



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du Mercredi 12 juin 2024

Délibération n° 2024-05

Administrateurs présents :

Max Roustan – Christophe Rivenq – Christophe Aberlenc - Jean-Claude Auribault – William Balez – Max Bordary – Daniel Canal – Richard Hillaire – Florian Laroche – Pierrette Paez – Marie-Christine Peyric - Bernard Saleix – Nordine Sekarna – Michèle Veyret -

Absents excusés :

Gilbert Albiné avec pouvoir à William Balez
Dominique Fontanille avec pouvoir à Richard Hillaire
Julie Lopez-Dubreuil avec pouvoir à Christophe Rivenq
Cédric Marrot avec pouvoir à Bernard Saleix
Yves Tourvieille avec pouvoir à Michèle Veyret

Absents :

Jean-Marie Bridier
Jean-François Durand-Coutelle
Khadra Khamari

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Thierry Spiaggia – Directeur Général
Cédric Veyrenc - Directeur Général Adjoint
Laurine Barthès - DDTM Nîmes
Marie-Carmen Ruiz – Commissaire aux comptes Cabinet Odyce Nexia Marseille

Assistaient également à la séance :

Christel Lorca, Ysabelle Castor, Cyril Laurent, Alexia Debornes, Camille Bary, Johana Ribot, Pauline Strasman, Céline Serre.

Secrétariat assuré par : Sylvie Iaquinta

ARRETE DES COMPTES 2023

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2024-05 ci-annexé, décide à l'unanimité :

- D'approuver les comptes de l'exercice 2023
(Investissement, compte de résultat, annexes règlementaires et l'annexe littéraire)
- De prendre acte de l'autofinancement net HLM 2021 à 2023
- D'affecter l'insuffisance 2023 de -1 678 600,23€ :
 - *En Plus-value pour : 38 063,20€
 - *En compte 110 « Report à nouveau » pour : - 1 716 663,43€
- D'affecter les fonds propres aux opérations d'investissement soldées en 2023 pour un montant de 3 947 981,55€
- De donner quitus au Directeur Général.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Thierry SPIAGGIA



REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du 12 juin 2024
Rapport n° 2024-05

EXECUTION DU BUDGET 2023

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

I) L'EXPLOITATION

Fait apparaître une perte de : - 1 678 K€, alors que le prévisionnel était de : - 360 K€.

	Réalisé 2022	Budget 2023	Réalisé 2023
Total Produits	33 378 992,48 €	36 819 300,00 €	35 152 527,99 €
Total Charges	32 344 536,16 €	37 179 500,00 €	36 831 128,22 €
Résultat comptable	1 034 456,32 €	- 360 200,00 €	- 1 678 600,23 €

Par rapport à 2022, le Résultat est en diminution de : - 2 713 K€, soit -262%.

IL BENEFICIE par rapport à 2022, notamment :

Amélioration

% Loyers

EN RECETTES de l'augmentation :

- du produit des activités	319	1,4%
- des autres reprises	191	0,8%
- du fonds de mutualisation	31	0,1%
- des produits financiers	65	0,3%
- des autres produits exceptionnels	2 188	9,6%
- des transferts de charges d'exploitation	23	0,1%

EN DEPENSES de la diminution :

- des autres charges de gestion courante	43	0,2%
--	----	------

IL EST PENALISE par rapport à 2022, notamment :

Détérioration

EN RECETTES de la diminution :

- de la production immobilisée	-25	-0,1%
- des subventions d'exploitation	-41	-0,2%
- des reprises sur provisions pour gros entretien	-547	-2,4%
- des reprises provisions Créances Douteuses	-88	-0,4%
- des produits exceptionnels sur opérations de gestion	-34	-0,1%
- des produits des cessions d'éléments d'actif	-182	-0,8%
- des subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	-127	-0,6%

EN DEPENSES par l'augmentation :

- de consommations de l'exercice en provenance de tiers	-208	-0,9%
- des impôts et taxes	-296	-1,3%
- des charges de personnel	-74	-0,3%
- des dotations amortissements et provisions	-474	-2,1%
- des charges financières	-3 346	-14,7%
- des charges exceptionnelles	-132	-0,6%

TOTAL VARIATION	-2 713	2 861	-5 574	-11,90%
------------------------	---------------	--------------	---------------	----------------

LES PRODUITS

Le Chiffre d'affaires (hors récupération des charges locatives), atteint **23 281 K€**, par rapport à 2022, il est en amélioration de 0,5%.

Les loyers s'élèvent à **22 804 K€**, ils sont supérieurs de **4 K€** à l'objectif budgétaire prévu à **22 800 K€**, mais en progression de 2,6% soit **606 K€** par rapport à 2022 du fait :

- de la mise en location, de 99 nouveaux logements :

➤ Sur Alès Agglomération :

• La Résidence Gisèle Halimi à St Julien les Rosiers	24 lots
• La Résidence La Placette à St Michel d'Euzet	4 lots
• La Résidence les Vignerons à Ribaute les tavernes	27 lots
• La Résidence les Mimosas à St Julien les Rosiers	20 lots
• La Résidence l'Ecrin des Roches à St Julien les Rosiers	24 lots

➤ Dans le reste du département du Gard :

Néant

- De la mise en œuvre de la Réduction de Loyer de Solidarité « RLS » mise en place depuis le 1^{er} février 2018, pour un montant de **1 858 K€** pour l'exercice 2023. Pour mémoire, la RLS représentait 1 217 K€ en 2019, 1 746 K€ en 2020, 1 750 K€ en 2021 et 1 891 K€ en 2022.

Il est à noter que l'augmentation générale des loyers appliquée au 1^{er} janvier 2023 est de 3,50% soit environ 768 K€ pour l'exercice 2023. En raison de l'évolution défavorable des prix à la consommation et du coût de l'énergie, Logis Cévenols a appliqué une remise exceptionnelle de 3,50% sur les loyers pendant les quatre premiers mois de l'année. Cette remise a représenté un manque à gagner total évalué à 256 K€.

La récupération des charges locatives est inférieure de 22% par rapport au budget soit **5 384 K€** réalisés, pour une prévision de **6 934 K€**.

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

L'ensemble Production Immobilisée et Subventions s'élève à 142 K€.

Le poste Production Immobilisée correspond au montant imputable sur les opérations immobilisées en cours ou livrées au cours de l'exercice 2023 :

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

Le poste subventions d'exploitation correspond à une subvention obtenue auprès de la CGLLS pour 7 K€. Pas de remise d'intérêts de la CDC sur l'exercice 2023.

Les Autres Produits s'élèvent à 848 K€.

À la suite de la loi de finance pour 2018 et la mise en œuvre de la RLS, un système de modulation de la cotisation CGLLS a été mise en œuvre pour atténuer l'impact de la RLS. La modulation nette pour 2023 se porte à 848 K€ et a pour effet de ramener la RLS nette à 1 010 K€. La RLS nette pour les années précédentes était de 940 K€ en 2019, 1 004 K€ en 2020, 962 K€ en 2021 et 1 073 K€ en 2022.

Les Produits Financiers atteignent 234 K€.

Montant supérieur aux **209 K€** prévus au budget 2023, et en progression par rapport aux **168 K€** constatés en 2022.

La ligne de trésorerie de 6 700 K€, remboursée en juin 2023, a permis au travers du Livret A, de générer des intérêts.

Les placements sont totalement sécurisés (Livret A) et ne présentent strictement aucun risque en capital.

Les Reprises/ Amortissements et provisions réalisées à 1 193 K€ pour un budget de 1 220 K€.

Reprise provision pour créances douteuses

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

- Réalisée à hauteur de **196 K€** pour un budget initial de **520 K€**. Cette réalisation est due à l'apurement de créances locatives irrécouvrables.

Reprises diverses pour un montant de 263 K€

- pour la reprise des indemnités de fin de carrière échues au 31/12/2023 pour 64 K€,
- pour la reprise de la provision liée à la cartographie amiante pour 199 K€.

Reprise de la Provision Gros Entretien

- dont le montant s'élève à **734 K€** ce qui correspond à l'ajustement du plan pluriannuel d'entretien du patrimoine.

Les Produits exceptionnels réalisés à hauteur de **4 061 K€** pour un budget de **4 284 K€**. Par rapport à 2022, ils progressent de **83 %** passant de **2 216 K€** à **4 061 K€**, cette variation globale de **+ 1 845 K€** est notamment due à :

Une diminution :

- des subventions d'investissements virées compte résultat :	-	127 K€
- des opérations de gestion :	-	34 K€
- des produits de cession d'éléments d'actif :	-	181 K€

Une augmentation :

- des subventions ANRU :	+	2 188 K€
--------------------------	---	----------

Au total, les Produits sont réalisés à hauteur de **95,47 %**.

LES CHARGES

Les charges récupérables sont inférieures de **18,5 %** par rapport au budget prévisionnel.

Par rapport au réalisé 2022, leur montant global progresse de **5,3 %**. Cette variation correspond à l'augmentation du patrimoine en gestion, 99 logements pour l'année 2023, mais aussi à la maîtrise des dépenses.

La régularisation en 2024, entre les provisions appelées et les dépenses constatées en 2023 sera globalement favorable aux locataires.

L'Entretien Courant et Gros Entretien, représentent des dépenses en 2023 de **2 684 K€** au lieu de **2 799 K€** pour 2022, soit une diminution de **4,11%**.

A noter, l'Entretien Courant et le Gros Entretien sont tous deux en diminution en 2023 par rapport aux budgets alloués avec une variation de **-11,4%**.

Par ailleurs le plan d'entretien programmé de 2024 à 2027 est ramené de **2 779 K€** à **2 660 K€**. Ce plan a été revu à la suite de la mise à jour du Plan Stratégique de Patrimoine, voté lors du Conseil d'Administration du 20 décembre 2017 et est conforme au dispositif fixé par le Règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015.

Les dépenses totales d'entretien non récupérables, représentent 506 € /logt géré, soit 14,7% des loyers (médiane 2022 des OPH : 17,1%). Le montant en baisse des dépenses d'entretien non récupérables, y compris en pourcentage des loyers est une conséquence du décalage de la mise en œuvre du NPNRU, dans lequel s'inscrivent plusieurs importantes réhabilitations. Ces dépenses devraient progressivement augmenter jusqu'en 2025.

Les Frais de Gestion augmentent, passant de **1 998 K€** en 2022 à **2 169 K€** en 2023, soit une progression de **8,6%**.

Cette augmentation s'explique notamment par une forte augmentation des études et recherches qui passent de 29 K€ en 2022 à 136 K€ en 2023, en raison des faibles actions menées courant 2022. Cette augmentation est malgré tout inférieure au montant budgété de 155 K€.

Il est à noter également l'augmentation du poste cotisations et redevances, + 44%, en raison de l'augmentation de la cotisation CGLLS.

Les Impôts et Taxes non récupérables, sont réalisés à hauteur de **3 318 K€** pour un budget de **3 263 K€**.

Par rapport aux dépenses 2022, la progression est de **186 K€** soit **5,9 %**.

Les Charges de Personnel :

Comptes 64 non récupérables, sont inférieurs de près de 90 K€ à la prévision hors intéressement.

S'agissant des **salaires bruts versés**, ils sont en augmentation de 138 K€ par rapport à 2022 :

- A la négociation annuelle salariale pour 2023, qui prévoit un ajustement de **2,32 %** des rémunérations.
- Aux embauches de personnel et primes diverses,
- Aux départs à la retraite constatés depuis 2020,
- Au départ de trois cadres de Direction.

Les Dotations aux Amortissements & aux Provisions sont supérieurs de **305 K€** par rapport au budget (**10 803 K€** réalisés pour **10 498 K€** prévus).

Par rapport à la réalisation de 2022, elles progressent de **4,6 %** notamment de la manière suivante :

- **Dotation aux Amortissement Locatifs** augmente **2,9 %**, en raison de l'amortissement des nouvelles résidences livrées en 2022 et 2023.
- **La Dotation pour Créances Douteuses**, passe de **196 K€** à **342 K€** pour 2023, soit une augmentation de **74,4%**. Cette augmentation est due à la hausse des dettes des locataires partis. Le nombre de locataires résiliés ayant une dette est donc en augmentation de 9,3% et se porte au 31 décembre 2023 à 330 (302 au 31 décembre 2022). Le niveau de l'impayé représente **1,6 % des loyers & charges à recouvrer**, et passe au-dessus de la médiane des OPH qui s'établit en 2022 à **1,1%**.

Les Autres Charges de Gestion diminuent par rapport à 2022, passant de **247 K€** à **204 K€**.

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

Les Charges Financières augmentent de **3 346 K€** par rapport à 2022, soit une variation de **124,4%**. Elles passent ainsi de **2 690 K€** en 2022 à **6 036 K€** pour 2023.

L'augmentation réelle des charges financières résultent de l'accroissement de l'endettement permettant de financer les nouvelles opérations ainsi que les réhabilitations, et **surtout l'incidence de la hausse du taux du Livret A qui a été maintenu à 3% en 2023**.

Les Charges Exceptionnelles sont réalisées à hauteur de **1 808 K€**, pour un budget de **1 240 K€**.

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

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

Projets Abandonnés

- L'opération n°1017 « Courtès démolition + aménagement parking privatif » a été abandonnée pour un montant de 10,8 K€ comptabilisé dans le compte 678880.
- L'opération n°1144 « Montaren – St Médier Petits Jardins » a été abandonnée pour un montant de 2,8 K€ comptabilisé dans le compte 678880.
- L'opération n°1150 « Salindres Hameau de Gourgas » a été abandonnée pour un montant de 2,8 K€ comptabilisé dans le compte 678880.
- L'opération préliminaire « Saint Gervais » a été abandonnée pour un montant de 7,9 K€ comptabilisé dans le compte 617000.

Au total, les Charges sont réalisées à hauteur de 99 %

Eu égard aux Produits & Charges, le résultat comptable de l'exercice 2023 est en perte à hauteur de **1 678 K€**, soit -7,4% **des loyers**, impacté en grande partie par la hausse du montant des intérêts de la dette (+124%) avec un maintien du taux du Livret A à 3%.

Le niveau de résultat obtenu ne permet pas d'octroyer au personnel une prime d'intéressement cette année.

L'AUTOFINANCEMENT NET HLM

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	4 115 178,55	3 595 859,81	2 210 043,05	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	37 778,96	168 864,04	234 130,03	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	27 111 297,09	28 306 655,04	28 625 967,04	
d) Charges récupérées (comptes 703)	4 863 613,72	5 138 893,02	5 344 720,44	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	22 285 462,33	23 336 626,06	23 515 376,63	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	18%	15%	9%	14%

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

AFFECTATION DU RESULTAT 2023

Insuffisance brute du compte de résultat : **(1 678 600,23 €)**
Dont SIEG : (2 045 853,80 €)
Dont Hors SIEG : 367 253,57 €

REALISATION / VAL. IMMOBILISEE : plus-value à déduire
 Vente d'1 logement à la Déroussine
 (Imputation au compte 10685)

38 063,20 €

AFFECTATION DE L'INSUFFISANCE corrigée :
Dont SIEG : (2 083 917,00 €)
Dont Hors SIEG : 367 253,57 €

(1 716 663,43 €)

L'insuffisance corrigée de – 1 716 663,43 € est affecté au compte 110 « report à nouveau ».

