



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

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

Séance du : 16 mai 2018

Délibération n° 2018-18

Étaient présents :

Administrateurs présents :

Max Roustan – Bernard Saleix – Jacques Foulquier - Michèle Veyret – Alain Pialat – Bernard Hillaire
Lucile Pialat – Cyril Laurent – Anne-Lyse Messenger – Claude Sayag – Gilbert Albini –
Joséphine Fernandes – Jean-Claude Auribault - Daniel Canal – Jean-Marie Bridier – Antoine Vinhas -
Jean-Louis Raymond

Absents excusés :

Cédric Marrot pouvoir à Max Roustan
Rachid Nekaa pouvoir à Jacques Foulquier
Pierrette Paez pouvoir à Bernard Saleix
William Balez
Eric Maubernard
Bernard Pialot
Sous-Préfet d'Alès
Arnold Bargeton - Secrétaire du Comité d'Entreprise OPH

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Jean-Luc Garcia - Directeur Général
Marie Carmen Ruiz – Commissaire aux comptes

Assistaient également à la séance :

Philippe Curtil - Pauline Strasman – Valérie Garcia – Ysabelle Castor – Bernard Giraud –
Didier Barthélémi

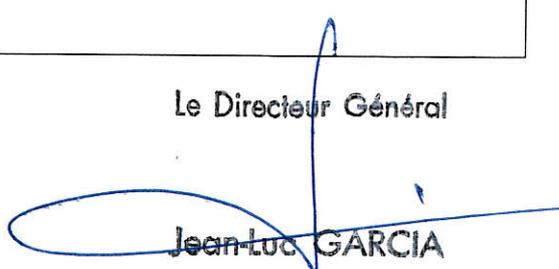
Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

EXECUTION DU BUDGET 2017

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2018-18 ci-annexé, 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 2017 et après avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- D'approuver les comptes de l'exercice 2017 (investissement, compte de résultat, annexes réglementaires et l'annexe littéraire).
- De prendre acte des projets abandonnés.
- De prendre acte de l'autofinancement net HLM 2015 à 2017.
- D'affecter l'excédent 2017 au compte report à nouveau.
- D'affecter les fonds propres aux opérations d'investissement soldées en 2017 pour un montant de 503 634,97 €.
- De donner quitus au Directeur Général.

Le Directeur Général


Jean-Luc GARCIA

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 16 Mai 2018
Rapport 2018 - 18

EXECUTION DU BUDGET 2017

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

I) LE COMPTE DE RESULTAT

Fait apparaître un excédent de : **2 575 K€**, alors que le prévisionnel était de : **41 K€**.

	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017
Total Produits	29 065 265,61 €	28 631 450,00 €	29 355 773,11 €
Total Charges	26 512 516,03 €	28 590 000,00 €	26 781 122,75 €
Résultat	2 552 749,58 €	41 450,00 €	2 574 650,36 €

Par rapport à 2016, le Résultat est en amélioration de **22 K€**, soit **0,12% des loyers**.

IL BENEFICIE par rapport à 2016, notamment :	Amélioration	% Loyers
EN RECETTES de l'augmentation :		
- du produit des activités	80 K€	0,4%
- de la production immobilisée	68 K€	0,4%
- des reprises provisions PGE	974 K€	5,1%
- des transferts de charges d'exploitation	146 K€	0,8%
- des produits de cession d'éléments d'actif	144 K€	0,8%
- des subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	12 K€	0,1%
EN DEPENSES de la diminution :		
- des achats non stockés	42 K€	0,2%
- des impôts et taxes	7 K€	0,0%
- des charges except. De commercialisation s/Vte locataires	36 K€	0,2%
- des autres charges Except. (sinistres et démol.)	310 K€	1,6%
- des charges & amortissements Except.	676 K€	3,6%

IL EST PENALISE par rapport à 2016, notamment :	Détérioration	
EN RECETTES de la diminution :		
- des subventions d'exploitation	-6 K€	0,0%
- des autres reprises sur provisions	-196 K€	-1,0%
- du fonds de mutualisation	-117 K€	-0,6%
- des produits exceptionnels	-329 K€	-1,7%
- des autres produits exceptionnels	-643 K€	-3,4%
- des produits financiers	-26 K€	-0,1%
EN DEPENSES par l'augmentation :		
- des travaux de maintenance	-53 K€	-0,3%
- des coûts de gestion (dont diag. Amiante)	-283 K€	-1,5%
- des charges de Personnel	-73 K€	-0,4%
- des dotations amortissements et provisions	-598 K€	-3,1%
- des charges financières	-96 K€	-0,5%
- des valeurs comptables des éléments d'actif cédés	-53 K€	-0,3%
TOTAL VARIATION	22 K€	0,12%
	2 495 K€	-2 473 K€

Le Chiffre d'affaires (hors récupération des charges locatives), atteint **19 311 K€**, par rapport à 2016, il est en amélioration de 0,4%.

Les loyers s'élèvent à **19 017 K€**, ils sont inférieurs de **69 K€** à l'objectif budgétaire prévu à **19 086 K€**, mais ils progressent de 0,8% et de **151 K€** par rapport à 2016 du fait :

- de la mise en location, bien qu'en retard sur l'objectif, de 46 nouveaux logements :

➤ Sur la commune d'Alès :

- La Résidence Delaune 24 lots,
- La Résidence Mercier 22 Lots.

Il est à noter que l'augmentation générale des loyers appliquée au 1er Janvier 2017, comme celle de 2016 est **nulle**.

La récupération des charges locatives est inférieure de 13,9% par rapport au budget soit **4 594 K€** réalisés, pour une prévision de **5 333 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 158 K€, soit une augmentation de **63,7%** par rapport à 2016.

Le poste Production Immobilisée correspondant intégralement au montant des frais financiers constatés pour un montant de 158 K€ sur les opérations immobilisées en cours ou livrées au cours de l'exercice 2017.

Il est à noter, qu'en 2017, la conduite d'opération ne figure pas dans la Production Immobilisée. En effet, la conduite d'opération a été valorisée au coût réel, c'est-à-dire qu'elle correspond au produit du nombre d'heures passées sur chaque opération par le coût horaire chargé, du Chargé d'opération ou de la Direction d'investissement et que ce coût réel est porté au compte 791 Transfert de charges pour un montant de **153 K€**.

Les Autres Produits s'élèvent à 232 K€.

L'activité de construction et de réhabilitation 2016 de Logis Cévenols, excédentaire en comparaison de l'ensemble des organismes de logement social, a eu pour effet d'obtenir, en 2017, du Fonds de Mutualisation l'attribution d'une contribution de **232 K€**. Ce montant correspond à la différence entre la contribution et les aides versées par le Fonds. Il est à noter qu'au 31 décembre 2017, seul un acompte a été encaissé par l'office pour un montant de 174 K€, le solde étant versé en 2018.

Les Produits Financiers atteignent 124 K€.

Montant supérieur par rapport aux **80 K€** prévus au budget 2017, mais en retrait par rapport aux **150 K€** constatés en 2016.

Les placements en 2016 ont bénéficié d'un taux bonifié qui n'a pu être reconduit en 2017.

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

Les Reprises/ Amortissements et provisions réalisées à 3 143 K€ pour un budget de 1 800 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 **368 K€** pour un budget initial de **300 K€**. Cette réalisation est due à l'apurement de créances locatives irrécouvrables.

210 K€ pour la reprise sur la provision pour Diagnostics amiante, diagnostics réalisés sur le budget 2017 pour le même montant.

- Les autres reprises correspondent principalement aux dépenses de déménagement des locataires dans le cadre des démolitions prévues dans le projet ANRU et provisionnées sur les exercices précédents.

Reprise de la Provision Gros Entretien

- dont le montant s'élève à **2 474 K€** ce qui correspond à l'ajustement du plan pluriannuel validé dans le cadre de la mise à jour du Plan Stratégique de Patrimoine voté lors de la réunion du Conseil d'Administration du 20 décembre 2017.

Les Produits exceptionnels réalisés à **1 640 K€** pour un budget de **1 740 K€** soit une réalisation inférieure de 5,7%. Par rapport à 2016, ils chutent de **33,2 %** passant de **2 457 K€** à **1 640 K€**, cette variation globale de **817 K€** est notamment due à :

Les pénalités pour le retard de livraison de la résidence des Terrasses du Gardon déjà constatées en 2016 : - 269 K€

Une nette diminution :

- des dégrèvements fiscaux et subventions ANRU : - 570 K€
- des indemnités sur sinistres : - 50 K€
- des Autres produits exceptionnels : - 54 K€

Une nette augmentation :

- des Produits sur cession d'Actifs : + 114 K€
- des reprises sur subventions d'investissement : + 12 K€

Au total, les Produits sont réalisés à hauteur de 102,5 %.

LES CHARGES

Les charges récupérables sont inférieures de **14,1 %** par rapport au budget prévisionnel.

Par rapport au réalisé 2016, leur montant global est en augmentation de **0,9 %**. Cette progression correspond à l'augmentation du patrimoine en gestion.

La régularisation en 2018, entre les provisions appelées et les dépenses constatées en 2017 sera globalement favorable aux locataires.

L'Entretien Courant et Gros Entretien, représentent des dépenses en 2017 de **3 370 K€** au lieu de **3 459 K€** pour 2016, soit une diminution de **2,6%**.

A noter, si l'Entretien Courant est quasi stable avec une progression limitée à **1,9%** par rapport à 2016, le Gros Entretien lui régresse de **101 K€** en un an soit **3,6%**.

Par ailleurs le plan d'entretien programmé de 2018 à 2021 est ramené de **6 142 K€** à **4 924 K€**. Ce plan a été revu suite à la mise à jour du Plan Stratégique de Patrimoine, voté lors du Conseil d'Administration du 20 décembre 2017 et est conforme au dispositif fixé par le Règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015.

Les dépenses totales d'entretien non récupérables, représentent **647 € /logt géré**, soit **19,7%** des loyers (médiane 2016 des OPH : 16,3%).

Si l'on ajoute aux dépenses d'entretien et de gros entretien, les travaux immobilisés, le montant consacré à l'entretien du parc augmente de **3%**, progressant de **1 725 € /logt géré** en 2016 à **1 777 € /logt** en 2017.

d'études et Diagnostic amiante, les frais de gestion baissent de 2,9%.

Les frais d'études augmentent de 49,4%, principalement suite à la mise à jour du Plan Stratégique de Patrimoine et de la CUS (37 K€) rendue obligatoire au 31 décembre 2017, mais aussi par la mise en œuvre de la démarche Habitat Seniors Services (26 K€).

Les diagnostics amiante quant à eux progressent significativement suite au choix d'accompagner l'obligation de diagnostic par une cartographie du risque amiante afin de ne pas subir ce risque mais bien de le piloter. En conséquence, les dépenses sur ce poste progressent de façon très significative, passant de 23 K€ en 2016 à 287 K€ en 2017.

Les Impôts et Taxes non récupérables, sont réalisés à hauteur de 2 883 K€ pour un budget de 2 832 K€.

Par rapport aux dépenses 2016, la diminution est de 8 K€ soit 0,3 %, notamment du fait de :

- l'augmentation des taxes foncières de + 93 K€

Les Taxes Foncières sont relativement stables. Il est tout de même à noter que le montant de ces taxes tient compte de l'impact du dispositif relatif aux Quartiers Prioritaires de la Ville et ouvrant droit à un abattement de 30% de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les résidences concernées et qui est constaté depuis 2016 dans les comptes. .

- l'augmentation de la taxe sur salaires + 16 K€

- la diminution de la participation à la formation professionnelle - 117 K€

Logis Cévenols est revenu en 2017 à un effort de formation plus classique et représentant tout de même 2,6% de la masse salariale. Pour rappel l'office avait en 2016 porté son effort de formation à 3,7% de la masse salariale.

A noter : la participation à la formation professionnelle ne reçoit que le coût pédagogique des formations et pas le montant des salaires relatifs au temps passé en formation.

Les Charges de Personnel :

Comptes 64. non récupérables, progressent de 3,2 % par rapport à 2016.

S'agissant des **salaires bruts versés**, L'augmentation 2017 de 3,4 %, est consécutive à :

- La négociation annuelle salariale pour 2017, qui prévoit un ajustement de 1,4 % des rémunérations.
- Les embauches de personnel et primes diverses,

A noter que l'OPH ne bénéficie pas du Crédit Impôt Compétitivité Emploi.

Les Dotations aux Amortissements & aux Provisions sont supérieures de 155 K€ par rapport au budget (7 491 K€ réalisés pour 7 336 K€ prévus).

