudhomme : 34 logements,
- Entrée 17-19 rue Sully Prudhomme : 16 logements,
- Immeuble SACIVA 36 avenue JB Dumas : 9 logements.

Quartier des Cévennes-Mont Bouquet :

- Tour 23 quai de Grabieux : 52 logements,
- Immeuble Mont-Bouquet A et B : 21 logements.

Ces opérations de démolitions seront subventionnées par l'ANRU à hauteur de 5 932 K€ pour un coût total de 6 591 K€.

Courant 2022, il a été comptabilisé les notifications reçues pour un montant de 2 376 K€.

PRINCIPES GENERAUX

Les comptes annuels de l'exercice 2022 ont été élaborés conformément aux règles générales applicables en la matière, selon le règlement 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des Normes comptables (ANC) relatif au Plan comptable général, modifié par les règlements ANC n°2015-06 du 23 novembre 2015 et ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016, ainsi que l'arrêté du 30 novembre 2017 modifiant certaines annexes de l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée.

Logis Cévenols est soumis au Code de la Construction et de l'Habitation.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation.
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- Indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement des comptes annuels.

EVALUATION DES POSTES DE L'ACTIF

I - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES : VNC 676 K€ (2021 : 734 K€)

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations), ou à leur coût de production.

Durées d'amortissement pratiquées :

Compte 205	Logiciels	4 ans
Compte 2083	Baux à construction	durée du bail

II - IMMOBILISATIONS CORPORELLES : VNC 234 143 K€ (2021 : 225 171 K€)

La comptabilisation par composant des immobilisations s'applique conformément à l'avis 2004-11 du conseil national de la comptabilité.

Pour les amortissements, la méthode de réallocation des valeurs nettes comptables dite méthode prospective a été retenue, elle s'applique à partir de l'exercice 2005.

Les 8 composants ci après sont retenus suivant la clé de répartition du CSTB :

COMPOSANT	REPARTITION		DUREE D'AMORTISSEMENT
	Individuel	Collectif	
<u>Structure</u>	80.80%	81.60%	60 ans

(NB : Le taux peut varier suivant l'existence ou non des composants ascenseurs & étanchéité)

La délibération votée le 21 décembre 2012, avec effet au 1^{er} janvier 2012, précise qu'en cas d'Acquisition-Amélioration la durée d'amortissement du lot Structure est de 30 ans.

<u>Menuiserie ext</u>	5.40 %	3.30 %	25 ans
<u>Chauffage</u>	3.20 %		30 ans
<u>Chauffage</u>	3.20 %		18 ans
<u>Etanchéité</u>	1.10 %		18 ans
<u>Ravalement</u>	2.70 %	2.10 %	18 ans
<u>Electricité</u>	4.20 %	5.20 %	25 ans
<u>Plomberie</u>	3.70 %	4.60 %	25 ans
<u>Ascenseurs</u>	2.80 %		18 ans

Il est à noter qu'en accord avec les règles de prudence, les opérations réalisées sur sol d'autrui sont amorties au maximum sur la durée du bail.

Par ailleurs trois composants supplémentaires sont utilisables au cours de la vie d'un immeuble.

Equipements de sécurité :	durée d'amortissement 20 ans
Aménagements intérieurs sur équipements communs :	durée d'amortissement 20 ans
Résidentialisation :	durée d'amortissement cf. ci-dessus

La délibération votée le 19 juin 2009, avec effet sur l'exercice 2008, complète cette politique pour les composants suivants :

Voiries et Réseaux Divers	durée d'amortissement 20 ans
Travaux espaces extérieurs et ou Résidentialisation	durée d'amortissement 20 ans

Terrains bâtis et aménagés :

Ce sont les terrains d'assiette des immeubles de rapport, comptabilisés au coût historique.

Immeubles de rapport :

Ils sont comptabilisés à leur prix de revient et n'ont fait l'objet d'aucune réévaluation.

Les amortissements sont calculés suivant la délibération votée par le conseil d'administration de l'Office le 20 décembre 2005.

Amortissements exceptionnels : comptes 28

Pour la gestion de l'exercice 2022, 593 K€ d'amortissements exceptionnels complémentaires ont été constatés, pour faire face à la dépréciation exceptionnelle, liée à la décision du Conseil d'Administration du 24 juin 2020, de procéder à la démolition dans les 4 ans de la tour du 23 quai du Grabieux et de 2 des 5 bâtiments de la cité de Mont Bouquet II, mais également de la tour du 6-8 rue Sully Prud'homme, de l'entrée du 17-19 rue Sully Prud'homme et de la SACIVA. Le stock au 31 déc. 2022 progresse de 1 661 K€ à 1 769 K€ :

<u>Les opérations à démolir ANRU</u>	31 décembre 2021	31 décembre 2022
12 Lozère	43 015,06 €	43 015,06 €
Prés St jean Nord (SACIVA)	405 425,85 €	452 391,86 €
23 quai du Grabieux	488 895,90 €	488 895,90 €
Mont Bouquet II	635 165,63 €	635 165,63 €
Tour 6-8 rue Sully Prud'homme	72 588,60 €	123 766,26 €
Entrée 17-19 rue Sully Prud'homme	15 424,25 €	26 098,54 €
TOTAUX	1 660 515,29 €	1 769 333,25 €

Il a également été réalisé une dotation aux amortissements exceptionnelle pour 484 177,58 € pour réajuster la valeur nette comptable de l'opération de réhabilitation thermique PICASSO. Cette correction entraîne une dotation exceptionnelle de 484 177,58 € permettant de rectifier la valeur nette comptable de l'immobilisation à sa vraie valeur au 31 décembre 2022.

Provisions pour dépréciations : comptes 29 / 6876/7876

Provisions pour dépréciation des actifs immobilisés sont constituées conformément au règlement comptable n° 2002-10 du Comité de la Règlementation Comptable. Il est maintenu au 31 décembre 2022 la provision pour dépréciation de l'immeuble acquis pour un montant de 250 000 €. En effet, suite à la découverte d'amiante dans l'ancienne Gendarmerie de Saint Martin de Valgalgues acquise en février 2014 et devant permettre de réaliser une opération de logement locatif social. Le désamiantage avait été estimé à 250 000 € au 31/12/2021.

Autres immobilisations corporelles

Pour les autres biens les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes

Compte 2150	Installations techniques matériel et outillage	5 ans
Compte 2182	Matériel de transport	5 ans
Compte 2183	Matériel de bureau et informatique	4 ans
Compte 2184	Mobilier	5 ans

III - IMMOBILISATIONS EN COURS : 23 843 K€

Terrains bâtis et aménagés : 1 450 K€ (2021 : 1 450 K€)

Ce sont les frais d'acquisition pour des opérations immobilières projetées et en cours.