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

31 décembre 2022 (110 + 115)	+	5 080 194,74 €
<i>Dont SIEG : 3 502 694,69 €</i>		
<i>Dont Hors SIEG : 1 577 500,05 €</i>		
Perte exercice 2023 affectée	+	(1 716 663,43 €)
<i>Dont SIEG : (2 083 917 €)</i>		
<i>Dont Hors SIEG : 367 253,57 €</i>		
Besoin de financement investissements 2023	-	3 947 981,55 €
<i>Dont SIEG : (3 947 981,55 €)</i>		
Nouveau solde 2023 après affectations 2022	+	(584 450,24 €) €
<i>Dont SIEG : (2 529 203,86 €)</i>		
<i>Dont Hors SIEG : 1 944 753,62 €</i>		

II) L'INVESTISSEMENT

En 2023, nous avons procédé aux règlements suivants (en milliers d'euros) :

1) STRUCTURE		171 K€
Achats logiciels matériels	127 K€	
Matériel de bureau et informatique	13 K€	
Installations générales	0 K€	
Matériel de transport	31 K€	
Travaux bâtiments administratifs	0 K€	
2) OPERATIONS LOCATIVES		15 947 K€
Achats foncier	0 K€	
Constructions	12 429 K€	
Bâtiments administratifs	- 4 K€	
Réhabilitation	3 522 K€	
SOUS TOTAUX		16 118 K€
3) Titres de participation		0 K€
Titres de participation	0 K€	

4) DEPOTS
Caution

TOTAL 1 + 2 + 3+ 4



En Financement nous avons réalisé :

4 439 K€ de prêts nouveaux
 1 162 K€ de subventions nous ont été notifiées dont : 946 K€ au titre de l'ANRU
 1 135 K€ de subventions ont été encaissées dont : 265 K€ au titre de l'ANRU

Par ailleurs, à la suite du vote du 29 juin 2023 relatif aux arrêtés de comptes de 2022, nous avons affecté aux investissements 2 965 K€, afin de fixer le besoin en fonds propres des opérations soldées en 2022.

OP 1128	VEFA KEMENNON (TERRASSES DE LA LAUZE II)	Acquisition en VEFA - 7 Lgts individuels	215 145,66
OP 1134	AA MOLIERES SUR CEZE LA BORIE	Acquisition Amélioration de 164 logts	293 106,82
OP 1140	VEFA DEMEURES DE CESAR (TERRASSES DU CHÂTEAU)	Acquisition en VEFA - 46 Lgts individuels	645 585,84
OP 1141	VEFA JARDINS DES PERDRIX (MAS ROUGE)	Acquisition en VEFA - 49 lgts individuels	733 733,44
OP 1146	VEFA LES HIRONDELLES - ST PRIVAT DES VIEUX	Acquisition en VEFA - 11 lgts individuels	319 391,25
OP 1149	VEFA PARC DU MAS PERUSSE	Acquisition en VEFA - 39 lgts individuels	1 114 428,09

I) BESOIN EN AFFECTATION DE FONDS PROPRES

IMMEUBLES DE RAPPORT ET TRAVAUX D'AMELIORATION

1 Sous total Constructions 3 321 391,10

OP 2688	P.Curie Aménagement extérieurs Phase II- OP 2688	Aménagement extérieur	341 028,40
OP 2749	Aménag PMR logt H N°1312- 1B GRJM - OP 2749	Aménagement Logement PMR	4 678,62
OP 2749	Aménag PMR logt H N°121- 3 Rue Finiels - OP 2749	Aménagement Logement PMR	4 593,06
OP 2749	Aménag PMR logt H N°34- 40 Chemin du Moulin - OP 2749	Aménagement Logement PMR	423,06
OP 2750	Aménag HSS logt H N°1194+1179+1116- Rue Pablo Picasso - OP 2750	Aménagement Logement HSS	14 293,57
OP 2750	Aménag HSS logt H N°124- Avenue de l'Ancyse - OP 2750	Aménagement Logement HSS	5 079,23
OP 2813	Aménag PMR logt H N°49- Hameau de Peyraube - OP 2813	Aménagement Logement PMR	377,37
OP 2813	Aménag PMR logt H N°16- 6 Rue Pasteur - OP 2813	Aménagement Logement PMR	4 653,00
OP 2813	Aménag PMR logt H N°1201+1203 - 41 Rue Lavoisier - OP 2813	Aménagement Logement PMR	9 264,20
OP 2813	Aménag PMR logt H N°116 - 37 Rue Finiels - OP 2813	Aménagement Logement PMR	4 951,34
OP 2813	Aménag PMR logt H N°116+239 - Rue Lozère - OP 2813	Aménagement Logement PMR	9 000,83
OP 2813	Aménag PMR logt H N°459+446 - 53 GRJM - OP 2813	Aménagement Logement PMR	9 103,60
OP 2813	Aménag PMR logt H N°221+150+1307+1338 - Av JBD + Molière - OP 2813	Aménagement Logement PMR	18 315,00
OP 2813	Aménag PMR logt H N°621 - 2 Place du Temple - OP 2813	Aménagement Logement PMR	4 564,27
OP 2813	Aménag PMR logt H N°831+879+860+836 - 37 GRJM + Rue Meunière - OP 2813	Aménagement Logement PMR	17 117,04
OP 2813	Aménag PMR logt H N°533 - 15 Place St Jean - OP 2813	Aménagement Logement PMR	4 306,50
OP 2813	Aménag PMR logt H N°371+372 - 23 GRJM - OP 2813	Aménagement Logement PMR	9 907,70
OP 2813	Aménag PMR logt H N°1170+1103+1125+1109+1177 - Rue Pablo Picasso - OP 2813	Aménagement Logement PMR	19 454,99
OP 2813	Aménag PMR logt H N°1332+1307+1295 - 1B GRJM - OP 2813	Aménagement Logement PMR	13 276,68
OP 2813	Aménag PMR logt H N°6+8+3 - Pl Robert Guibert - OP 2813	Aménagement Logement PMR	14 983,10

OP 2813	Aménag PMR logt H N°75 - 5 Rue du Lozère - OP 2813	Aménagement Logement PMR	1 850,00
OP 2813	Aménag PMR logt H N°61+63 - 1 Rue de la Pouzarenque - OP 2813	Aménagement Logement PMR	9 972,99
OP 2813	Aménag PMR logt H N°2 - 9 Rue du Capitaine Albert - OP 2813	Aménagement Logement PMR	4 477,00
OP 2813	Aménag PMR logt H N°17 - 10 Rue de l'Arboussier - OP 2813	Aménagement Logement PMR	301,60
OP 2814	Aménag HSS logt H N°9 - Chemin du Moulin - OP 2814	Aménagement Logement HSS	1 491,60
OP 2814	Aménag HSS logt H N°17 - 10 Rue de l'Arboussier - OP 2814	Aménagement Logement HSS	1 743,50
OP 2814	Aménag HSS logt H N°824 - 14 Rue de la Meunière - OP 2814	Aménagement Logement HSS	5 113,04
OP 2814	Aménag HSS logt H N°926 - 18 Rue de la Meunière - OP 2814	Aménagement Logement HSS	4 978,99
OP 2814	Aménag HSS logt H N°1180 - 5 Rue Pablo Picasso - OP 2814	Aménagement Logement HSS	4 609,39
OP 2814	Aménag HSS logt H N°357 - 21 Rue GRJM - OP 2814	Aménagement Logement HSS	4 901,84
OP 2814	Aménag HSS logt H N°24 - 6 Rue Pasteur - OP 2814	Aménagement Logement HSS	253,00
OP 2814	Aménag HSS logt H N°450+456+1065 - 53 GRJM + 1 Pl Abbaye - OP 2814	Aménagement Logement HSS	14 328,13

2 Sous total Additions & démolitions 563 392,64

IR	DEROUSSINE	Vente DEROUSSINE logt 19	-1 770,00
AM	DEROUSSINE	Vente DEROUSSINE logt 19	-15 880,00
	Les Roncières - Structure	Remplacement composants	-853,96
	Rochebelle 100 - Structure	Remplacement composants	-1 345,18
	25 Plomberie sanitaire - Plomberie Sanitaire	Remplacement composants	-25 257,12
	Rochebelle 100 Plomberie sanitaire - Plomberie Sanitaire	Remplacement composants	-31 093,35

3 Sous total Sorties actif & remplacement composants -76 199,61

4 Sous total Bâtiments Administratifs 0,00

205	Logiciels	127 484,38
215	Installations techniques matériel et outillage	-3 238,64
2181	Installations générales agenc	0,00
2182	Matériel de transport	11 856,56
2183	Matériel de bureau et informatique	3 295,12
2184	Matériel Administratif	0,00

5 Sous total Autres Investissements 139 397,42

(1+2+3+4+5) = Total à affecter au 31/12/2023 3 947 981,55

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



Il s'avère nécessaire de procéder à une correction pour le besoin d'apport en Fonds Propres à affecter aux opérations Terminées Soldées au 31 décembre 2023.

Op. Terminées Soldées	Constructions	21 384 225,73
Op. Terminées Soldées	Addition & Démolitions	20 705 197,87
Op. Terminées Soldées	Sorties d'Actif & rempl. de composants	-7 875 044,06
Op. Terminées Soldées	Bâtiments Administratifs	2 450 391,97
Op. Terminées Soldées	Autres Investissements	2 592 438,84
Total à affecter au 31 décembre 2023		39 257 210,35
A déduire cumul affecté au 31 décembre 2022		-35 309 228,80

Montant complémentaire à affecter au 31 déc. 2023	3 947 981,55
--	---------------------

Ecritures à réaliser en 2024

Débit : compte 110 " Report à nouveau 3 947 981,55 €
Crédit : compte 10672 " Excédent d'exploitation affecté aux investissements"

II) Besoins Prévisionnels en fonds Propres

II-A) Besoins sur opérations terminées non soldées au 31 décembre 2023 :

OP 1059	VEFA TERRASSES DU GARDON - OP 1059	VEFA	702 223,14
OP 1102	VEFA ECOLE DES MINES - OP 1102	VEFA	241 123,49
OP 1115	CN RHI BAZINE BAGNOLS SUR CEZE - OP 1115	Construction	60 379,10
OP 1118	CN RIBAUTE RTE DES DEUX VILLAGES - OP 1118	Construction	788 522,15
OP 1119	CN ST JULIEN LES ROSIERS Chemin St Julien Marco lot1 - OP 1119	Construction	718 775,82
OP 1122	CN ST MICHEL D'EUZET Maison Communale - OP 1122	Construction	149 681,90
OP 1143	VEFA LE MOULIN - OP 1143	VEFA	1 083 047,67
OP 1145	CN LE CHAZALET CARSAN - OP 1145	Construction	76 522,14
OP 1154	VEFA LES MIMOSAS - ST JULIEN LES ROSIERS - OP 1154	VEFA	232 758,47
OP 1155	VEFA ECRINS DES ROCHES - ALES - OP 1155	VEFA	652 083,11
		S/T Constructions	4 705 116,99
OP 2710	Rehab Therm 200 lgts Fonctionnaires - OP 2710	Réhabilitation	1 069 072,74
		S/T Additions & Remplacement de	1 069 072,74
A- TOTAL à AFFECTER sur Op TNS 2023			5 774 189,73

II-B) Besoin sur opérations en cours au 31 décembre 2023

REÇU EN PREFECTURE

Le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

OP 1025	CN MIRABEAU - OP 1025	Construction	521 162,33
OP 1086	CN ST PRIVAT DES VIEUX 11 Rue République - OP 1086	Construction	208 461,78
OP 1112	VEFA LES DEMEURES ST GEORGES 81 - OP 1112	VEFA	1 322 506,51
OP 1117	CN MAS BARBUT REDESSAN - OP 1117	Construction	303 143,56
OP 1123	CN ST JULIEN LES ROSIERS - MAISON PARTAGE Macro lot 4 - OP 1123	Construction	545 677,17
OP 1158	VEFA LE CLOS - MEJANNES LES ALES - OP 1158	VEFA	999 620,76
OP 1160	VEFA PARC DU MOULIN - ST MARTIN VALG - OP 1160	VEFA	845 371,57
		S/T	
		Constructions	4 745 943,68
OP 2675	Alsace réhabilitation - OP 2675	Réhabilitation	1 136 234,47
OP 2685	Villeneuve Etude préalable - OP 2685	Réhabilitation	6 513,73
OP 2704	CV Rempl radiateurs - OP 2704	Réhabilitation	59 135,63
OP 2723	Genets Rempl Equip sanitaires - OP 2723	Réhabilitation	289 673,36
OP 2725	Div cités Abris Containers - OP 2725	Réhabilitation	50 238,00
OP 2730	Alès - Cévennes Réhab 6 Lgts - OP 2730	Réhabilitation	258 744,61
OP 2739	Aubépinés Réhab Phase étude - OP 2739	Réhabilitation	464 300,09
OP 2744	Jardins de Tamaris Réfect Toiture - OP 2744	Réhabilitation	41 014,05
OP 2747	Roch 100 Rempl Chauffe bain - OP 2747	Réhabilitation	90 001,59
OP 2748	Roncières Rempl Chauffe bain - OP 2748	Réhabilitation	78 684,75
OP 2756	Près Rasclaux Rempl Toiture Terrasse - OP 2756	Réhabilitation	233 556,43
OP 2806	Réhab 4-20 et Tour 22 GRJM - OP 2806	Réhabilitation	10 252,60
		S/T Additions & Remplacement de Composants	2 718 349,31
B- TOTAL à AFFECTER sur Op en cours 2023			7 464 292,99

II-C) Besoin/opérations préliminaires : 31 décembre 2023

OP 1015	SOUBEYRANNE - OP 1015	Const. / MOI	29 021,31
OP 1017	CN 5-7 RUE COURTES - OP 1017	Const. / MOI	18 726,48
OP 1039	CN LE RIEU II - OP 1039	Const. / MOI	261 505,00
OP 1047	CN ST HILAIRE DE BRETHMAS DEVOIS - OP 1047	Const. / MOI	292 583,54
OP 1063	CN ST PRIVAT DES VIEUX LES FAUVETTES - OP 1063	Const. / MOI	505 075,40
OP 1079	CN JULIAN - OP 1079	Const. / MOI	57 406,58
OP 1093	CN GAI LOGIS PIERRE PLANTEE LARMINAT - OP 1093	Const. / MOI	741 460,45
OP 1120	CN Rue ANATOLE France - OP 1120	Const. / MOI	261 893,51
OP 1121	CN 542 AV DES MALADRERIES - OP 1121	Const. / MOI	123 915,58
OP 1138	CN MAZAC Chemin des Bleuets - OP 1138	Const. / MOI	324 757,34
OP 1147	CN ST MICHEL EUZET- MAISON PARTAGE - OP 1147	Const. / MOI	121 972,19
OP 1151	VEFA LE VIGET - ALES - OP 1151	Const. / MOI	2 822,93
OP 1152	CN PRES RASCASSEM - ROUSSON - OP 1152	Const. / MOI	634 549,00
OP 1153	CN RIEU 3 - ALES - OP 1153	Const. / MOI	0,00
OP 1159	CN RIPOSTE - BAGNOLS S/CEZE - OP 1159	Const. / MOI	-82 371,76
OP 2630	AA GENDARMERIE ST MARTIN - OP 2630	Const. / MOI	363 563,38
OP 2758	RECONSTITUTION FBG DU SOLEIL - OP 2758	Const. / MOI	13 810,40
OP 2759	RECONSTITUTION FBG DE ROCHEBELLE - OP 2759	Const. / MOI	14 031,32
OP 9918-			
	CN 39-41 GRJM - OP 9918-02	Const. / MOI	3 480,00
OP 9919-			
	CN MAISON PARTAGE ST JEAN DU PIN - OP 9919-02	Const. / MOI	12 334,68
OP 9920-			
	CN ACQUISITION PHARMACIE CHAPELLE ALES - OP 9920-02	Const. / MOI	21 570,74
OP 9921-			
	CN MAISON PARTAGE CENDRAS - OP 9921-02	Const. / MOI	186 460,00



