

Logis Cévenols



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

Exécution du Budget 2018

Comptes règlementaires et annexe littéraire

Conseil d'Administration du mardi 14 mai 2019

Document annexe aux Etats Financiers 2018

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 2018

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 2017 - 2018

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 2017, l'Autofinancement d'exploitation courante * passe de 1 288 K€ à 668 K€, soit une diminution de 620 K€.

Il représente une marge de 110 €/logt géré (376 € médiane nationale 2017)

Autofinancement : éléments de variation 2017 / 2018						
Rubriques	MONTANTS K€		VARIATION AUTOFINANCEMENT			€/ LGT
	2018	2017	Δ	Amélioration	Détérioration	
Recettes courantes	20 548	19 904	↑	643,7		106 €
Taxes Foncières	-2 335	-2 371	↑	35,9		6 €
Maintenance	-3 289	-3 740	↑	450,8		74 €
Annuités	-6 705	-5 942	↓		-762,8	-126 €
Personnel	-4 274	-3 881	↓		-393,2	-65 €
Frais exploitation	-2 252	-2 006	↓		-245,9	-41 €
Risques loc. Vacants	-498	-463	↓		-34,7	-6 €
Risques loc. Impayés	-527	-213	↓		-313,8	-52 €
AUTOFL. EXPLOITATION	668	1 288	↓		-619,9	-102 €

* 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 17 451 K€ à 3 251 K€.

Le niveau en € par logement géré apparaît à 537 € (2 063 € au 31 décembre pour la médiane des Offices en 2017)

Le Besoin en Fonds de Roulement :

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

Pour l'exercice 2018, du fait d'une progression limitée et proportionnelle de l'actif circulant et des dettes à court terme, mais d'un accroissement sensible des amortissements financiers courus non échus, le solde progresse fortement passant de - 4 042 K€ à - 10 147 K€ soit 1 676 €/ Lgt géré (710 € médiane OPH 2017).

La Trésorerie :

Au 31 décembre, compte tenu des variations du fonds de roulement et du besoin en fonds de roulement, elle passe de 21 494 K€ à 13 399 K€.

Le niveau en € par logement géré apparaît à 2 213 € (2 817 € pour la médiane des Offices en 2017)

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 : 12 011 K€ à 20 987 K€

Le niveau en € par logement géré apparaît à 3 466 € (1 527 € pour la médiane des Offices en 2017)

RECAPITULATIF EXPLOITATION

COMPTE DE RESULTAT : LES PRODUITS

CHAPITRES	Réalisé 2016	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	△ / Réalisé 2017
70 : Produits nets	23 825 669	23 905 308	25 602 000	24 249 232	1,4%
71 : Stocks PSLA	0	0	0	0	
72 : Production immobilisée	90 449	158 174	50 000	427 578	NS
74 : Subventions	6 196	0	0	52 060	NS
75 : Autres produits	349 273	231 864	227 000	382 521	65,0%
76 : Produits financiers	150 186	124 117	80 000	105 881	-14,7%
77 : Produits exceptionnels	2 456 568	1 640 397	1 655 000	2 365 818	44,2%
78 : Reprises /amort. et provisions	2 180 354	3 143 067	1 700 000	3 013 501	-4,1%
79 : Transfert Charges Financières	6 570	152 846	40 000	0	-100,0%
Totaux	29 065 266	29 355 773	29 354 000	30 596 591	4,2%

COMPTE DE RESULTAT : LES CHARGES

CHAPITRES	Réalisé 2016	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	△ / Réalisé 2017
60 : Achats	765 000	723 183	959 500	744 894	3,0%
60 : Stocks PSLA	0	0	0	0	
61 : Services Extérieurs	3 384 348	3 646 727	4 310 000	3 566 860	-2,2%
6152 : G. Entretien	2 836 693	2 735 578	2 981 000	2 261 363	-17,3%
62 : Autres services extérieurs	947 422	1 121 363	1 672 000	1 310 278	16,8%
63 : Impôts & Taxes	3 891 308	3 884 551	4 090 600	3 963 506	2,0%
64 : Charges de Personnel	4 799 620	4 873 023	4 960 900	5 318 125	9,1%
65 : Autres Charges	183 346	367 693	420 000	361 631	-1,6%
66 : Charges d' Intérêts	1 328 234	1 424 546	1 600 000	1 385 157	-2,8%
67 : Charges exceptionnelles	802 049	508 477	1 057 000	811 893	59,7%
68 : Dot.amort.et provisions	7 574 495	7 495 981	7 242 000	8 841 885	18,0%
69 : Impôts société	0	0	0	0	
Totaux	26 512 516	26 781 123	29 293 000	28 565 592	6,7%

RESULTAT : Excédent	2 552 750	2 574 650	61 000	2 030 999	-21,1%
----------------------------	------------------	------------------	---------------	------------------	---------------

Logis Cévenols : BUDGET FONCTIONNEMENT 2018

Cptes	PRODUITS	Réalisé 2017	Budget 2018 voté	Réalisé 2018	/ réalisé 2017
	PRODUITS D'EXPLOITATION	27 591 259	27 619 000	28 124 892	1,9%
		0	0	0	
	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	4 594 068	5 450 000	4 609 815	0,3%
703	Récupération de charges locatives				
7031	Charges et prestations communes	2 411 083	2 967 000	2 391 651	
7032	Taxe Enlèvement O.M.	829 831	906 000	845 121	
7033	Fourniture chaleur	1 225 403	1 474 000	1 258 946	
7034	Frais de poursuites	-29	0	309	
7035	Réparations locatives	127 781	84 000	113 787	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation	0	20 000	0	
70	PRODUITS DES ACTIVITES	19 311 240	20 172 000	19 639 417	1,7%
701	Vente de lots	0	0	0	
7041-7043	Loyers des logements	17 831 402	18 636 000	17 431 860	
7042	Supplément de loyers	5 926	20 000	65 211	
7043-1	Mobilier universitaire				
7044	Loyers des commerces	410 679	420 000	422 768	
7045	Loyers des garages et parkings	423 499	420 000	455 049	
7046	Résidences et foyers	262 265	280 000	263 352	
7047	Loyers PSLA				
7048	indemnités occupation	83 402	100 000	100 274	
	Sous total Loyers	19 017 173	19 876 000	18 738 513	-1,5%
706	Prestations de services	154 056	166 000	153 079	
708	Produits des activités annexes	140 011	130 000	747 825	
	Sous total Produits Divers	294 067	296 000	900 904	206,4%
71	PRODUCTION STOCKEE	0	0	0	
7133 / 7135	Variation de travaux en cours	0	0	0	
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	158 174	50 000	427 578	170,3%
7221	Conduite d'opération	158 174	50 000	427 578	
7222	Intérêts de préfinancement consolidés	0	0	0	
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	0	0	52 060	
743	Subventions d'exploitation diverses	0	0	52 060	
744	Subventions pour tvx	0	0	0	
781	REPRISES/ AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	3 143 067	1 700 000	3 013 501	-4,1%
78174	Reprises sur provisions pour dépréciation créances	367 620	300 000	361 631	-1,6%
78158	Autres reprises	301 447	200 000	438 870	45,6%
78157	Reprises sur provisions pour Gros entretien	2 474 000	1 200 000	2 213 000	-10,5%
791	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION	152 846	20 000	0	
79164	Remboursement de personnel	152 846	20 000	0	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation				
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	231 864	227 000	382 521	65,0%
755	Quote-part de résultat sur opérations en commun				
758	Autres remboursements de frais	231 864	227 000	382 521	
76	PRODUITS FINANCIERS	124 117	80 000	105 881	-14,7%
76 div	Des autres immo. Fin. & autres créances mobilières	124 117	80 000	105 881	
7963	Transfert de charkes financières (intérêts compensateurs)	0	0	0	
7963	Transfert de charkes financières (intérêts recapitalisés)	0	0	0	
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 640 397	1 655 000	2 365 818	44,2%
771	Sur opérations de gestion	25 625	10 000	55 242	
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	445 850	200 000	193 402	-50,2%
777	Subventions investissement virées au résultat (cf dot. Aux amort.)	804 257	750 000	835 154	3,8%
778	Autres produits exceptionnels	267 794	455 000	1 208 269	351,2%
7784	Indemnités assurance	96 871	230 000	73 752	23,9%
787	Reprises sur provisions exceptionnelles	0	0	0	
	TOTAL DES PRODUITS	29 355 773	29 354 000	30 596 591	4,2%
	TOTAL GENERAL	29 355 773	29 354 000	30 596 591	4,2%

