



Conseil d'Administration

Séance du 19 Décembre 2019

Rapport n° 2019 - 42

Pièces annexées au rapport BUDGET 2020

COMPTE DE RESULTAT

Produits	BF	1 / 3
Charges	BF	2 / 3
Produits et charges récupérables	BF	3 / 3

Evolution Masse salariale	MSL	1 / 1
Soldes Intermédiaires de Gestion	SIG	1 à 3 / 3

P.G.E.	PGE	1 / 1
(Provision gros entretien)		

INVESTISSEMENTS

Liste détaillée opérations		1 à 2 / 2
Récapitulatif	REC	1 / 1
Recettes	BI	1 à 6 / 10
Dépenses	BI	7 à 10 / 10

ETATS COMPTABLES REGLEMENTAIRES		1 à 12 / 12
--	--	-------------

Logis Cévenols



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

Conseil d'Administration

Séance du 19 Décembre 2019

Compte de Résultat

COMPTE DE RESULTAT

Produits	BF	1 / 3
Charges	BF	2 / 3
Produits et charges récupérables	BF	3 / 3
Evolution Masse salariale	MSL	1 / 1
Soldes Intermédiaires de Gestion	SIG	1 à 3 / 3

PRODUITS		Réalisé 2017	Réalisé 2018	Budget 2019 actualisé	Prévision Réalisé 2019	Budget primitif 2020	Budget 2020 / 2019
Comptes	Patrimoine : lgts + équivalents	5779	6087	6384	6230	6156	
PRODUITS D'EXPLOITATION		27 591 259	28 124 892	27 670 000	28 503 845	28 386 000	2,9%
RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES		4 594 068	4 609 815	5 458 000	4 729 162	5 619 000	3,3%
7031	Charges et prestations communes	2 411 083	2 391 651	2 970 000	2 459 613	3 116 000	
7032	Impôts, Taxes locatives et droits tfpb	0	0	0	0	0	
7032	Taxe Enlèvement O.M.	829 831	845 121	914 000	842 367	925 000	
7033	Fourniture chaleur	1 225 403	1 258 946	1 442 000	1 304 127	1 443 000	
7035	Réparations locatives	127 781	113 787	112 000	122 557	115 000	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation	0	0	20 000	499	20 000	
70	PRODUITS DES ACTIVITES	19 311 240	19 639 417	20 322 000	20 637 877	20 948 000	3,1%
7041-7043	Loyers des logements	17 831 402	17 431 860	19 939 000	19 748 359	20 516 000	
7042	Supplément de loyers	5 926	65 211	20 000	17 473	20 000	
7044	Loyers des commerces	410 679	422 768	421 000	423 833	426 000	
7045	Loyers des garages et parkings	423 499	455 049	557 000	525 960	600 000	
7046	Résidences et foyers	262 265	263 352	263 000	615 306	894 000	
7048	indemnités occupation	83 402	100 274	95 000	121 642	141 000	
70943	RLS	0	0	-1 314 000	-1 206 682	-1 993 000	
	Sous total Loyers	19 017 173	18 738 513	19 981 000	20 245 891	20 604 000	3,1%
701	Vente immeubles construits	0	0	0	0	0	
706	Prestations de services	154 056	153 079	166 000	144 743	169 000	
708	Produits des activités annexes	140 011	747 825	175 000	247 243	175 000	
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	158 174	427 578	100 000	100 000	100 000	
7221	Conduite d'opération	158 174	427 578	100 000	100 000	100 000	
7222	Intérêts de préfinancement consolidés	0	0	0	0	0	
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	0	52 060	0	86 400	0	
743	Subventions d'exploitation diverses	0	52 060	0	86 400	0	
744	Subventions pour GE	0	0	0	0	0	
781	REPRISES/ AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	3 143 067	3 013 501	1 390 000	2 647 083	1 505 000	
78174	Reprises sur provisions pour dépréciation créances	367 620	361 631	420 000	108 917	420 000	
78158	Autres reprises	301 447	438 870	200 000	782 166	200 000	
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	2 474 000	2 213 000	770 000	1 756 000	885 000	
791	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION	152 846	0	20 000	26 129	20 000	
79164	Remboursement de personnel	152 846	0	20 000	26 129	20 000	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation	0	0	0	0	0	
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	231 864	382 521	380 000	277 193	261 000	
755	Quote-part de résultat sur opérations en commun	0	0	0	0	0	
758	Autres remboursements de frais	231 864	382 521	380 000	277 193	261 000	
PRODUITS FINANCIERS		124 117	105 881	80 000	65 000	60 000	
762-763-764	Des autres immo. Fin. & autres créances mobilières	124 117	105 881	80 000	65 000	60 000	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		1 640 397	2 365 818	2 032 000	3 199 963	3 030 000	49,1%
771	Sur opérations de gestion	25 625	55 242	10 000	7 800	10 000	
772	Produits / exercices antérieurs	0	0	10 000	0	10 000	
775	Produits nets de cession d'éléments d'actifs	445 850	193 402	300 000	123 698	300 000	
777	Subventions investissement virées au résultat (cf dot. Aux amort.)	804 257	835 154	900 000	850 000	800 000	
778	Autres produits exceptionnels	267 794	1 208 269	650 000	2 029 701	1 748 000	
7784	Indemnités assurance	96 871	73 752	162 000	188 764	162 000	
TOTAL DES PRODUITS		29 355 773	30 596 591	29 782 000	31 768 808	31 562 000	6,0%
TOTAL GENERAL		29 355 773	30 596 591	29 782 000	31 768 808	31 562 000	