Par rapport à la réalisation de 2016, elles augmentent de 8,7 % notamment de la manière suivante :

- **Dotation aux Amortissement Locatifs** augmente 5,7 %, en raison de l'amortissement des nouvelles résidences livrées en 2016 et 2017.
- **Provision pour Gros Entretien** le besoin 2018 à 2021, établi à 4 924 K€, a nécessité de provisionner un montant de 1 321 K€ soit 229 €/logt géré (82 € médiane des OPH en 2016). Il est à noter que la méthode de calcul de la PGE a été modifiée en application du Règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015.
- **Dotations Diverses** passent de 35 K€ à 335 K€. Au 31 décembre 2016, ces dotations ne concernaient que les indemnités de fin de carrière dévolues au personnel proche de la retraite. En 2017, ces dotations constatent également le risque lié aux Diagnostics amiante pour 330 K€.
- **La Dotation pour Créances Douteuses**, passe de 276 K€ à 235 K€ pour 2017, soit une baisse de 14,6%. Cette réduction est principalement due à la diminution des dettes des locataires partis passant de 1 130 K€ à 916 K€. Le nombre de locataires résiliés ayant une dette est par contre en progression de 11,9% et se porte au 31 décembre 2017 à 423 (378 au 31 décembre 2016). Le niveau de l'impayé représente désormais 0,9 % des loyers & charges à recouvrer, toujours en dessous de la médiane des OPH qui s'établit en 2016 à 1,0%.

Les Charges de Gestion doublent par rapport à 2016, passant de **183 K€ à 368 K€**.

Elles sont liées aux admissions en non valeurs. Du fait des reprises sur provisions constituées, elles n'affectent pas le résultat global. En 2016, un nombre peu important de créances irrécouvrables anciennes avaient été apurées, ce qui explique l'augmentation importante de ce poste.

Les Charges Financières progressent de **96 K€** par rapport à 2016, soit **7,3%** d'augmentation. Elles passent ainsi de **1 328 K€** en 2015 à **1 425 K€ pour 2017**.

Cette augmentation provient de l'augmentation de l'endettement permettant de financer les nouvelles opérations ainsi que les réhabilitations.

Les Charges Exceptionnelles sont réalisées à hauteur de **513 K€**, soit une économie de **662 K€** par rapport au budget de **1 175 K€**, et une diminution par rapport aux dépenses 2016 de **970 K€**.

Par prudence nous avons voté un budget sinistre élevé. Les dépenses restent inférieures de **308 K€** au budget voté.

De la même manière, nous avons voté un budget de charges exceptionnelles diverses au niveau du réalisé 2016. L'économie réalisée sur ce poste est de **290 K€**.

Projets Abandonnés (13 K€)

Nous avons également passé en projet abandonné 13 390,00 €, afin d'apurer des frais d'honoraires pour les projets d'opérations non réalisables soit :

Alès – Projet de restructuration de Clavières :	5 940,00 €
Alès – Projet de construction de 4 lgts rue Courtès :	3 300,00 €
Saint Christol Les Alès – Projet de construction de 20 lgts La Pyramide :	4 150,00 €

Au total, les Charges sont réalisées à hauteur de 93,7 %

Eu égard aux Produits & Charges, le résultat de l'exercice 2017 est positif à hauteur de **2 575 K€**, soit **13,5% des loyers**, montant nécessaire pour faire face aux besoins de l'organisme tant pour le développement d'une offre nouvelle que pour l'entretien de son patrimoine ainsi que cela est prévu dans la Convention d'Utilité Sociale.

Le niveau de résultat obtenu permet d'octroyer au personnel une prime d'intéressement dont le taux est de **10,00 %** du salaire brut. A cet effet une provision globale de **395 K€** (78 K€ au titre de charges sociales), est constituée et apparaît au bilan au compte **4286**.

Rubriques	2015	2016	2017	Moyenne
a Autofinancement net hlm	2 272 620 €	3 092 922 €	1 347 941 €	2 237 828 €
b Produits financiers (comptes 76)	102 753 €	150 186 €	124 117 €	125 685 €
c Produit des activités (comptes 70)	23 337 949 €	23 825 669 €	23 905 308 €	23 689 642 €
d Charges récupérées (comptes 703)	4 498 108 €	4 600 143 €	4 594 068 €	4 564 107 €
e (b + c - d) : Dénominateur du ratio d'autofi net hlm	18 942 594 €	19 375 712 €	19 435 357 €	19 251 221 €
RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R 423-9 du CCH)	12,0%	16,0%	6,9%	11,6%
Médiane nationale OPH				11,4%

Suite aux obligations issues du décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 et de l'arrêté du 10 décembre 2014, il est demandé à titre prudentiel d'informer le Conseil d'Administration sur le niveau d'autofinancement net de l'OPH. Le *ratio d'autofinancement net HLM*, ne peut être inférieur à 0% sur l'exercice ou inférieur à 3% sur 3 ans. CF CI-DESSUS LES RESULTATS DE LOGIS CEVENOLS.

AFFECTATION DU RESULTAT 2017

Excédent brut du compte de résultat :

2 574 650,36 €

REALISATION / VAL. IMMOBILISEE : plus-value à déduire
 Vente de 3 logements à la prairie et 1 à la Déroussine
 (Imputation au compte 10685)

235 602,25 €

AFFECTATION DE L'EXCEDENT corrigé :

2 339 048,11 €

L'excédent corrigé de 2 339 048,11 € est affecté au compte 110 « report à nouveau ».

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

31 Décembre 2016 (110 + 115)	+	11 867 214,83 €
Excédent exercice 2017 affecté	+	2 339 048,11 €
Besoin de financement investissements 2017	-	503 634,97 €
Nouveau solde 2018 après affectations 2017	+	<u>13 697 636,71 €</u>

EXECUTION 2017

En 2017, nous avons procédé aux règlements suivants (en milliers d'euros):

1) STRUCTURE		602 K€
Achats logiciels matériels	159 K€	
Matériel de bureau et informatique	56 K€	
Travaux bâtiments administratifs	387 K€	
2) OPERATIONS LOCATIVES		29 104 K€
Achats foncier	0 K€	
Constructions	22 542 K€	
Réhabilitation	6 562 K€	
	SOUS TOTAUX	29 706 K€
3) DEPOTS		0 K€
Caution	0 K€	
	TOTAL 1 + 2 + 3	29 706 K€

En Financement nous avons réalisé :

24 794 K€ de prêts nouveaux

1 333 K€ de subventions nous ont été notifiées dont :

0 K€ au titre de l'ANRU

2 224 K€ de subventions ont été encaissées dont :

391 K€ au titre de l'ANRU

Par ailleurs, suite au vote du 17 Mai 2017 relatif aux arrêtés de comptes de 2016, nous avons affecté aux investissements 199 K€, afin de fixer le besoin en fonds propres des opérations soldées en 2016.

I) BESOIN EN AFFECTATION DE FONDS PROPRES**IMMEUBLES DE RAPPORT ET TRAVAUX D'AMELIORATION**

OP 1068	SANTOLINES	Acquisition Amélioration 10 logts	-12 000,00
OP 1072	ROBIAC ROCHESSADOULE	Acquisition Amélioration 4 logts	-15 658,51
OP 1099	VEFA PARC DE LA TOUR 27	Acquisition en VEFA 27 logts	18 458,53
OP 1105	VEFA ST PANCRACE	Acquisition en VEFA 22 logts	13 853,86
OP 1098	VEFA LA TRANSHUMANCE	Acquisition en VEFA 16 logts	126 642,24
OP 1103	VEFA RESIDENCE DE LA TOUR 20	Acquisition en VEFA 20 logts	254 176,18
		1 Sous total Constructions	385 472,30

OP 2657 CEVENNES S Rénov hors ANRU +Trait therm 148

OP 2657 Promelles Clavières abris containers

OP 2652 Diverses cités réha 178 logts

OP 2666 CV 576 Ravalement façades 14 à 20

OP 2673 Bouzac Rempl toitures tuiles

OP 2682 Aménag logt H N° 1388+1349+1346 CV 108

Aménag logt H N°

OP 2682 1097+1239+1269+1246+1136+1198+1196 CV 208

Aménag logt H N° 607+618+856+1050+876 CV

OP 2682 505

Aménag logt H N°

OP 2682 204+434+455+100+449+108+19+68+370+393 CV

576

Aménag logt H N° 75+184+101+115+536+11

OP 2682 CEVENNES

OP 2682 Aménag logt H N° 10 - 4 Rue Lafayette

Aménag logt H N° 11 - 190 Chemin de la Trève LE

OP 2682 RIEU

Aménag logt H N° 1437 - 55 Bis GRJM LE

OP 2682 VILLENEUVE

Aménag logt H N° 19+22 - Av Jduclos LES

OP 2682 GENETS

Aménag logt H N° 32+45 - Rue de la Judie PT DE

OP 2682 GRABIEUX

OP 2682 Aménag logt H N° 111+129+147 - Pres Rasclaux

OP 2682 Aménag logt H N° 62 - 5 Imp des Promelles

OP 2682 Aménag logt H N° 1267+1445+8042+1137 PSJ

Aménag logt H N° 49 - 197B Quai de Bilina

OP 2682 ROCHEBELLE 50

OP 2684 Aménag logt H Pres Rasclaux

OP 2684 Aménag logt H N° 663 - 13 GRJM

OP 2684 Aménag logt H N° 903 - 33 GRJM

OP 2684 Aménag logt H N° 215+209 - 18 GRJM

OP 2684 Aménag logt H N° 569 - 18 PELLET

OP 2684 Aménag logt H N° 423 - 53 GRJM

OP 2684 Aménag logt H N° 24 - 6 PASTEUR

OP 2684 Aménag logt H N° 1441 - 55 Bis GRJM

OP 2684 Aménag logt H N° 487 - 16 PL ST JEAN

OP 2684 Aménag logt H N° 1377 - 7 ED ROSTAND

OP 2684 Aménag logt H 1 - 35 M.Cachin

OP 2684 Aménag logt H N° 5 - 190 Chemin de la Trève

OP 2684 Aménag logt H N° 1086 - 1 PPICASSO

OP 2684 Aménag logt H N° 1189+1187 - 5 PPICASSO

Réhabilitation

-266,47

Réhabilitation

2 858,51

Réhabilitation

34 680,48

Réhabilitation

2 030,57

Réhabilitation

945,06

Réhabilitation

5 829,06

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

206,36

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

340,13

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

332,33

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

574,02

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

345,22

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

6,65

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

80,18

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

59,08

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

162,47

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

143,80

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

185,68

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

80,18

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

178,02

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

61,19

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

490,58

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

3 723,10

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

3 691,45

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

7 626,67

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

3 691,45

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

3 781,12

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

3 645,03

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

4 003,73

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

3 686,17

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

3 879,24

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

3 686,17

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

3 376,00

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

3 848,90

Aménagement Logement accessibilité

Handicapé

7 894,57

2 **Sous total Addition &
Remplacement de composants**

105 856,70

Prairie

Prairie

TAMARIS BOUZAC 38 lgts - Structure

PSJ 862 lgts - Structure

PSJ 862 lgts - Menuiserie

PSJ 862 lgts - Ravalement

PSJ 862 lgts - Electricité

PSJ Point apport volontaire - Aménagement
Exterieur

Vente logt 20	-14 990,00
Vente PRAIRIE logts 2-7-14-24	6 656,36
Remplacement composants	-79,14
Remplacement composants	-44 595,43
Remplacement composants	-51 093,36
Remplacement composants	-14 382,60
Remplacement composants	-26 967,37
Remplacement composants	-17 618,27
Remplacement composants	-9 631,61

3 Sous total Sorties d'actif -172 701,42

Logiciels	159 336,64
Installations techniques matériel et outillage	0,00
Matériel de transport	-29 929,73
Matériel de bureau et informatique	48 312,86
Mobilier de bureau	7 287,62

4 Sous total Autres Investissements 185 007,39

(1+2+3+4) = Total à affecter au 31/12/2017 503 634,97

La tenue de Fiches de Situation Financières et Comptables doit faire l'objet d'une modification à appliquer à partir des comptes 2017

Il s'avère nécessaire de procéder à une légère correction pour le besoin d'apport en Fonds Propres à affecter aux opérations Terminées Soldées au 31 décembre 2017.

Op. Terminées Soldées	Constructions	8 028 899,68
Op. Terminées Soldées	Addition & rempl. de composants	11 215 793,61
Op. Terminées Soldées	Sorties d'Actif	-4 909 191,36
Op. Terminées Soldées	Bâtiments Administratifs	1 285 130,12
Op. Terminées Soldées	Autres Investissements	1 559 493,81
Total à affecter au 31 décembre 2017		17 180 125,86
A déduire cumul affecté au 31 décembre 2016		-16 676 490,89
Montant complémentaire à affecter au 31 déc. 2017		503 634,97

..... Ecritures à réaliser en 2018

Débit : compte 110 " Report à nouveau 503 634,97 €
Crédit : compte 10672 " Excédent d'exploitation affecté aux investissements"

.....