OP 9921-	CN CENDRAS 20 Lgts Familiaux - OP 9921-03	Const. / MOI	5 760,00
OP 9921-	CN ST EULALIE GARRIGUES Lgts Familiaux- OP 9921-05	Const. / MOI	10 020,00
OP 9921-	CN ST HILAIRE DE BRETHMAS TRIBIES - OP 9921-06	Const. / MOI	2 520,00
OP 9922-	CN BOISSET & GAUJAC - OP 9922-01	Const. / MOI	6 300,00
OP 9922-	CN ST JEAN DE VALERISCLE - OP 9922-02	Const. / MOI	7 200,00
OP 9922-	CN MEJANNES LE CLAP - OP 9922-03	Const. / MOI	4 680,00
OP 9922-	CN LE MARTINET - OP 9922-04	Const. / MOI	7 470,00
OP 9923-	CN ST JULIEN LES ROSIERS - OP 9923-01	Const. / MOI	8 220,00
		S/T	
		Constructions	3 960 738,07
OP 1156	ANRU Faubourg du Soleil - OP 1156	Add. & rempl.	704 899,63
OP 1157	ANRU Faubourg de Rochebelle - OP 1157	Add. & rempl.	37 545,40
OP 2556	CEVENNES commerces - OP 2556	Add. & rempl.	226 780,00
OP 2629	Div Cités Sécurisation RDC - OP 2629	Add. & rempl.	2 237,84
OP 2633	CV Vidéoprotection - OP 2633	Add. & rempl.	8 252,40
OP 2669	Bagnols 200 Espaces extérieurs - OP 2669	Add. & rempl.	197 937,50
OP 2677	Promelles 400 Réhabilitation - OP 2677	Add. & rempl.	77 082,00
OP 2681	AMO et Etudes (Contrat de ville) - OP 2681	Add. & rempl.	83 325,23
OP 2686	Rochebelle 50 + 100 Aménagement extérieurs - OP 2686	Add. & rempl.	18 088,68
OP 2690	Agenda accessibilité programmée - OP 2690	Add. & rempl.	50 406,84
OP 2691	Bagnols 200 Ventilation - OP 2691	Add. & rempl.	5 060,00
OP 2719	Conilhères 80 / Saint Felix Reprise porches d'entrée - OP 2719	Add. & rempl.	63 668,05
OP 2729	Alès - Etude prelim Jardins Tamaris - OP 2729	Add. & rempl.	166 782,41
OP 2737	Div Cités Isolation Thermique - OP 2737	Add. & rempl.	4 975,30
OP 2738	Alsace Lorraine Réha Phase etude - OP 2738	Add. & rempl.	11 200,30
OP 2742	Pcurie 1&2: Rplct équip sanitaire + CB + colonne eau - OP 2742	Add. & rempl.	32 285,00
OP 2746	Résidentialisation Alsace - OP 2746	Add. & rempl.	23 353,00
OP 2751	Capital d'Orfan Réhabilitation 107 lgts - OP 2751	Add. & rempl.	0,00
OP 2752	Cauvel Réhabilitation 72 lgts - OP 2752	Add. & rempl.	0,00
OP 2753	Arago Réhabilitation 130 lgts - OP 2753	Add. & rempl.	56 719,05
OP 2754	Saint Felix Réhabilitation 70 lgts - OP 2754	Add. & rempl.	0,00
OP 2755	Réhabilitation Grand Lavoisier Refection Charpente + toiture tuiles - OP	Add. & rempl.	15 873,00
OP 2757	Cévennes Etude création VMC - OP 2757	Add. & rempl.	29 604,00
OP 2802	Réhabilitation Mont Bouquet I&II - OP 2802	Add. & rempl.	2 831,12
OP 2803	Réhabilitation Sully Prud Homme - OP 2803	Add. & rempl.	192 865,41

OP 2804	Réhabilitation Tours Sully Prud Homme - OP 2804	Add. & rempl.	125 048,14
OP 2805	Réhabilitation Thermique PSJ - OP 2805	Add. & rempl.	3 209,84
OP 2807	Réhabilitation Kilmarnock JJaurès - OP 2807	Add. & rempl.	7 466,80
OP 2808	Restructuration typologiques T6 CV - OP 2808	Add. & rempl.	280 288,94
OP 2809	Résidentialisation Mont Bouquet I & II - OP 2809	Add. & rempl.	731,50
OP 2810	Résid Sully Prud Homme - OP 2810	Add. & rempl.	0,00
OP 2811	Renov Reprise Pieds d'immeuble GRJM - Trait Halls - OP 2811	Add. & rempl.	0,00
OP 2812	GRJM Lcx commerciaux - OP 2812	Add. & rempl.	4 272,00
OP 2815	Div Cités Rempl radiateurs 2023 - OP 2815	Add. & rempl.	100 000,00
		S/T Additions de Composants	2 532 789,38
C- TOTAL à AFFECTER sur Op Préliminaires 2023			6 493 527,45
D- BATIMENTS ADMINISTRATIFS			19 988,74
TOTAL GENERAL BESOINS PREVISIONNELS			A+B+C+D = 19 751 998,91

Après lecture et présentation du rapport d'activité du Directeur Général, du rapport du Commissaire Aux Comptes, de l'ensemble des pièces relatives aux Etats Financiers 2023.

III) EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Entre le 31 décembre 2023, date de clôture de l'exercice, et la date d'arrêté des comptes, sont survenus les évènements suivants :

- Nous avons été contraints d'actionner une ligne de trésorerie de 15 M€ afin de pérenniser la trésorerie fortement impactée par le retard de traitement des demandes d'autorisation de prêts 2022 et de leurs versements,
- Un avenant à la convention de renouvellement urbain du projet NPNRU, signée le 17 décembre 2021, a fait l'objet d'une délibération, votée par le Conseil d'administration le mercredi 6 mars 2024, dans le cadre de son amplification. L'avenant n°1 de l'amplification du projet ANRU a été validé le 17 mai 2024,
- A compter du 4 mars 2024, Mme Alexia DEBORNES, Directrice de la Maîtrise d'Ouvrage, a pris dans son périmètre d'intervention l'intégralité des missions opérationnelles relevant du NPNRU (Renouvellement Urbain). La Direction de la Maîtrise d'ouvrage est transformée en Direction du Développement et de la Maîtrise d'Ouvrage.
- Logis Cévenols a été avisé de l'ouverture d'un contrôle ANCOLS en date du 02/05/2024, sur les exercices de 2019 à 2023.

Il est proposé au Conseil d'Administration

- **D'approuver les comptes de l'exercice 2023**
(Investissement, compte de résultat, annexes règlementaires et l'annexe littéraire)
- **De prendre acte de l'autofinancement net HLM 2021 à 2023**
- **D'affecter l'insuffisance 2023 de -1 678 600,23 € :**
 - En Plus-value pour : 38 063,20 €
 - En compte 110 « Report à nouveau » pour : - 1 716 663,43 €
- **D'affecter les fonds propres aux opérations d'investissement soldées en 2023 pour un montant de 3 947 981,55 €.**
- **De donner quitus au Directeur Général.**

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

Logis Cévenols



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

Exécution du Budget 2023

Comptes règlementaires et annexe littéraire

Conseil d'Administration du mercredi 12 juin 2024

Document annexe aux Etats Financiers 2023

Le présent rapport comporte quatre parties et l'annexe littéraire :

PARTIE I COMMENTAIRE SITUATION FINANCIERE

Le compte de résultat	Page 1
Le Bilan	Page 1

PARTIE II EXECUTION DU BUDGET 2023

COMPTE DE RESULTAT

1. Récapitulatif exploitation (produits – charges)	Page 2
2. Les produits : exécution détaillée	Page 3
3. Les charges : exécution détaillée	Page 4
4. Les charges et produits récupérables	Page 5

SECTION D'INVESTISSEMENT

1. Dépenses	Page 6
-------------	--------

PARTIE III SYNTHESE FINANCIERE 2022 - 2023

RESULTAT : formation de l'autofinancement	Page 7
BILAN : structure et évolution	Pages 8 à 9

PARTIE IV DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

Le Bilan	Pages 10 à 11
Le compte de résultat	Pages 12 à 13

Annexe Littéraire

Pages 14 à 27

COMMENTAIRE FINANCIER

1) EXPLOITATION

L'autofinancement issu du compte de résultat (Cf. feuillet joint page 7) :

Par rapport à 2022, l'Autofinancement d'exploitation courante passe de 3 256 K€ à 291 K€, soit une diminution de 1 386 K€.

Autofinancement exploitation : éléments de variation 2022 / 2023						
Rubriques	MONTANTS K€		VARIATION AUTOFINANCEMENT			€/ LGT
	2023	2022	△	Amélioration	Détérioration	
Recettes courantes	24 477	24 323	↑	153,8		24 €
Taxes Foncières	-2 706	-2 533	↓		-172,4	-27 €
Maintenance	-3 086	-3 182	↑	96,4		15 €
Annuités	-11 213	-8 663	↓		-2 550,2	-400 €
Personnel	-3 856	-3 823	↓		-32,9	-5 €
Frais exploitation	-2 388	-2 227	↓		-161,7	-25 €
Risques loc. Vacants	-610	-508	↓		-102,7	-16 €
Risques loc. Impayés	-328	-132	↓		-195,8	-31 €
AUTOFINANCEMENT EXPLOITATION	291	3 256	↓	-2 965		-465 €

2) STRUCTURE DU BILAN

Fonds de Roulement et Potentiel Financier (Cf. feuillets 8 & 9)

NB : Depuis 2012, le niveau Fonds de roulement est modifié, il est minoré des subventions à recevoir. Par suite, le Besoin en Fonds de Roulement est affecté de ce transfert.

Le Fonds de Roulement Permanent (hors opérations préliminaires) :

Au 31 décembre, il passe de 9 433 K€ (16 132 K€ corrigé des 6 700 K€ de ligne de crédit de trésorerie) à 2 790 K€.

Le niveau en € par logement géré apparaît à 432 € (2 836 € au 31 décembre pour la médiane des Offices en 2022).

Le Besoin en Fonds de Roulement :

Après la modification de méthode mentionnée ci-dessus ce solde demeure négatif,

Pour l'exercice 2023, du fait d'une réduction significative de l'actif circulant relatif à l'encaissement des subventions ANRU et des dettes à court terme stables, le solde retrouve un niveau habituel passant de -3 712 K€ à -2 261 K€ soit 350 €/ lgt géré (520 € médiane OPH 2022).

La Trésorerie :

Au 31 décembre, compte tenu des variations du fonds de roulement, du besoin en fonds de roulement, et d'un retard dans la réalisation de prêts en 2022 à hauteur de 15 M€, la trésorerie est fortement pénalisée en passant de 13 145 K€ au 31/12/2022 à 5 051 K€ au 31/12/2023.

En 2023, la trésorerie a également été impactée par la hausse des intérêts de la dette due à la hausse du livret A, la TVA, la hausse de l'inflation, ...

En conséquence de quoi, le niveau en € par logement géré apparaît à 78 € (3 676 € pour la médiane des Offices en 2022).

Le Potentiel Financier à terminaison des opérations :

Il est calculé à partir du fonds de roulement auquel on retranche les provisions pour risques et charges et les dépôts de garantie.

Cet indicateur, à terminaison des opérations passe de : 16 429 K€ (25 564 K€ corrigé des 6 700 K€ de la ligne de trésorerie et du solde des subventions à recevoir pour 2 435) à -5 723 K€.

Le niveau en € par logement géré apparaît à -886 € (2 045 € pour la médiane des Offices en 2022).

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

RECAPITULATIF EXPLOITATION

COMPTE DE RESULTAT : LES PRODUITS

CHAPITRES	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Budget 2023	Réalisé 2023	△ / Réalisé 2022
70 : Produits nets	27 111 297	28 306 655	30 561 300	28 625 967	1,1%
71 : Stocks PSLA	0	0	0	0	
72 : Production immobilisée	278 273	166 801	50 000	141 756	-15,0%
74 : Subventions	48 717	48 762	0	7 603	-84,4%
75 : Autres produits	788 215	817 676	659 000	848 730	3,8%
76 : Produits financiers	37 779	168 864	25 000	234 130	38,7%
77 : Produits exceptionnels	2 613 047	2 216 202	4 284 000	4 061 476	83,3%
78 : Reprises /amort. et provisions	1 716 428	1 637 832	1 220 000	1 193 425	-27,1%
79 : Transfert Charges Financières	84 986	16 201	20 000	39 441	143,5%
Totaux	32 678 742	33 378 992	36 819 300	35 152 528	5,3%

COMPTE DE RESULTAT : LES CHARGES

CHAPITRES	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Budget 2023	Réalisé 2023	△ / Réalisé 2022
60 : Achats	774 548	722 767	1 277 000	746 845	3,3%
60 : Stocks PSLA	0	0	0	0	
61 : Services Extérieurs	3 822 457	3 984 184	5 366 000	4 251 036	6,7%
6152 : G. Entretien	1 591 596	2 099 173	2 200 000	2 019 909	-3,8%
62 : Autres services extérieurs	1 334 154	1 221 609	1 665 000	1 217 776	-0,3%
63 : Impôts & Taxes	4 191 154	4 437 235	4 774 500	4 732 963	6,7%
64 : Charges de Personnel	5 107 380	4 937 704	5 093 000	5 011 522	1,5%
65 : Autres Charges	546 775	246 906	531 000	203 813	-17,5%
66 : Charges d' Intérêts	1 759 236	2 690 343	4 535 000	6 036 497	124,4%
67 : Charges exceptionnelles	722 542	1 083 341	1 240 000	1 466 319	35,4%
68 : Dot.amort/et provisions	10 468 638	10 921 273	10 498 000	11 144 448	2,0%
69 : Impôts société	0	0	0	0	
Totaux	30 318 480	32 344 536	37 179 500	36 831 128	13,9%

RESULTAT : Excédent	2 360 262	1 034 456	(360 200)	(1 678 600)	-262,3%
----------------------------	------------------	------------------	------------------	--------------------	----------------

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

Logis Cévenols : EXECUTION BUDGET FONCTIONNEMENT - PRODUITS

le 14/06/2024

Application agréée E-legalité.com

Cptes	PRODUITS	Réalisé 2022	Réalisé 2023	voté	△ / réalisé 2022	
	PRODUITS D'EXPLOITATION	30 027 916	30 993 926	32 510 300	30 856 922	-0,4%
	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	4 948 600	5 155 094	6 934 000	5 384 162	4,4%
703	Récupération de charges locatives					
7031	Charges et prestations communes	2 462 033	2 502 918	3 479 000	2 481 671	
7032	Taxe Enlèvement O.M.	939 282	1 073 061	1 275 000	1 158 561	
7033	Fourniture chaleur	1 312 480	1 455 135	2 049 000	1 572 524	
7034	Frais de poursuites	0	0	0	0	
7035	Réparations locatives	149 819	107 779	111 000	131 965	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation	84 986	16 201	20 000	39 441	
70	PRODUITS DES ACTIVITES	22 247 683	23 167 762	23 627 300	23 281 247	0,5%
701	Vente de lots	0	0	0	0	
7041-7043	Loyers des logements	19 185 915	19 963 446	20 501 000	20 569 276	
7042	Supplément de loyers	18 408	86 631	102 400	29 330	
7043-1	Mobilier universitaire					
7044	Loyers des commerces	415 699	431 548	420 000	418 865	
7045	Loyers des garages et parkings	600 622	663 149	724 100	706 643	
7046	Résidences et foyers	1 016 445	954 827	956 900	975 633	
7047	Loyers PSLA					
7048	indemnités occupation	122 102	98 621	95 800	104 668	
	Sous total Loyers	21 359 191	22 198 222	22 800 200	22 804 414	2,7%
706	Prestations de services	170 955	180 240	170 300	179 004	
708	Produits des activités annexes	717 537	789 300	656 800	297 828	
	Sous total Produits Divers	888 492	969 540	827 100	476 832	-50,8%
71	PRODUCTION STOCKEE	0	0	0	0	
7133 / 7135	Variation des travaux en cours	0	0	0	0	
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	278 273	166 801	50 000	141 756	-15,0%
7221	Conduite d'opération	278 273	166 801	0	141 756	
7222	Intérêts de préfinancement consolidés	0	0	50 000	0	
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	48 717	48 762	0	7 603	
743	Subventions d'exploitation diverses	48 717	48 762	0	7 603	
744	Subventions pour tvx	0	0	0	0	
781	REPRISES/ AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 716 428	1 637 832	1 220 000	1 193 425	-27,1%
78174	Reprises sur provisions pour dépréciation créances	543 306	284 783	520 000	196 353	-31,1%
78158	Autres reprises	129 122	72 049	100 000	263 072	265,1%
78157	Reprises sur provisions pour Gros entretien	1 044 000	1 281 000	600 000	734 000	-42,7%
791	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION	0	0	20 000	0	
79164	Remboursement de personnel	0	0	20 000	0	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation					
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	788 215	817 676	659 000	848 730	3,8%
755	Quote-part de résultat sur opérations en commun					
758	Autres remboursements de frais	788 215	817 676	659 000	848 730	
76	PRODUITS FINANCIERS	37 779	168 864	25 000	234 130	38,7%
76 div	Des autres immo. Fin. & autres créances mobilières	37 779	168 864	25 000	234 130	
7963	Transfert de charkes financières (intérêts compensateurs)	0	0	0	0	
7963	Transfert de charkes financières (intérêts recapitalisés)					
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 613 047	2 216 202	4 284 000	4 061 476	83,3%
771	Sur opérations de gestion	706 432	51 348	5 000	17 507	
772	Produits / exercices antérieurs	0	0	0	0	
773	Produits atteints par la déchéance quadriennale produits / nets liés à la vente	0	0	0	0	
775	Produits nets de cession d' éléments d'actifs	203 000	223 100	300 000	41 600	-81,4%
777	Subventions investissement virées au résultat (cf dot. Aux amort.)	1 008 671	1 001 594	900 000	874 390	-12,7%
778	Autres produits exceptionnels	367 410	258 611	2 866 000	2 974 169	1050,1%
7784	Indemnités assurance	327 534	681 549	213 000	153 810	-77,4%
787	Reprises sur provisions exceptionnelles	0	0	0	0	
	TOTAL DES PRODUITS	32 678 742	33 378 992	36 819 300	35 152 528	5,3%
	TOTAL GENERAL	32 678 742	33 378 992	36 819 300	35 152 528	5,3%