Logis Cévenols : BUDGET FONCTIONNEMENT 2018

REÇU EN PREFECTURE

le 27/05/2019

Application agréée E-Logis@la.com

Cptes	CHARGES	Réalisé 2017	Budget voté	Réalisé 2018	Réalisé 2017
	CHARGES D'EXPLOITATION	24 843 340	26 636 000	26 108 865	5,1%
	CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES	4 912 227	5 852 000	4 954 971	0,9%
60-61-62	CONSOMMATION EN PROVENANCE DE TIERS	5 287 500	6 441 500	5 002 906	-5,4%
	Sous total Location Accession	0	0	0	
60631	Fournitures d'entretien et de petit équipement	66 423	93 000	59 066	
611	Sous traitance générale (nettoyage, ascenseurs, e.v.)	3 199	5 000	2 074	
61111, 21	Hygiène et sécurité	39 821	54 000	42 238	
61400	Charges locatives et de copropriété	16 237	18 000	12 498	
61511	Entretien et réparations courantes	508 258	520 000	508 658	
	Sous total Entretien Courant	633 938	690 000	624 534	-1,5%
61521	Gros entretien programmé	1 212 248	1 200 000	748 959	
61521	Gros entretien remises en état logements (secteurs)	1 013 897	1 000 000	1 006 358	
61521	Gros entretien divers (secteurs +P3)	509 433	781 000	506 046	
	Sous total Gros Entretien	2 735 578	2 981 000	2 261 363	-17,3%
60611, 12, 15	Four. non stockables (élect., eau, gaz, chaleur, carburant)	48 854	69 000	49 972	
60641	Fournitures administratives	21 463	44 500	22 461	
611	Sous traitance générale : service général (chauffage, nettoyage, avis éc	77 469	89 000	102 336	32,1%
6122100	Crédit bail	11 942	15 000	15 073	26,2%
61351001	Locations	27 958	46 000	37 269	
61511	Entretien et réparations courantes : service général	0	0	0	
61561	Maintenance non récupérable : sce général (cmmob: cmmatinf)	177 015	180 000	185 934	
61581	Autres travaux d'entretien (véhicules...)	16 587	21 000	10 712	
616	Primes d'assurances	311 370	508 000	324 815	4,3%
617	Etudes et recherches	204 796	170 000	107 803	-47,4%
6181	Documentation	13 125	22 000	13 581	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	263 439	415 000	284 484	
6228	Diagnostic amiante	287 397	507 000	360 940	25,6%
623	Publicité, publications, relations publiques	90 138	112 000	68 964	
624	Transport de biens et transports collectifs du personnel	2 344	22 000	0	
625	Déplacements, missions et réceptions	82 730	77 000	84 308	
626	Frais postaux et télécommunications	105 352	119 000	122 012	
627	Services bancaires et assimilés	33 045	34 000	38 913	
6281	Cotisations & redevances	142 239	300 000	287 432	102,1%
6284	Frais recrutement	720	20 000	0	
	Sous total Frais de gestion	1 917 985	2 770 500	2 117 009	10,4%
63	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	2 883 087	2 956 600	2 933 405	1,7%
631-633	Sur rémunérations	400 140	424 600	405 106	1,2%
6333	Participation Formation Professionnelle	26 826	32 000	31 919	19,0%
63512	Taxes foncières	2 371 153	2 386 000	2 335 258	-1,5%
Autres 635-637	Autres	84 968	114 000	161 122	89,6%
64	CHARGES DE PERSONNEL	3 901 612	3 723 900	4 273 745	9,5%
6211	Personnel extérieur à l'organisme	83 407	35 000	37 441	-55,1%
641 moins 7875	Rémunérations du personnel	2 424 258	2 541 800	2 744 467	13,2%
645-647-648	Charges sociales et autres charges	1 393 947	1 147 100	1 491 836	7,0%
681	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	7 491 221	7 242 000	8 582 208	14,6%
68112-6872	Amortissements immobilisations locatives	5 386 860	5 638 000	6 189 564	
Autres 681	Autres immobilisations	212 799	354 000	189 132	
68157	Provision pour gros entretien PGE	1 321 000	1 000 000	1 633 000	
68158	Provisions diverses	335 330	50 000	28 686	
68174	Créances douteuses	235 232	200 000	541 826	
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	367 693	420 000	361 631	-1,6%
654	Pertes sur créances irrécouvrables	367 693	420 000	361 631	
658	Charges diverses de gestion courante	0	0	0	
66	CHARGES FINANCIERES	1 424 546	1 600 000	1 385 157	-2,8%
66	Intérêts	1 424 546	1 600 000	1 385 157	
6863	Amortissements des intérêts compensateurs	0	0	0	
671/672/673	CHARGES EXCEPTIONNELLES	513 237	1 057 000	1 071 570	108,8%
67182	Sur opérations de gestion	3 336	35 000	19 946	
67182	Frais de vente logements	24 807	22 000	9 706	
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs sortis	188 324	230 000	87 604	
6786	Sinistres	192 045	380 000	162 644	
6788	Charges exceptionnelles diverses	99 965	390 000	531 994	
Autres 687	Dotations aux autres provisions	4 780	0	259 677	
	IMPOT SUR LES SOCIETES	0	0	0	
	TOTAL DES CHARGES	26 781 123	29 293 000	28 565 592	6,7%
	RECONSTITUTION DES FONDS PROPRES	2 574 650	61 000	2 030 998,99	-21,1%
	TOTAL GENERAL	29 355 773	29 354 000	30 596 591	4,2%

BUDGET DE FONCTIONNEMENT RECUPERABLE 2018

RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES

Comptes	PRODUITS	Réalisé 2017	Budget 2018 voté	Réalisé 2018	Δ / Réalisé 2017
		4 594 068	5 450 000	4 609 815	0,3%
703	Récupération de charges locatives				
7031	Charges et prestations communes	2 411 083	2 967 000	2 391 651	
7032	Taxe Enlèvement O.M.	829 831	905 000	845 121	
7033	Fourniture chaleur	1 225 403	1 474 000	1 258 946	
7034	Frais de poursuites	-29	0	309	
7035	Réparations locatives	127 781	84 000	113 787	
	Sous-total 703	4 594 068	5 430 000	4 609 815	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation	0	20 000	0	

CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES

Comptes	CHARGES	Réalisé 2017	Budget 2018 voté	Réalisé 2018	Δ / Réalisé 2017
		4 912 227	5 852 000	4 954 971	0,9%
60611202	Electricité : min.,asc.,surp.,V.M.C.(Régularisable)	258 488	292 000	270 379	
60612202	Eau : immeubles en location (Régularisable)	97 008	127 000	89 193	
60615202	Carburants et lubrifiants (Régularisable)	984	2 000	1 205	
60632002	Ftues entretien & petit équip. (Régularisable)	38 738	82 000	43 107	
61112002	Hygiène et sécurité (Régularisable)	23 422	35 000	12 749	
61122002	Espaces verts (Régularisable)	29 091	55 000	26 262	
61142	Nettoyage (Régularisable) (netcont; gar; pcr; asc)	210 592	292 000	221 626	
61162002	Ascenseurs (Régularisable)	103 550	124 000	94 839	
61182002	Divers (récup. directes : ouvertures portes)	0	1 000	0	
61400002	Charges de copropriété (Régularisable)	4 724	6 000	1 300	
61512002	Entretien immeuble (régularisable)	711 984	797 000	669 693	
63512002	T.F.P.B. Récupérables (Foyers...)	0	0	0	
63513002	T.E.O.M. (Régularisables)	910 350	1 012 000	931 851	
62110002	Personnel extérieur (récupérable)	6 267	6 000	714	
631 - 633	Chges personnel : Taxes (Régularisables)	91 114	122 000	98 250	
641	Chges personnel : Salaires (Régularisables)	799 281	924 000	834 143	
645 - 647	Chges personnel : Ch. Patronales (Régularisables)	255 537	348 000	247 678	
60614202	Chaleur (Régularisable)	191 225	250 000	209 512	
61132002	Chauffage (Régularisable)	1 155 587	1 352 000	1 177 400	
6226	Honoraires	0	0	0	
62270002	Frais d'actes (récupérables)	0	0	0	
62400002	Transport de biens (récupérable)	24 285	25 000	25 070	

Logis Cévenols

INVESTISSEMENTS 2018

Comptes	Libellés	31/12/2017		2018			31/12/2018
		BF	Vir. Internes	Cessions, dém.	Acquis. & Tvx	Total Variation	
205	Logiciels	892 161,29			99 707,53	99 707,53	991 868,82
2082	Bail Emphyteotique	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		936 044,42	0,00	0,00	99 707,53	99 707,53	1 035 751,95
2112	Terrains aménagés	421 743,46			-1 480,00	-1 480,00	420 263,46
2115	Terrains Batis	11 229 498,72	2 010 866,82	-6 220,16	306 607,73	2 311 254,39	13 540 753,11
212	Aménagement de terrain		18 726,48			18 726,48	18 726,48
2131010	Structure	115 007 611,90	17 938 815,03	-102 121,89	4 193 262,75	22 029 955,89	137 037 567,79
2131020	Menuiseries extérieures	6 196 279,75	888 093,36	-11 442,70	269 134,78	1 145 785,44	7 342 065,19
2131030	Chauffage collectif	1 342 260,00	237 670,65		220 003,66	457 674,31	1 799 934,31
2131040	Chauffage individuel	5 585 158,73	2 057 707,64	-65 171,94	476 849,69	2 469 385,39	8 054 544,12
2131050	Étanchéité	2 456 725,29	197 037,04	-11 790,41	454 198,39	639 445,02	3 096 170,31
2131060	Ravalement avec amélioration	8 841 323,49	1 900 878,11	-3 412,49	4 367 530,13	6 264 995,75	15 106 319,24
2131070	Électricité	9 017 049,90	1 054 601,99	-5 347,52	871 421,88	1 920 676,35	10 937 726,25
2131080	Plomberie sanitaire	7 747 626,16	1 273 890,15	-4 676,37	176 619,69	1 445 833,47	9 193 459,63
2131090	Ascenseurs	5 989 493,70	7,65		58 470,89	58 470,54	6 047 972,24
2131100	Équipements de sécurité	955 427,18	518 680,44			518 680,44	1 474 107,62
2131110	Aménagement extérieur	4 275 333,51	639 840,50		488 923,71	1 128 764,21	5 404 097,72
2131120	Aménagement intérieur	4 751 850,17	1 235 578,15		59 513,02	1 295 091,17	6 046 941,34
21315010	Structure	1 031 123,69				0,00	1 031 123,69
21315020	Menuiseries extérieures	55 878,02	9 196,05			9 196,05	65 074,07
21315030	Chauffage collectif	37 368,26				0,00	37 368,26
21315040	Chauffage individuel	7 774,00				0,00	7 774,00
21315050	Étanchéité	57 927,17				0,00	57 927,17
21315060	Ravalement avec amélioration	24 522,92				0,00	24 522,92
21315070	Électricité	72 674,07				0,00	72 674,07
21315080	Plomberie sanitaire	58 368,73				0,00	58 368,73
21315100	Équipements de sécurité	38 755,03				0,00	38 755,03
21315120	Aménagement intérieur	2 272,40	147 750,60			147 750,60	150 023,00
21318010	Structure	747 916,35				0,00	747 916,35
21318020	Menuiseries extérieures	163 875,13				0,00	163 875,13
21318030	Chauffage collectif	438 622,92				0,00	438 622,92
21318050	Étanchéité	60 213,09				0,00	60 213,09
21318060	Ravalement avec amélioration	143 827,95				0,00	143 827,95
21318070	Électricité	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	Équipements 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	8 460 514,68	2 193 373,05		665 798,15	2 859 171,20	11 319 685,88
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.	71 273,95			4 794,47	4 794,47	76 068,42
2182	Mat. de Transport	185 290,31			-30 723,47	-30 723,47	154 566,84
2183	Mat. de Bureau & Informatique	341 595,48			8 569,97	8 569,97	350 165,45
2184	Mobilier	155 242,70			42 424,95	42 424,95	197 667,65
Sous total comptes 21		241 611 179,71	32 322 713,71	-210 183,48	12 612 330,39	44 724 860,62	286 336 040,33
2312	Terrains	1 196 394,79	-212 172,03		14 812,25	-68 859,78	1 127 535,01
231311	Imm. de Rapport en cours	28 457 768,37	-25 492 354,17		30 230 545,97	4 738 191,80	33 195 960,17
231314	Tvx amél composants en cours	13 407 150,82	-6 476 728,86		-4 429 322,41	-10 906 051,27	2 501 099,55
231315	Bât Administratif en cours	519 667,35	-156 946,65		1 119 207,55	962 260,90	1 481 928,25
Sous total comptes 23		43 580 981,33	-32 338 201,71	0,00	27 063 743,36	-5 274 458,35	38 306 522,98
261	Titres de participation	3 150,00			0,00	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		286 131 355,46	-15 488,00	-210 183,48	39 775 781,28	39 550 109,80	325 681 465,26
32 / 35		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
TOTAL ACTIF immo + stocks		286 131 355,46	-15 488,00	-210 183,48	39 775 781,28	39 550 109,80	325 681 465,26