II-A) Besoins sur opérations terminées non soldées au 31 décembre 2017 :

OP 1089	LE CHABROL 27B RTE ST MARTIN 6 coll	VEFA	46 309,09
OP 1092	LA PORTE DE ST MARTIN 7 villas FDI	VEFA	49 399,07
OP 1049	CHURCHILL	Construction	17 189,79
OP 1076	ST HILAIRE LA ROUVIERE	Construction	102 780,02
OP 1059	TERRASSES DU GARDON	VEFA	220 837,62
OP 1090	LES LUCIOLES VIGET 14 ind	VEFA	121 640,71
OP 1038	DELAUNE	Construction	257 489,55
OP 1096	TAMARIS 22 DR MERCIER	Construction	186 602,20

S/T Constructions**1 002 248,05**

OP 2554/2573	CV 505 576 208 8 Asc + Halls	Add. & rempl. Comp.	-19 004,25
OP 2622	CV 108 208 CONILH 40 RONC VILLENEUVE Ascs	Add. & rempl. Comp.	305 861,72
OP 2579	Moulinet Résid	Add. & rempl. Comp.	59 462,08
OP 2541	Prés St Jean Réha ANRU	Add. & rempl. Comp.	-253 575,20
OP 2578	St Martin 40 Audit thermique	Add. & rempl. Comp.	146 400,28
OP 2578	Les Aubépines Audit thermique	Add. & rempl. Comp.	-139 937,89
OP 2578	P. Curie I Audit thermique	Add. & rempl. Comp.	374 360,52
OP 2578	Roncières Audit thermique	Add. & rempl. Comp.	239 939,05
OP 2578	Rochebelle 100 Audit thermique	Add. & rempl. Comp.	93 712,75
OP 2578	St Ambroix Audit thermique	Add. & rempl. Comp.	23 641,24
OP 2672	Prés St Jean S. Prudhomme 102 chaud	Add. & rempl. Comp.	60 003,66

S/T Additions & Remplacement de Composants**890 863,96****A TOTAL à AFFECTER sur Op TNS 2017****1 893 112,01****II-B) Besoin sur opérations en cours au 31 décembre 2017:**

OP 1025	MIRABEAU	Construction	267 812,53
OP 1102	ECOLE DES MINES	Construction	-39 636,21
OP 1114	J. NOUGUIER	Construction	539 535,48
OP 1040	ROMARINS	Construction	232 840,42
OP 1110	H. DE SILHOL 28	VEFA	206 069,17
OP 1111	RESID SILHOL 24	VEFA	598 183,42
OP 1113	JARDINS DE CAMELIA	VEFA	1 100 933,80
OP 1112	RIEU 81	VEFA	1 382 209,45
OP 1106	NOTRE DAME DES PINS	VEFA	841 357,83
OP 1101	LE HAMEAU DE PERRIERES	VEFA	228 344,21
OP 1109	LE PARC MAS DELEUZE	VEFA	735 603,36
OP 1125	RESIDENCE MARCEL PAUL	VEFA	487 509,34
OP 1126	HAMEAU DU MAS RATIER	VEFA	809 553,73

S/T Constructions**7 390 316,53**

OP 2510	PRES ST JEAN Résidentialisation	Add. & rempl. Comp.	241 213,09
OP 2511	CEVENNES Résidentialisation	Add. & rempl. Comp.	136 640,40
OP 2645	CEVENNES Résid + aménag entrées	Add. & rempl. Comp.	61 769,64
OP 2667	Prés St Jean Réha Quai du 8 Mai	Add. & rempl. Comp.	539 243,61
OP 2670	Prés St Jean Retour halls JBD Moillère	Add. & rempl. Comp.	126 301,11
OP 2666 2	CV 576 Calorifugeage	Add. & rempl. Comp.	189 715,51
OP 2675	Alsace réhabilitation	Add. & rempl. Comp.	60 862,18
OP 2632	CV 576 Aménagement dalle 55 gjm	Add. & rempl. Comp.	405 072,91

S/T Additions & Remplacement de Composants**1 760 818,45****B TOTAL à AFFECTER sur Op en cours 2017****9 151 134,98**

BESOINS PREVISIONNELS EN FONDS PROPRES

A+B+C =

11 849 625,44

II-C) Besoin/opérations préliminaires : 31 décembre 2017

	SOUBEYRANNE	Const. / MOI	29 021,31
OP 1108	ANRU POLE COMMERCIAL CEVENNES	Const. / MOI	82 444,00
OP 1017	5-7 RUE COURTES	Const. / MOI	38 128,18
OP 1047	ST HILAIRE DE BRETHMAS DEVOIS	Const. / MOI	383 330,26
OP 1039	LE RIEU II	Const. / MOI	145 653,48
OP 1063	ST PRIVAT DES VIEUX	Const. / MOI	504 000,00
OP 1067	ST JEAN DE VALERISCLE VILLAS	Const. / MOI	128 057,61
OP 1079	JULIAN	Const. / MOI	4 330,29
OP 1083	BAGARD	Const. / MOI	68 032,28
OP 1086	CN St privat des Vieux 11 Rue République	Const. / MOI	28 219,98
OP 1093	GAI LOGIS PIERRE PLANTEE	Const. / MOI	191 000,00
OP 2630	AA GENDARMERIE ST MARTIN	Const. / MOI	22 595,66
OP 1117	REDESSAN	Const. / MOI	170 300,10
OP 1118	RIBAUTE RTE DES DEUX VILLAGES	Const. / MOI	10 058,10
OP 1119	ST JULIEN LES ROSIERS	Const. / MOI	10 800,00
OP 1120	ANATOLE France	Const. / MOI	242 100,00
OP 1121	542 AV DES MALADRERIES	Const. / MOI	123 915,58
OP 1122	ST MICHEL D'EUZET	Const. / MOI	3 900,00
OP 1115	RHI BAZINE BAGNOLS SUR CEZE	Const. / MOI	39 319,37
OP 1123	ST JULIEN LES ROSIERS - AV DES MIMOSAS	Const. / MOI	10 000,00
OP 1124	TERRASSES DU VALES	Const. / MOI	418 226,07
OP 1135	ICF NIMES	Const. / MOI	7 875 000,00
OP 9918-01	ANDUZE -	Const. / MOI	10 000,00

S/T Constructions**10 538 432,27**

OP 2556	Cévennes commerces OP 2556	Add. & rempl. Comp.	226 780,00
OP 2633	CV Vidéoprotection	Add. & rempl. Comp.	8 252,40
OP 2644	Thoiras eau chaude	Add. & rempl. Comp.	8 580,00
OP 2662	CV 576 10 11 Place St Jean	Add. & rempl. Comp.	33 620,43
OP 2669	Bagnols 200 Espaces extérieurs	Add. & rempl. Comp.	46 816,00
OP 2671	Prés St Jean Commerces Projet ANRU 2	Add. & rempl. Comp.	20 810,00
OP 2681	Contrat de ville	Add. & rempl. Comp.	100 000,00
OP 2683	Transformation logts T6 CV	Add. & rempl. Comp.	20 000,00
OP 2690	Agenda accessibilité programmée	Add. & rempl. Comp.	50 406,84
OP 2686	Rochebelle 50 + 100 Aménagement extérieurs	Add. & rempl. Comp.	18 595,00
OP 2688	P. Curie Aménagement extérieurs	Add. & rempl. Comp.	9 449,00
OP 2689	Bagnols 200 Traitement acoustique	Add. & rempl. Comp.	14 377,00
OP 2660	Cauvel Conilhères 40 Mt Bouquet T. Terrasses	Add. & rempl. Comp.	96 845,94
OP 2674	Mont Bouquet Rplct Installation électrique	Add. & rempl. Comp.	40 000,00
OP 2676	Bagnols Rplct Colonnes EU	Add. & rempl. Comp.	60 000,00
OP 2677	Promelles 400 Réhabilitation	Add. & rempl. Comp.	68 282,00
OP 2687	Amenagement Ext Conilhères et Loges	Add. & rempl. Comp.	102 400,00
OP 2691	Bagnols 200 Ventilation	Add. & rempl. Comp.	5 060,00
OP 2692	14à20 GRJM Ventilation	Add. & rempl. Comp.	22 196,90
OP 2695	Picasso Rénov Therm	Add. & rempl. Comp.	826 875,15
OP 2700	Clavières 100 Rempl Toitures Tuiles	Add. & rempl. Comp.	8 855,00
OP 2703	Promelles 41 Rempl Escalier	Add. & rempl. Comp.	159 581,00
OP 2705	Aménagement Ext Le Chelsea	Add. & rempl. Comp.	1 430,00
OP 2715	Pierre Curie Toitures Terrasses	Add. & rempl. Comp.	1 479,50

S/T Additions & Remplacement de Composants**1 950 692,16****Besoin de financement sur Op Préliminaires 2017****12 489 124,43**

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 2017

Il est proposé au Conseil d'Administration :

- **D'approuver les comptes de l'exercice 2017**
(Investissement, compte de résultat, annexes réglementaires et l'annexe littéraire)
- **De prendre acte des projets abandonnés**
- **De prendre acte de l'autofinancement net HLM 2015 à 2017**
- **D'affecter l'excédent 2017 au compte report à nouveau**
- **D'affecter les fonds propres aux opérations d'investissement soldées en 2017 pour un montant de 503 634,97 €**
- **De donner quitus au Directeur Général**

REÇU EN PREFECTURE

le 23/05/2018

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20180516-CR_16_05_18

Logis Cévenols



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

Exécution du Budget 2017

Comptes règlementaires et annexe littéraire

Conseil d'Administration du mercredi 16 mai 2018

Document annexe aux Etats Financiers 2017

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 2017

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 2016 - 2017

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 25

COMMENTAIRE FINANCIER

1) EXPLOITATION

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

Par rapport à 2016, l'Autofinancement d'exploitation courante * passe de 2 155 K€ à 1 288 K€, soit une diminution de 867 K€.

Il représente une marge de 223 €/logt géré (373 € médiane nationale 2016)

Autofinancement : éléments de variation 2016 / 2017						
Rubriques	MONTANTS K€		VARIATION AUTOFINANCEMENT			€/LGT
	2017	2016	△	Amélioration	Détérioration	
Recettes courantes	19 825	19 822	↑	3,8		1 €
Taxes Foncières	-2 371	-2 278	↑		-92,7	-16 €
Maintenance	-3 740	-3 837	↓	97,6		17 €
Annuités	-5 942	-5 224	↑		-718,7	-124 €
Personnel	-3 728	-3 854	↓	125,4		22 €
Frais exploitation	-2 080	-1 781	↑		-299,0	-52 €
Risques loc. Vacants	-463	-421	↑		-42,3	-7 €
Risques loc. Impayés	-213	-271	↑	58,5		10 €
AUTOFL. EXPLOITATION	1 288	2 155	↑		-867,3	-150 €

* NB indicateur retenu dans le cadre du dispositif DIS de la fédération des offices.

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 19 324 K€ à 16 531 K€.

Le niveau en € par logement géré apparaît à 2 860 € (1 963 € au 31 décembre pour la médiane des Offices en 2016)

Le Besoin en Fonds de Roulement :

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

Pour l'exercice 2017, du fait d'une certaine stabilité de l'actif circulant, des dettes à court terme, mais d'un accroissement sensible des subventions d'investissements à recevoir, le solde progresse fortement passant de - 1 405 K€ à - 4 963 K€ soit 859 €/ Lgt géré (649 € médiane OPH 2016).

La Trésorerie :

Au 31 décembre, compte tenu des variations du fonds de roulement et du besoin en fonds de roulement, elle passe de 20 638 K€ à 21 494 K€.