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

Logis Cévenols : EXECUTION BUDGET FONCTIONNEMENT REÇU EN PREFECTURE CHARGES

Cptes	CHARGES	Réalisé	Le 14/06/2024		Réalisé	△ / réalisé 2022
		2023	Réalisé	Budget 2023	2023	
		26 600 768	27 977 857	31 404 500	28 986 716	3,6%
CHARGES D'EXPLOITATION		26 600 768	27 977 857	31 404 500	28 986 716	3,6%
CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES		5 176 920	5 582 883	7 212 000	5 876 672	5,3%
60-61-62	CONSOMMATION EN PROVENANCE DE TIERS	4 416 678	4 796 673	5 842 000	4 853 471	1,2%
	Sous total Location Accession	0	0	0	0	
60631	Fournitures d'entretien et de petit équipement	65 699	63 366	100 000	53 181	
611	Sous traitance générale (nettoyage, ascenseurs, e.v.)	0	0	4 000	0	
61111, 21	Hygiène et sécurité	94 060	93 850	146 000	73 041	
61400	Charges locatives et de copropriété	16 537	31 655	30 000	20 999	
61511	Entretien et réparations courantes	499 059	511 037	564 500	516 911	
	Sous total Entretien Courant	675 354	699 908	844 500	664 132	-5,1%
61521	Gros entretien programmé	218 724	447 926	385 000	336 304	
61521	Gros entretien remises en état logements (secteurs)	865 468	322 305	1 106 000	1 090 546	
61521	Gros entretien divers (secteurs +P3)	507 404	1 328 943	694 500	593 058	
	Sous total Gros Entretien	1 591 596	2 099 173	2 185 500	2 019 909	-3,8%
60611, 12, 15	Four. non stockables (élect., eau, gaz, chaleur, carburant)	48 259	45 136	80 000	45 213	0,2%
60641	Fournitures administratives	15 622	21 907	34 000	20 732	-5,4%
611	Sous traitance générale : service général (chauffage, nettoyage, avis éch.)	136 563	102 636	147 200	122 456	19,3%
6122100	Crédit bail	7 442	8 091	9 000	5 141	
61351001	Locations	28 814	36 524	44 000	34 412	-5,8%
61511	Entretien et réparations courantes : service général	0	0	0	0	
61561	Maintenance non récupérable : sce général (cmmob; cmmatinf)	188 424	196 015	231 110	210 234	7,3%
61581	Autres travaux d'entretien (véhicules...)	19 030	20 083	25 000	12 659	-37,0%
616	Primes d'assurances	315 673	376 063	550 000	409 015	8,8%
617	Etudes et recherches	109 550	28 639	155 000	136 139	375,4%
6181	Documentation	21 387	20 050	25 000	23 210	15,8%
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	278 294	231 896	373 690	250 785	8,1%
6228	Diagnostic amiante	184 811	133 125	251 000	65 028	-51,2%
623	Publicité, publications, relations publiques	101 322	209 910	112 000	99 202	-52,7%
624	Transport de biens et transports collectifs du personnel	3 048	0	11 000	4 476	
625	Déplacements, missions et réceptions	56 548	64 115	72 000	57 696	-10,0%
626	Frais postaux et télécommunications	106 047	94 063	155 000	101 664	
627	Services bancaires et assimilés	26 960	37 325	48 000	29 347	
6281	Cotisations & redevances	498 332	370 213	474 000	536 243	44,8%
6284	Frais recrutement	3 600	1 800	15 000	5 780	
	Sous total Frais de gestion	2 149 727	1 997 591	2 812 000	2 169 431	8,6%
63	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	3 067 365	3 131 687	3 263 500	3 317 904	5,9%
631-633	Sur rémunérations	387 095	358 534	408 000	354 635	-1,1%
6333	Participation Formation Professionnelle	32 202	35 443	38 000	37 315	5,3%
63512	Taxes foncières	2 461 914	2 533 276	2 608 000	2 705 635	6,8%
Autres 635-637	Autres	186 154	204 434	209 500	220 319	7,8%
64	CHARGES DE PERSONNEL	4 160 326	3 891 431	4 058 000	3 932 004	1,0%
6211	Personnel extérieur à l'organisme	51 839	42 765	70 000	40 448	-5,4%
641 moins 7875	Rémunérations du personnel	2 737 561	2 737 105	2 797 000	2 874 545	5,0%
645-647-648	Charges sociales et autres charges	1 370 926	1 111 561	1 191 000	1 017 011	-8,5%
681	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	9 232 705	10 328 278	10 498 000	10 802 853	4,6%
68112-6872	Amortissements immobilisations locatives	8 032 293	8 949 594	9 288 000	9 206 080	2,9%
Autres 681	Autres immobilisations	398 715	206 739	295 000	210 923	2,0%
68157	Provision pour gros entretien PGE	510 000	976 000	395 000	917 000	-6,0%
68158	Provisions diverses	45 582	0	70 000	0	
6816	Dotation provision dépréciation immobilisations corporelles et incorporelles	0	0	0	127 083	
68174	Créances douteuses	246 115	195 944	450 000	341 767	74,4%
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	546 775	246 906	531 000	203 813	-17,5%
651	Redevances brevets licences	3 371	7 495	11 000	7 182	-4,2%
654	Pertes sur créances irrécouvrables	539 935	239 409	520 000	196 353	-18,0%
658	Charges diverses de gestion courante	3 469	2	0	278	
	CHARGES FINANCIERES	1 759 236	2 690 343	4 535 000	6 036 497	124,4%
66	Intérêts	1 759 236	2 690 343	4 535 000	6 036 497	
6863	Amortissements des intérêts compensateurs	0	0	0	0	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 958 475	1 676 337	1 240 000	1 807 915	7,8%
671/672/673	Sur opérations de gestion	4 858	6 154	31 000	41 666	577,1%
67182	Frais de vente logements	11 728	9 953	18 000	1 997	-79,9%
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs sortis	176 457	475 395	230 000	30 387	-93,6%
6786	Sinistres	396 885	363 657	352 000	213 178	-41,4%
6788	Charges exceptionnelles diverses	132 613	228 182	609 000	1 179 091	416,7%
Autres 687	Dotations aux autres provisions	1 235 933	592 996	0	341 596	-42,4%
	IMPOT SUR LES SOCIETES	0	0	0	0	
TOTAL DES CHARGES		30 318 480	32 344 536	37 179 500	36 831 128	13,9%
RECONSTITUTION DES FONDS PROPRES		2 360 262	1 034 456	-360 200	-1 678 600	-262,3%
TOTAL GENERAL		32 678 742	33 378 992	36 819 300	35 152 528	5,3%

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES

Comptes	PRODUITS	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Budget 2023 voté	Réalisé 2023	△ / Réalisé 2022
		4 948 600	5 155 094	6 934 000	5 384 162	4,4%
703	Récupération de charges locatives					
7031	Charges et prestations communes	2 462 033	2 502 918	3 479 000	2 481 671	
7032	Taxe Enlèvement O.M.	939 282	1 073 061	1 275 000	1 158 561	
7033	Fourniture chaleur	1 312 480	1 455 135	2 049 000	1 572 524	
7034	Frais de poursuites	0	0	0	0	
7035	Réparations locatives	149 819	107 779	111 000	131 965	
	Sous-total 703	4 863 614	5 138 893	6 914 000	5 344 720	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation	84 986	16 201	20 000	39 441	

CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES

Comptes	CHARGES	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Budget 2023 voté	Réalisé 2023	△ / Réalisé 2022
		5 176 920	5 582 883	7 212 000	5 876 672	5,3%
60611103	Electricité refacturable	630	135	1 000	136	
60611202	Electricité : min.,asc.,surp.,V.M.C.(Régularisable)	238 313	223 153	352 000	218 782	
60612202	Eau : immeubles en location (Régularisable)	122 787	106 280	165 000	102 024	
60615202	Carburants et lubrifiants (Régularisable)	2 529	3 099	5 000	3 008	
60632002	Ftues entretien & petit équip. (Régularisable)	36 444	34 205	93 000	34 147	
61112002	Hygiène et sécurité (Régularisable)	32 959	32 221	50 000	38 332	
61122002	Espaces verts (Régularisable)	51 812	35 009	70 000	22 147	
61142	Nettoyage (Régularisable) (netcont; gar; pcr; asc)	238 243	226 182	362 000	219 458	
61162002	Ascenseurs (Régularisable)	80 684	78 722	120 000	81 650	
61182002	Divers (récup. directes : ouvertures portes)	0	0	1 000	0	
61400002	Charges de copropriété (Régularisable)	1 478	1 973	2 000	1 300	
61512002	Entretien immeuble (régularisable)	741 814	776 467	1 062 000	793 095	
63512002	T.F.P.B. Récupérables (Foyers...)	0	0	0	0	
63513002	T.E.O.M. (Régularisables)	1 029 274	1 203 085	1 400 000	1 308 944	
62110002	Personnel extérieur (récupérable)	0	0	5 000	0	
631 - 633	Chges personnel : Taxes (Régularisables)	94 515	102 463	111 000	106 116	
641	Chges personnel : Salaires (Régularisables)	786 168	861 291	889 000	895 196	
645 - 647	Chges personnel : Ch. Patronales (Régularisables)	212 725	227 747	216 000	224 771	
60614202	Chaleur (Régularisable)	244 266	225 487	447 000	269 621	
61132002	Chauffage (Régularisable)	1 238 928	1 408 967	1 829 000	1 530 839	
6226	Honoraires	0	0	0	0	
62270002	Frais d'actes (récupérables)	0	0	0	0	
62400002	Transport de biens (récupérable)	23 350	36 396	32 000	27 106	

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

Comptes	Libellés	31/12/2022		2023			31/12/2023
		BE	Vir. Internes	Cessions, dém.	Acquis. & Txv	Total Variation	
205	Logiciels	1 602 862,51	0,00	0,00	127 484,38	127 484,38	1 730 346,89
2082	Bail Emphytéotique	49 543,73	2 288,41	0,00	0,00	2 288,41	51 832,14
2083	Bail à Construction	184 661,05	0,00	0,00	0,00	0,00	184 661,05
Sous total comptes 20		1 837 067,29	2 288,41	0,00	127 484,38	129 772,79	1 966 840,08
2112	Terrains aménagés	419 183,46	0,00	-1 460,00	0,00	-1 460,00	417 723,46
2115	Terrains Bâti	22 559 836,44	994 799,53	-80,00	0,00	994 719,53	23 554 555,97
212	Aménagements de terrains	18 726,48	0,00	0,00	0,00	0,00	18 726,48
21311010	Structure	188 938 848,00	8 675 903,57	-2 608,51	0,00	8 673 295,06	197 612 143,06
21311020	Menuiseries exterieures	10 175 736,95	351 839,19	-22,14	0,00	351 817,05	10 527 554,00
21311030	Chauffage collectif	2 170 633,56	11 631,14	0,00	0,00	11 631,14	2 182 264,70
21311040	Chauffage individuel	10 538 488,40	341 177,40	-13,12	0,00	341 164,28	10 879 652,68
21311050	Etanchéité	4 106 432,51	24 119,96	0,00	0,00	24 119,96	4 130 552,47
21311060	Ravalement avec amélioration	21 621 400,40	223 897,66	-11,07	0,00	223 886,59	21 845 286,99
21311070	Electricité	14 908 372,49	554 413,27	-17,22	0,00	554 396,05	15 462 768,54
21311080	Plomberie sanitaire	13 198 085,07	562 922,01	-56 365,64	0,00	506 556,37	13 704 641,44
21311090	Ascenseurs	6 511 897,72	0,00	0,00	0,00	0,00	6 511 897,72
21311100	Equipements de sécurité	1 518 224,49	0,00	0,00	0,00	0,00	1 518 224,49
21311110	Aménagement extérieur	6 915 608,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 915 608,00
21311120	Aménagement intérieur	7 334 127,97	222 364,24	0,00	0,00	222 364,24	7 556 492,21
21315010	Structure	1 031 123,69	0,00	0,00	0,00	0,00	1 031 123,69
21315020	Menuiseries exterieures	492 722,85	0,00	0,00	0,00	0,00	492 722,85
21315030	Chauffage collectif	37 368,26	0,00	0,00	0,00	0,00	37 368,26
21315040	Chauffage individuel	7 774,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 774,00
21315050	Etanchéité	132 300,89	0,00	0,00	0,00	0,00	132 300,89
21315060	Ravalement avec amélioration	247 644,03	0,00	0,00	0,00	0,00	247 644,03
21315070	Electricité	258 608,32	0,00	0,00	0,00	0,00	258 608,32
21315080	Plomberie sanitaire	337 270,12	0,00	0,00	0,00	0,00	337 270,12
21315090	Ascenseurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21315100	Equipements de sécurité	38 755,03	0,00	0,00	0,00	0,00	38 755,03
21315120	Aménagement intérieur	819 386,29	0,00	0,00	0,00	0,00	819 386,29
21318010	Structure	747 916,35	0,00	0,00	0,00	0,00	747 916,35
21318020	Menuiseries exterieures	163 875,13	0,00	0,00	0,00	0,00	163 875,13
21318030	Chauffage collectif	438 622,92	0,00	0,00	0,00	0,00	438 622,92
21318040	Chauffage individuel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21318050	Etanchéité	60 213,09	0,00	0,00	0,00	0,00	60 213,09
21318060	Ravalement avec amélioration	143 827,95	0,00	0,00	0,00	0,00	143 827,95
21318070	Electricité	384 769,06	0,00	0,00	0,00	0,00	384 769,06
21318080	Plomberie sanitaire	277 261,94	0,00	0,00	0,00	0,00	277 261,94
21318090	Ascenseurs	124 809,44	0,00	0,00	0,00	0,00	124 809,44
21318100	Equipements de sécurité	103 682,82	0,00	0,00	0,00	0,00	103 682,82
21318110	Aménagement extérieur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21318120	Aménagements intérieurs	668 172,60	0,00	0,00	0,00	0,00	668 172,60
2134	Tvx d'amélioration	44 038 099,04	0,00	-19 590,00	0,00	-19 590,00	44 018 509,04
2138	V.R.D.	20 987 909,84	1 998 192,08	-70,00	0,00	1 998 122,08	22 986 031,92
21418	Tvx amél.: Autres ens immo.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21446	Tvx amél.: Autres ens immo.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
215	Inst. Tech. Mat & Out.	68 094,41	0,00	-3 238,64	0,00	-3 238,64	64 855,77
2181	Inst. Générale Agct et améngt.	8 378,40	0,00	0,00	0,00	0,00	8 378,40
2182	Mat. de Transport	218 878,47	0,00	-19 088,36	30 944,92	11 856,56	230 735,03
2183	Mat. de Bureau & Informatique	438 412,56	0,00	-9 925,82	13 220,94	3 295,12	441 707,68
2184	Mobilier	171 761,52	0,00	0,00	0,00	0,00	171 761,52
Sous total comptes 21		383 383 240,96	13 961 260,05	-112 490,52	44 165,86	13 892 935,39	397 276 176,35
2312	Terrains	1 450 571,48	0,00	0,00	0,00	0,00	1 450 571,48
231311	Imm. de Rapport en cours	20 045 715,86	-13 681 600,68	0,00	12 429 424,81	-1 252 175,87	18 793 539,99
231314	Tvx amél composants en cours	2 182 527,59	-306 474,87	0,00	3 522 119,79	3 215 644,92	5 398 172,51
231315	Bât. Administratif en cours	163 883,84	-138 922,98	0,00	-4 972,12	-143 895,10	19 988,74
Sous total comptes 23		23 842 698,77	-14 126 998,53	0,00	15 946 572,48	1 819 573,95	25 662 272,72
261	Titres de participation	22 525,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 525,00
Sous total comptes 26		22 525,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 525,00
275	Dépôts et cautionnements versés	0,00				0,00	0,00
Sous total comptes 27		0,00				0,00	0,00
TOTAL ACTIF Immobilisations		409 085 532,02	-163 450,07	-112 490,52	16 118 222,72	15 842 282,13	424 927 814,15
32 / 35		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL ACTIF immo + stocks		409 085 532,02	-163 450,07	-112 490,52	16 118 222,72	15 842 282,13	424 927 814,15