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

6525 6055

2018

Variation 2017/2018

Subvention	Montants en k€	en %
Subvention	323	4%
Mesure prog. 27h Indg	43	0,2%
Augmentation des Loyers - 0%	22	-0,3%
Mise en Cléaire de la RL3 au 1/02/18 - 1 056k€	889	-4,7%
	18	-0,1%
	644	3,4%
	-261	-0,1%
	-119	-0,6%
	16	-0,2%
	-83	-0,4%
	481	2,4%
	-23	-0,1%
	44	2,5%
	0	0,0%
	-368	-2,0%
	988	5,3%
	931	2,1%
	158	0,6%
	141	0,6%
	18	0,1%
	-314	-1,7%
	-620	-3,3%
	550	2,9%
	917	4,7%
	2	0,0%
	-83	-0,4%
	16	0,1%
	53	0,2%
	0	0,0%
	307	1,6%
	0	0,0%
	250	1,3%
	-573	-3,1%
	761	4,0%
	-112	-0,6%
	37	0,2%
	31	0,2%
	796	4,2%
	802	4,3%
	-107	-0,6%
	6	0,0%
	307	1,6%
	117	0,6%
	307	1,6%
	17	0,1%
	0	0,0%
	0	0,0%
	248	1,3%
	0	0,0%
	182	0,9%
	-544	-2,9%

2017

Subvention	Montants en k€	en %	100 par l'exploitant
Subvention	323	4%	489 F
Mesure prog. 27h Indg	43	0,2%	64 F
Augmentation des Loyers - 0%	22	-0,3%	33 F
Mise en Cléaire de la RL3 au 1/02/18 - 1 056k€	889	-4,7%	1 334 F
	18	-0,1%	27 F
	644	3,4%	966 F
	-261	-0,1%	-391 F
	-119	-0,6%	-178 F
	16	-0,2%	24 F
	-83	-0,4%	-124 F
	481	2,4%	719 F
	-23	-0,1%	-34 F
	44	2,5%	66 F
	0	0,0%	0 F
	-368	-2,0%	-547 F
	988	5,3%	1 484 F
	931	2,1%	1 396 F
	158	0,6%	237 F
	141	0,6%	212 F
	18	0,1%	27 F
	-314	-1,7%	-468 F
	-620	-3,3%	-918 F
	550	2,9%	825 F
	917	4,7%	1 381 F
	2	0,0%	3 F
	-83	-0,4%	-124 F
	16	0,1%	24 F
	53	0,2%	79 F
	0	0,0%	0 F
	307	1,6%	456 F
	0	0,0%	0 F
	250	1,3%	375 F
	-573	-3,1%	-859 F
	761	4,0%	1 131 F
	-112	-0,6%	-168 F
	37	0,2%	55 F
	31	0,2%	46 F
	796	4,2%	1 184 F
	802	4,3%	1 203 F
	-107	-0,6%	-160 F
	6	0,0%	9 F
	307	1,6%	456 F
	117	0,6%	174 F
	307	1,6%	456 F
	17	0,1%	25 F
	0	0,0%	0 F
	0	0,0%	0 F
	248	1,3%	368 F
	0	0,0%	0 F
	182	0,9%	273 F
	-544	-2,9%	-807 F

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

5776 5776

2017

Subvention	Montants en k€	en %	100 par l'exploitant
Subvention	323	4%	489 F
Mesure prog. 27h Indg	43	0,2%	64 F
Augmentation des Loyers - 0%	22	-0,3%	33 F
Mise en Cléaire de la RL3 au 1/02/18 - 1 056k€	889	-4,7%	1 334 F
	18	-0,1%	27 F
	644	3,4%	966 F
	-261	-0,1%	-391 F
	-119	-0,6%	-178 F
	16	-0,2%	24 F
	-83	-0,4%	-124 F
	481	2,4%	719 F
	-23	-0,1%	-34 F
	44	2,5%	66 F
	0	0,0%	0 F
	-368	-2,0%	-547 F
	988	5,3%	1 484 F
	931	2,1%	1 396 F
	158	0,6%	237 F
	141	0,6%	212 F
	18	0,1%	27 F
	-314	-1,7%	-468 F
	-620	-3,3%	-918 F
	550	2,9%	825 F
	917	4,7%	1 381 F
	2	0,0%	3 F
	-83	-0,4%	-124 F
	16	0,1%	24 F
	53	0,2%	79 F
	0	0,0%	0 F
	307	1,6%	456 F
	0	0,0%	0 F
	250	1,3%	375 F
	-573	-3,1%	-859 F
	761	4,0%	1 131 F
	-112	-0,6%	-168 F
	37	0,2%	55 F
	31	0,2%	46 F
	796	4,2%	1 184 F
	802	4,3%	1 203 F
	-107	-0,6%	-160 F
	6	0,0%	9 F
	307	1,6%	456 F
	117	0,6%	174 F
	307	1,6%	456 F
	17	0,1%	25 F
	0	0,0%	0 F
	0	0,0%	0 F
	248	1,3%	368 F
	0	0,0%	0 F
	182	0,9%	273 F
	-544	-2,9%	-807 F

Bilan

PASSIF

ACTIF

	2014	2015	2016	2017	2018
Capitaux propres	45 971,3	48 411,2	54 708,0	57 762,0	60 018,6
Capitaux propres Op Prél	(3 671,4)	(2 395,8)	(4 352,1)	(5 410,0)	(4 314,5)
Capitaux propres	42 299,9	46 015,5	50 355,9	57 221,0	55 694,1
Provisions	8 449,2	8 509,9	7 526,8	6 412,5	5 437,3
Dettes Financières	91 414,6	98 964,8	113 074,9	133 446,8	156 287,0
subv inv à recevoir (-)	(3 618,7)	(3 434,7)	(6 957,0)	(6 016,0)	(4 805,0)
Dettes Financières ACC	(1 854,5)	(1 466,5)	(1 342,6)	(2 470,3)	(6 001,8)
Dettes Financières AFGNE	(568,2)	(507,1)	(595,5)	(668,4)	(791,0)
Dettes Financières ICOMP	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dettes Financières	85 373	93 557	104 180	124 292	144 689
RESSOURCES PERMANENTES	136 122	148 082	162 063	187 926	205 821
FDR = % RESS. PERM.	7%	6%	9%	9%	2%
Dettes expl. & div. ACC	6 159,2	4 699,1	5 879,7	7 938,1	9 100,2
Dettes expl. & div. AFGNE	1 854,5	1 466,5	1 342,6	2 470,3	6 001,8
Dettes expl. & div. ICOMP	568,2	507,1	595,5	668,4	791,0
Capitaux propres Op Prél	3 671,4	2 395,8	4 352,1	5 410,0	4 314,5
subv inv à recevoir (+)	3 618,7	3 434,7	6 957,0	6 016,0	4 805,0
DETTES A.C.T.	15 872	12 503	19 127	17 634	
BFDR = % LOY. & CHARGE	-10%	-6%	-23%	-17%	
FDR = % TRESORERIE	80%	87%	73%	81%	
I COMP	0	0	0	0	0
TOTAL	151 994	160 585	181 189	205 559	230 843