Le niveau en € par logement géré apparaît à 3 719 € (2 899 € pour la médiane des Offices en 2016)

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 : 10 778 K€ à 16 427 K€

Le niveau en € par logement géré apparaît à 2 843 € (1 375 € pour la médiane des Offices en 2016)

RECAPITULATIF EXPLOITATION

COMPTE DE RESULTAT : LES PRODUITS

CHAPITRES	Réalisé 2015	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	△ / Réalisé 2016
70 : Produits nets	23 337 949	23 825 669	24 694 450	23 905 308	0,3%
71 : Stocks PSLA	0	0	0	0	
72 : Production immobilisée	86 210	90 449	50 000	158 174	NS
74 : Subventions	7 236	6 196	0	0	-100,0%
75 : Autres produits	68 329	349 273	227 000	231 864	-33,6%
76 : Produits financiers	102 753	150 186	80 000	124 117	-17,4%
77 : Produits exceptionnels	2 129 010	2 456 568	1 740 000	1 640 397	-33,2%
78 : Reprises /amort. et provisions	3 081 764	2 180 354	1 800 000	3 143 067	44,2%
79 : Transfert Charges Financières	0	6 570	40 000	152 846	NS
Totaux	28 813 250	29 065 266	28 631 450	29 355 773	1,0%

COMPTE DE RESULTAT : LES CHARGES

CHAPITRES	Réalisé 2015	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	△ / Réalisé 2016
60 : Achats	707 863	765 000	962 500	723 183	-5,5%
60 : Stocks PSLA	0	0	0	0	
61 : Services Extérieurs	3 294 890	3 384 348	3 967 000	3 646 727	7,8%
6152 : G. Entretien	2 120 488	2 836 693	2 860 000	2 735 578	-3,6%
62 : Autres services extérieurs	766 905	947 422	1 431 000	1 121 363	18,4%
63 : Impôts & Taxes	4 204 886	3 891 308	3 985 000	3 884 551	-0,2%
64 : Charges de Personnel	4 630 082	4 799 620	4 813 500	4 873 023	1,5%
65 : Autres Charges	459 359	183 346	420 000	367 693	100,5%
66 : Charges d'Intérêts	1 290 081	1 328 234	1 640 000	1 424 546	7,3%
67 : Charges exceptionnelles	741 534	802 049	1 175 000	508 477	-36,6%
68 : Dot.amort/et provisions	8 385 248	7 574 495	7 336 000	7 495 981	-1,0%
69 : Impôts société	0	0	0	0	
Totaux	26 601 334	26 512 516	28 590 000	26 781 123	1,0%

RESULTAT : Excédent	2 211 916	2 552 750	41 450	2 574 650	0,9%
----------------------------	------------------	------------------	---------------	------------------	-------------

Cptes	PRODUITS	Réalisé 2016	Budget 2017 voté	Réalisé 2017	△ / réalisé 2016
	PRODUITS D'EXPLOITATION	26 458 511	26 811 450	27 591 259	4,3%
	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	4 600 143	5 333 200	4 594 068	-0,1%
703	Récupération de charges locatives	0	0	0	
7031	Charges et prestations communes	2 385 435	2 832 000	2 411 083	
7032	Taxe Enlèvement O.M.	813 907	922 900	829 831	
7033	Fourniture chaleur	1 249 069	1 474 300	1 225 403	
7034	Frais de poursuites	0	0	-29	
7035	Réparations locatives	151 732	84 000	127 781	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation	0	20 000	0	
70	PRODUITS DES ACTIVITES	19 225 526	19 381 250	19 311 240	0,4%
701	Vente de lots	0	0	0	
7041-7043	Loyers des logements	17 677 685	17 846 000	17 831 402	
7042	Supplément de loyers	25 153	20 000	5 926	
7043-1	Mobilier universitaire				
7044	Loyers des commerces	421 973	420 000	410 679	
7045	Loyers des garages et parkings	397 172	420 000	423 499	
7046	Résidences et foyers	262 542	280 000	262 265	
7047	Loyers PSLA				
7048	indemnités occupation	81 465	100 000	83 402	
	Sous total Loyers	18 865 991	19 086 000	19 017 173	0,8%
706	Prestations de services	155 428	165 250	154 056	
708	Produits des activités annexes	204 107	130 000	140 011	
	Sous total Produits Divers	359 535	295 250	294 067	-18,2%
71	PRODUCTION STOCKEE	0	0	0	
7133 / 7135	Variation des travaux en cours	0	0	0	
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	90 449	50 000	158 174	74,9%
7221	Conduite d'opération	90 449	50 000	158 174	
7222	Intérêts de préfinancement consolidés	0	0	0	
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	6 196	0	0	-100,0%
743	Subventions d'exploitation diverses	6 196	0	0	
744	Subventions pour tvx	0	0	0	
781	REPRISES/ AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	2 180 354	1 800 000	3 143 067	44,2%
78174	Reprises sur provisions pour dépréciation créances	183 346	300 000	367 620	-20,0%
78158	Autres reprises	497 008	200 000	301 447	-58,9%
78157	Reprises sur provisions pour Gros entretien	1 500 000	1 300 000	2 474 000	31,0%
791	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION	6 570	20 000	152 846	
79164	Remboursement de personnel	6 570	20 000	152 846	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation				
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	349 273	227 000	231 864	-33,6%
755	Quote-part de résultat sur opérations en commun				
758	Autres remboursements de frais	349 273	227 000	231 864	
76	PRODUITS FINANCIERS	150 186	80 000	124 117	-17,4%
76 div	Des autres immo. Fin. & autres créances mobilières	150 186	80 000	124 117	
7963	Transfert de charkes financières (intérêts compensateurs)	0	0	0	
7963	Transfert de charkes financières (intérêts recapitalisés)	0	0	0	
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 456 568	1 740 000	1 640 397	-33,2%
771	Sur opérations de gestion	354 513	10 000	25 625	
772	Produits / exercices antérieurs	0	10 000	0	
773	Produits atteints par la déchéance quadriennale produits / nets liés à la vente	0	0	0	
775	Produits nets de cession d'éléments d'actifs	302 000	200 000	445 850	
777	Subventions investissement virées au résultat (cf dot. Aux amort.)	791 873	750 000	804 257	
778	Autres produits exceptionnels	861 055	455 000	267 794	
7784	Indemnités assurance	147 127	315 000	96 871	
787	Reprises sur provisions exceptionnelles	0	0	0	
	TOTAL DES PRODUITS	29 065 266	28 631 450	29 355 773	1,0%
	TOTAL GENERAL	29 065 266	28 631 450	29 355 773	1,0%

CHARGES		Réalisé 2016	Budget 2017 voté	Réalisé 2017	△ / réalisé 2016
CHARGES D'EXPLOITATION		23 701 066	25 775 000	24 843 340	4,8%
CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES		4 867 107	5 720 000	4 912 227	0,9%
60-61-62	CONSOMMATION EN PROVENANCE DE TIERS	5 087 233	5 812 500	5 287 500	3,9%
	Sous total Location Accession	0	0	0	
60631	Fournitures d'entretien et de petit équipement	68 735	93 000	66 423	
611	Sous traitance générale (nettoyage, ascenseurs, e.v.)	0	2 000	3 199	
61111, 21	Hygiène et sécurité	22 913	50 000	39 821	
61400	Charges locatives et de copropriété	0	0	16 237	
61511	Entretien et réparations courantes	530 256	510 000	508 258	
	Sous total Entretien Courant	621 904	655 000	633 938	1,9%
61521	Gros entretien programmé	1 039 167	1 300 000	1 212 248	
61521	Gros entretien remises en état logements (secteurs)	1 153 670	1 000 000	1 013 897	
61521	Gros entretien divers (secteurs +P3)	643 856	560 000	509 433	
	Sous total Gros Entretien	2 836 693	2 860 000	2 735 578	-3,6%
60611, 12, 15	Four. non stockables (élect., eau, gaz, chaleur, carburant)	48 956	69 000	48 854	
60641	Fournitures administratives	30 184	47 500	21 463	
611	Sous traitance générale : service général (chauffage, nettoyage, avis é	66 873	72 000	77 469	15,8%
6122100	Crédit bail	10 998	12 000	11 942	8,6%
61351001	Locations	26 151	34 000	27 958	
61511	Entretien et réparations courantes : service général	0	0	0	
61561	Maintenance non récupérable : sce général (cmmob; cmmatinf)	142 226	153 000	177 015	
61581	Autres travaux d'entretien (véhicules...)	16 886	21 000	16 587	
616	Primes d'assurances	295 764	403 000	311 370	5,3%
617	Etudes et recherches	137 084	160 000	204 796	49,4%
6181	Documentation	10 024	12 000	13 125	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	294 415	415 000	263 439	
6228	Diagnostic amiante	22 595	250 000	287 397	1171,9%
623	Publicité, publications, relations publiques	71 348	100 000	90 138	
624	Transport de biens et transports collectifs du personnel	8 146	23 000	2 344	
625	Déplacements, missions et réceptions	72 110	71 000	82 730	
626	Frais postaux et télécommunications	103 270	107 000	105 352	
627	Services bancaires et assimilés	19 161	28 000	33 045	
6281	Cotisations & redevances	238 305	300 000	142 239	-40,3%
6284	Frais recrutement	14 137	20 000	720	
	Sous total Frais de gestion	1 628 635	2 297 500	1 917 985	17,8%
63	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	2 891 164	2 832 000	2 883 087	-0,3%
631-633	Sur rémunérations	384 301	400 000	400 140	4,1%
6333	Participation Formation Professionnelle	144 147	28 000	26 826	-81,4%
63512	Taxes foncières	2 278 463	2 294 000	2 371 153	4,1%
Autres 635-637	Autres	84 253	110 000	84 968	0,8%
64	CHARGES DE PERSONNEL	3 778 889	3 654 500	3 901 612	3,2%
6211	Personnel extérieur à l'organisme	77 016	86 000	83 407	8,3%
641 moins 7875	Rémunérations du personnel	2 345 186	2 442 400	2 424 258	3,4%
645-647-648	Charges sociales et autres charges	1 356 687	1 126 100	1 393 947	2,7%
681	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	6 893 329	7 336 000	7 491 221	8,7%
68112-6872	Amortissements immobilisations locatives	5 098 382	5 863 000	5 386 860	5,7%
Autres 681	Autres immobilisations	194 680	223 000	212 799	9,3%
68157	Provision pour gros entretien PGE	1 289 400	1 000 000	1 321 000	2,5%
68158	Provisions diverses	35 279	50 000	335 330	850,5%
68174	Créances douteuses	275 588	200 000	235 232	-14,6%
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	183 346	420 000	367 693	100,5%
654	Pertes sur créances irrécouvrables	183 346	420 000	367 693	
658	Charges diverses de gestion courante	0	0	0	
66	CHARGES FINANCIERES	1 328 234	1 640 000	1 424 546	7,3%
66	Intérêts	1 328 234	1 640 000	1 424 546	
6863	Amortissements des intérêts compensateurs	0	0	0	
671/672/673	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 483 215	1 175 000	513 237	-65,4%
67182	Sur opérations de gestion	44 787	35 000	3 336	
67182	Frais de vente logements	19 788	20 000	24 807	
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs sortis	135 375	230 000	188 324	39,1%
6786	Sinistres	215 078	500 000	192 045	-10,7%
6788	Charges exceptionnelles diverses	387 021	390 000	99 965	-74,2%
Autres 687	Dotations aux autres provisions	681 166	0	4 760	-99,3%
	IMPOT SUR LES SOCIETES	0	0	0	
TOTAL DES CHARGES		26 512 516	28 590 000	26 781 123	1,0%
RECONSTITUTION DES FONDS PROPRES		2 552 750	41 450	2 574 650,36	0,9%
TOTAL GENERAL		29 065 266	28 631 450	29 355 773	1,0%

BUDGET DE FONCTIONNEMENT RECUPERABLE 2017

RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES

Comptes	PRODUITS	Réalisé 2016	Budget 2017 voté	Réalisé 2017	Δ / Réalisé 2016
		4 600 143	5 333 200	4 594 068	-0,1%
703	Récupération de charges locatives				
7031	Charges et prestations communes	2 385 435	2 832 000	2 411 083	
7032	Taxe Enlèvement O.M.	813 907	922 900	829 831	
7033	Fourniture chaleur	1 249 069	1 474 300	1 225 403	
7034	Frais de poursuites	0	0	-29	
7035	Réparations locatives	151 732	84 000	127 781	
	Sous-total 703	4 600 143	5 313 200	4 594 068	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation	0	20 000	0	

CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES

Comptes	CHARGES	Réalisé 2016	Budget 2017 voté	Réalisé 2017	Δ / Réalisé 2016
		4 867 107	5 720 000	4 912 227	0,9%
60611202	Electricité : min.,asc.,surp.,V.M.C.(Régularisable)	252 137	292 000	258 488	
60612202	Eau : immeubles en location (Régularisable)	117 463	127 000	97 008	
60615202	Carburants et lubrifiants (Régularisable)	1 416	2 000	984	
60632002	Ftues entretien & petit équip. (Régularisable)	51 570	82 000	38 738	
61112002	Hygiène et sécurité (Régularisable)	13 328	35 000	23 422	
61122002	Espaces verts (Régularisable)	23 789	55 000	29 091	
61142	Nettoyage (Régularisable) (netcont; gar; pcr; asc)	219 131	293 000	210 592	
61162002	Ascenseurs (Régularisable)	103 274	124 000	103 550	
61182002	Divers (récup. directes : ouvertures portes)	0	1 000	0	
61400002	Charges de copropriété (Régularisable)	1 546	0	4 724	
61512002	Entretien immeuble (régularisable)	597 899	678 000	711 984	
63512002	T.F.P.B. Récupérables (Foyers...)	0	0	0	
63513002	T.E.O.M. (Régularisables)	898 181	1 034 000	910 350	
62110002	Personnel extérieur (récupérable)	4 955	6 000	6 267	
631 - 633	Chges personnel : Taxes (Régularisables)	101 964	119 000	91 114	
641	Chges personnel : Salaires (Régularisables)	820 580	917 000	799 281	
645 - 647	Chges personnel : Ch. Patronales (Régularisables)	277 166	328 000	255 537	
60614202	Chaleur (Régularisable)	194 538	250 000	191 225	
61132002	Chauffage (Régularisable)	1 166 204	1 352 000	1 155 587	
6226	Honoraires	0	0	0	
62270002	Frais d'actes (récupérables)	0	0	0	
62400002	Transport de biens (récupérable)	21 965	25 000	24 285	