Immeubles de rapport : 22 392 K€ (2021 : 30 217 K€)

Conformément à la délibération du 20 décembre 2005, les coûts sont repris sur une ligne de dépenses, c'est après la livraison qu'ils font l'objet d'un transfert en compte 21 et sont ventilés en composants sur la base du référentiel CSTB.

La production immobilisée d'un montant de 167 K€ en 2022 contre 278 K€ en 2021 : constate les coûts internes de production et le frais financiers de préfinancement des emprunts qui sont incorporés dans le coût de revient des immeubles.

Ils se décomposent en coûts internes de production et frais financiers externes. Les coûts internes de production sont calculés au temps passé par les membres du service Maîtrise d'Ouvrage de l'office sur chaque opération et valorisés au coût horaire chargé moyen des différents intervenants. Les frais financiers externes sont ceux constatés pour chaque opération au 31 décembre 2022. Seuls les frais financiers constatés sont intégrés dans la production immobilisée.

En 2022, nous avons la ventilation suivante (en milliers d'euros) : solde 31 décembre

Constructions	20 046 K€
Bâtiments administratifs	164 K€
Réhabilitation	<u>2 182 K€</u>
Totaux	22 392 K€

IV - IMMOBILISATIONS FINANCIERES : 22,5 K€ (2021 : 22,5 K€)

Les titres de participation figurent au bilan pour leur coût d'acquisition ou de souscription (hors frais accessoires).

Une provision pour dépréciation est éventuellement constatée, en tant que besoin, soit en fonction de la valeur de l'actif net comptable de la participation, soit en fonction d'autres éléments pertinents d'appréciation.

Souscription :

En 2007, souscription de 10 parts sociales à FDI HABITAT pour 150 €.

En 2015, souscription de 30 parts sociales à DELCOOP pour 3 000 €.

En 2019, souscription de 10 parts sociales à LOSFOR pour 1 000 €.

En 2021, souscription de 1 225 parts sociales à SAC OLEA pour 18 375 €.

V - STOCKS ET EN COURS : 0 k€

Nous n'avons plus d'opération PSLA depuis fin 2010.

VI - CREANCES D'EXPLOITATION**Locataires et organismes payeurs d'APL : 1 486 K€ (2021 : 1 312 K€)**

Il s'agit des retards de règlement dus par les locataires inférieurs à 4 mois.

Clients douteux et litigieux (application de l'article 423-23 du CCH) : 1 429 K€

Il s'agit des retards de règlement dus par les locataires (870 K€ pour locataires partis)

La provision pour créances douteuses s'élève à 1 118 K€ (2021 : 1 207 K€)

En application du règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015, la méthode d'évaluation de la provision pour créances douteuses a été modifiée en 2016.

Depuis 2006 elle était calculée :

- Pour les locataires partis :

Au taux de 100% (sans changement depuis 2005)

- Pour les locataires présents :

En fonction de l'origine de la dette, si un impayé est supérieur à 3 mois, la totalité de la créance est provisionnée, ce qui correspond à l'application des règles : (changement par rapport à 2005, où seule une partie de la dette était provisionnée).

- Locataire avec un impayé

- inférieur à 4 mois :	pas de provision
- entre 4 et 6 mois :	taux de 25 % sur tout l'encours
- entre 7 et 12 mois :	taux de 50 % sur tout l'encours
- de plus de 12 mois :	taux de 100 % sur tout l'encours

A partir du 1^{er} janvier 2016 elle est calculée :

- Pour les locataires partis :

Au taux de 100% (sans changement)

- Pour les locataires présents :

Le provisionnement se fait par rapport à des taux de risques statistiques, ou constatés. Logis Cévenols a choisi d'utiliser le modèle statistique conforme à sa zone géographique et aux caractéristiques de tension de son marché. En fonction de l'origine de la dette, si un impayé est

supérieur à 1 mois, la totalité de la créance hors le dernier mois quittancé (non échu) est provisionnée, ce qui correspond à l'application des règles :

- Locataire avec un impayé

- inférieur à 3 mois :	taux de 4 % sur tout l'encours
- entre 4 et 6 mois :	taux de 25 % sur tout l'encours
- entre 7 et 12 mois :	taux de 45 % sur tout l'encours
- de plus de 12 mois :	taux de 100 % sur tout l'encours

Conformément aux termes de l'instruction comptable relative aux charges locatives à régulariser en remboursement prévisionnel, nous avons comptabilisé 427 K€ en 2022 au compte 418.

Les autres créances (fiscales) s'élèvent à 430 K€.

VII - SUBVENTIONS A RECEVOIR

Subventions à recevoir : 7 058 K€ (dont ANRU : 1 901 K€)

Depuis 2006, les subventions sont comptabilisées lors de leur notification. La comptabilisation au compte 441 représente des montants à recevoir :

ORGANISMES	COMPTE	31 Déc. 2021 SOLDE	Année 2022			31 Déc. 2022 A RECEVOIR SOLDE
			NOTIFIEES		RECUES	
			AJOUT	SORTIES	RECUES	
Subventions d'Investissement : 4412						
ETAT	1311	1 022 774,00	356 200,00		-	1 378 974,00
Région LR	1312	292 646,74	24 000,00		-	316 646,74
C. Gal du Gard	1313	664 350,00			202 400,00	461 950,00
Commune	1314	169 270,00			32 000,00	137 270,00
ANRU	1315	179 400,00	3 033 568,17		786 113,64	2 426 854,53
Autres	1318	549 261,00			187 530,89	361 730,11
Effort construction	132	-	37 500,00		-	37 500,00
S/TOTAL		2 877 701,74	3 451 268,17	-	1 208 044,53	5 120 925,38
Subventions d'Exploitation : 4416						
CGLLS		35 960,00	-		-	35 960,00
CDC		-	48 762,34		48 762,34	-
DEMOL ANRU		-	2 376 072,97		475 214,59	1 900 858,38
S/TOTAL		35 960,00	2 424 835,31	-	523 976,93	1 936 818,38
TOTAL		2 913 661,74	5 876 103,48	-	1 732 021,46	7 057 743,76

VIII - CREANCES DIVERSES

Débiteurs divers : 921 K€ (2021 : 1 059 K€)

Il s'agit de créances vers des tiers,

- Comptes 46711 pour 182 K€ (dont notamment 88 K€ de travaux réalisés pour le compte de Mairies, 94 K€ d'intérêts de préfinancement)
- Comptes 46721 pour 690 K€ (dont notamment 630 K€ pour diverses indemnités à recevoir)
- Comptes 46725 pour 1 K€ relatif à des régularisations de Dépôts de Garantie.

Charges constatées d'avance : 60 K€ (2021 : 39 K€).