REÇU EN PREFECTURE

le 27/05/2019

Application gratuite E-facture.com

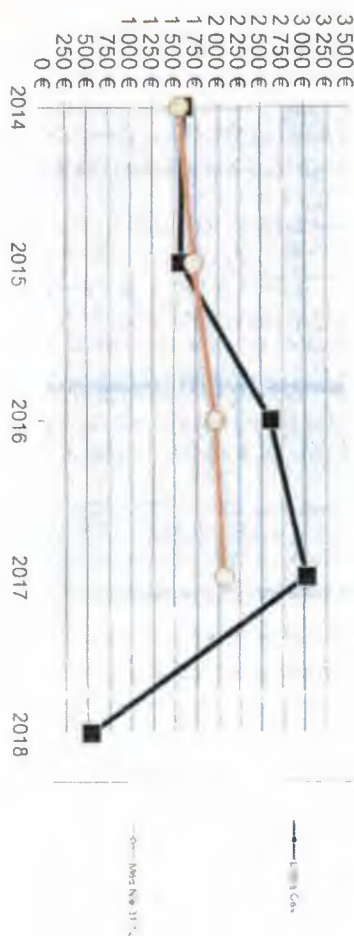
99_DE-030-49 075645-2019051 14_05_19_CR

Bilan - fonds de roulement et potentiel financier

	2014	2015	2016	2017	2018
--	------	------	------	------	------

FONDS DE ROULEMENT 31 décembre (milliers €uros)

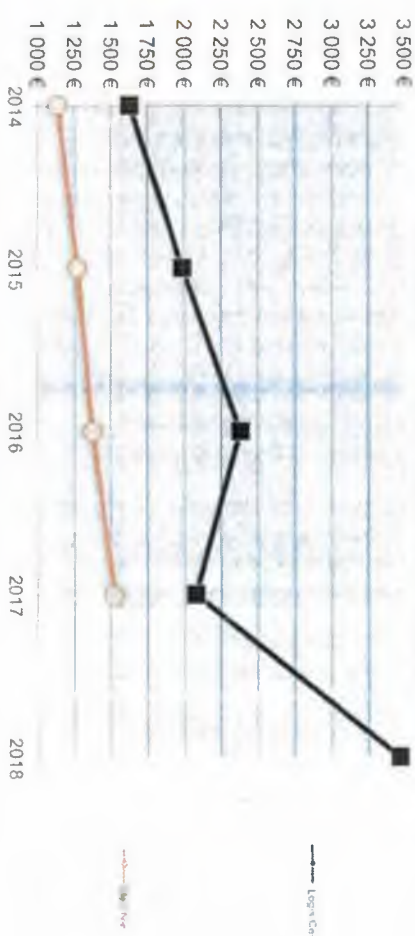
	31-déc	31-déc	31-déc	31-déc	31-déc
	2014	2015	2016	2017	2018
FDR	9 164	8 879	15 043	17 452	3 251
Logis Cév.	1 609 €	1 572 €	2 603 €	3 020 €	537 €
Méd Nile 31/12	1 560 €	1 723 €	1 963 €	2 063 €	
à régler	-10 921	-6 136	-21 506	-44 922	-27 078
à percevoir	17 224	14 935	22 215	41 331	47 007
correction subv	3 619	3 435	6 957	6 016	4 805
FDR à terminaison	19 086	21 113	22 709	19 876	27 985
€/ lgt	3 351 €	3 738 €	3 929 €	3 439 €	4 622 €



POTENTIEL FINANCIER 31 décembre (milliers €uros)

	2014	2015	2016	2017	2018
--	------	------	------	------	------

	31-déc	31-déc	31-déc	31-déc	31-déc
	2014	2015	2016	2017	2018
FDR	9 164	8 879	15 043	17 452	3 251
Provisions hors PGE	-2 000	-1 959	-2 179	-2 217	-1 822
DG	-1 345	-1 386	-1 432	-1 452	-1 561
P.F. Avec PGE	5 819	5 534	11 433	13 782	-132
Provisions PGE	-6 449	-6 551	-5 348	-4 195	-3 615
P.F. au 31 Décembre	-630	-1 017	6 085	9 587	-3 747
Solde (a régler / à percevoir)	6 303	8 799	709	-3 592	19 929
Solde Subv. à recevoir (- Op. Prél.)	3 619	3 435	6 957	6 016	4 805
P.F. à terminaison	9 292	11 217	13 750	12 011	20 987
Logis Cév.	1 631 €	1 986 €	2 379 €	2 078 €	3 466 €
Méd Nile	1 137 €	1 270 €	1 375 €	1 527 €	



BILAN - ACTIF

Annexe III

N° de compte	ACTIF	Exercice 2018			Exercice 2017	
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
		3	4	5 = (3) - (4)	6	7
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 035 751,95	719 256,91	316 495,04	316 495,04	342 092,54
	201 Frais d'établissement					
	2082-2083-2084 Baux emphytéotiques, construction et à réhabilitation	43 883,13	6 671,17	37 211,96		38 014,40
	203-205-206-2085-2088 Autres (1)	991 868,82	712 585,74	279 283,08		304 063,54
	232-237 Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes					
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	286 336 040,33	117 369 074,66	168 966 965,67	168 966 965,67	143 174 168,44
	2111 Terrains nus					
	2112-2113-2115 Terrains aménagés loués, bâtis	13 961 016,57		13 961 016,57		11 956 369,91
	212 Agencements et aménagements de terrains	18 726,48	2 555,01	16 171,47		
	213(sf 21315, 2135 et 21318) Constructions locatives (sur sol propre)	266 921 066,68	113 812 435,34	153 108 631,34		129 478 463,32
214(sf 21415, 2145 et 21418) Constructions locatives (sur sol d'autrui)						
21315-2135-21415-2145 BÂTIMENTS ADMINISTRATIFS	1 543 610,94	999 780,95	543 829,99		410 987,98	
21318-21418 Autres ensembles immobiliers	3 113 151,30	1 888 480,37	1 224 670,93		1 333 487,10	
215-218 Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo Corp	778 468,31	665 822,99	112 645,32		94 860,13	
22	immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	38 306 522,98		38 306 522,98	38 306 522,98	30 525 793,05	
2312 Terrains	1 127 535,01		1 127 535,01		1 196 394,79	
2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	37 178 987,97		37 178 987,97		29 329 398,26	
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	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 (II) :	325 681 465,26	118 088 331,57	207 593 133,69	207 593 133,69	174 045 169,43
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS					
	31 (net 319) Terrains à aménager					
	33 Immeubles en cours					
	Immeubles achevés :					
	35 (sauf 358) (not 359) Disponibles à la vente					
	358 Temporairement loués					
	37 Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
	32 Approvisionnements					
	409 FOURNISSEURS DEBITEURS	1 530,95		1 530,95	1 530,95	4 894,69
	CREANCES D'EXPLOITATION	10 665 178,48	1 336 478,25	9 328 700,23	9 328 700,23	9 401 273,71
	411 (sauf 4113) Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	967 449,88	1 336 478,25	(429 028,37)		197 018,49
	412-413 Créances sur acquéreurs					
	413-414-417 Clients - autres activités et autres					
415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs						
416 Clients douteux ou litigieux	1 782 576,33		1 782 576,33		1 437 578,62	
418 Produits non encore facturés	49 000,00		49 000,00		8 000,00	
42-43-44 (sauf 411) Autres	1 900 092,16		1 900 092,16		1 173 958,41	
441 Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	6 026 060,11		6 026 060,11		6 878 755,17	
CREANCES DIVERSES (3)	303 189,29		303 189,29	303 189,29	365 199,40	
458 Membres - Opérations faites en commun et en GIE						
46 (sauf 461) Débiteurs divers	300 559,44		300 559,44		365 199,40	
461 (sauf 4611) Opérations pour le compte de tiers	2 629,85		2 629,85			
4615 Opérations d'aménagement						
47 (sauf 476-4781) Comptes transitoires ou d'attente						
50 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT						
DISPONIBILITES	13 398 049,63		13 398 049,63	13 398 049,63	21 493 829,34	
511 Valeurs à l'encaissement						
515 Compte au Trésor						
516 Comptes de placement court terme	9 183 920,83		9 183 920,83		20 017 211,98	
518 Intérêts courus à recevoir						
Autres 51 Comptes courant - Autres que le Trésor	4 214 128,80		4 214 128,80		1 476 617,36	
53-54 Caisse, régies d'avances et accreditifs						
486 Charges constatées d'avance	217 895,63		217 895,63	217 895,63	240 009,83	
	TOTAL (III) :	24 586 443,98	1 336 478,25	23 249 965,73	23 249 965,73	31 514 206,97
481 Charges à répartir sur plusieurs exercices						
	TOTAL (III) :					
169 Primes de remboursement des obligations						
	TOTAL (IV) :					
476-4781 Différences de conversion ou d'indexation - Actif						
	TOTAL (IV) :					
TOTAL GENERAL	(I + II + III + IV + V)	350 267 909,24	119 424 809,82	230 843 099,42	230 843 099,42	205 559 376,40