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

Structure de l'exploitation : FORMATION DE L'AUTOFINANCEMENT & DU RESULTAT

		2023		Variation 2022/2023		Observations
Rubriques	Montants en KE	% des loyers	En € par Logement	Montants en KE	En %	
+ Loyers logements (+ subv.)	20 703	90,8%	3 206 €	555	2,4%	↗ Mes. mix prog. = 99 lojts et vente de 1 lot
+ Autres loyers	2 101	9,2%		52		↗ Augmentation des Loyers : 3,5%
+ Subv. Exp. Div.	8	0,0%		-41		↘ CEE et Production Immobilisée
+ Prod. div.	1 431	6,3%		-477		↘ Taux d'intérêts
+ Produits Financiers	234	1,0%		65		
0 Recettes Courantes	24 477	107,3%	3 791 €	154	0,7%	
- Annuités Locatives	-11 213	-49,2%	1 737 €	-2 550	-11,2%	↗ de la dette
1 SOLDE après Annuités	13 264	58,2%	2 054 €	-2 396	-10,5%	
- Taxes Foncières	-2 706	-11,9%	419 €	-172	0,8%	
2 SOLDE après 1 & TFPB	10 558	46,3%	1 635 €	-2 569	-11,3%	
- Contr. Maintenance (+ régie)	-3 086	-13,5%	478 €	96	0,4%	
- E. Courant	-1 066	-4,7%	165 €	17	0,1%	
- G. Ent.	-2 020	-8,9%	313 €	79	0,3%	
- Subv. GE & GR	0	0,0%	0 €	0	0,0%	
3 SOLDE après 2 & Maintenance	7 473	32,8%	1 157 €	-2 472	-10,8%	
- Autres Dépenses	-7 182	-31,5%	1 112 €	-493	2,2%	↗ Frais de personnel
- F. Personnel (hors régie)	-3 856	-16,9%	597 €	-33	-0,1%	
- Autres dep. Expl.	-1 939	-8,5%	300 €	-23	-0,1%	
- Cot CGLLS & Prévoisions ETAT	-449	-2,0%	70 €			↗ Cotisation CGLLS
- Pertes Charges Rec. /vacance	-610	-2,7%	95 €	-103	-0,5%	↗ Vacances lojts
- Coût Impayés	-328	-1,4%	51 €	-196	-0,9%	↘ Coût de l'impayé
4 AUTOF. EXPL. COURANTE	290,8	1,3%	45 €	-2 965	-13,0%	
+ Autres prod. & charges except.	1 696	-7,4%	-263 €	1 331	5,8%	
+ 771 (sauf 771d) 0	3			-29		
+ 778	3 128			2 188		↗ Enc subventions ANRU 2 sur démolitions
- 16	-44			-28		
- 671 (sauf 671.3) 678	-1 392			-800		↗ Dépenses démolitions ANRU 2
+ Ecart incidence charges récup. A/c	64	0,3%	-12 €	15	0,1%	↗ Equilibre charges récupérables/récupérées
+ 5 139	5 345			206	0,9%	
- 6	-5 877			-294	-1,3%	
+ 508	610			103	0,5%	
- pertes rég. vie n-1	0			0	0,0%	
+ Part salariés (sif69) IS	-285	-1,3%	45 €	88	0,4%	
- Reprise prov créances loc 78174	196	0,9%	-31 €	146	0,6%	↗ de l'impayé sur locataires partis
- Dot prov créances loc 68174	0			0	0,0%	
+ R emp. hors loc	0			0	0,0%	
5 AUTOFFI. NET HLM	3 595,9	16,2%	568 €	-1 386	6,1%	
+ Imputation P.G.E.	305	1,4%	-48 €	-488	2,1%	
+ Reprise P.G.E.	1 281			-547	2,4%	
+ Dotation PGE	-976			59	-0,3%	
+ Ecart amortissements	-1 930	-8,7%	305 €	-1 080	-4,7%	
+ 777 LOC	1 002			874		
+ dot amort courst loc 78725	-8 904			-9 061	-0,6%	
+ 16 LOC	5 973			5 177		
+ Autres dot. & reprises	-684		108 €	-707		↗ Amortissements du patrimoine de la dette
- Provision pour créances douteuses :						
- 78174	285			196		
- 68174	-196		31 €	-342	-0,4%	
+ Autres Provisions :						
+ AUT 781	72			263	0,8%	
+ AUT 6815	0			-127	-0,6%	
- Autres Dot. Et Provisions :						
- 6811 aut loc	-252			-356		
- 6812				-104	-0,5%	
- 6816	-593			0	0,0%	
- 6871 (sauf intraprev)	0			447	2,0%	
- 6871 (sauf intraprev)	0			-196	-0,9%	
+ AUT 687	0		0 €	0		
+ Plus value vente pers pb	-252	0,0%	40 €	0		
+ Résultat aut. cess. activ 6 - 7 +	223			42		
- 775	-475			264		
- 675						
6 RESULTAT EXERCICE	1 034,5	4,7%	163 €	-2 713	-11,9%	

		2022		Offices. Mod. 2022	
Rubriques	Montants en KE	% des loyers	En € par Logement	% loyers	€ /Lgt
+ Loyers logements (+ subv.)	20 149	90,8%	3 120 €	91,5%	3 838 €
+ Autres loyers	2 050	9,2%			
+ Subv. Exp. Div.	49	0,2%			
+ Prod. div.	1 907	8,6%			
+ Produits Financiers	169	0,8%			
0 Recettes Courantes	24 323	109,6%	3 844 €		
- Annuités Locatives	-8 663	-39,0%	1 342 €	36,0%	1 434 €
1 SOLDE après Annuités	15 660	70,5%	2 475 €		
- Taxes Foncières	-2 533	-11,4%	392 €		
2 SOLDE après 1 & TFPB	13 127	59,1%	2 075 €		
- Contr. Maintenance (+ régie)	-3 182	-14,3%	493 €		
- E. Courant	-1 083	-4,9%	168 €		
- G. Ent.	-2 099	-9,5%	325 €		
- Subv. GE & GR	0	0,0%	0 €		
3 SOLDE après 2 & Maintenance	9 945	44,8%	1 572 €		
- Autres Dépenses	-6 689	-30,1%	1 036 €		
- F. Personnel (hors régie)	-3 823	-17,2%	592 €	17,5%	686 €
- Autres dep. Expl.	-1 917	-8,6%	297 €	8,0%	320 €
- Cot CGLLS & Prévoisions ETAT	-310	-1,4%	48 €		
- Pertes Charges Rec. /vacance	-508	-2,3%	79 €		
- Coût Impayés	-132	-0,6%	20 €		
4 AUTOF. EXPL. COURANTE	3 256,2	14,7%	515 €		
+ Autres prod. & charges except.	365	-1,6%	-58 €		
+ 771 (sauf 771d) 0	33				
+ 778	940				
- 16	-16				
- 671 (sauf 671.3) 678	-592				
+ Ecart incidence charges récup. A/c	64	0,3%	-10 €		
+ 5 139	5 139				
- 6	-5 583				
+ 508	508				
- pertes rég. vie n-1	0				
+ Part salariés (sif69) IS	-285	-1,3%	45 €		
- Reprise prov créances loc 78174	196	0,9%	-31 €		
- Dot prov créances loc 68174	0				
+ R emp. hors loc	0				
5 AUTOFFI. NET HLM	3 595,9	16,2%	568 €		
+ Imputation P.G.E.	305	1,4%	-48 €		
+ Reprise P.G.E.	1 281				
+ Dotation PGE	-976				
+ Ecart amortissements	-1 930	-8,7%	305 €		
+ 777 LOC	1 002				
+ dot amort courst loc 78725	-8 904				
+ 16 LOC	5 973				
+ Autres dot. & reprises	-684		108 €		
- Provision pour créances douteuses :					
- 78174	285				
- 68174	-196		31 €		
+ Autres Provisions :					
+ AUT 781	72				
+ AUT 6815	0				
- Autres Dot. Et Provisions :					
- 6811 aut loc	-252				
- 6812					
- 6816	-593				
- 6871 (sauf intraprev)	0				
- 6871 (sauf intraprev)	0				
+ AUT 687	0		0 €		
+ Plus value vente pers pb	-252	0,0%	40 €		
+ Résultat aut. cess. activ 6 - 7 +	223				
- 775	-475				
- 675					
6 RESULTAT EXERCICE	1 034,5	4,7%	163 €		

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

Bilan

PASSIF

ACTIF

	2019	2020	2021	2022	2023
Capitaux propres	62 414,3	63 970,7	66 012,8	77 096,9	75 705,7
Capitaux propres Op Prél	(2 018,4)	(1 685,5)	(1 748,0)	(4 194,3)	(2 951,1)
Capitaux propres	60 396,0	62 285,2	64 264,8	72 902,7	72 754,6
Provisions	3 934,5	3 029,1	2 726,6	2 349,6	2 465,4
Dettes Financières	177 979,1	189 603,1	199 109,6	202 165,8	196 388,4
subv inv à recevoir (-)	(4 034,1)	(2 433,7)	(2 379,2)	(2 434,6)	(3 465,4)
Dettes Financières ACC	(2 798,9)	(3 023,1)	(3 077,0)	(3 067,5)	(1 571,6)
Dettes Financières AFCNE	(983,2)	(938,4)	(865,7)	(1 516,3)	(3 412,5)
Dettes Financières ICOMP	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dettes Financières	170 163	183 208	192 788	195 147	187 939
RESSOURCES PERMANENTES	234 493	248 522	259 779	270 400	263 159
FDR = % RESS. PERM.	4%	1%	2%	6%	1%
stocks	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Créances exploitation	10 948,8	4 962,5	4 787,5	9 747,0	12 290,0
Créances diverses	425,2	684,9	1 059,4	921,4	867,8
Comptes régul (+518)	206,4	192,4	39,1	60,1	56,4
Op Prél	6 091,5	3 809,3	3 962,0	4 418,3	4 551,1
ACTIF CIRCULANT	17 672	9 649	9 848	15 147	17 765
BFDR	1 753	-4 662	-3 667	-3 712	-2 261
TRESORERIE	6 922	7 987	9 814	19 845	5 051
ICOMP	0	0	0	0	0
TOTAL	250 413	262 833	273 294	289 259	283 186
FDR = % LOY. & CHARGE	7%	-18%	-14%	-13%	-6%
FDR = % TRESORERIE	125%	42%	63%	81%	55%
ICOMP	0	0	0	0	0
TOTAL	250 413	262 833	273 294	289 259	283 186

REÇU EN PREFECTURE

1e 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

100%

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

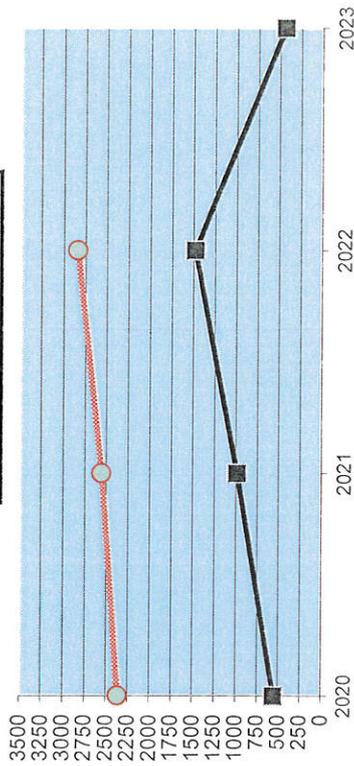
Bilan - fonds de roulement et potentiel financier

	2019	2020	2021	2022	2023
--	------	------	------	------	------

FONDS DE ROULEMENT 31 décembre (milliers €uros)

FDR	31-déc	8 675	3 325	6 147	16 133	2 790
Logis Cév.		1 399 €	550 €	983 €	2 565 €	438 €
Méd Nle 31/12		2 031 €	2 361 €	2 554 €	2 836 €	
à régler		-21 765	-18 598	-9 469	-15 653	-23 242
à percevoir		17 122	36 260	17 194	26 757	0
correction subv		4 034	2 434	2 379	2 435	3 465
FDR. à terminaison		8 066	23 421	16 250	29 671	-16 986
€ / lgt		1 300 €	3 877 €	2 600 €	4 717 €	-2 664 €

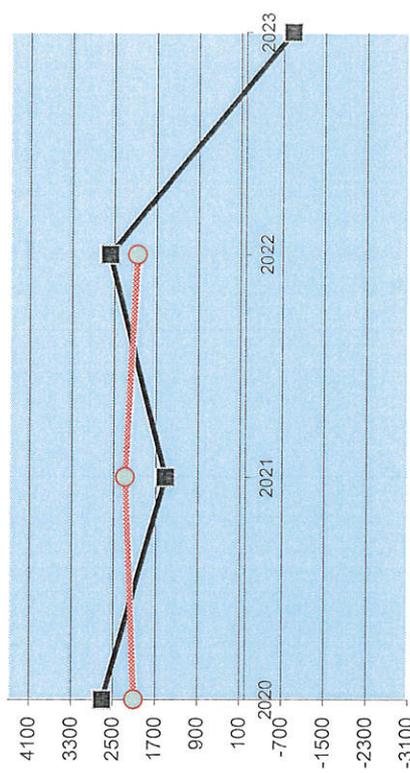
F. De Roulement 31 déc. (€/lgt)



POTENTIEL FINANCIER 31 décembre (milliers €uros)

P.F.	31-déc	8 675	3 325	6 147	16 133	2 790
Provisions hors PGE		-876	-610	-842	-770	-702
D6		-1 634	-1 654	-1 701	-1 757	0
P.F. Avec PGE		6 165	1 061	3 604	13 606	2 088
Provisions PGE		-3 058	-2 419	-1 885	-1 580	-1 763
P.F. au 31 Décembre		3 107	-1 358	1 719	12 026	325
Solde (à régler / à percevoir)		-4 543	17 662	7 724	11 103	-23 242
Solde Subv. à recevoir (- Op. Prél.)		4 034	2 434	2 379	2 435	3 465
P.F. à terminaison		2 498	18 738	11 823	25 564	-19 451
Logis Cév.		403 €	3 102 €	1 891 €	4 064 €	-3 051 €
Méd Nle		1 700 €	2 093 €	2 269 €	2 045 €	

Potentiel Financier à terminaison (€/lgt)



REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

LOYERS & CHARGES 25 631 26 446 27 111 28 307 28 626

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

REÇU EN PREFECTURE

1e 14/06/2024

BILAN - ACTIF

Application agréée E-legalite.com

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

N° de compte	ACTIF	Exercice 2023				Exercice 2022
		BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET
1	2	3	4	5	6	7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				595 458,95	676 609,01
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	236 493,19	39 192,41	197 300,78		201 708,39
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	1 730 346,89	1 332 188,72	398 158,17		474 900,62
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				238 639 659,61	234 143 418,81
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	23 972 279,43	0,00	23 972 279,43		22 979 019,90
212	Agencements et aménagements de terrains	18 726,48	18 726,48	0,00		1 190,27
213 sauf 21315-2135-21318	Constructions locatives (sur sol propre)	365 851 627,26	153 987 909,24	211 863 718,02		208 037 557,72
214 sauf 21415-2145-21418	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	3 402 953,48	1 515 112,30	1 887 841,18		2 004 079,67
21418-21318	Autres ensembles immobiliers	3 113 151,30	2 432 561,28	680 590,02		789 406,25
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	917 438,40	682 207,44	235 230,96		332 165,00
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc. attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				25 662 272,72	23 842 698,77
2312	Terrains	1 450 571,48	0,00	1 450 571,48		1 450 571,48
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	24 211 701,24	0,00	24 211 701,24		22 392 127,29
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				22 525,00	22 525,00
261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	22 525,00	0,00	22 525,00		22 525,00
2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	424 927 814,15	160 007 897,87	264 919 916,28	264 919 916,28	258 985 251,59
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
33	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponible à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	Fournisseurs débiteurs	6 914,72	0,00	6 914,72	6 914,72	35 834,84
	CREANCES D'EXPLOITATION				12 283 072,10	9 711 117,56
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	1 470 724,94	0,00	1 470 724,94		1 485 719,66
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	1 750 424,31	1 263 298,02	487 126,29		310 895,60
418	Produits non encore facturés	181 302,00	0,00	181 302,00		427 033,19
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	540 274,16	0,00	540 274,16		429 725,35
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	9 603 644,71	0,00	9 603 644,71		7 057 743,76
	CREANCES DIVERSES (3)				867 821,47	921 362,14
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	867 821,47	0,00	867 821,47		920 995,70
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		366,44
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				5 051 475,92	19 845 004,40
511	Valeur à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00
515 (OPH)	Comptes au trésor	0,00	0,00	0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	1 338 355,50	0,00	1 338 355,50		14 373 391,58
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	3 713 120,42	0,00	3 713 120,42		5 471 612,82
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00	0,00	0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	56 391,36	0,00	56 391,36	56 391,36	60 067,88
	ACTIF CIRCULANT (II)	19 528 973,59	1 263 298,02	18 265 675,57	18 265 675,57	30 573 406,82
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (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
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	444 456 787,74	161 271 195,89	283 185 591,85	283 185 591,85	289 258 658,41
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

REÇU EN PREFECTURE

1e 14/06/2024

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

Application agréée E-legalite.com

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

99_DE-030-490075645-20240612-CA_12_06_24

N° de compte	CHARGES	Exercice 2023		Exercice 2022			
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			25 986 716,33	0,00	27 977 856,21	0,00
2							
3	60-61-62 (net de 609-619 et 629)			8 235 565,41	0,00	8 027 733,46	0,00
4	60 (nets de 609)						
5	601						
6	602	0,00	0,00	0,00		0,00	
7	607			0,00		0,00	
8	603						
9	6031						
10	6032	0,00	0,00	0,00		0,00	
11	6037						
12	604						
13	6053 (SEM)						
14	6055 (SEM)						
15	Autres 605-608						
16	606	0,00	0,00	0,00		0,00	
17	61-62 (net de 619-629)	627 719,15	119 170,05	746 845,20		722 767,34	
18	611	1 892 425,38	195 498,48	2 087 921,86		1 977 587,18	
19	613		34 411,82	34 411,82		36 523,64	
20	614		20 598,87	20 598,87		33 628,13	
21	6151 (O.H.L.M.) / 61521 (SEM)	793 095,36	516 910,81	1 310 006,17		1 267 504,08	
22	6152 (O.H.L.M.) / 61523 (SEM)	0,00	2 019 908,69	2 019 908,69		2 069 173,41	
23	6156	0,00	210 233,73	210 233,73		190 014,93	
24	6158	0,00	12 658,92	12 658,92		20 093,00	
25	617	0,00	5 140,61	5 140,61		6 050,65	
26	616		409 014,68	409 014,68		376 063,16	
27	621	0,00	40 448,41	40 448,41		42 765,10	
28	622	0,00	315 612,36	315 612,36		365 021,04	
29	623		99 201,74	99 201,74		209 910,94	
30	625		57 696,40	57 696,40		64 114,68	
31	6283		0,00	0,00		0,00	
32	6285		0,00	0,00		0,00	
33	Autres comptes 61 et 62	26 406,03	836 850,93	863 256,96		586 486,78	
34				4 732 863,45	0,00	4 437 235,05	0,00
35	631-633	106 115,54	391 590,03	498 065,57		496 440,19	
36	63512	0,00	2 705 635,00	2 705 635,00		2 533 276,00	
37	Autres 635-637	1 308 944,00	220 318,58	1 529 262,58		1 407 516,86	
38	64			5 011 522,39	0,00	4 937 704,24	0,00
39	641-6481	895 195,03	2 868 374,12	3 763 570,05		3 669 856,23	
40	645-647-6485	224 770,99	1 023 181,35	1 247 952,34		1 237 846,01	
41	681			10 802 852,72	0,00	10 328 277,66	0,00
42	6811-6812-6816-6817						
43	68111 sauf 681116, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245		8 962 257,63	8 962 257,63		8 693 857,09	
44	Autres 6811						
45	6812		464 744,92	464 744,92		462 470,34	
46	6816		0,00	0,00		0,00	
47	68173		127 083,00	127 083,00		0,00	
48	68174		0,00	0,00		0,00	
49	6815		341 767,17	341 767,17		195 944,23	
50	68157						
51	Autres 6815		917 000,00	917 000,00		976 000,00	
52	65 (sauf 655)		0,00	0,00		0,00	
53	654		195 353,40	195 353,40	0,00	246 996,37	0,00
54	651-658	0,00	7 459,31	7 459,31		7 496,95	
55	655		0,00	0,00		0,00	
56							
57	CHARGES FINANCIERES			6 636 450,73	0,00	2 650 342,64	0,00
58							
59	686		0,00	0,00		0,00	
60	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières						
61	Charges d'intérêts (2) :						
62	661121		0,00	0,00		0,00	
63	661122		6 036 496,73	6 036 496,73		2 690 342,64	
64	661123		0,00	0,00		0,00	
65	661124		0,00	0,00		0,00	
66	66114		0,00	0,00		0,00	
67	66115		0,00	0,00		0,00	
68	Autres 661		0,00	0,00		0,00	
69	667		0,00	0,00		0,00	
70	664-665-666-668		0,00	0,00		0,00	
71	67						
72	CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 807 916,11	0,00	1 678 936,74	0,00
73							
74	671		43 663,10	43 663,10		16 106,94	
75	675		30 386,64	30 386,64		476 395,39	0,00
76	676		1 392 260,60	1 392 260,60		591 838,87	
77	677						
78	6871-6876		145 635,77	145 635,77	0,00	592 995,54	0,00
79	6872		0,00	0,00		0,00	
80	6875		195 960,00	195 960,00		0,00	
81							
82	691		0,00	0,00		0,00	
83	695		0,00	0,00		0,00	
84	TOTAL DES CHARGES	5 876 672,38	30 954 456,84	36 831 128,22	0,00	32 344 636,16	0,00
85					0,00	1 034 456,32	0,00
86					0,00	351 651,25	
87				367 253,57		703 125,07	
88				TOTAL GENERAL	0,00	33 378 992,48	0,00
89							
90							

(1) Dont charges sur exercices antérieurs
(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

REÇU EN PREFECTURE

1e 14/06/2024

Partie 3 - Fiche n°3.2.1

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2023			Exercice 2022	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		30 856 921,38	0,00	30 893 926,32	0,00
2						
3	70 (net de 709)	Produits des activités	28 625 967,04	0,00	28 306 655,04	0,00
4	7011	Ventes de terrains lotis	0,00		0,00	
5	7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	0,00		0,00	
6	7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00	
7	7017-7018	Ventes d'autres immeubles	0,00		0,00	
8	703	Récupération des charges locatives	5 344 720,44		5 138 893,02	
9	702 / 704	Loyers :				
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	0,00		0,00	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	20 569 275,52		19 963 446,10	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	29 330,17		86 630,80	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	975 632,86		954 626,83	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	0,00		0,00	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	1 230 175,56		1 193 317,97	
16	705	Prestations de services :				
17	705	Produits de concession d'aménagement	0,00		0,00	
18	7061-7062	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00		0,00	
19	70631 (OHLM)	Sociétés sous égide	0,00		0,00	
20	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00		0,00	
21	7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00		0,00	
22	7065	Syndic de copropriété	0,00		0,00	
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00		0,00	
24	70671	Gestion des S.C.C.C	0,00		0,00	
25	70672	Gestion des prêts	0,00		0,00	
26	7068	Autres prestations de services	179 004,35		180 240,40	
27	708	Produits des activités annexes :	0,00			
28	7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00		0,00	
29	Autres 708	Autres	297 828,14		789 299,92	
30	71	Production stockée (ou destockage)	0,00	0,00	0,00	0,00
31	7133	Immeubles en cours	0,00		0,00	
32	7135	Immeubles achevés	0,00		0,00	
33	72	Production immobilisée	141 755,65	0,00	166 800,64	0,00
34	7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00		0,00	
35	721-Autres 722	Autres productions immobilisées	141 755,65		166 800,64	
36	74	Subventions d'exploitation	7 603,00	0,00	48 762,34	0,00
37	742	Primes à la construction	0,00		0,00	
38	743	Subventions d'exploitation diverses	7 603,00		48 762,34	
39	744	Subventions pour travaux d'entretien	0,00		0,00	
40	781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	1 193 425,12	0,00	1 637 831,90	0,00
41	78157	Provisions pour gros entretien	734 000,00		1 281 000,00	
42	78174	Dépréciations de créances	196 353,40		284 783,13	
43	Autres 781	Autres reprises	263 071,72		72 048,77	
44	791	Transferts de charges d'exploitation	39 441,15	39 441,15	16 200,81	
45	7583	Montant net reçu après disposibf de lissage de la CGLLS	848 171,00	848 171,00	817 074,00	
46	751-754-7581-7582-7588	Autres produits	556,62	556,62	1,68	
47	755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	
48						
49	76	PRODUITS FINANCIERS	234 130,03	0,00	168 864,04	0,00
50						
51	761	De participations (2)	0,00	0,00	0,00	0,00
52	7611	Revenus des actions	0,00		0,00	
53	7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	0,00		0,00	
54	7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	0,00		0,00	
55	762	D'autres immobilisations financières (2)	0,00	0,00	0,00	0,00
56	76201-76262	Prêts accession	0,00		0,00	
57	Autres 762	Autres	0,00		0,00	
58	763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	234 130,03	234 130,03	168 864,04	
59	765-766-768	Autres (2)	0,00	0,00	0,00	
60	786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00	
61	796	Transfert de charges financières	0,00	0,00	0,00	
62	767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	
63						
64						
65						
66						
67	771	Sur opérations de gestion	17 507,44	17 507,44	51 347,92	
68	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	41 600,00	4 043 968,94	2 164 854,14	0,00
69	777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	874 390,17		223 100,00	
70	778	Autres	3 127 976,77		1 001 594,42	
71	787	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	940 159,72	
72	797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00	
73						
74						
75						
76						
77		TOTAL DES PRODUITS	35 152 627,99	35 152 627,99	33 376 992,48	0,00
78		SOLDE DEBITEUR = PERTE	1 678 600,23	0,00	0,00	0,00
79		dont relevant du SIEG	2 045 853,80			
80		dont ne relevant pas du SIEG	0,00			
81		TOTAL GENERAL	36 831 126,22	0,00	33 376 992,48	0,00
82						
83		(1) Dont produits sur exercices antérieurs				
84		(2) Dont produits concernant les entreprises liées				

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

ANNEXE LITTERAIRE 2023

FAITS CARACTERISTIQUES

En termes d'organisation, la Direction du service Financier a été confiée en date du 11 août 2023 à Mme Christel LORCA PELLICIER, nommée Directrice Administratif et Financier en lieu et place de M. Didier BARTHELEMI.

Après une période d'intérim à la Direction Générale de M. Cédric VEYRENC, M. Thierry SPIAGGIA occupe les fonctions de Directeur Général depuis le 28 août 2023 (délibération n°2023-28 votée lors du Conseil d'administration du 26 septembre 2023).

Le programme NPNRU a été générateur d'un volume important de notifications de subventions pour un montant de 3 350 K€, preuve de son avancement opérationnel.

Plus globalement, les opérations de démolitions sont subventionnées à hauteur de 82,19% par l'ANRU soit 5 906 K€ pour un coût total de 7 187 K€.

La comptabilisation des charges et produits afférents à l'avancement des opérations présentent un impact résultat positif de 1 555 K€.



Annexe 1: Rappel du contexte et ambitions du projet

Convention de renouvellement urbain

Coût TTC : 139,75 M€	Villes	EPCI	Cons. Dép.	Cons.Rég.	Bailleur Logis Cévenols	SAEM	CDC	ANRU	PRÊTS BONIFIES	Prêts CDC	AUTRES
	6,57 M€	18,77 M€	0,49 M€	1,74 M€	60,02 M€	2,81 M€	0,10 M€	38,37 M€	13,72 M€	34,70 M€	10,89 M€

Avenant n° 1 - Amplification

Coût TTC : 39,92 M€	Villes	EPCI	Cons. Dép.	Cons.Rég.	Bailleur Logis Cévenols	Bailleur un toit pour tous	SAEM	CDC	ANRU	PRÊTS BONIFIES	Prêts CDC	AUTRES
	0,05 M€	3,69 M€	0,05 M€	0,14 M€	5,56 M€	16,61 M€	0,92 M€	0 M€	12,18 M€	0,08 M€	14,94 M€	0,73 M€

Total Projet Renouvellement Urbain

Coût TTC : 179,67 M€	Villes	EPCI	Cons. Dép.	Cons.Rég.	Bailleur Logis Cévenols	Bailleur un toit pour tous	SAEM	CDC	ANRU	PRÊTS BONIFIES	Prêts CDC	AUTRES
	6,63 M€	22,46 M€	0,54 M€	1,88 M€	65,58 M€ Dont 15,54 M€ fonds propre	16,61 M€	3,73 M€	0,10 M€	50,54 M€ Dont 19,13 M€ Logis Cévenols	13,80 M€ Dont 13,55 M€ Logis Cévenols	49,64 M€ Dont 39,98 M€ Logis Cévenols	11,62 M€

PRINCIPES GENERAUX

Les comptes annuels de l'exercice 2023 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 595 K€ (2022 : 676 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 238 639 K€ (2022 : 234 143 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 20 ans

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 : 25 563 K€ val. nettes (2022 : 25 276 K€)

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 :

9 604 K€ de subventions sont en attente de règlement (7 058 K€ en 2022),
dont 7 529 K€ au titre de l'ANRU (2 428 K€ en 2022).

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 : 2 465 K€ (2022 : 2 350 K€)

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

Gros Entretien : 1 763 K€ (2022 : 1 580 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 totale 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€ à la suite du changement de méthode. Cet impact a été affecté au Report à Nouveau à cette date.

Au 31 décembre 2023, 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 1 763 K€, par une reprise des travaux réalisés ou déprogrammés de 734 K€ et une dotation de 917 K€, conforme au plan pluriannuel de travaux et au Règlement ANC 2015-04.

Autres : 702 K€ (2022 : 770 K€)

	31/12/2022	2023	31/12/2023
Les provisions sont constituées pour :			
Locaux Commerciaux Démol. NPNRU	100 K€	Néant	100 K€
Diagnostics amiante	199 K€	-199 K€	0 K€
Contentieux Promoteur	315 K€	Néant	315 K€
Litige personnel	0 K€	160 K€	160 K€
Solde subvention CGLLS	0 K€	36 K€	36 K€

Indemnités Fin de Carrière : 91 K€ (2022 : 156 K€)

Les engagements concernent les salariés non-fonctionnaires.

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

Droits acquis fin 2023 majorés des charges sociales et fiscales (40% non-cadres et 45% cadres).

Taux : d'actualisation : 3,20% ; de revalorisation : 3,75% ; 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 2023 à : **163 533,65 €**.