En application du règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015, la méthode de comptabilisation des cotisations d'assurance Dommage Ouvrage a été modifiée. Précédemment ces cotisations étaient portées à l'actif comme un coût de réalisation des immeubles. Ces charges sont désormais portées au débit du compte 616 et réparties sur dix ans par imputation au compte 486 Charges Constatées d'Avance.

Le détail est repris dans le tableau n° 17 de l'annexe 5.

IX - VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Une provision pour dépréciation est éventuellement constatée, en tant que besoin, soit en fonction de la valeur de l'actif net comptable de la participation, soit en fonction d'autres éléments pertinents d'appréciation. Il n'a été constaté aucune provision pour dépréciation.

X - CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Intérêts compensateurs : 0 k€

L'encours des intérêts compensateurs est depuis le 31 décembre 2014 ramené à 0 €.

L'article 38 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994, autorise les organismes HLM (visés à l'article L 411-2 du CCH) à inscrire à l'actif du bilan en charges différées des intérêts liés aux emprunts et dont le paiement a été étalé dans le temps.

EVALUATION DES POSTES DU PASSIF

I – SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT : 25 276 K€ val. nettes (2021:22 826K€)

Ce sont des subventions obtenues lors de la réalisation des opérations immobilières.

Elles sont affectées par opération au composant structure si elles représentent moins de 10 % du montant de l'investissement.

La reprise au compte de résultat des subventions d'investissement s'effectue selon le même rythme que l'amortissement des composants concernés.

Depuis 2006, les traitements sont effectués en utilisant le logiciel Salvia Patrimoine.

A noter que :

7 058 K€ de subventions sont en attente de règlement	(2 964 K€ en 2021),
dont 2 428 K€ au titre de l'ANRU	(179 K€ en 2021).

II – PROVISIONS REGLEMENTEES

Jusqu'au 31 décembre 2013, le cumul des amortissements techniques pratiqués devait être supérieur ou égal au cumul des amortissements financiers. Si tel n'était pas le cas, il fallait constituer une dotation en complément dans la limite des valeurs amortissables. L'Office n'a jamais eu à utiliser ce dispositif, et, cette règle, dérogatoire du droit commun, est désormais supprimée (décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 et arrêté du 10 décembre 2014).

Elle est remplacée par l'obligation de produire annuellement un ratio d'autofinancement net HLM, depuis 2014, ce ratio ne peut être inférieur à 0% sur l'exercice ou inférieur à 3% sur 3 ans.

Cf à ce sujet les commentaires de la partie relative aux charges et produits.

III – PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES : 2 350 K€ (2021 : 2 727 K€)

Elles sont constituées conformément au règlement n°2000-06 du comité de la Règlementation Comptable relatif aux passifs.

Gros Entretien : 1 580 K€ (2021 : 1 885 K€)

A compter du 1^{er} janvier 2016, le dispositif prévu par le Règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015 doit être appliqué. Ce changement de méthode quant à l'évaluation de la provision pour gros entretien constituée au 31 décembre 2015, conformément à l'article 322-3 du règlement du CRC N° 99-03 doit être traduit par son imputation en Report à Nouveau. L'évaluation de la provision pour gros entretien est toujours réalisée sur la base d'un plan pluriannuel d'entretien valorisé sur 4 ans, mais détaillé par immeuble et toujours par catégorie de travaux.

La note de présentation du Règlement N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social définit ainsi les modalités de calcul de la provision pour gros entretien : « La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel. Néanmoins, comme la probabilité de sortie de ressources est liée à l'usage passé de l'immeuble, une quote-part de la provision correspondant à l'usage passé du bien sur sa durée total entre deux périodes d'entretien doit être immédiatement constatée. Le retrait d'une dépense du programme pluriannuel (réalisation ou déprogrammation des travaux) entraîne la reprise de la provision constituée à ce titre. »

Ce plan est actualisé à chaque clôture d'exercice et le montant de la provision pour gros entretien est ajusté par la comptabilisation :

- d'une nouvelle dotation permettant d'ajuster la probabilité de sortie des ressources,
- d'une reprise de provision pour les montants correspondant aux travaux réalisés ou déprogrammés.

En 2016, il a été nécessaire de constater au 1^{er} janvier une réduction de la provision pour gros entretien de 991 900€ suite au changement de méthode. Cet impact a été affecté au Report à Nouveau à cette date.

Au 31 décembre 2022, il a été nécessaire compte tenu de la mise à jour du programme prévisionnel de travaux découlant du Plan Stratégique de travaux, de ramener la provision pour gros entretien à 1 580 K€, par une reprise des travaux réalisés ou déprogrammés de 1 281 K€ et une dotation de 976 K€, conforme au plan pluriannuel de travaux et au Règlement ANC 2015-04.

Autres : 614 K€ (2021 : 614 K€)	31/12/2021	2022	31/12/2022
Les provisions sont constituées pour :			
Locaux Commerciaux Démol. NPNRU	100 K€	Néant	100 K€
Diagnostics amiantes	199 K€	Néant	199 K€
Contentieux Promoteur	315 K€	Néant	315 K€

Indemnités Fin de Carrière : 156 K€ (2021 : 228 K€)

Les engagements concernent les salariés non fonctionnaires.

Les critères de calcul : hypothèse de départ > départ à la retraite volontaire

Droits acquis fin 2022 majorés des charges sociales et fiscales (40% non cadres et 45% cadres).

Taux : d'actualisation : 3,77% ; de revalorisation : 3,57% ; de mortalité : Table INSEE
de rotation : Table de turnover faible (source F Lefebvre retraite : Par. 40260)

Age départ retraite : 65 ans

Les IFC totales provisionnables s'élèvent pour 2022 à : **155 556,60 euros**.

Elles font l'objet, depuis 2010, d'une inscription comptable au compte 68158.

Pour l'exercice 2022, nous avons la situation suivante :

Dotation complémentaire (68158) : 0 € Reprise 78158 : 72 048,77 €

IV – DETTES FINANCIERES : 202 166 K€ (2021 : 199 110 K€)**Dettes sur emprunts : 198 720 K€ (2021 : 196 443 K€)**

Il s'agit des dettes en capital sur emprunts souscrits afin de réaliser et de réhabiliter les opérations immobilières.

Les emprunts et dettes assimilées sont enregistrés à leur valeur nominale lors de leur date d'encaissement, ils sont diminués des remboursements en capital opérés jusqu'au 31 décembre.

Les intérêts des emprunts PLA et PALULOS dont le paiement se trouve différé sont comptabilisés en « intérêts compensateurs ».