(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	PASSIF	Exercice 2018		Exercice 2017
		Détail	Totaux partiels	
1	2	3	4	5
10	DOTATIONS ET RESERVES		20 457 028,65	19 718 256,47
102	Dotations	543 498,65		543 498,65
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	4 725,92		4 725,92
106	Réserves :			
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	18 041 942,70		17 538 307,73
10685	Réserves sur cessions immobilières	1 721 784,83		1 486 147,58
10688	Réserves diverses	145 076,59		145 076,59
11	Report à nouveau (a)	13 703 092,97	13 703 092,97	11 867 214,83
12	Résultat de l'exercice (a)	2 030 998,99	2 030 998,99	2 574 650,36
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	Montant brut 42 760 605,99	Inscrit au résultat (18 933 121,26)	
		23 827 484,42	23 827 484,42	23 803 894,18
14	PROVISIONS REGLEMENTEES			
145	Amortissements dérogatoires			
	TOTAL (II) :	60 018 605,07	60 018 605,07	57 762 015,84
15	PROVISIONS		5 437 283,65	6 412 467,65
151-152	Provisions pour risques			
1572	Provisions pour gros entretien	3 611 000,00		4 195 000,00
153-158	Autres provisions pour charges	1 822 283,65		2 217 467,65
	TOTAL (III) :	5 437 283,65	5 437 283,65	6 412 467,65
16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		156 286 981,58	133 446 770,71
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	1 298 172,89		1 350 617,93
163	Emprunts obligataires			
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	149 971 244,13		118 024 310,23
1642	C.G.L.L.S	30 734,78		80 909,56
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
1648	Autres établissements de crédit	2 514 620,20		11 867 937,22
165	Dépôts et cautionnements reçus			
1651	Dépôts de garantie des locataires	1 560 929,07		1 452 290,64
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			
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées			
16881	Intérêts courus non échus	790 950,84		668 382,92
16882	Intérêts courus capitalisables	122 329,67		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		547 580,03	564 340,40
4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs	6 580,03		58 348,40
4199	Locataires-Excédents d'acomptes	484 000,00		506 000,00
	DETTES D'EXPLOITATION		3 925 491,41	3 545 636,36
401-4031-4081-4071(b)-40721(b)	Fournisseurs	1 619 813,38		1 834 712,46
402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers			
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	2 305 678,03		1 710 923,90
	DETTES DIVERSES		4 240 157,08	3 136 137,44
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Fournisseurs d'immobilisations	4 018 934,76		3 221 643,00
269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés			
	Autres dettes :			
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE			
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers	219 272,86		210 029,44
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	1 950,03		4 465,00
4615	Opérations d'aménagement			
47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente			
487	Produits constatés d'avance		387 000,00	392 000,00
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			
4872	Produits des ventes sur lots en cours			
4873	Remunérations des frais de gestion PAP			
	TOTAL (III) :	165 387 210,70	165 387 210,70	141 384 892,91
477-4782	Différences de conversion ou d'indexation - Passif			
	TOTAL (IV) :			
	TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) :	230 843 099,42	230 843 099,42	205 559 376,40

(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 au plus d'un an

2) Dont au moins d'un an

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N°COMPTE	CHARGES	EXERCICE 2018			EXERCICE 2017
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	4 954 971,10	21 153 894,17	26 108 865,27	24 843 340,05
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	2 843 048,91	5 040 346,75	7 883 395,66	8 226 851,34
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 6096)	Achats liés à la production de stocks immobiliers				
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	613 394,48	431 499,84	744 894,32	723 183,14
61-62 (net de 619 et 629)	Services extérieurs :	2 229 654,43	4 908 846,91	7 138 501,34	7 503 668,20
611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	1 532 876,67	1 466 647,28	1 679 523,95	1 642 729,38
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers localisés	669 692,85	508 658,11	1 178 350,96	1 220 242,29
6152	Gros entretien sur biens immobiliers localisés		2 261 362,65	2 261 362,65	2 735 577,69
6156	Maintenance		185 934,22	185 934,22	177 015,23
6158	Autres travaux d'entretien		10 711,94	10 711,94	16 587,28
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		15 073,08	15 073,08	11 942,16
616	Primes d'assurances		324 815,29	324 815,29	311 370,19
621	Personnel extérieur à l'organisme	714,46	37 440,92	38 155,38	89 873,61
622	Remunérations d'intermédiaires et honoraires		645 423,94	645 423,94	550 836,19
623	Publicité, publications, relations publiques		68 963,52	68 963,52	90 137,70
625	Déplacements, missions et réceptions		84 307,59	84 307,59	82 730,09
6285	Redevances				
Autres 61 et 62	Autres	26 370,45	619 508,37	645 878,82	574 826,39
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	1 030 101,28	2 933 404,74	3 963 506,02	3 884 551,31
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	98 250,28	437 024,56	535 274,84	518 080,25
6351	Taxes foncières		2 335 258,00	2 335 258,00	2 371 153,00
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	931 851,00	161 122,18	1 092 973,18	995 318,06
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel	1 081 820,91	4 236 303,74	5 318 124,65	4 873 023,17
641-6481 (net de 6419 et 6489)	Salaires et traitements	834 143,21	3 031 460,14	3 865 603,35	3 531 857,23
645-647-6485 (net de 6459, 6479, 6489)	Charges Sociales	247 677,70	1 204 843,60	1 452 521,30	1 341 165,94
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions		8 582 208,29	8 582 208,29	7 491 221,17
	Dotations aux amortissements :			6 920 522,29	5 834 891,05
68111 sauf 681118, 681122 et 681124	Immobilisations locatives		6 121 307,13	6 121 307,13	5 343 321,06
sauf 68112315					
68112318, 68112335, 68112415,					
Autres 6811	Autres immobilisations		257 388,80	257 388,80	256 337,74
6812	Charges d'exploitation à répartir				
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles				
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		541 826,36	541 826,36	235 232,25
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :			1 661 686,00	1 658 330,12
68157	Provisions pour gros entretien		1 633 000,00	1 633 000,00	1 321 000,00
Autres 6815	Autres provisions		28 686,00	28 686,00	335 330,12
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante		361 630,65	361 630,65	367 693,06
654	Pertes sur créances irrécouvrables		361 630,65	361 630,65	367 693,05
651-654	Redevances et charges diverses de gestion courante				0,01
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
66 (net de 669)	CHARGES FINANCIERES			1 385 157,09	1 424 545,78
6603	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir				
Autres 666	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		1 385 157,09	1 385 157,09	1 424 545,78
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			1 071 569,90	513 236,92
671	Sur opérations de gestion		29 651,74	29 651,74	28 142,84
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 :			782 241,47	480 334,08
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b)		87 603,68	87 603,68	188 324,07
6751	Immobilisations incorporelles				
6752	Immobilisations corporelles		87 603,68	87 603,68	188 324,07
6756	Immobilisations financières				
678	Autres		694 637,79	694 637,79	292 010,01
687	Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :			259 676,69	4 760,00
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		244 676,69	244 676,69	
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)				
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		15 000,00	15 000,00	4 760,00
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	4 954 971,10	23 610 621,16	28 565 592,26	26 781 122,75
				2 030 998,99	2 574 650,36
				30 596 591,25	29 355 773,11
				1 894,18	4 365,91