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

Pour l'exercice 2023, nous avons la situation suivante :

Dotation complémentaire (68158) : 0 € Reprise 78158 : 64 071,72 €

IV – DETTES FINANCIERES : 196 388 K€ (2022 : 202 166 K€)**Dettes sur emprunts : 191 171 K€ (2022 : 198 720 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-22	31-déc-23
L'évolution de l'encours : (en milliers Euros)		
Solde 31/12/2021	+ 196 440	+ 192 020
Réalisations 2022	+ 1 662	+ 4 439
Remboursement 2022	- 6 083	- 5 288
Remb. Ant 2022	- 0	- 0
Solde 31/12/2022	+ 192 020	+ 191 171
Répartition de l'encours : (en milliers Euros)		
Taux indexés Livret A	160 437 81%	160 824 84%
Taux Fixes	15 223 8%	8 160 4%
Taux indexés Euribor	7 554 4%	6 787 4%
Taux indexés Inflation	15 506 8%	15 400 8%
Total encours	198 720 100%	191 171 100%
Typologie suivant la charte "Gissler" :		
1 A	183 214 92%	175 771 92%
2 A	15 506 8%	15 400 8%

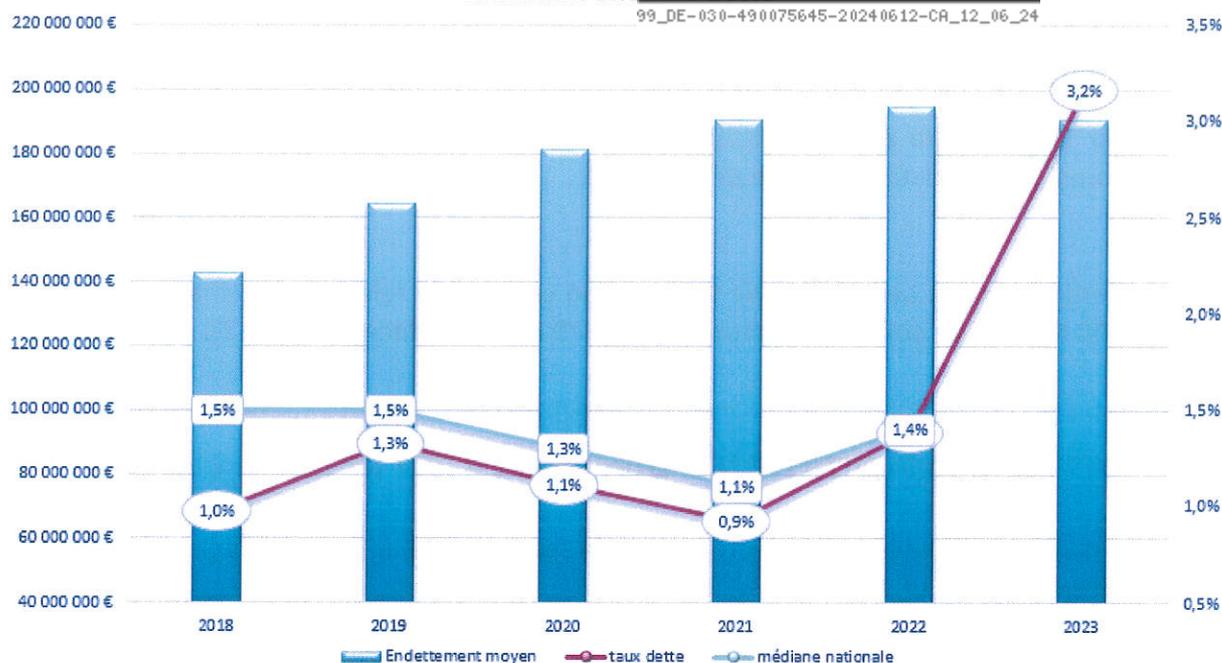
NB : La charte Gissler a pour objet d'informer les organes de décision du risque existant sur l'encours de la dette, cette classification est basée sur :

- **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 25 juillet 2023, 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 : 1 804 K€ (2022 : 1 757 K€)

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

Intérêts courus : 3 412 K€ (2022 : 1 687 K€) - Intérêts compensateurs : 0 K€

Les intérêts courus représentent le montant des encours des prêts de leur date d'échéance au 31 décembre 2023. 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 : 792 K€

Au 31 décembre 2023, il subsistait 94 K€ (91 K€ au 31 décembre 2022), d'avances locataires cette somme a été restituée dès le début 2024.

Conformément aux termes de l'instruction comptable relatives aux charges locatives à régulariser, 698 K€ ont été portés au compte 4195, (579 K€ au 31 décembre 2022).

VI – DETTES D'EXPLOITATION & DIVERSES : 4 787 K€ (2022 : 4 743 K€)

Les dettes d'exploitation représentent la somme de 2 684 K€. Il s'agit notamment de règlements intervenus début 2024.

Les factures non parvenues sont imputées au compte 4081 pour un montant de 524 K€.

Les dettes sociales sont de 565 K€, les dettes fiscales s'élèvent à 47 K€.

Les dettes diverses représentent la somme de 2 103 K€ (2022 : 1 846 K€).

Elles correspondent à 1 953 K€ pour les fournisseurs d'immobilisations dont 723 K€ de factures non parvenues imputées au compte 4084, et 149 K€ pour les autres dettes.

VII – PRODUITS CONSTATES D'AVANCE : 3 047 K€ (2022 : 2 233 K€)

Ils représentent en totalité la partie des subventions constatées dans les comptes et pour lesquelles les charges restent à réaliser.

EVALUATION DES CHARGES ET DES PRODUITS

I – LES CHARGES : 36 831 K€ (2022 : 32 345 K€)

L'imputation des charges 2023 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.

Points significatifs :

Pour l'exercice 2023, le remboursement des intérêts de la dette sont d'un montant de 6 036 K€ (y compris 128 K€ liés aux Titres participatifs), contre 2 690 K€ pour 2022.

Les intérêts de la dette subissent fortement l'impact de la hausse du taux du livret A.

Auxquels viennent se rajouter :

- L'impact de la RLS,
- La TVA,
- La hausse du taux d'inflation,
- ...

Au titre des Frais de Gestion, les cotisations 2023 de la CGLLS sont d'un montant de 437 K€ (310 K€ en 2022).

Impôt sur les Sociétés, sans objet pour l'exercice 2023.

II – LES PRODUITS : 35 153 K€ (2022 : 33 379 K€)

Les produits 2023 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 848 K€ (2022 : 818 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 2023, les produits sur cessions d'actifs sont de 42 K€ (223 K€ en 2022), à la suite de la vente d'une maison, du programme La Déroussine.

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 :

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

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 2023 à 97%. 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 -2 046 K€ (2022 : 331 K€) et le résultat affecté aux activités Hors SIEG s'établit à 367 K€ (2022 : 703 K€).

III – LE RESULTAT : -1 678 K€ (2022 : 1 034 K€)

L'ensemble des charges et des produits génère un résultat en perte de 1 678 K€.

IV – L'AUTOFINANCEMENT NET HLM :

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	4 115 178,55	3 595 859,81	2 210 043,05	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	37 778,96	168 864,04	234 130,03	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	27 111 297,09	28 306 655,04	28 625 967,04	
d) Charges récupérées (comptes 703)	4 863 613,72	5 138 893,02	5 344 720,44	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	22 285 462,33	23 336 626,06	23 515 376,63	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	18%	15%	9%	14%

V – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Entre le 31 décembre 2023, date de clôture de l'exercice, et la date d'arrêté des comptes, sont survenus les évènements suivants :

- Nous avons été contraints d'actionner une ligne de trésorerie de 15 M€ afin de pérenniser la trésorerie fortement impactée par le retard de traitement des demandes d'autorisation de prêts 2022 et de leurs versements,
- Un avenant à la convention de renouvellement urbain du projet NPNRU, signée le 17 décembre 2021, a fait l'objet d'une délibération, votée par le Conseil d'administration le mercredi 6 mars 2024, dans le cadre de son amplification. L'avenant n°1 de l'amplification du projet ANRU a été validé le 17 mai 2024,
- A compter du 4 mars 2024, Mme Alexia DEBORNES, Directrice de la Maîtrise d'Ouvrage, a pris dans son périmètre d'intervention l'intégralité des missions opérationnelles relevant du NPNRU (Renouvellement Urbain). La Direction de la Maîtrise d'ouvrage est transformée en Direction du Développement et de la Maîtrise d'Ouvrage.
- Logis Cévenols a été avisé de l'ouverture d'un contrôle ANCOLS en date du 02/05/2024, sur les exercices de 2019 à 2023.



Conseil d'Administration du 12/06/2023

Audit des comptes au 31.12.2023

Présentation du commissaire
aux comptes



REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

Sommaire

- 1. Mission CAC
- 2. Chiffres-clés et faits marquants de l'exercice
- 3. Rapport sur les comptes annuels



Notre mission

La profession de Commissaire aux comptes est réglementée

Sa mission est de garantir la fiabilité de l'information financière des entreprises.

Le commissaire aux comptes est donc un gage de confiance.

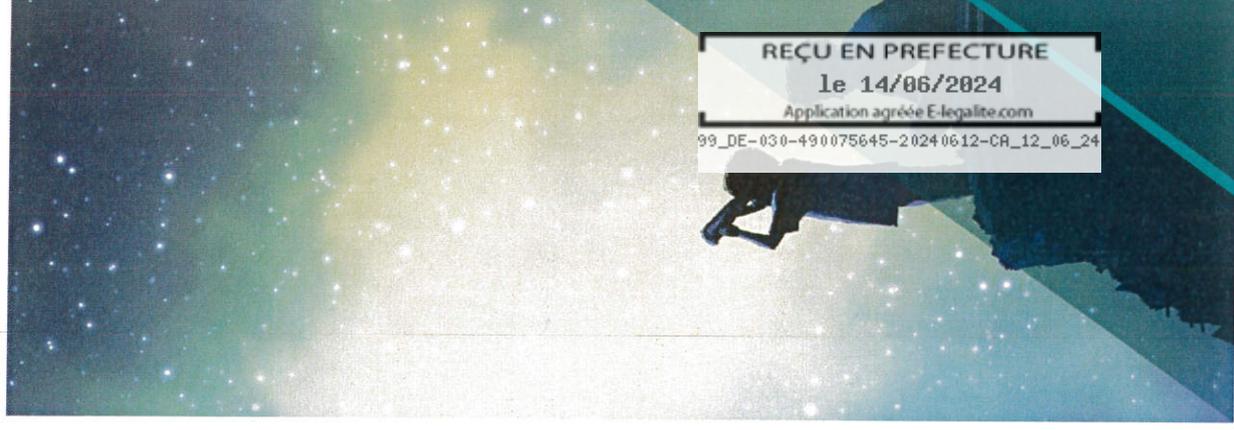
Nous nous devons de contrôler les éléments chiffrés présentés par le président

Les Comptes Annuels (bilan, compte de résultat et annexes) mais aussi le rapport de gestion (et tout document présenté en Conseil d'Administration le cas échéant...).

Les commissaires aux comptes dépendent du ministère de la justice

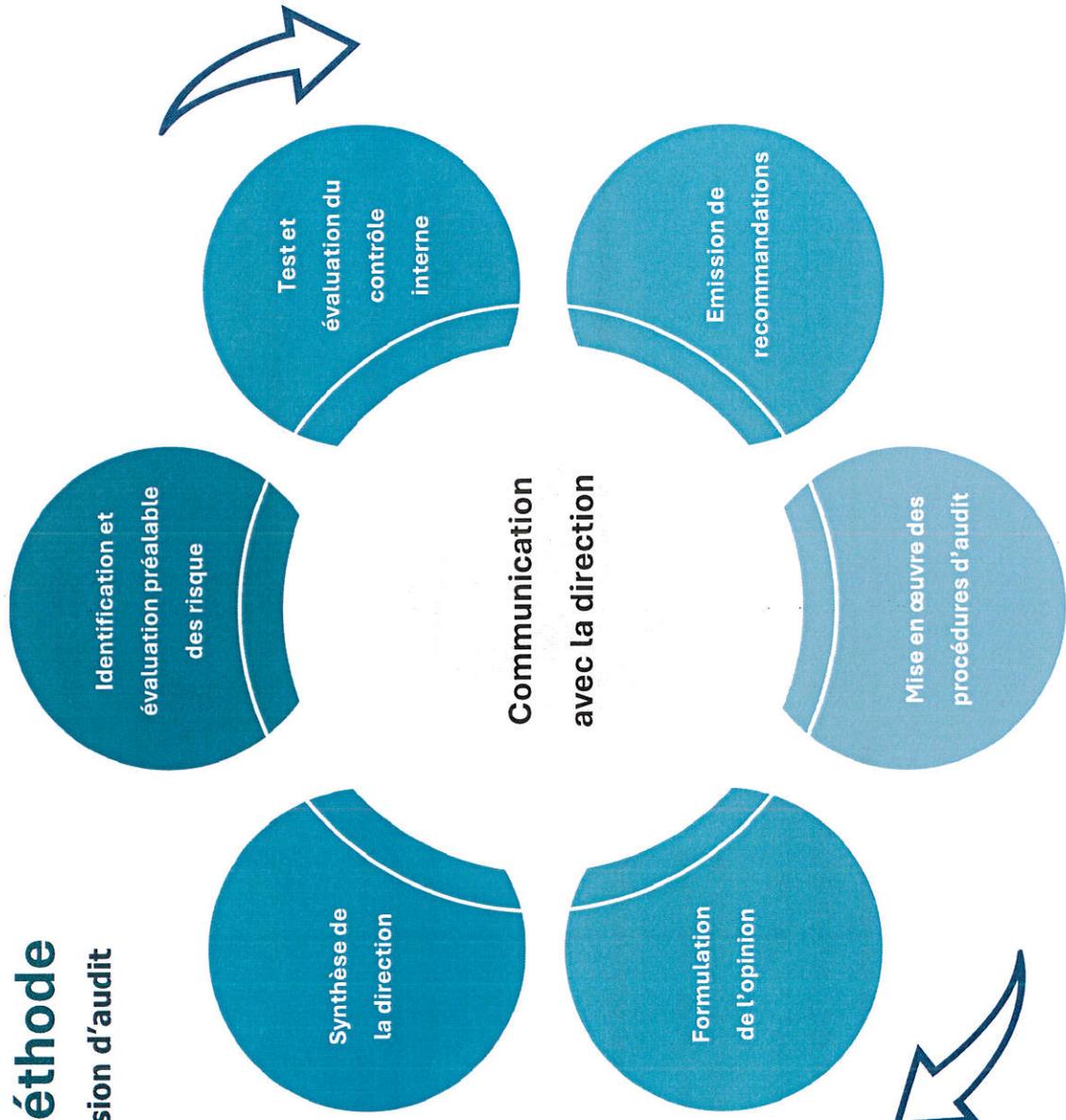
Les commissaires aux comptes certifient :

- La sincérité et la régularité des Comptes Annuels
- L'image fidèle du résultat des opérations, de la situation financière et du patrimoine de l'OPH



Notre méthode

Le déroulement d'une mission d'audit



REÇU EN PREFECTURE
le 14/06/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-030-490075645-20240612-CA_12_06_24

L'auditeur légal a des responsabilités...

Ces responsabilités sont cumulatives



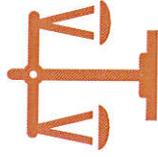
Civiles

Dédommagement
des personnes
trompées par
l'opinion du
commissaire



Pénales

Emprisonnement et
amendes

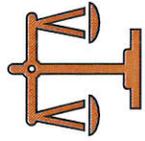


Disciplinaires

Jugement de la
chambre de
discipline



Mais aussi des obligations...



Révélation des faits délictueux



Obligations en matières de lutte contre le blanchiment



Prévention des difficultés



Obligation de moyens



Non immixtion dans la gestion



Conditions de l'arrêté des comptes 2023

Nos missions intérimaires

- Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes de l'OPH pour l'exercice 2023, les process revus lors de l'intérim ont porté sur les :
 - Process de « suivi des dommages-ouvrages »
 - Process « d'attribution d'un logement social » par la CAL
- Dates d'intervention hors finalisation : du 14 au 15 octobre 2023
- Nos travaux de contrôle interne ont fait l'objet de recommandations présentées dans un support remis à la Direction

Faits marquants de l'exercice 2023

- Départ du DAF et du DG à fin juin 2023
- Un nouveau directeur général, M. Thierry SPAGGIA est entré en fonction à fin août 2023
- Christel LORCA, ancienne DAF adjointe, en arrêt maladie a repris ses fonctions en juin 2023. Elle occupe le poste de DAF depuis septembre 2023.
- Constatation des cinq opérations NPRU 6 à 8 et 17 à rue Sully Prud'homme, 23 quai du Grabieux, 60-70 rue Amboise Croizat et 36 avenue Jean-Baptiste Dumas entrainant un impact résultat de + 1 554 k€

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24



Chiffres-clés 2023 & faits marquants de l'exercice

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-2024.06.12-CA_12_06_24

Les chiffres clés de l'année 2023



Bilan actif

- Ce que possède l'entité



Bilan Actif / Revue analytique :

Immobilisations corporelles : Augmentation de la valeur brute des immobilisations incorporelles (+13 658 k€) 5 programmes livrés (G. HALLIMI (3,6M€) + RIBAUTE LES VIGNERONS (3,8M€) + LA PLACETTE (0,6M€) + Avenue des MIMOSAS (2,5M€)+ Ecrins des Roches (3,2M€)

Immobilisations en cours : Augmentation de la valeur brute de 9,8 M€ :

VEFA ST Martin Parc du Moulin pour 2,6 M€.