Encours de la dette :	31-déc-21		31-déc-22	
L'évolution de l'encours : (en milliers d'euros)	Solde 31/12/2020	+ 187 006	Solde 31/12/2021	+ 196 440
	Réalisations 2021	+ 25 485	Réalisations 2022	+ 8 362
	Remboursement 2021	- 16 051	Remboursement 2022	- 6 083
	Remb. Ant 2021	- 0	Remb. Ant 2022	- 0
	Solde 31/12/2021	+ 196 440	Solde 31/12/2022	+ 198 720
Répartition de l'encours : (en milliers d'euros)	Taux indexés Livret A	163 311 83%	Taux indexés Livret A	160 437 81%
	Taux Fixes	8 839 5%	Taux Fixes	15 223 8%
	Taux indexés Euribor	8 386 4%	Taux indexés Euribor	7 554 4%
	Taux indexés Inflation	15 844 8%	Taux indexés Inflation	15 506 8%
	Total encours	196 440 100%	Total encours	198 720 100%
Typologie suivant la charte "Gissler"	1 A	180 596 92%	1 A	183 214 92%
	2 A	15 844 8%	2 A	15 506 8%

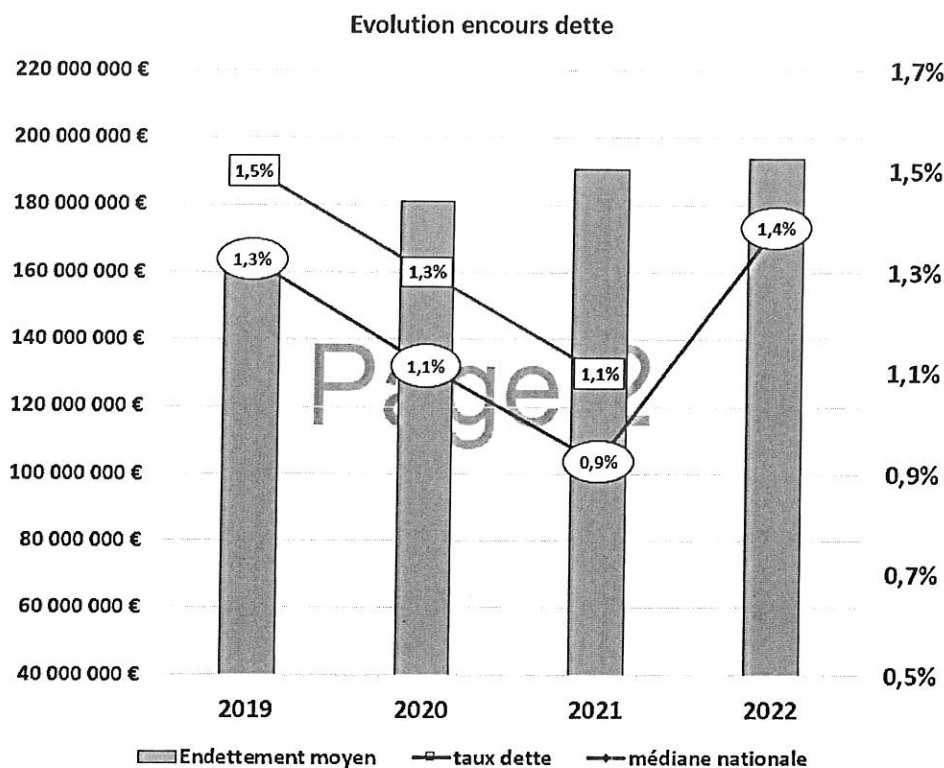
NB : La charte Gissler a pour objet d'informer les organes de décision du risque existant sur l'encours de la dette, cette classification est basée sur :

- **L'indice** : le premier critère concerne l'index, du moins risqué - un indice de taux en zone euro - aux plus risqués, des taux de change. Cette note est indiquée par un chiffre,

De > 1 (non toxique) à 6 (plus risqué).

- **La structure** : le second critère concerne l'amplitude du risque pour un index donné, surtout en fonction de l'effet de levier, qui varie de 1 à 10 selon les emprunts. Ce critère est exprimé par une lettre,

De > A (non toxique) à F (plus risqué).



NOTE Banque de France : une nouvelle échelle de cotation depuis le 8 janvier 2022.

Suivant l'avis du 22 août 2022, l'OPH obtient une cote « **E 2-** » :

E - correspond au niveau d'activité (entre 15 & 30 M€)

2- - correspond à une cote de crédit. L'échelle de cotation est passée de 13 à 22 niveaux qui traduisent la capacité de l'entreprise à honorer ses engagements financiers à un horizon de 3 ans.

La cote de crédit attribuée 2- signifie que Logis Cévenols dispose d'une solidité financière « **très satisfaisante** », lui permettant d'honorer ses engagements financiers à moyen terme.

1+	Excellente ++
1	Excellente +
1-	Excellente
2+	Très satisfaisante ++
2	Très satisfaisante +
2-	Très satisfaisante
3+	Forte ++
3	Forte +
3-	Forte
4+	Bonne +
4	Bonne
4-	Intermédiaire +
5+	Intermédiaire -
5	Fragile
5-	Assez faible
6+	Très faible
6	Menacée
6-	Compromise
7	Très compromise
8	Fortement compromise
P	Défaillante
0	Non significative

Dépôts et cautionnements reçus : 1 757 K€ (2021 : 1 701 K€)

Ce sont les dépôts de garantie versés par les locataires lors de l'entrée dans les lieux.

Intérêts courus : 1 516 K€ (2021 : 866 K€) - Intérêts compensateurs : 0 k€

Les intérêts courus représentent le montant des encours des prêts de leur date d'échéance au 31 décembre 2022.

Les intérêts des emprunts PLA et PALULOS dont le paiement se trouve différé sont comptabilisés en « intérêts compensateurs », après plusieurs réaménagements ces intérêts sont soldés.

V – LOCATAIRES, ORG. PAYEURS D'APL CREDITEURS : 670 K€

Au 31 décembre il subsistait 91 K€ (78 K€ au 31 décembre 2021), d'avances locataires cette somme a été restituée dès le début 2023.

Conformément aux termes de l'instruction comptable relatives aux charges locatives à régulariser, 579 K€ ont été portés au compte 4195, (515 K€ au 31 décembre 2021).

VI – DETTES D'EXPLOITATION & DIVERSES : 4 743 K€ (2021 : 4 792 K€)

Les dettes d'exploitation représentent la somme de 2 897 K€. Il s'agit notamment de règlements intervenus début 2023.

Les factures non parvenues sont imputées au compte 4081 pour un montant de 441 K€.

Les dettes sociales sont de 870 K€, les dettes fiscales s'élèvent à 55 K€.

Les dettes diverses représentent la somme de 1 846 K€ (2021 : 2 388 K€).

Elles correspondent à 1 719 K€ pour les fournisseurs d'immobilisations dont 19 K€ de factures non parvenues imputées au compte 4084, et 128 K€ pour les autres dettes.