Comptes	Libellés	31/12/2016		2017			31/12/2017
		BE	Vir. Internes	Cessions, dém.	Acquis. & Txv	Total Variation	
205	Logiciels	900 732,81			-8 571,52	-8 571,52	892 161,29
2082	Bail Emphytéotique	43 883,13			0,00	0,00	43 883,13
2083	Bail à Construction	0,00			0,00	0,00	0,00
Sous total comptes 20		944 615,94	0,00	0,00	-8 571,52	-8 571,52	936 044,42
2112	Terrains aménagés	421 743,46		-1 480,00		-1 480,00	420 263,46
2115	Terrains Bâti	9 781 912,17	322 754,01	-16 146,28	1 447 586,55	1 754 194,28	11 536 106,45
21311010	Structure	104 566 753,53	4 493 393,68	-300 130,93	10 440 858,37	14 634 121,12	119 200 874,65
21311020	Menuiseries exterieures	5 552 702,54	297 140,47	-28 005,69	643 577,21	912 711,99	6 465 414,53
21311030	Chauffage collectif	1 342 260,00	220 003,66			220 003,66	1 562 263,66
21311040	Chauffage individuel	5 172 076,28	484 922,63	-8 072,94	413 082,45	889 932,14	6 062 008,42
21311050	Etanchéité	2 428 701,77	454 198,39		28 023,52	482 221,91	2 910 923,68
21311060	Ravalement avec amélioration	8 460 258,30	4 401 309,05	-33 778,92	381 065,19	4 748 595,32	13 208 853,62
21311070	Electricité	8 448 745,81	899 714,98	-28 293,10	568 304,09	1 439 725,97	9 888 471,78
21311080	Plomberie sanitaire	7 247 071,24	185 954,03	-9 334,34	500 554,92	677 174,61	7 924 245,85
21311090	Ascenseurs	5 989 493,70	58 470,89			58 470,89	6 047 964,59
21311100	Equipements de sécurité	955 427,18				0,00	955 427,18
21311110	Aménagement extérieur	3 953 728,49	498 555,32	-9 631,61	321 605,02	810 528,73	4 764 257,22
21311120	Aménagement intérieur	4 615 748,28	59 513,02		136 101,89	195 614,91	4 811 363,19
21315010	Structure	1 031 123,69				0,00	1 031 123,69
21315020	Menuiseries exterieures	55 878,02				0,00	55 878,02
21315030	Chauffage collectif	37 368,26				0,00	37 368,26
21315040	Chauffage individuel	7 774,00				0,00	7 774,00
21315050	Etanchéité	57 927,17				0,00	57 927,17
21315060	Ravalement avec amélioration	24 522,92				0,00	24 522,92
21315070	Electricité	72 674,07				0,00	72 674,07
21315080	Plomberie sanitaire	58 368,73				0,00	58 368,73
21315100	Equipements de sécurité	38 755,03				0,00	38 755,03
21315120	Aménagement intérieur	2 272,40				0,00	2 272,40
21318010	Structure	747 916,35				0,00	747 916,35
21318020	Menuiseries exterieures	163 875,13				0,00	163 875,13
21318030	Chauffage collectif	438 622,92				0,00	438 622,92
21318050	Etanchéité	60 213,09				0,00	60 213,09
21318060	Ravalement avec amélioration	143 827,95				0,00	143 827,95
21318070	Electricité	384 769,06				0,00	384 769,06
21318080	Plomberie sanitaire	277 261,94				0,00	277 261,94
21318090	Ascenseurs	124 809,44				0,00	124 809,44
21318100	Equipements de sécurité	103 682,82				0,00	103 682,82
21318120	Aménagements intérieurs	668 172,60				0,00	668 172,60
2134	Tvx d'amélioration	44 080 065,04		-19 590,00		-19 590,00	44 060 475,04
2138	V.R.D.	6 948 514,68	665 868,15	-70,00	1 512 000,00	2 177 798,15	9 126 312,83
21418	Tvx amél.: Autres ens immo.	0,00				0,00	0,00
21446	Tvx amél.: Autres ens immo.	0,00				0,00	0,00
215	Inst. Tech. Mat & Out.	126 404,90			-55 130,95	-55 130,95	71 273,95
2182	Mat. de Transport	185 290,31		-30 723,47		-30 723,47	154 566,84
2183	Mat. de Bureau & Informatique	524 025,02			-182 429,54	-182 429,54	341 595,48
2184	Mobilier	154 608,74			633,96	633,96	155 242,70
Sous total comptes 21		225 455 347,03	13 041 798,28	-485 257,28	16 155 832,68	28 712 373,68	254 167 720,71
2312	Terrains	1 196 394,79				0,00	1 196 394,79
231311	Imm. de Rapport en cours	21 839 946,24	-5 043 624,90	-7 450,00	6 617 822,13	1 566 747,23	23 406 693,47
231314	Tvx amél composants en cours	7 339 123,91	-7 998 173,38	-5 940,00	6 068 026,91	-1 936 086,47	5 403 037,44
231315	Bât. Administratif en cours	217 963,44			301 703,91	301 703,91	519 667,35
Sous total comptes 23		30 593 428,38	-13 041 798,28	-13 390,00	12 987 552,95	-67 635,33	30 525 793,05
261	Titres de participation	3 150,00				0,00	3 150,00
Sous total comptes 26		3 150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 150,00
275	Dépôts et cautionnements versés	0,00				0,00	0,00
Sous total comptes 27		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL ACTIF Immobilisations		256 996 541,35	0,00	-498 647,28	29 134 814,11	28 636 166,83	285 632 708,18
32 / 35		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
TOTAL ACTIF immo + stocks		256 996 541,35	0,00	-498 647,28	29 134 814,11	28 636 166,83	285 632 708,18

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

5779 5697

2017

2016

Rubriques	2017		2016		Cofin. MddL 2015 #(N)/D)	En % par logement	En %	Observations
	Montants en K€	% des loyers	Montants en K€	% des loyers				
+ Loyers logements (+ autoyers)	17 921	94,2%	17 770	94,2%	3 795 €			
+ Autres loyers	1 096	5,8%	1 096	5,8%				
+ Subv Exp. Div.	0	0,0%	6	0,0%				
+ Prod. diff.	763	4,0%	715	3,8%				
+ Produits Financiers	124	0,7%	150	0,8%				
0 Recettes Courantes	19 904	104,7%	19 737	104,6%	3 495 €			
- Annuités Locatives	-5 942	31,2%	-5 224	27,7%	925 €	36,8%	1 438 €	
1 SOLDE après Annuités	13 962	73,4%	14 513	76,9%	2 570 €	63,2%	-1 438 €	
- Taxes Foncières	-2 371	12,5%	-2 278	12,1%	403 €	-12,0%	-459 €	
2 SOLDE après 1 & TFPB	11 591	60,9%	12 235	64,9%	2 166 €	51,2%	-1 897 €	
Coût Maintenance (+ règle)								
- E. Courant	-3 740	19,7%	-3 837	20,3%	679 €	-16,5%	-641 €	
- G. Ent	-1 004	5,3%	-1 001	5,3%	177 €	6,3%	231 €	
- Subv. GE & GR	-2 736	14,4%	-2 837	15,0%	502 €	9,9%	389 €	
0	0	0,0%	0	0,0%	0 €		0 €	
3 SOLDE après 2 & Maintenance	7 851	41,3%	8 398	44,5%	1 487 €	34,7%	-2 538 €	
Autres Dépenses	-6 863	34,5%	-6 242	33,1%	1 105 €	-28,3%	-1 110 €	
- F. Personnel (hors régio)	-3 881	20,4%	-3 854	20,4%	682 €	-16,9%	-663 €	
- Autres dep. Expl.	-1 920	10,1%	-1 686	8,9%	299 €	-7,9%	-311 €	
- Cot. CGLLS & Prélèvements ETAT	-86	0,5%	-10	0,1%	2 €	-1,0%	-38 €	
- Pertes Charges Rec. / vacance	-463	2,4%	-421	2,2%	74 €	-1,1%	-44 €	
- Coût Employés	-213	1,1%	-271	1,4%	48 €	-1,4%	-51 €	
4 AUTOF. EXPL. COURANTE	1 287,9	6,8%	2 155	11,4%	382 €	6,4%	-3 648 €	
+ Autres prod & charges except	48	-0,2%	692	-3,7%	-122 €			
771 (sauf 771A)	3		350					
671 (sauf 671B)	363		1 008					
678	-292		-602					
+ Ecart incidence charges récup. / vac	145	0,8%	154	0,8%	-27 €			
703	4 594		4 600					
6	-9		-4 867					
+ Part salariés (d 69) IS	-45	-0,2%	421					
petit rég. vac n-1	463		0					
- Reprise prov créances loc 78174	-184	-1,0%	-183	-1,0%	32 €			
- Dot prov créances loc 68174	235	1,2%	276	1,5%	-49 €			
+ R emp hors loc	0		0					
5 AUTOF. NET HLM	1 347,9	7,1%	3 093	16,4%	548 €	11,9%	0 €	
+ Imputation P.G.E.	1 153	6,1%	211	1,1%	-37 €			
Reprise P.G.E.	2 474		1 500					
- Dotation PGE	-1 321		-1 289					
+ Ecart amortissements	89	0,5%	-164	-0,8%	14 €			
777 LOC	-74		792					
681	804		-4 851					
+ Autres dot & reprises	622	3,3%	3 895		148 €			
16 LOC	644	3,4%	-754					
Provision pour créances douteuses :								
78174	184	1,0%	183		6 €			
68174	-235		-276					
Autres Provisions :								
AUT 781	301		497					
AUT 6815	-335		-35					
Autres Dot. Et Provisions :								
6811 H LOC	-203		-442					
AUT 687	-5		-681		0 €			
+ Plus value vente pers ph	0	0,0%	0	0,0%	0 €			
Résultat sur cens. actif 6 - 7 +	258		167		-30 €			
6 RESULTAT EXERCICE	2 574,7	13,5%	2 552,7	13,5%	452 €	12,7%	492 €	

Variation 2016/2017

Montants en K€	En %	Observations
151	0,8%	Mes nrx prog. Pas d'augmentation des Loyers
1	0,0%	
-6	0,0%	
48	-0,3%	
-26	-0,1%	
167	0,9%	
-719	-3,8%	de la dette
-552	-2,9%	
-93	0,5%	
-644	-3,4%	
98	0,5%	nrx de Gros Entretien
-4	0,0%	
101	0,5%	
0	0,0%	
-547	-2,9%	
-321	1,7%	
-27	-0,1%	
-233	-1,2%	diag amianté
-76	-0,4%	cotis CGLLS
-42	-0,2%	vacance logis
59	0,3%	légère amélioration du recouvrement
-867	-4,6%	
-644	-3,4%	Pénalités Terrasses du Gandon en 2016
-644		dégrèvements fiscaux (TFPB)
36		démolitions et sinistres
310	0,0%	équilibre récupérable/récupéré
-9	0,0%	
-6	0,0%	
-45	-0,2%	
42	0,2%	
0	0,0%	
-184	-1,0%	apurement en 2017 de C.D
-40	-0,2%	de l'impayé parti
0	0,0%	
-1 745	9,2%	
942	-5,0%	prov. PGE 2017/2020 conforme PSP 2017
974	-5,1%	
-32	0,2%	
89	0,5%	
12	0,1%	Amortissements du patrimoine
-545	-2,9%	Amortissements financiers
622	3,3%	
644	3,4%	
184	1,0%	perte de financement ANRU. Maintenu en 2017
40	0,2%	
-196	-1,0%	Reprise Provision Amiante sur Diag. Réalisés
-300	-1,6%	Prov Diag. Amiante
239	1,3%	Prov except. maintenance sur risque perte
676	3,6%	financement ANRU sur Démol.
0		
91		vente 4 lgs. Drouvenne & Praine