Ce poste comprend pour 10 M€ pour la VEFA Les Demeures st Georges RIEU, chantier arrêté depuis 2022. Une évolution positive devrait intervenir

Créances : augmentation des créances de 2,5 M€. Cette hausse est due principalement à la comptabilisation de deux subventions NPRU sur l'exercice 2023

Disponibilités : dégradation de la trésorerie de 15 M€

REÇU EN PREFECTURE

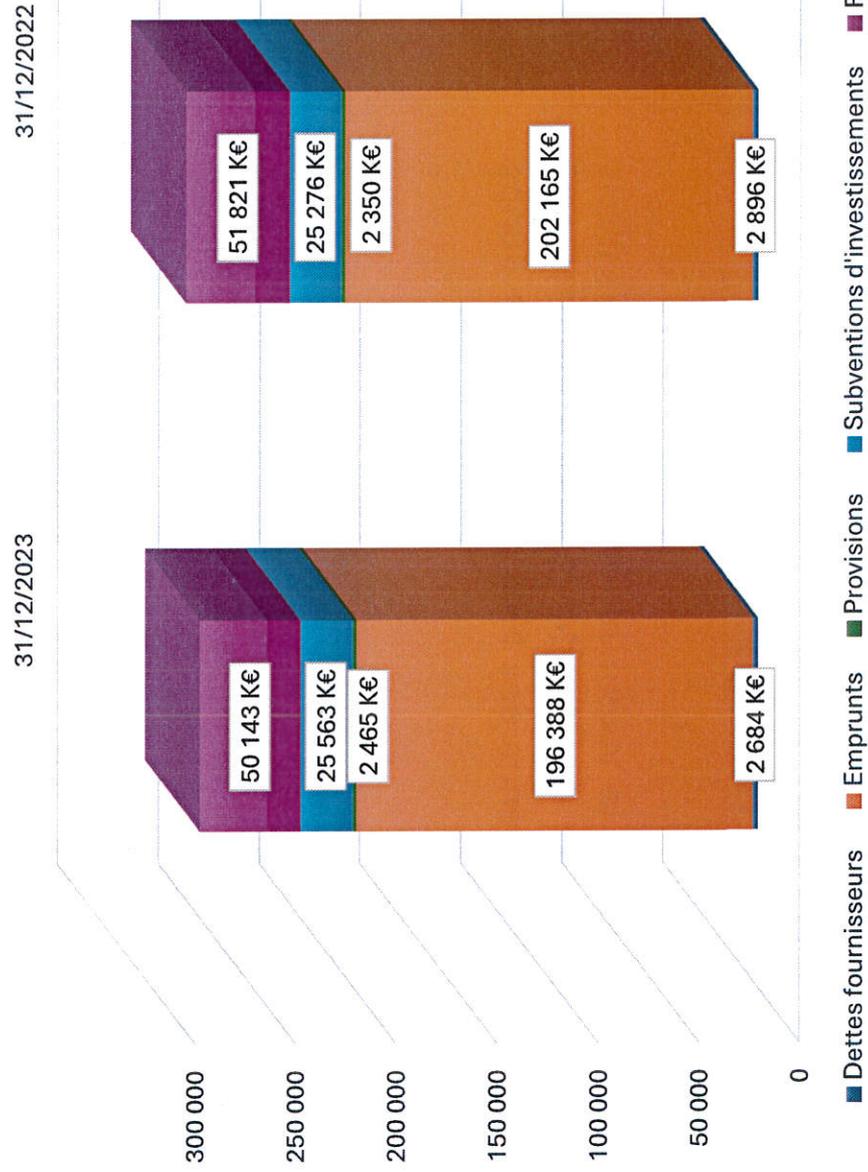
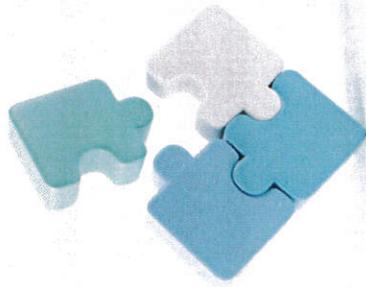
le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

Bilan passif

- Ce que doit l'entité



REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

Bilan Passif / Revue analytique :

Fonds propres : affectation du résultat 2022 en report à nouveau soit + 1 034 k€. Le montant est en baisse en raison du résultat déficitaire constaté au 31/12/2023

Provisions pour risques et charges : les principales variations concernent, la reprise de la provision Diagnostic Amiante (les travaux ayant été réalisés en partie), les 199 k€ sont devenus sans objet. Constitution d'une provision pour contentions prudhommes pour 160 K€.

Emprunts : souscription de nouveaux emprunts pour 4 437 k€ et remboursements de 11 985 k€

Produits constatés d'avance : augmentation de 814 k€ essentiellement sur les subventions NPRU évoquées ci avant.

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

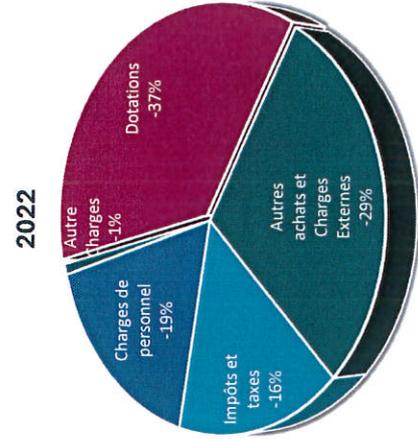
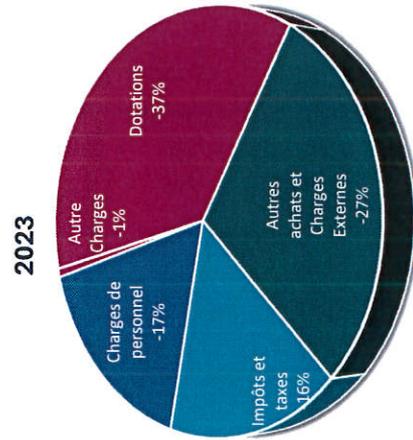
Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

Compte de résultat

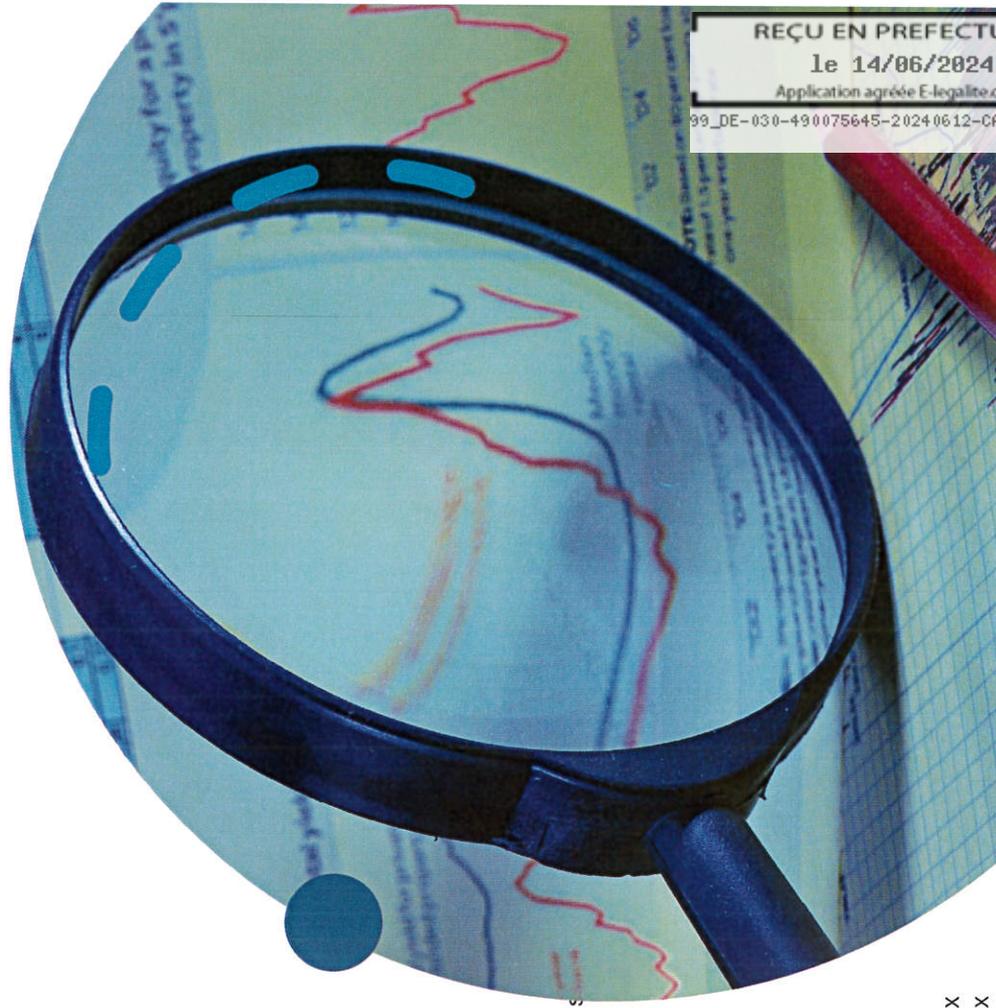
Compte de Résultat	31/12/2023	31/12/2022	Var.
Chiffres d'Affaires	28 626	28 307	319
Autres Produits	1 036	1 049	-13
Reprise d'amort. & de provisions	1 193	1 638	-445
Autres achats et Charges Externes	8 236	8 028	208
Impôts et taxes	4 732	4 437	295
Charges de personnel	5 012	4 938	74
Autre Charges	204	247	-43
Dotations	10 803	10 328	475
Résultat d'exploitation	1 868	3 016	-1 148
Résultat Financier	-5 802	-2 521	-3 281
Résultat Exceptionnel	2 253	540	1 713
Résultat net	-1 678	1 034	-2 712

Part des principales charges d'exploitation



Compte de résultat / Revue analytique :

- ✓ **Chiffre d'affaires : hausse de 319 k€**, les principales variations concernent :
 - Hausse des loyers conventionnés pour 605 k€
 - Baisse du montant de CEE 789 k€ en 2023 contre 298 k€ en 2022
- **Charges externes : hausse de 329 k€ :**
 - Les hausses :
 - Charges récupérables chauffage + 121 k€
 - Etudes et recherches : +108 k€ : audits diligents par la direction générale
 - Cotisations divers cotisations : Cotisations CGLLS
 - Les baisses :
 - Publicité : - 111 k€ en 2022 organisation du Gala pour le centenaire, frais de publications journal régional, frais site MAPA ONLINE
- ✓ **Impôts et taxes : hausse de 295 k€ :**
 - Principalement due aux taxes foncières
- ✓ **Résultat financier : négatif à hauteur de - 5 802 k€ :**
 - Les intérêts des emprunts sont en hausse de 3 267 k€
- ✓ **Résultat exceptionnel : + 2 253 k€ :**
 - Les produits exceptionnels s'élevaient à 4 044 k€ contre 2 164 k€ : soit + 2 536 k€ relatif aux subventions pour les démolitions, + 130 k€ de dégrèvements taxes foncières pour les travaux PMR
 - Les charges exceptionnelles s'élevaient à 1 423 k€ contre 1 067 k€ en 2022.
 - Elles comprennent des charges relatives aux démolitions notamment des indemnités d'éviction 734 k€ (Pharmacie du Grand Ales) et 50 k€ (société Pain D'or)



REÇU EN PREFECTURE

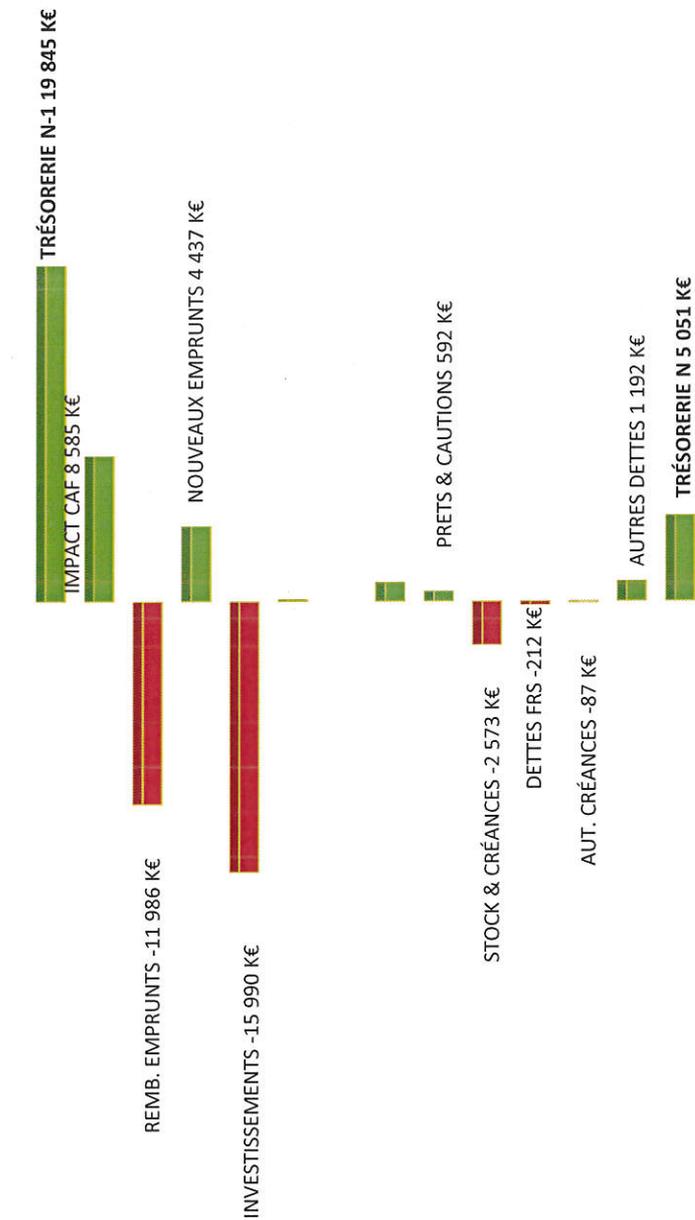
le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CA_12_06_24

Trésorerie

Les principaux flux de trésorerie de l'année



REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24





Points à suivre en N+1

- Evolution de la dette financière
- Maitrise de la Vacance
- Evolution du contentieux Le Rieu
- Evolution des programmes de démolitions (NPRU)



LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

La mission du commissaire aux comptes conduit à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Le commissaire aux comptes rend compte de sa mission dans un rapport argumenté, comportant 6 parties.

- Opinion
- Fondement de l'opinion
- Justification des appréciations
- Vérifications spécifiques
- Responsabilité de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels
- Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Ce rapport est communiqué au Conseil d'Administration puis déposé en préfecture. Il est ainsi disponible pour les tiers.



OPINION

Bilan, compte de résultat et annexe

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 2023, 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.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

Bilan, compte de résultat et annexe

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

Bilan, compte de résultat et annexe

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.

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.

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24



Nous vous remercions de votre attention

Odyce Nexia

17, bd A. Cieussa, 13007 Marseille | 04 91 03 66 11

7, rue de Madrid, 75008 Paris | 01 45 02 70 20

odyce.nexia.fr

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24

REÇU EN PREFECTURE

le 14/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20240612-CR_12_06_24