VII – PRODUITS CONSTATES D'AVANCE : 2 233 K€ (2021 : 60 K€)

Ils représentent en totalité les acomptes de subventions reçus dans le cadre de l'ANRU.

EVALUATION DES CHARGES ET DES PRODUITS

I – LES CHARGES : 32 345 K€ (2021 : 30 318 K€)

L'imputation des charges 2022 intègre les éléments courus et non payés à la fin de l'exercice.

Les dotations aux amortissements et aux provisions résultent des méthodes évoquées dans l'analyse des postes de l'actif et du passif.

Au titre des coûts salariaux, des provisions complémentaires ont été constatées :

Dans les Charges de Personnel pour :

64	Congés payés échus au 31 décembre, non liquidés	36 K€ (2021 : 36 K€)
63 / 64	Intéressement 2022	101 K€ (2021 : 371 K€)

Dans les Dotations aux Provisions pour :

6815	Indemnités Fin de Carrière	0 K€ (2021 : 46 K€)
------	----------------------------	---------------------

Au titre des Frais de Gestion, il faut noter que les cotisations 2022 à la CGLLS se sont élevées à 310 K€, (449 K€ en 2021).

Impôt sur les Sociétés, sans objet pour l'exercice 2022.

II – LES PRODUITS : 33 379 K€ (2021 : 32 679 K€)

Les produits 2022 intègrent les éléments inhérents à cette période et de l'application des règles de reprises sur provisions évoquées dans l'analyse des postes de l'actif et du passif.

Le Fonds de Mutualisation a apporté une recette de 818 K€ (2021 : 788 K€).

Les produits exceptionnels enregistrent la comptabilisation des subventions attendues pour les démolitions réalisées dans le cadre du programme ANRU. Ainsi que les remboursements de taxes foncières après travaux d'accessibilité ou de vacance générée par le projet ANRU.

En 2022, les produits sur cessions d'actifs sont de 223 K€ (203 K€ en 2021), suite à la vente de deux villas, du programme La Prairie.

Répartition des charges et produits selon les Activités SIEG / HORS SIEG

Comme le prévoit l'article 136 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, dite loi Egalité et Citoyenneté, transposé à l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), impose aux organismes HLM de tenir une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) et celui des autres activités (hors SIEG).

Pour réaliser cette répartition nous avons utilisé les données de notre comptabilité analytique, tant en charges qu'en produits, qui retrace les affectations directes en fonction du numéro de programme du patrimoine ou lors de l'utilisation d'une clé de ventilation au programme pour des dépenses plus générales. En ce qui concerne des charges de structure, (masse salariale, charges de fonctionnement, etc...) la ventilation est réalisée selon le ratio suivant :

Ratio d'affectation aux activités SIEG :

$$\frac{\text{Comptes 70 (produits des activités SIEG sauf compte 703) + part du compte 7752 afférente à la « vente HLM » entrant dans le SIEG}}{\text{Comptes 70 sauf compte 703 + part du compte 7752 afférente à la « vente HLM »}}$$

Les principales charges affectées à l'activité HORS SIEG sont :

- Celles affectées au patrimoine non conventionné,
- Les frais de structures pour la part affectée selon le ratio d'affectation aux activités SIEG

Les principaux produits affectés à l'activité HORS SIEG sont :

- Le loyer et autres produits liés aux logements non conventionnés,
- Le loyer des commerces,
- Le loyer des antennes,
- La valorisation des Certificats d'Economie d'Energie,
- Les subventions d'exploitations diverses, les revenus du livret A et le compte transfert de charges pour la part affectée selon le ratio d'affectation SIEG.

Le ratio d'affectation aux activités SIEG s'établit pour l'année 2022 à 94%. Logis Cévenols ne possède pas de patrimoine non conventionné, et constate dans l'activité Hors SIEG les loyers des stationnements non liés à un bail d'habitation.

Le résultat affecté aux activités SIEG s'élève à 331 K€ (2021 : 1 486 K€) et le résultat affecté aux activités Hors SIEG s'établit 703 K€ (2021 : 874 K€).

III – LE RESULTAT : 1 034 K€ (2021 = 2 360 K€)

L'ensemble des charges et des produits génère un résultat excédentaire de 1 034 K€.

IV – L'AUTOFINANCEMENT NET HLM :

Rubriques	2020	2021	2022	Moyenne
a Autofinancement net hlm	3 037 264 €	4 115 179 €	3 595 860 €	3 582 768 €
b Produits financiers (comptes 76)	30 155 €	37 779 €	168 864 €	78 933 €
c Produit des activités (comptes 70)	26 446 215 €	27 111 297 €	28 306 655 €	27 288 056 €
d Charges récupérées (comptes 703)	4 785 984 €	4 863 614 €	5 138 893 €	4 929 497 €
e (b + c - d) : Dénominateur du ratio d'autofi net hlm	21 690 386 €	22 285 462 €	23 336 626 €	22 437 491 €
RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R 423-9 du CCH)	14,0%	18,5%	15,4%	16,0%
Médiane nationale OPH				18,6%

V – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Entre le 31 décembre 2022, date de clôture de l'exercice, et la date d'arrêté des comptes, sont survenues les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats ayant des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et qui auront 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.

Annexe V Tableaux n°1 et 2

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts localisés et autres	8 731 112,00
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
	TOTAL	8 731 112,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	
80121	- Contrats de prêts principaux	0,00
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à couvrir	18 837,00
8018	Autres engagements donnés	0,00
80181	Dont : Restes à payer sur :	
	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements et terrains-accession)	
80183	- Compromis de vente	
80184	- Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
80188	- Engagements divers	
	TOTAL	18 837,00

COMMERCIALISATION

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

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80811	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
	TOTAL	0,00

Annexe V
Tableau n° 2

2 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)

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

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021	
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		8 189 438,47		8 189 438,47
12 - Résultat de l'exercice N - 1		2 360 262,28		1 485 887,30
dont résultat courant (1)				
- Prélèvement sur les réserves (2)	2 729 858,12	0,00		0,00
AFFECTATIONS :				
- Affectations aux réserves				
1067-10671 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		3 289 694,15		3 289 694,15
1068 Autres réserves		111 666,77		111 666,77
10685 - 106851 Plus-values nettes sur cessions immobilières	111 666,77			
10688 - 106881 Réserves diverses	0,00			
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		7 148 339,83		6 273 964,85
TOTAL		10 549 700,75	10 549 700,75	9 675 325,77

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

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

ANNEXE V
Tableau n° 3

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

	2018	2019	2020	2021	2022
Opérations & résultats de l'exercice					
- Chiffre d'affaires	19 639 416,91	20 851 176,95	21 660 230,61	22 247 683,37	23 167 762,02
- Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	7 859 383,32	9 347 470,85	9 190 900,35	11 112 472,13	10 317 897,62
- Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	2 030 998,99	3 090 385,55	1 545 007,15	2 360 262,28	1 034 456,32
Personnel					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	109,33	107,63	109,08	112,45	112,28
- Montant de la masse salariale de l'exercice	3 578 610,68	3 286 705,66	3 235 367,53	3 523 729,05	3 598 396,38
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	1 452 521,30	1 229 064,33	1 229 584,70	1 255 116,64	1 237 848,01

3B- RATIOS D'AUTO-FINANCEMENTS NET HLM (R423-9 du CCH)

Annexe V
Tableau 3b

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
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 ration d'auto-financement net HLM	21 690 386,02	22 285 462,33	23 336 626,06	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	14,00%	18,47%	15,41%	15,96%

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.