Montants en K€	% des loyers	En % par logement
17 921	94,2%	3 146 €
1 096	5,8%	
0	0,0%	
763	4,0%	
124	0,7%	
19 904	104,7%	3 444 €
-5 942	31,2%	1 028 €
13 962	73,4%	2 416 €
-2 371	12,5%	410 €
11 591	60,9%	2 006 €
-3 740	19,7%	647 €
-1 004	5,3%	174 €
-2 736	14,4%	473 €
0	0,0%	0 €
7 851	41,3%	1 359 €
-6 863	34,5%	1 136 €
-3 881	20,4%	672 €
-1 920	10,1%	332 €
-86	0,5%	15 €
-463	2,4%	80 €
-213	1,1%	37 €
1 287,9	6,8%	223 €
48	-0,2%	-8 €
3		
363		
-292		
145	0,8%	-25 €
4 594		
-912		
463		
0		
-368	-1,9%	64 €
235	1,2%	-41 €
0		
1 347,9	7,1%	233 €
1 153	6,1%	-200 €
2 474		
-1 321		
-74	-0,4%	13 €
804		
-5 396		
4 518		
-110		19 €
368		
-235	1,2%	41 €
301		
-335		
-203		
-5		
0	0,0%	0 €
258		-45 €
2 574,7	13,5%	446 €

Bilan

ACTIF

	2013	2014	2015	2016	2017
Immo. Incorporelles	203,8	274,2	283,2	308,0	342,1
Immo. Structure	683,3	637,2	612,5	538,5	505,8
Immo. Locatives	118 730,3	129 766,4	141 159,7	149 281,5	173 194,1
Op Prél	(2 314,0)	(3 719,2)	(2 856,0)	(3 111,7)	(3 571,2)
Immo. Fin	2,2	0,2	3,2	3,2	3,2
EMPLOIS PERMANENTS	117 306	126 959	139 203	147 020	170 474
FDR	7 196	9 164	8 879	19 233	16 531

stocks	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Créances exploitation	9 998,6	9 852,8	8 120,4	9 823,6	9 406,2
Créances diverses	944,7	9,5	131,6	441,0	365,2
Comptes régul (+518)	36,7	53,8	52,2	155,4	249,0
Op Prél	2 314,0	3 719,2	2 856,0	3 111,7	3 571,2
ACTIF CIRCULANT	13 294	13 635	11 160	13 532	13 592

BFDR	-1 669	-2 237	-1 343	-1 405	-4 963
-------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

TRESORERIE	8 865	11 400	10 222	20 638	21 494
ICOMP	1	0	0	0	0

TOTAL	139 465	151 994	160 585	181 189	205 559
--------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

	2013	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres	42 139,2	45 971,3	48 411,2	54 708,0	57 142,0
Capitaux propres Op Prél	(3 828,4)	(3 671,4)	(2 395,8)	(3 906,2)	(3 571,2)
Capitaux propres	38 310,9	42 299,9	46 015,5	50 801,8	57 221,0
Provisions	7 292,9	8 449,2	8 509,9	7 526,8	6 412,5
Dettes Financières	86 230,9	91 414,6	98 964,8	113 074,9	133 446,8
subv inv à recevoir (-)	(4 874,7)	(3 618,7)	(3 434,7)	(3 212,5)	(5 677,0)
Dettes Financières ACC	(1 750,6)	(1 854,5)	(1 466,5)	(1 342,6)	(3 730,3)
Dettes Financières AFGNE	(707,0)	(568,2)	(507,1)	(595,5)	(668,4)
Dettes Financières ICNE	(0,8)	0,0	0,0	0,0	0,0
Dettes Financières ICOMP	78 898	85 373	93 557	107 924	123 371
RESSOURCES PERMANENTES	124 501	136 122	148 082	166 253	187 005

FDR = % RESS. PERM.	6%	7%	6%	12%	9%
----------------------------	-----------	-----------	-----------	------------	-----------

Dettes expl. & div. ACC	3 802,4	6 159,2	4 699,1	5 879,7	7 938,1
Dettes expl. & div. AFGNE	1 750,6	1 854,5	1 466,5	1 342,6	3 730,3
Dettes expl. & div. ICNE	707,0	568,2	507,1	595,5	668,4
Capitaux propres Op Prél	3 828,4	3 671,4	2 395,8	3 906,2	541,0
subv inv à recevoir (+)	4 874,7	3 618,7	3 434,7	3 212,5	5 677,0
DETTES A.C.I.	14 963	15 872	12 503	14 936	18 555

BFDR = % LOY. & CHARGE	-7%	-10%	-6%	-6%	-21%
-----------------------------------	------------	-------------	------------	------------	-------------

FDR = % TRESORERIE	81%	80%	87%	93%	77%
---------------------------	------------	------------	------------	------------	------------

TOTAL	139 465	151 994	160 585	181 189	205 559
--------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

81%

10%

8%

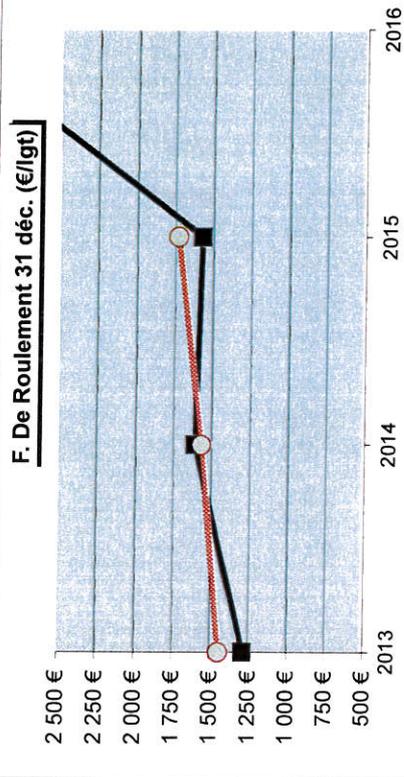
100%

Bilan - fonds de roulement et potentiel financier

	2013	2014	2015	2016	2017
--	------	------	------	------	------

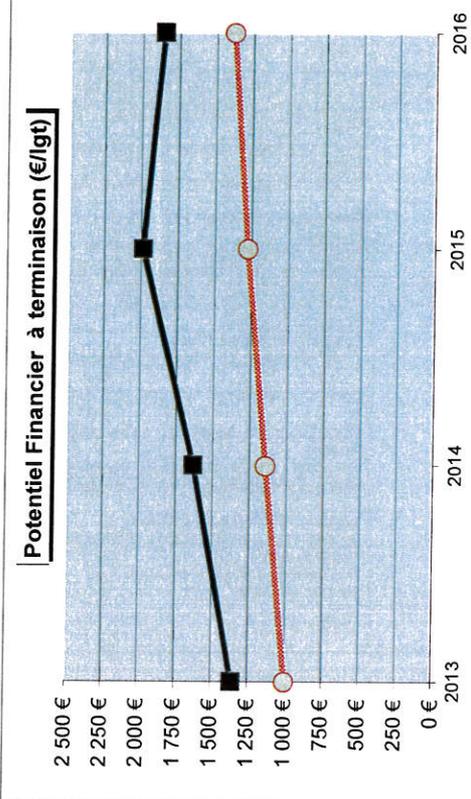
FONDS DE ROULEMENT 31 décembre (milliers €uros)

	2013	2014	2015	2016	2017
FDR 31-déc	7 196	9 164	8 879	19 233	16 531
Logis Cév.	1 287 €	1 609 €	1 572 €	3 328 €	2 860 €
Méd Nle 31/12	1 437 €	1 560 €	1 723 €		
à régler	-15 962	-10 921	-6 136	-23 106	-44 922
à percevoir	20 081	17 224	14 935	20 306	47 007
correction subv	4 875	3 619	3 435	3 212	5 677
FDR. à terminaison	16 190	19 086	21 113	19 646	24 292
€/ lgt	2 895 €	3 351 €	3 738 €	3 399 €	4 203 €



POTENTIEL FINANCIER 31 décembre (milliers €uros)

	2013	2014	2015	2016	2017
P.F. Avec PGE	4 655	5 819	5 534	15 623	12 861
Provisions PGE	-6 044	-6 449	-6 551	-5 348	-4 195
P.F. au 31 Décembre	-1 389	-630	-1 017	10 275	8 666
Solde (à régler / à percevoir)	4 119	6 303	8 799	-2 800	2 084
Solde Subv. à recevoir (- Op. Prel.)	4 875	3 619	3 435	3 212	5 677
P.F. à terminaison	7 605	9 292	11 217	10 687	16 427
Logis Cév.	1 360 €	1 631 €	1 986 €	1 849 €	2 843 €
Méd Nle	995 €	1 137 €	1 270 €	1 375 €	



	2013	2014	2015	2016	2017
LOYERS & CHARGES	22 366	23 132	23 338	23 826	23 905

1^{er} 23/05/2018

N° de Siret 4907564500013 - Code APE 6820A
Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20180516-CR_16_05_18

BILAN - ACTIF

Annexe III

N° de compte	ACTIF	Exercice 2017			Exercice 2016	
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	7
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	936 044,42	593 986,48	342 057,94	342 057,94	308 035,44
201	Frais d'établissement					
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	43 883,13	5 868,73	38 014,40		38 816,84
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	892 161,29	588 117,75	304 043,54		269 218,60
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes					
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	254 167 720,71	110 993 552,27	143 174 168,44	143 174 168,44	135 738 644,67
2111	Terrains nus					
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	11 956 369,91		11 956 369,91		11 651 242,18
212	Agencements et aménagements de terrains					
213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	236 988 856,24	107 610 392,92	129 378 463,32		122 106 506,76
214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)					
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	1 386 664,29	975 676,31	410 987,98		433 940,16
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	3 113 151,30	1 779 664,20	1 333 487,10		1 442 360,96
215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	722 678,97	627 818,84	94 860,13		104 594,61
22	Immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation					
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	30 525 793,05		30 525 793,05	30 525 793,05	14 081 406,20
2312	Terrains	1 196 394,79		1 196 394,79		1 196 394,79
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	29 329 398,26		29 329 398,26		12 885 011,41
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles					
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	3 150,00		3 150,00	3 150,00	3 150,00
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	3 150,00		3 150,00		3 150,00
2741	Prêts participatifs					
272	Titres immobilisés (droits de créances)					
2781-2782	Prêts pour accession					
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres					
2678-2768	Intérêts courus					
	TOTAL (I) :	285 632 708,18	111 587 538,75	174 045 169,43	174 045 169,43	150 131 236,31
31 (net 319)	STOCKS ET EN-COURS					
33	Terrains à aménager					
35 (sauf 358 (net 359))	Immeubles en cours					
358	Immeubles achevés :					
37	Disponibles à la vente					
32	Temporairement loués					
409	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
411 (sauf 4113)	Approvisionnement					
412-4113	FOURNISSEURS DEBITEURS	4 894,69		4 894,69	4 894,69	12 523,75
413-414-417	CREANCES D'EXPLOITATION	10 557 556,25	1 156 282,54	9 401 273,71	9 401 273,71	9 811 070,15
415	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	1 059 264,05	1 156 282,54	(97 018,49)		(278 460,42)
416	Créances sur acquéreurs					
418	Clients - autres activités et autres					
42-43-44 (sauf 441)	Emprunteurs et locataires-acquéreurs	1 437 578,62		1 437 578,62		1 494 801,43
441	Clients douteux ou litigieux	8 000,00		8 000,00		19 000,00
45	Produits non encore facturés	1 173 958,41		1 173 958,41		756 330,80
458	Autres	6 878 755,17		6 878 755,17		7 819 398,34
46 (sauf 461)	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir					
461 (sauf 4615)	CREANCES DIVERSES (3)	365 199,40		365 199,40	365 199,40	440 979,65
4615	Groupes, associés et opérations de coopération					
47 (sauf 476-4781)	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	365 199,40		365 199,40		440 979,65
50	Débiteurs divers					
511	Opérations pour le compte de tiers					
515	Opérations d'aménagement					
516	Comptes transitoires ou d'attente					
5188	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
Autres 51	DISPONIBILITES	21 493 829,34		21 493 829,34	21 493 829,34	20 638 139,68
53-54	Valeurs à l'encaissement					450,54
486	Compte au Trésor	20 017 211,98		20 017 211,98		17 965 408,35
	Comptes de placement court terme	1 476 617,36		1 476 617,36		2 672 280,79
	Intérêts courus à recevoir					
	Comptes courant - Autres que le Trésor					
	Caisse, régies d'avances et accreditifs					
	Charges constatées d'avance	249 009,83		249 009,83	249 009,83	155 406,60
	TOTAL (II) :	32 670 489,51	1 156 282,54	31 514 206,97	31 514 206,97	31 058 119,83
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices					
169	Primes de remboursement des obligations					
476-4781	Différences de conversion ou d'indexation - Actif					
	TOTAL (V) :	318 303 197,69	112 743 821,29	205 559 376,40	205 559 376,40	181 189 356,14