(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 affectées à des exercices antérieurs (compte 672)

C/6721 (part non récupérable)

C/6722 (part récupérable)

N° COMPTE	PRODUITS	EXERCICE 2018		EXERCICE
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	2017
1	2	3	4	5
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		28 124 891,79	27 591 258,86
70	Produits des activités		24 249 231,73	23 905 308,15
701	Ventes d'immeubles:			
7011	Ventes de terrains lots			
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis			
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains			
703	Récupération des charges locales	4 609 814,82	4 609 814,82	4 594 068,44
704	Loyers :		18 738 512,60	19 017 172,75
7041	Loyers des logements non conventionnés			
7042	Suppléments de loyers	65 210,74		5 925,68
7043	Loyers des logements conventionnés	17 431 859,86		17 831 402,10
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	263 351,59		262 264,90
7047	Logements en location - accession et accession			
Autres 704	Autres			
706	Prestations de services :	978 090,41		917 580,07
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location attribution et location-vente		153 079,04	154 055,97
Autres 706	Autres	153 079,04		154 055,97
708	Produits des activités annexes	747 825,27	747 825,27	140 010,99
71	Production stockée (ou destockage) (a)			
72	Production immobilisée		427 578,08	158 173,64
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)			
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisations			
Autres 72	Autres productions immobilisées	427 578,08		158 173,64
74	Subventions d'exploitation		52 060,00	
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation			
744	Subventions pour travaux de gros entretien	52 060,00		
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		3 013 500,65	3 143 067,38
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	2 213 000,00		2 474 000,00
78174	Reprises sur dépréciations des créances	361 630,65		367 620,38
autres 781	Autres reprises	438 870,00		301 447,00
791	Transferts de charges d'exploitation			152 845,85
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	382 521,33	382 521,33	231 863,84
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
76	PRODUITS FINANCIERS		105 881,06	124 117,40
761	De participations			
762	D'autres immobilisations financières :			
76261-76262	Revenus des prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	D'autres créances et revenus de VMP	105 881,06	105 881,06	124 117,40
765-766-768	Autres			
786	Reprises sur dépréciations et provisions			
796	Transferts de charges financières :			
7963	Intérêts compensateurs			
7961	Pénalités de renégociations de la dette			
767	Produits nets sur cessions de VMP			
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		2 365 818,40	1 640 396,85
771	Sur opérations de gestion	55 241,75	55 241,75	25 624,64
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la échéance quadriennale			
7731	Mandats hors charges récupérables			
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables			
775	Sur opérations en capital :		2 310 576,65	1 614 772,21
7751	Produits des cessions d'éléments d'actif (b)		193 402,00	445 850,00
7752	- Immobilisations incorporelles			
7756	- Immobilisations corporelles	193 402,00		445 850,00
777	- Immobilisations financières			
778	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	835 153,69	835 153,69	804 256,82
778	Autres	1 282 020,96	1 282 020,96	364 665,39
787	Reprises sur dépréciations et provisions			
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	30 596 591,25	30 596 591,25	29 355 773,11
		TOTAL GENERAL	30 596 591,25	29 355 773,11
	(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs (compte 772)		208 117,11	95 118,16
	C/7721 (hors récupération de charges locales)			
	C/7723 (complément de récupération de charges locales)		208 117,11	95 118,16

(a) Stock final moins stock initial = montant de la variation négative entre parenthèses dans le cas de destockage de production

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

ANNEXE LITTERAIRE 2018

FAIT CARACTERISTIQUE

2018 est le douzième 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 2018 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 316 K€ (2017 : 342 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 168 967 K€ (2017 : 143 174 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 2018, 245 K€ d'amortissements exceptionnels complémentaires ont été constatés, pour faire face à la dépréciation exceptionnelle, lié à la décision du Conseil d'Administration du 25 septembre 2018, de procéder à la démolition dans les 4 ans de la tour du 23 quai du Grabieux et de 2 des 5 bâtiments de la cité de Mont Bouquet II. Le stock au 31 déc. 2018 progresse de 988 K€ à 1 233 K€ :

<u>Les opérations à démolir ANRU</u>	31 décembre 2017	31 décembre 2018
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 €
23 quai du Grabieux		133 854,48 €
Mont Bouquet II		110 822,21 €
TOTAUX	988 272,19 €	1 232 948,88 €

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 Réglementation 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 : 38 307 K€**Terrains bâtis et aménagés : 1 128 K€ (2017 : 1 196 K€)**

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

Immeubles de rapport : 37 179 K€ (2017 : 29 329 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.

En 2018, nous avons la ventilation suivante (en milliers d'euros): solde 31 décembre

Constructions	33 196 K€
Bâtiments administratifs	1 482 K€
Réhabilitation	<u>2 501 K€</u>
Totaux	37 179 K€

IV - IMMOBILISATIONS FINANCIERES : 3,15 K€ (2017 : 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 : 907 K€ (2017 : 1 059 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) : 1 783 K€

Il s'agit des retards de règlement dus par les locataires (1 336 K€ pour locataires partis)

La provision pour créances douteuses s'élève à 1 336 K€. (2017 : 1 156 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 Cèvenols 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 49 K€ en 2018 au compte 418.