Afin de d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2.22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actifs) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.

**TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

ANNEXE V
Tableau n°4

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports	Virements de poste à poste (3)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remboursement courant des prêts (1)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	234 204,78	0,00	0,00	0,00	0,00	234 204,78
Autres immobilisations incorporelles	1 460 960,92	149 080,04	0,00	0,00	7 178,45	1 602 862,51
TOTAL I	1 695 165,70	149 080,04	0,00	0,00	7 178,45	1 837 067,29
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrains aménagés, loués, bâlis	20 594 937,69	0,00	1 972 563,40	0,00	7 664,65	22 559 836,44
Agencements - Aménagements de terrains	437 909,94	0,00	0,00	0,00	0,00	437 909,94
TOTAL II	21 032 847,63	0,00	1 972 563,40	0,00	7 664,65	22 997 746,38
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	11 702 062,63	0,00	1 011 284,89	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	5 149 134,88	0,00	494 857,60	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) [A]	340 731 960,73	0,00	16 851 197,51	0,00	1 506 142,49	356 077 015,75
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) [B]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments administratifs (21315-2135-21415-2145) [C]	3 402 953,48	0,00	0,00	0,00	0,00	3 402 953,48
[A+B+C] TOTAL III	344 134 914,21	0,00	16 851 197,51	0,00	1 506 142,49	359 479 969,23
Installations techniques - Matériel - Outillage	59 949,73	23 419,99	0,00	0,00	15 275,31	68 094,41
TOTAL IV	59 949,73	23 419,99	0,00	0,00	15 275,31	68 094,41
DIVERS						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	8 378,40	0,00	0,00	0,00	8 378,40
Matériel de transport	160 312,60	114 119,04	0,00	0,00	55 553,17	218 878,47
Matériel de bureau et matériel informatique	439 212,28	21 122,96	0,00	0,00	21 922,68	438 412,56
Mobilier	171 761,52	0,00	0,00	0,00	0,00	171 761,52
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	771 286,40	143 620,40	0,00	0,00	77 475,85	837 430,95
Immeubles en location - vente et affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains et aménagements terrains	1 449 672,48	1 973 462,40	0,00	1 972 563,40	0,00	1 450 571,48
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
Construction et acquisition-amélioration	25 488 465,64	6 618 747,29	0,00	11 702 062,63	0,00	20 405 150,30
Additions et remplacements de composants (1)	4 728 410,94	2 414 977,53	0,00	5 149 134,88	7 277,00	1 986 976,59
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL VII	31 666 549,06	11 007 187,22	0,00	18 823 760,91	7 277,00	23 842 698,37
(II + III + IV + V + VI + VII) TOTAL VIII	397 665 547,03	11 174 227,61	18 823 760,91	18 823 760,91	1 621 835,30	407 225 939,34
FINANCIERES						
Participations et créances rattachées	22 525,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 525,00
Titres immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres prêts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépôts et cautionnements versés - Créances divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IX	22 525,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 525,00
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	399 383 237,73	11 323 307,65	18 823 760,91	18 823 760,91	1 621 013,75	409 085 531,63

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions réhabilitation.

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 7232)

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut

ANNEXE V
Tableau n°5

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

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : amortissements des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS A LA FIN DE L'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	25 820,37	6 676,02	0,00	0,00	32 496,39
Autres immobilisations incorporelles	935 077,32	200 063,02	0,00	7 178,45	1 127 961,89
TOTAL I	960 897,69	206 739,04	0,00	7 178,45	1 160 458,28
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	13 790,91	3 745,30	0,00	0,00	17 536,21
TOTAL II	13 790,91	3 745,30	0,00	0,00	17 536,21
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives sur sol propre (4)	138 751 610,88	8 693 857,09	592 995,54	1 038 411,75	147 000 051,76
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments administratifs	1 282 635,32	116 238,49	0,00	0,00	1 398 873,81
TOTAL III	140 034 246,20	8 810 095,58	592 995,54	1 038 411,75	148 398 925,57
Installations techniques. - Matériel - Outillage	TOTAL IV	47 414,11	5 496,24	0,00	15 275,31
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales, agencements et aménagements divers	0,00	374,92	0,00	0,00	374,92
Matériel de transport	121 421,55	30 197,18	0,00	55 553,17	96 065,56
Matériel de bureau et matériel informatique	259 808,06	72 724,17	0,00	21 922,68	310 609,55
Mobilier	101 714,29	26 961,00	0,00	0,00	128 675,29
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	482 943,90	130 257,27	0,00	77 475,85	535 725,32
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation)	TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	141 539 292,81	9 156 333,43	592 995,54	1 138 341,36	150 150 280,42

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locales.

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 6.

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

(4) cf. tableau n°4 pour le détail des comptes.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:	60 ans
--	--------

ANNEXE V
Tableau n°6

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

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT 2	ELEMENTS CEDES 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	7 178,45	0,00	7 178,45
TOTAL I	0,00	0,00	7 178,45	0,00	7 178,45
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions localives sur sol propre (4)	0,00	0,00	1 038 411,75	0,00	1 038 411,75
Constructions localives sur sol d'autrui (4)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	0,00	1 038 411,75	0,00	1 038 411,75
Installations techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	15 275,31	0,00	15 275,31
TOTAL IV	0,00	0,00	15 275,31	0,00	15 275,31
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales, agencements et aménagements divers (c/2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	55 553,17	0,00	55 553,17
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	21 922,68	0,00	21 922,68
Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	0,00	0,00	77 475,85	0,00	77 475,85
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	0,00	0,00	1 138 341,36	0,00	1 138 341,36

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 5.

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

(4) cf. tableau n°4 pour le détail des comptes.