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2017		Exercice 2016 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
10	DOTATIONS ET RESERVES		19 718 256,47	19 372 088,45
102	Dotations			543 498,65
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	543 498,65		4 725,92
		4 725,92		
106	Reserves :			
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	17 538 307,73		17 338 977,52
10685	Reserves sur cessions immobilières	1 486 647,58		1 339 809,77
10688	Reserves diverses	145 076,59		145 076,59
11	Report à nouveau (a)	11 867 214,83	11 867 214,83	9 660 633,27
12	Résultat de l'exercice (a)	2 574 650,36	2 574 650,36	2 552 749,58
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT			
	Montant brut Inscrit au résultat	41 713 398,02 (18 111 503,84)		
		23 601 894,18	23 601 894,18	23 122 505,00
14	PROVISIONS REGLEMENTEES			
145	Amortissements dérogatoires			
	TOTAL (I) :	57 762 015,84	57 762 015,84	54 707 976,30
15	PROVISIONS			
151 -152	Provisions pour risques		6 412 467,65	7 526 824,53
1572	Provisions pour gros entretien	4 195 000,00		5 348 000,00
153-158	Autres provisions pour charges	2 217 467,65		2 178 824,53
	TOTAL (II) :	6 412 467,65	6 412 467,65	7 526 824,53
16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		133 446 770,71	113 074 868,09
162	Participation des employeurs à l'effort de construction			1 219 925,83
163	Emprunts obligataires	1 350 617,93		
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	118 024 310,23		108 677 066,67
1642	C.G.L.L.S	80 909,56		142 071,09
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
1648	Autres établissements de crédit	11 867 937,22		1 008 671,27
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	1 452 290,64		1 431 672,73
1654	Redevances (location-accession)			
1658	Autres dépôts			
166	Emprunts et dettes financières diverses :			
167 (sauf 1677)	Participation des salariés aux résultats			
1677	Emprunts assortis de conditions particulières			
168 (sauf 1688)	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
16881	Autres emprunts et dettes assimilées			
16882	Intérêts courus non échus	668 382,92		595 460,50
16883	Intérêts courus capitalisables	2 322,21		
16883	Intérêts compensateurs			
5181-519	Crédits et lignes de trésorerie			
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs			
4191- 4197-4198	Autres comptes créditeurs	58 348,40	564 348,40	566 768,62
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	506 000,00		54 768,62
				512 000,00
401-4031-4081-40711(b)-40721(b)-402-4032-4082-40712(b)-40722(b)-42-43-44	DETTES D'EXPLOITATION		3 545 636,36	2 670 408,55
	Fournisseurs	1 834 712,46		1 411 713,94
	Fournisseurs de stocks immobiliers			
	Dettes fiscales, sociales et autres	1 710 923,90		1 258 694,61
404-405-4084-40714(b)-40724(b)-269	DETTES DIVERSES		3 436 137,44	2 246 510,05
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	Fournisseurs d'immobilisations	3 221 643,00		2 029 532,51
	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés			
	Autres dettes :			
454-458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE			
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers	210 029,44		206 315,54
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	4 465,00		10 662,00
4615	Opérations d'aménagement			
47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente			
487	Produits constatés d'avance :		392 000,00	396 000,00
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	392 000,00		396 000,00
4872	Produits des ventes sur lots en cours			
4873	Rémunérations des frais de gestion PAP			
	TOTAL (III) :	141 384 892,91	141 384 892,91	118 954 555,31
477-4782	Différences de conversion ou d'indexation - Passif			
	TOTAL (IV) :			
	TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) :	205 559 376,40	205 559 376,40	181 189 356,14

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de pertes.
(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur

(1) Dont à plus d'un an

(2) Dont à moins d'un an

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

99_DE-030-490075645-20180516-CR_16_05_18

N°COMPTE 1	CHARGES 2	EXERCICE 2017			EXERCICE 2016 6
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	4 912 227,15	19 931 112,90	24 843 340,05	23 701 066,46
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	2 855 944,61	5 370 906,73	8 226 851,34	7 933 463,67
60 (net de 6092)	Achats stockés :				
601	Terrains				
602	Approvisionnements				
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
603	Variations des stocks (a) :				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnements				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers				
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	586 443,34	136 739,80	723 183,14	764 999,96
61-62 (net de 619 et 629)	Services extérieurs :	2 269 501,27	5 234 166,93	7 503 668,20	7 168 463,71
611	Sous traitement générale (travaux relatifs à l'exploitation)	1 522 240,74	120 488,64	1 642 729,38	1 615 512,80
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers localifs	711 984,49	508 257,80	1 220 242,29	1 128 155,35
6152	Gros entretien sur biens immobiliers localifs		2 735 577,69	2 735 577,69	2 836 693,26
6156	Maintenance		177 015,23	177 015,23	142 225,82
6158	Autres travaux d'entretien		16 587,28	16 587,28	16 886,13
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		11 942,16	11 942,16	10 998,34
616	Primes d'assurances		311 370,19	311 370,19	295 764,06
621	Personnel extérieur à l'organisme	6 267,05	83 406,56	89 673,61	81 970,22
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		550 836,19	550 836,19	317 010,38
623	Publicité, publications, relations publiques		90 137,70	90 137,70	71 348,42
625	Déplacements, missions et réceptions		82 730,09	82 730,09	72 110,16
6285	Redevances				
Autres 61 et 62	Autres	29 008,99	545 817,40	574 826,39	579 788,77
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	1 001 464,35	2 883 086,96	3 884 551,31	3 891 308,36
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	91 114,35	426 965,90	518 080,25	630 411,43
63512	Taxes foncières		2 371 153,00	2 371 153,00	2 278 463,00
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	910 350,00	84 968,06	995 318,06	982 433,93
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel	1 054 818,19	3 818 204,98	4 873 023,17	4 799 619,77
641-6481 (net du 6419 et 64891)	Salaires et traitements	799 281,40	2 732 575,83	3 531 857,23	3 488 566,28
645-647-6485 (net du 6459, 6479, 64895)	Charges Sociales	255 536,79	1 085 629,15	1 341 165,94	1 311 053,49
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions		7 491 221,17	7 491 221,17	6 893 328,88
	Dotations aux amortissements :			5 834 891,05	5 568 649,93
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418, 6811245	Immobilisations locatives		5 343 321,06	5 343 321,06	5 098 381,76
Autres 6811	Autres immobilisations		256 337,74	256 337,74	194 679,71
6812	Charges d'exploitation à répartir				
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles				
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		235 232,25	235 232,25	275 588,46
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :			1 656 330,12	1 324 678,95
68157	Provisions pour gros entretien		1 321 000,00	1 321 000,00	1 289 400,00
Autres 6815	Autres provisions		335 330,12	335 330,12	35 278,95
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante		367 693,06	367 693,06	183 345,78
654	Pertes sur créances irrécouvrables		367 693,05	367 693,05	183 345,72
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		0,01	0,01	0,06
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIERES			1 424 545,78	1 328 234,48
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir				
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières				
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		1 424 545,78	1 424 545,78	1 328 234,48
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - crédits relais et avances				
66115	Gestion de prêts - Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations				
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
666-668	Autres charges financières				
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			513 236,92	1 483 215,09
671	Sur opérations de gestion		28 142,84	28 142,84	64 574,79
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :				
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				
6732	Réduction de récupération de charges locatives				
	Sur opérations en capital :			480 334,08	737 474,30
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :				
6751	Immobilisations incorporelles		188 324,07	188 324,07	135 374,95
6752	Immobilisations corporelles		188 324,07	188 324,07	135 374,95
6756	Immobilisations financières				
678	Autres		292 010,01	292 010,01	602 099,35
687	Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :			4 760,00	681 166,00
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations				
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)				
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		4 760,00	4 760,00	681 166,00
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés				
691	Participations des salariés aux résultats				
695	Impôts sur les bénéfices				
	TOTAL DES CHARGES	4 912 227,15	21 868 895,60	26 781 122,75	26 512 516,03
				2 574 650,36	2 552 749,58
				29 355 773,11	29 065 265,61
				4 365,91	7 081,23
			4 365,91		7 081,23

(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses.
 (b) A l'exception des valeurs mobilières de placement
 (1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672)
 C/6721 (part non récupérable)
 C/6722 (part récupérable)

REÇU EN PREFECTURE

le 23/05/2018

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20180516-CR_16_05_18

ANNEXE LITTERAIRE 2017

FAIT CARACTERISTIQUE

2017 est le onzième exercice où s'appliquent les règles de comptabilité de commerce.

Les comptes de l'exercice 2006 ont été les derniers établis sur les principes de la comptabilité publique et de l'instruction M31.

PRINCIPES GENERAUX

Les comptes annuels de l'exercice 2017 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 342 K€ (2016 : 308 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 143 174 K€ (2016 : 135 739 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

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

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

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

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

Terrains bâtis et aménagés :

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

Immeubles de rapport :

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

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

Amortissements exceptionnels : comptes 28

Pour la gestion de l'exercice 2017, aucun amortissement exceptionnel complémentaire n'a été constaté. Le stock au 31 déc. 2017 reste de 988 K€ :

<u>Les opérations à démolir ANRU</u>	31 décembre 2016	31 décembre 2017
9 quai du Grabieux	34 669,94 €	34 669,94 €
12 Lozère	43 015,06 €	43 015,06 €
Prés St jean Nord	910 587,19 €	910 587,19 €
TOTAUX	988 272,19 €	988 272,19 €

Provisions pour dépréciations : comptes 29 / 6876/7876

Provisions pour dépréciation des actifs immobilisés sont constituées conformément au règlement comptable n° 2002-10 du Comité de la Règlementation Comptable. Depuis fin décembre 2008, il n'y a pas de nécessité de mouvementer ce compte.

Autres immobilisations corporelles

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

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

III - IMMOBILISATIONS EN COURS : 30 526 K€

Terrains bâtis et aménagés : 1 196 K€ (2016 : 1 196 K€)

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

Immeubles de rapport : 29 329 K€ (2016 : 12 885 K€)

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

Il est à noter qu'à compter de l'exercice 2017, sont intégrés au coût réel, d'une part la Maîtrise d'ouvrage et la Direction d'investissement et d'autre part les charges financières constatées sur les opérations en cours. Le coût réel de la Maîtrise d'ouvrage et de la Direction d'investissement et le résultat, du produit entre le temps passé et le coût horaire chargé des collaborateurs intervenant directement sur les opérations. En ce qui concerne les charges financières, les montants constatés correspondent à la charge d'intérêt constatée pendant la phase comprise entre le moment de la mobilisation des prêts et la livraison des travaux ou de l'immeuble.

En 2017, nous avons la ventilation suivante (en milliers d'euros): solde 31 décembre

Constructions	23 406 K€
Bâtiments administratifs	520 K€
Réhabilitation	<u>5 403 K€</u>
Totaux	29 329 K€

IV - IMMOBILISATIONS FINANCIERES : 3,15 K€ (2016 : 3,15 K€)

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

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

Souscription en 2007 de 10 parts sociales à FDI HABITAT pour 150 €.

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

V - STOCKS ET EN COURS : 0 k€

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

VI - CREANCES D'EXPLOITATION**Locataires et organismes payeurs d'APL : 1 059 K€ (2016 : 1 010 K€)**

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

Clients douteux et litigieux (application de l'article 423-23 du CCH) : 1 438 K€

Il s'agit des retards de règlement dus par les locataires (916 K€ pour locataires partis)

La provision pour créances douteuses s'élève à 1 156 K€. (2016 : 1 408 K€)

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

Depuis 2006 elle était calculée :

- Pour les locataires partis :

Au taux de 100% (sans changement depuis 2005)

- Pour les locataires présents :

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

• Locataire avec un impayé

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

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

- Pour les locataires partis :

Au taux de 100% (sans changement)

- Pour les locataires présents :

Le provisionnement se fait par rapport à des taux de risques statistiques, ou constatés. Logis Cévenols a choisi d'utiliser le modèle statistique conforme à sa zone géographique et aux caractéristiques de tension de son marché. En fonction de l'origine de la dette, si un impayé est supérieur à 1 mois, la totalité de la créance hors le dernier mois quittancé (non échu) est provisionnée, ce qui correspond à l'application des règles :

• Locataire avec un impayé

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

Conformément aux termes de l'instruction comptable relative aux charges locatives à régulariser en remboursement prévisionnel, nous avons comptabilisé 8 K€ en 2017 au compte 418.

Pour les Autres créances (sociales et fiscales) à hauteur de 1 174 K€, à noter 662 K€ au titre de produits à recevoir (pour dégrèvement de taxes foncières de l'Etat, compte 4487), dont le détail est expliqué tableau n° 17 de l'annexe V.