Pour les Autres créances (fiscales) à hauteur de 1 900 K€, à noter 1 335 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 : 6 026 K€ (dont ANRU : 687 K€)

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

ORGANISMES	31 Déc. 2017	2018			
	SOLDE	NOTIFIEES	SORTIES	RECUES	SOLDE

Subventions d'investissement : 4412

ETAT	1 019 984,00	716 400,00	-	71 000,00	1 665 384,00
Région LR	476 000,00	168 273,00	-	64 000,00	580 273,00
C. Gal du Gard	935 483,00	319 500,00	- 37 682,00	260 388,00	956 913,00
Commune	548 162,60	-	-	308 598,00	239 564,60
ANRU	1 236 667,91	-	- 122 147,07	621 114,81	493 406,03
Divers	1 800 000,00	16 400,00	-	7 280,00	1 809 120,00
CIL	-	-	-	-	-
S/TOTAL	6 016 297,51	1 220 573,00	- 159 829,07	1 332 380,81	5 744 660,63

Subventions d'exploitation : 4416

ANRU	816 654,11	-	- 21 211,78	595 806,40	199 635,93
FILLS	- 6 196,45	-	-	-	- 6 196,45
CGLLS	-	52 060,00	-	16 100,00	35 960,00
C.Gal du Gard	52 000,00	-	-	-	52 000,00
S/TOTAL	862 457,66	52 060,00	- 21 211,78	611 906,40	281 399,48

TOTAL	6 878 755,17	1 272 633,00	- 181 040,85	1 944 287,21	6 026 060,11
--------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

VIII - CREANCES DIVERSES**Débiteurs divers : 303 K€ (2017 : 365 K€)**

Il s'agit de créances vers des tiers,

- Compte 46172 pour 3 K€ relatif au versement de l'APL par la MSA,
- Compte 46711 pour 88 K€ dont notamment, la mairie Alès pour l'opération La Loubière (69 K€), et la mairie d'Anduze pour l'opération Pélico (16 K€).
- Compte 46721 pour 211 K€ pour diverses indemnités à recevoir,
- Compte 46725 pour 1 K€ relatif à des régularisation de Dépôts de Garantie.

Charges constatées d'avance : 218 K€ (2017 : 249 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.

Les IFC totales provisionnables s'élèvent pour 2018 à : **144 250 Euros**.

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

Pour l'exercice 2018, nous avons la situation suivante :

Dotation complémentaire (68158) : 28 686 € Reprise 78158 : 59 110 €

IV – DETTES FINANCIERES : 156 287 K€ (2017 : 133 447 K€)

Dettes sur emprunts : 153 813 K€ (2017 : 131 324 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-17		31-déc-18	
L'évolution de l'encours : (en milliers Euros)	Solde 31/12/2016	+ 111 045	Solde 31/12/2017	+ 131 467
	Réalisations 2017	+ 24 794	Réalisations 2018	+ 29 035
	Remboursement 2017	- 4 372	Remboursement 2018	- 6 692
	Remb. Ant 2017	- 0	Remb. Ant 2018	- 0
	Solde 31/12/2017	+ 131 467	Solde 31/12/2018	+ 153 811
Répartition de l'encours : (en milliers Euros)	Taux indexés Livret A	86 707 66%	Taux indexés Livret A	118 544 77%
	Taux Fixes	19 793 15%	Taux Fixes	7 476 5%
	Taux indexés Euribor	4 422 3%	Taux indexés Euribor	11 337 7%
	Taux indexés Inflation	20 546 16%	Taux indexés Inflation	16 454 11%
	Total encours	131 467 100%	Total encours	153 811 100%
Typologie suivant la charte "Gissler" :	1 A	110 922 84%	1 A	137 357 89%
	2 A	20 546 16%	2 A	16 454 11%

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 13 septembre 2018, 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 : 1 561 K€ (2017 : 1 452 K€)

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

Intérêts courus : 791 K€ (2017 : 668 K€) - Intérêts compensateurs : 0 k€

Les intérêts courus représentent le montant des encours des prêts de leur date d'échéance au 31 décembre 2018. Il est à noter que 122 K€ d'intérêts courus constatés en 2018, ont pour vocation d'être capitalisés et non payés. Ces intérêts seront donc intégrés au montant du capital emprunté.

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 : 548 K€

Au 31 décembre il subsistait 64 K€ (58 K€ au 31 décembre 2017), d'avances locataires cette somme a été restituée dès le début 2019.

Conformément aux termes de l'instruction comptable relatives aux charges locatives à régulariser, 484 K€ ont été portés au compte 4195, (506 K€ au 31 décembre 2017).

VI – DETTES D'EXPLOITATION & DIVERSES : 8 166 K€ (2017 : 6 982 K€)

Les dettes d'exploitation représentent la somme de 3 925 K€. Il s'agit notamment de règlements intervenus début 2019.

Les factures non parvenues sont imputées au compte 4081 pour un montant de 145 K€.

Les dettes sociales sont de 784 K€, les dettes fiscales s'élèvent à 1 521 K€.

Les dettes diverses représentent la somme de 4 240 K€ (2017 : 3 436 K€).

Elles correspondent à 4 019 K€ pour les fournisseurs d'immobilisations dont 624 K€ de factures non parvenues imputées au compte 4084, et 221 K€ pour les autres dettes.

VII – PRODUITS CONSTATES D'AVANCE : 387 K€ (2017 : 392 K€)

Ils représentent pour 387 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 : 28 566 K€ (2017 = 26 781 K€)**

L'imputation des charges 2018 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	23 K€ (2017 : - 32 K€)
63 / 64	Intéressement 2018	319 K€ (2017 : 395 K€)

Dans les Dotations aux Provisions pour :

6815	Indemnités Fin de Carrière	29 K€ (2017 : 25 K€)
------	----------------------------	----------------------

Au titre des Frais de Gestion, il faut noter que les cotisations 2018 à la CGLLS se sont élevées à 227 K€, (86 K€ en 2017).

Impôt sur les Sociétés, sans objet pour l'exercice 2018.

II – LES PRODUITS : 30 597 K€ (2017 = 29 356 K€)

Les produits 2018 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 383 K€ (2017 : 232 K€).

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

En 2018, Les produits sur cessions d'actifs sont de 193 K€ (446 K€ en 2017), suite aux ventes de deux villas, du programme La Prairie.

III – LE RESULTAT : 2 031 K€ (2017 = 2 575 K€)

L'ensemble des charges et des produits génère un résultat positif de 2 031 K€.

IV – L'AUTOFINANCEMENT NET HLM :

Rubriques	2016	2017	2018	Moyenne
a Autofinancement net hlm	3 092 922 €	1 347 941 €	1 598 429 €	2 013 097 €
b Produits financiers (comptes 76)	150 186 €	124 117 €	105 881 €	126 728 €
c Produit des activités (comptes 70)	23 825 669 €	23 905 308 €	24 249 232 €	23 993 403 €
d Charges récupérées (comptes 703)	4 600 143 €	4 594 068 €	4 609 815 €	4 601 342 €
e (b + c - d) : Dénominateur du ratio d'autofi net hlm	19 375 712 €	19 435 357 €	19 745 298 €	19 518 789 €
RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R 423-9 du CCH)	16,0%	6,9%	8,1%	10,3%
Médiane nationale OPH	11,4%			

V – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement postérieur à la clôture n'est venu remettre en cause les états financiers 2018.

REÇU EN PREFECTURE

le 27/05/2019

Application agricole E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20190514-14_05_19_CA