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

ANNEXE V

Tableau n°7

NATURE DES PROVISIONS	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres participatifs	7 600 000,00			7 600 000,00
TOTAL I	7 600 000,00	0,00	0,00	7 600 000,00
PROVISIONS				
Provisions pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pensions et obligations similaires	227 605,37	0,00	72 048,77	155 556,60
Provisions pour gros entretien	1 885 000,00	976 000,00	1 281 000,00	1 580 000,00
Provisions pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	614 000,00	0,00	0,00	614 000,00
TOTAL II	2 726 605,37	976 000,00	1 353 048,77	2 349 556,60
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	250 000,00	0,00	0,00	250 000,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	250 000,00	0,00	0,00	250 000,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	1 206 723,15	195 944,23	284 783,13	1 117 884,25
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Clients-autres activités	0,00	0,00	0,00	0,00
Débiteurs divers	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres actifs à court terme	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	1 206 723,15	195 944,23	284 783,13	1 117 884,25
TOTAL VI	1 456 723,15	195 944,23	284 783,13	1 367 884,25
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	11 783 328,52	1 171 944,23	1 637 831,90	11 317 440,85

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	856 944,23	1 583 831,90
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	315 000,00	54 000,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		197 156,35
	de provisions non utilisées (*)		1 155 892,42
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			155 556,60

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe).

TABLEAU N°8
ETAT DES DETTES

N° DE COMPTE	ETAT DES DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET 5 ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	1 743 566,32	26 836,40	109 272,82	1 607 457,10	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	196 977 346,61	12 200 292,12	18 354 667,60	166 422 386,89	
165	Dépôts et cautionnement reçus	1 757 205,84	Non ventilable (3)		1 757 205,84	
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)	0,00			0,00	
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	0,00			0,00	
16881	Intérêts courus non échus	1 516 259,92	1 516 259,92		0,00	
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables	171 416,77	171 416,77		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
	TOTAL I Dettes financières	202 165 795,46	13 914 805,21	18 463 940,42	169 787 049,83	0,00
229	dont emprunts remboursables in fine					
401 à 408	Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
419	Fournisseurs et comptes rattachés	3 700 361,83	3 700 361,83		0,00	
42	Clients créditeurs	670 080,07	670 080,07		0,00	
43	Personnel et comptes rattachés	557 714,04	557 714,04		0,00	
44	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	313 156,39	313 156,39			
45	Etats et autres collectivités publiques	44 523,59	44 523,59			
46	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00		
47	Créditeurs divers	127 543,56	127 543,56			
	Comptes transitoires ou d'attente	0,00	0,00			
487	Produits constatés d'avance :	5 413 379,48	5 413 379,48	0,00	0,00	0,00
	4871 - Sur exploitation					
	4872 - Sur vente de lots en cours	2 233 000,00	2 233 000,00		0,00	
	4873 - Rémunération des frais de gestion P.A.P	0,00			0,00	
	4878 - Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
	TOTAL II	5 413 379,48	5 413 379,48	0,00	0,00	0,00
	TOTAL III	2 233 000,00	2 233 000,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	209 812 174,94	21 561 184,69	18 463 940,42	169 787 049,83	0,00

RENVIS	
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	8 358 601,00
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	6 080 365,22
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3= Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

ANNEXE V

Tableau n°9
ETAT DES CREANCES

N° de compte	ETAT DES CREANCES	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
26	Titres de participation et créances rattachées	22 525,00		22 525,00
271/272	Titres immobilisés	0,00		0,00
274/275/276	Immobilisations financières diverses	0,00		0,00
278	Prêts pour accession	0,00		0,00
	TOTAL I	22 525,00	0,00	22 525,00
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	35 834,84	35 834,84	
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 485 719,66	1 485 719,66	
416	Locataires douteux ou litigieux	1 428 779,85	1 428 779,85	
412 / 413 / 414 / 415 / 418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	427 033,19	427 033,19	
42	Personnel et comptes rattachés	0,00	0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00	0,00	
44	État et collectivités publiques (1)	7 487 469,11	7 487 469,11	
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	
46	Débiteurs divers (1)	826 996,37	826 996,37	
47	Comptes transitoires ou d'attente	0,00	0,00	
	TOTAL II	11 691 833,02	11 691 833,02	0,00
486	Charges constatées d'avance	60 087,88	60 087,88	
	TOTAL III	60 087,88	60 087,88	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	11 774 445,90	11 751 920,90	22 525,00

(1) RENVOIS	
Dont : subventions d'investissement à recevoir	5 120 925,38
subventions d'exploitation à recevoir	1 936 818,38
TVA	68 752,00

ANNEXE V

Tableau N°10
 ELEMENTS RELEVANT
 DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

POSTES CONCERNES 1	ENTREPRISES LIEES 2	ENTREPRISES AVEC LESQUELLES L'OFFICE A UN LIEN DE PARTICIPATION 3	CREANCES ET DETTES REPRESENTES PAR DES EFFETS DE COMMERCE 4
BILAN :			
- Immobilisations financières :	0,00	0,00	0,00
- Créances diverses :	0,00	0,00	0,00
- Dettes financières :	0,00	0,00	0,00
- Dettes diverses :	0,00	0,00	0,00
COMPTE DE RESULTAT :			
- Charges financières :	0,00		
- Produits financiers :	0,00		

ANNEXE V

Tableau n°12
**12 - EVALUATION DES ELEMENTS FONGIBLES
 DE L'ACTIF CIRCULANT**

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

ANNEXE V

Tableau n°13

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

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			2 582,47
	OP 1128 VEFA Kemennon	(135,22)	
	OP 1149 VEFA Parc du Mas Perusse	2 717,69	
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			76 192,25
	OP 1118 Les Vignerons	(631,02)	
	OP 1119 Gisèle Halimi	(723,71)	
	OP 1122 La Placette	(1 111,59)	
	OP 1154 VEFA Les Mimosas	26 700,00	
	OP 1155 VEFA L'Ecrin des Roches	(1 291,43)	
	OP 1158 VEFA Le Clos de Méjannes	53 250,00	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			5 600,00
	OP 1156 Faubourg du Soleil	5 600,00	
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			84 374,72

ANNEXE V

Tableau n° 15

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

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

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).

- * Préciser la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.
- * Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

Tableau n°16
16- COMPTES RATTACHES
CHARGES A PAYER (sauf intérêts courus)

N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	OBSERVATIONS (a)
1	2	3	4
408	Fournisseurs d'Exploitation	459 798,82	Exploitation pour 441 K€ et Investissement pour 18 K€
4282-4284-4286	Personnel	557 000,00	Intéressement pour 163 K€, congés payés pour 394 K€
4382-4386	Organismes sociaux	164 000,00	Congés payés
4482-4486	État	0,00	
4686	Divers	0,00	
TOTAL		1 180 798,82	

PRODUITS A RECEVOIR

N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	OBSERVATIONS (a)
1	2	3	4
418	Locataires	427 033,19	Régul taxes OM pour 116 K€, FAE CEE pour 311 K€
4287	Personnel	0,00	
4387	Organismes sociaux	0,00	
4487	État	271 000,00	Dégrèvements TFPB
4687	Divers	0,00	
TOTAL		698 033,19	

(a) Préciser la nature des charges et produits concernés et justifier leur imputation en comptes rattachés.