VII - SUBVENTIONS A RECEVOIR

Subventions à recevoir : 6 879 K€ (dont ANRU : 2 497 K€)

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

ORGANISMES	31 Déc. 2016 SOLDE	2017			31 Déc. 2017 SOLDE
		NOTIFIEES	SORTIES	RECUES	

Subventions d'investissement : 4412

ETAT	918 098 €	380 696 €	42 500 €	236 310 €	1 019 984 €
Région LR	76 000 €	466 000 €	0 €	66 000 €	476 000 €
C. Gal du Gard	693 667 €	376 000 €	7 050 €	127 134 €	935 483 €
Ville d'Alès	641 162 €	110 500 €	0 €	203 500 €	548 162 €
ANRU	1 628 013 €	0 €	0 €	391 345 €	1 236 668 €
Divers	3 000 000 €	0 €	0 €	1 200 000 €	1 800 000 €
CIL	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
S/TOTAL	6 956 941 €	1 333 196 €	49 550 €	2 224 289 €	6 016 298 €

Subventions d'exploitation : 4416

ANRU	868 645 €	0 €	0 €	0 €	868 645 €
FILLS	-6 196 €	0 €	0 €	0 €	-6 196 €
S/TOTAL	862 458 €	0 €	0 €	0 €	862 458 €

TOTAL	7 819 399 €	1 333 196 €	49 550 €	2 224 289 €	6 878 756 €
--------------	--------------------	--------------------	-----------------	--------------------	--------------------

VIII - CREANCES DIVERSES**Débiteurs divers : 365 K€ (2016 : 492 K€)**

Il s'agit de créances vers des tiers,

Compte 46711 pour 69 K€ dont notamment, mairie Alès pour opération La Loubière.

Compte 46721 pour :

- 238 K€ pour diverses indemnités à recevoir,
- 58 K€ pour le solde de la mutualisation 2016 qui aurait dû être versée en 2017.

Charges constatées d'avance : 249 K€ (2016 : 155 K€).

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

Le détail est repris dans le tableau n° 18 de l'annexe 5.

IX - VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

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

X - CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Intérêts compensateurs : 0 k€

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

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

EVALUATION DES POSTES DU PASSIF

I – SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT : 23 602 K€ val. nettes (2016:23 123K€)

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 Sage Patrimoine (ex. AMOFI). A noter que :

6 016 K€ de subventions sont en attente de règlement	(6 957 K€ en 2016),
dont 1 237 K€ au titre de l'ANRU	(1 628 K€ en 2016).

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 : 6 412 K€ (2016 : 7 527 K€)

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

Gros Entretien : 4195 K€ (2016 : 5 348 K€)

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

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

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

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

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

En 2017, il a été nécessaire compte tenu de la mise à jour du Plan Stratégique de Patrimoine validé lors de la réunion du Conseil d'Administration du 20 décembre 2017 et du programme prévisionnel de travaux en découlant, de ramener la provision pour gros entretien à 4 195 K€, par une reprise des travaux réalisés ou déprogrammés de 2 474 K€ et une dotation de 1 321 K€, conforme au plan pluriannuel de travaux et au Règlement ANC 2015-04.

Autres : 2 043 K€ (2016 : 2 020 K€)

31/12/2016

2017

31/12/2017

Les provisions sont constituées pour :

Déménagements relogements /lgts à démolir :	194 K€	- 82 K€	112 K€
Locaux Commerciaux Cévennes	110 K€	0 K€	110 K€
Diagnostics amiantes	900 K€	+ 100 K€	1 000 K€
Opérations investissement à solder	19 K€	0 K€	19 K€
Contentieux marché nettoyage	165 K€	0 K€	165 K€
Risque de perte de financement ANRU/Démol	632 K€	0 K€	632 K€
Contentieux Prud'homme	0 K€	5 K€	5 K€

Indemnités Fin de Carrière : 175 K€ (2016 : 159 K€)

Les engagements concernent les salariés non fonctionnaires.

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

Droits acquis fin 2017 majorés des charges sociales et fiscales (40% non cadres et 45% cadres).

Taux : d'actualisation : 1,30% ; de revalorisation : 2,00% ; 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 2017 à : **174 674 €uros**.

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

Pour l'exercice 2017, nous avons la situation suivante :

Dotation complémentaire (68158) : 25 330 € Reprise 78158 : 9 447 €

IV – DETTES FINANCIERES : 133 447 K€ (2016 : 113 075 K€)

Dettes sur emprunts : 131 324 K€ (2016 : 111 046 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-16			31-déc-17		
L'évolution de l'encours : (en milliers €uros)	Solde 31/12/2015	+	97 061	Solde 31/12/2016	+	111 045
	Réalisations 2016	+	17 880	Réalisations 2017	+	24 794
	Remboursement 2016	-	3 895	Remboursement 2017	-	4 517
	Remb. Ant 2016	-	0	Remb. Ant 2017	-	0
	Solde 31/12/2016	+	111 045	Solde 31/12/2017	+	131 322
Répartition de l'encours : (en milliers €uros)	Taux indexés Livret A	77 583	70%	Taux indexés Livret A	86 561	66%
	Taux Fixes	7 512	7%	Taux Fixes	19 793	15%
	Taux indexés Euribor	4 790	4%	Taux indexés Euribor	4 422	3%
	Taux indexés Inflation	21 160	19%	Taux indexés Inflation	20 546	16%
	Total encours	111 046	100%	Total encours	131 322	100%
Typologie suivant la charte "Gissler" :	1 A	89 885	81%	1 A	110 776	84%
	2 A	21 160	19%	2 A	20 546	16%

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 :

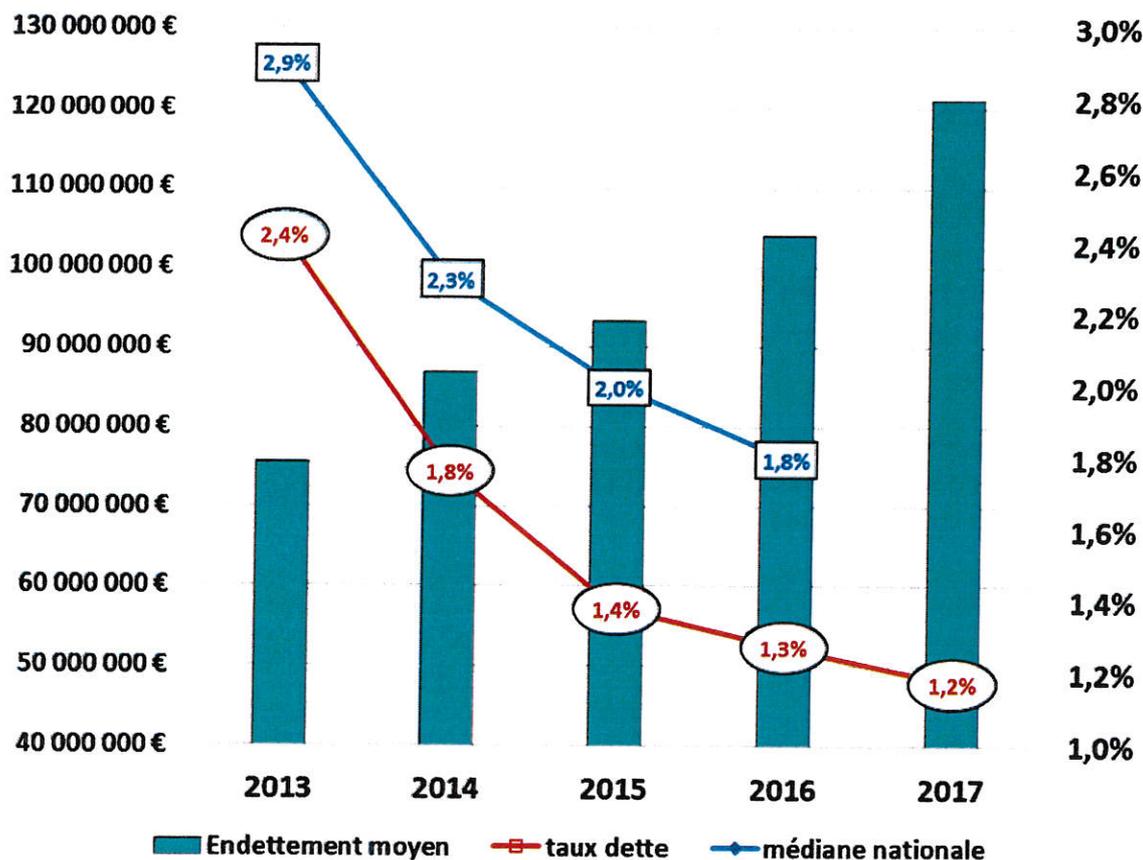
- **L'indice** : le premier critère concerne l'index, du moins risqué - un indice de taux en zone euro - aux plus risqués, des taux de change. Cette note est indiquée par un chiffre,

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).

Evolution encours dette



NOTE Banque de France : suivant avis du 12 juillet 2017, l'OPH obtient une cote « E 3+ » :

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

3+ - correspond à une cote de crédit. Il existe 13 cotes de crédits, allant de 0 à 3++, qui traduisent la capacité de l'entreprise à honorer ses engagements financiers à un horizon de 3 ans.

La cote de crédit attribuée 3+, se situe en deuxième position sur une échelle de santé financière de 13 degrés. Elle signifie que Logis Cévenols dispose d'une solidité financière très forte, lui permettant d'honorer ses engagements financiers à moyen terme.

Dépôts et cautionnements reçus : 1 452 K€ (2016 : 1 432 K€)

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

Intérêts courus : 670 K€ (2016 : 595 K€) - Intérêts compensateurs : 0 k€

Les intérêts courus représentent le montant des encours des prêts de leur date d'échéance au 31 décembre 2017

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 : 564 K€

Au 31 décembre il subsistait 58 K€ (55 K€ au 31 décembre 2016), d'avances locataires cette somme a été restituée dès le début 2018.

Conformément aux termes de l'instruction comptable relatives aux charges locatives à régulariser, 506 K€ ont été portés au compte 4195, (512 K€ au 31 décembre 2016).

VI – DETTES D'EXPLOITATION & DIVERSES : 6 982 K€ (2016 : 4 917 K€)

Les dettes d'exploitation représentent la somme de 3 546 K€. Il s'agit notamment de règlements intervenus début 2018.

Les factures non parvenues sont imputées au compte 4081 pour un montant de 302 K€.

Les dettes sociales sont de 851 K€, les dettes fiscales s'élèvent à 860 K€.

Les dettes diverses représentent la somme de 3 436 K€ (2016 : 2 247 K€).

Elles correspondent à 3 222 K€ pour les fournisseurs d'immobilisations dont 279 K€ de factures non parvenues imputées au compte 4084, et 214 K€ pour les autres dettes.

VII – PRODUITS CONSTATES D'AVANCE : 392 K€ (2016 : 396 K€)

Ils représentent pour 392 K€, la subvention ANRU à réaliser après la démolition de la tour du 9 Quai de Grabieux, quartier Les Cévennes.

EVALUATION DES CHARGES ET DES PRODUITS

I – LES CHARGES : 26 781 K€ (2016 = 26 513 K€)

L'imputation des charges 2017 intègre les éléments courus et non payés à la fin de l'exercice.

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

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

Dans les Charges de Personnel pour :

64	Congés payés échus au 31 décembre, non liquidés	- 32 K€ (2016 : 26 K€)
63 / 64	Intéressement 2017	395 K€ (2016 : 401 K€)

Dans les Dotations aux Provisions pour :

6815	Indemnités Fin de Carrière	25 K€ (2016 : 35 K€)
------	----------------------------	----------------------

Au titre des Frais de Gestion, il faut noter que les cotisations 2017 à la CGLLS se sont élevées à 86 K€, (181 K€ en 2016).

Impôt sur les Sociétés, sans objet pour l'exercice 2017.

II – LES PRODUITS : 29 356 K€ (2016 = 29 065 K€)

Les produits 2017 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 232 K€ (2016 : 349 K€).

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 2017, Les produits sur cessions d'actifs sont de 446 K€ (302 K€ en 2016), suite aux ventes de trois villas, du programme La Prairie et une villa du programme La Déroussine.

III – LE RESULTAT : 2 575 K€ (2016 = 2 553 K€)

L'ensemble des charges et des produits génère un résultat positif de 2 575 K€.

IV – L'AUTOFINANCEMENT NET HLM :

Rubriques	2015	2016	2017	Moyenne
a Autofinancement net hlm	2 272 620 €	3 092 922 €	1 347 941 €	2 237 828 €
b Produits financiers (comptes 76)	102 753 €	150 186 €	124 117 €	125 685 €
c Produit des activités (comptes 70)	23 337 949 €	23 825 669 €	23 905 308 €	23 689 642 €
d Charges récupérées (comptes 703)	4 498 108 €	4 600 143 €	4 594 068 €	4 564 107 €
e (b + c - d) : Dénominateur du ratio d'autofi net hlm	18 942 594 €	19 375 712 €	19 435 357 €	19 251 221 €
RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R 423-9 du CCH)	12,0%	16,0%	6,9%	11,6%
Médiane nationale OPH			11,4%	

V – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun évènement postérieur à la clôture n'est venu remettre en cause les états financiers 2017.