OBSERVATIONS : détailler, préciser et justifier les postes qui appellent des observations particulières quant à leur nature, leur montant ou leur traitement comptable.

Tableau n° 17

Annexe V

17- PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES A UN AUTRE EXERCICE

COMPTES DE REGULARISATION ACTIF

481 - Charges à répartir sur plusieurs exercices

NATURE 1	Solde au 1er janvier de l'exercice 2	Additions de l'exercice 3	Amortissements de l'exercice 4	Solde au 31 décembre de l'exercice (2+3-4) 5 = 2 + 3 - 4	Durée d'amortissement (a) 6
Grosses réparations à étaler (b)	0,00			0,00	
Intérêts compensateurs (comptabilisés conformément aux nouvelles dispositions)	0,00			0,00	
Autres (détailler si significatif) :				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
				0,00	
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	

(a) Dans le cas de durées différentes pour une même rubrique donnée, préciser les valeurs extrêmes.

(b) GR à étaler antérieures au 1er janvier 2005. Compte réservé aux organismes relevant de l'instruction comptable M31

Observations sur les méthodes d'amortissement :

486 - Charges constatées d'avance

NATURE 1	MONTANT 2	OBSERVATIONS 3
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés (b)	0,00	
Autres (détailler si significatif) :		
Crédit bail	724,21	
Locations matériels	2 292,00	
Honoraires	319,81	
Gros travaux entretien	16 269,00	
Contrats entretien	4 963,39	
Eau immeubles en gestion	1 472,22	
Etudes et recherches	1 060,00	
Documentation	10 767,20	
Publicité	16 301,81	
Frais télécommunications	2 418,24	
Redevances, concessions, brevets	3 500,00	
TOTAL	60 087,88	

COMPTES DE REGULARISATION PASSIF

487 - Produits constatés d'avance

NATURE 1	MONTANT 2	OBSERVATIONS 3
Produits des ventes sur lots en cours (b)	0,00	
Autres (détailler si significatif) :		
Subvention ANRU - démolitions	2 233 000,00	
TOTAL	2 233 000,00	

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

ANNEXE V

Tableau n°18
18 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

Destinations des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (c/791)	Transfert de charges financières (c/796)	Transfert de charges exceptionnelles (c/797)
<u>En charges à répartir (c/481)</u>	0,00	(1) 0,00	
<u>En comptes de tiers</u>			
<u>En charges d'exploitation</u>			
<u>En charges financières</u>			
<u>En charges exceptionnelles</u>			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	9 953,36		
TOTAL	0,00	0,00	0,00

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

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

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

ANNEXE V

Tableau n°19
19 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE
DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

672 - Charges sur exercices antérieurs

772 - Produits sur exercices antérieurs

NATURE 1	MONTANT		N° DE COMPTE DE VIREMENT 4	NATURE 1	MONTANT 2	N° DE COMPTE DE VIREMENT 3
	Récupérable 2	Non récupérable 3				
Détail des charges :				Détail des produits :		
Affranchissements		507,20	61181001	Dégrèv TFPB access hand	987,77	77880000
EDF surplus collectif Rochebelle 100		1 140,00	62560000	Dégrèv TFPB vacants	80 886,00	77880000
Frais tenue comptes		603,87	62700000	Dégrèv TFPB 1E aBBAYE	1 144,00	77880000
Maintenance		11 943,78	67888000	Solde PDR/FSFC	43 770,96	77880000
Divers (total des montants non significatifs)				Divers (total des montants non significatifs)		
TOTAL		14 194,85		TOTAL	126 798,73	

Tableau n°20

ANNEXE V

20 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I. CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		16 106,94
Pénalités	98,58	
Subventions	6 055,00	
Frais montage commercialisation (Prairie...)	9 953,36	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (1)		475 395,39
Cessions (2) :		82 199,83
Vente villa Prairie	82 199,83	
Divers : montants non significatifs		
Démolitions, sortie de composants, mises au rebut :		393 195,56
Sortie remplacement composant	393 195,56	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		591 838,87
Assurances sinistres	363 656,88	
Projet ANRU : démolitions	135 480,85	
Projets abandonnés	93 677,00	
Divers : montants non significatifs	(975,86)	
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		592 995,54
Amortissements exceptionnels : 6-8 Sully Prudhomme	51 177,66	
Amortissements exceptionnels : 36 JB Dumas	46 966,01	
Amortissements exceptionnels : 17-19 Sully Prudhomme	10 674,29	
Amortissements exceptionnels : Picasso	484 177,58	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	1 676 336,74	1 676 336,74

II. PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		51 347,92
Recouvrement sur créances admises en non valeur	18 600,91	
Pénalités reçues	32 747,01	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		198 000,00
Vente villa n°9 Prairie	102 000,00	
Vente maison n°12 Pouzarenque	96 000,00	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		1 001 594,42
Reprise sur subventions	908 142,42	
Sorties VNC cédées	93 452,00	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		940 159,72
Sinistres	258 611,15	
Dégrèvements TFPB	362 660,73	
Projet ANRU subventions : démolitions	143 072,97	
Divers : montants non significatifs	175 814,87	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions (1)		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	2 191 102,06	2 191 102,06

(1) Détailler les montants significatifs.

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

ANNEXE V

Tableau 21
21 - REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS

CATEGORIES 1	MONTANT GLOBAL DES REMUNERATIONS 2	MONTANT GLOBAL DES FRAIS REMBOURSES 3
Organes d'administration		20 720,22
Organes de direction	538 739,00	4 432,90

Tableau 22
22 - EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE

CATEGORIES 1	EFFECTIF AU 31 DECEMBRE 2	DONT REGIE 3	EQUIVALENT D'EFFECTIFS REFACTURES A D'AUTRES ORGANISMES 4	EFFECTIF MOYEN 5
Cadres	30,00	1,00	0,00	31,46
Direction et chargés de mission	11,00			11,32
Administratifs	9,00			9,51
Techniques	9,00	1,00		9,63
Sociaux	1,00			1,00
Employés	37,00	0,00	0,00	36,40
Administratifs	31,00			31,07
Techniques	4,00			3,33
Sociaux	2,00			2,00
Ouvriers	3,00	3,00		3,00
Gardiens d'immeubles	42,00			41,42
EFFECTIF TOTAL	112,00	4,00	0,00	112,28