BUDGET DE FONCTIONNEMENT 2020 : CHARGES RECUPERABLES

RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES

Comptes	PRODUITS	Réalisé 2017	Réalisé 2018	Budget 2019 actualisé	Prévision Réalisé 2019	Budget primitif 2020	Budget 2020 / 2019
		5779	6087	6230		6156	
703-791	RECUPERATION DES CHARGES	4 594 068	4 609 815	5 458 000	4 729 162	5 638 000	3,3%
7031	Charges et prestations communes	2 411 083	2 391 651	2 970 000	2 459 613	3 135 000	
7032	Impots,Taxes locatives et droits tfpb	0	0	0	0	0	
7032	Taxe Enlèvement O.M.	829 831	845 121	914 000	842 367	925 000	
7033	Fourniture chaleur	1 225 403	1 258 946	1 442 000	1 304 127	1 443 000	
7034	Frais de poursuites	-29	309	0	0	0	
7035	Réparations locatives	127 781	113 787	112 000	122 557	115 000	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation	0	0	20 000	499	20 000	

CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES

Comptes	CHARGES	Réalisé 2017	Réalisé 2018	Budget 2019 actualisé	Prévision Réalisé 2019	Budget primitif 2020	Budget 2020 / 2019
		5779	6087	6230		6156	
	CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES	4 912 226	4 954 971	5 670 000	5 262 942	5 867 000	3,5%
60611202	Electricité : min.,asc.,surp.,V.M.C.(régularisable)	258 488	270 379	302 000	287 712	317 000	
60612202	Eau : immeubles en location (régularisable)	97 008	89 193	127 000	102 213	131 000	
60615202	Carburants et lubrifiants (régularisable)	984	1 205	2 000	1 903	3 000	
60632002	Fturs entretien & petit équip. (Régularisable)	38 738	43 107	82 000	44 862	82 000	
61112002	Hygiène et sécurité récupérable	23 422	12 749	35 000	33 500	47 000	
61122002	Espaces verts régularisable	29 091	26 262	55 000	45 643	58 000	
61142	Nettoyage régularisable	210 592	221 626	297 000	264 943	322 000	
61162002	Ascenseurs régularisable	103 550	94 839	125 000	86 351	120 000	
61182002	Divers récupérable (récup directes : ouvertures portes)	0	0	1 000	0	1 000	
61400002	Charges de copropriété (Régularisable)	4 724	1 300	2 000	1 119	2 000	
61512002	Entretien immeuble (régularisable)	711 985	669 693	794 000	751 682	872 000	
62110002	Pers ext à l'Office R	6 267	714	5 000	0	5 000	
63513202	T.E.O.M. (Régularisables)	910 350	931 851	1 004 000	975 108	1 015 000	
63 64	Charges personnel récupérables						
631 - 633	Dont : Taxes / charges personnel récupérables	91 114	98 250	103 000	100 442	109 000	
641	Dont : Salaires / charges personnel récupérables	799 281	834 143	855 000	850 531	885 000	
645 - 647	Dont : Cotisations / charges personnel récupérables	255 537	247 678	253 000	251 761	269 000	
60613202	Chaleur : gaz (chaufgaz)	152 458	167 875	190 000	169 500	190 000	
60614202	Chaleur : électrique (Régularisable)	38 767	41 637	60 000	43 031	61 000	
61132002	Chaleur : chauffage urbain régularisable	1 155 587	1 177 400	1 352 000	1 228 383	1 352 000	
62400002	Transport de biens R	24 285	25 070	26 000	24 259	26 000	



annexe

EVOLUTION PREVISIONNELLE MASSE SALARIALE 2020

Masse salariale brute globale

REALISE			Libellés	Comptes	BUDGETS		
2016	2017	2018			2019 actu	2020	variation
81 970	89 674	38 155	Personnel extérieur	Compte 6211	42 000	45 000	7,1%
3 165 767	3 223 540	3 578 611	Rémunérations Brutes	Compte 641	3 440 000	3 603 000	4,7%
1 311 053	1 341 166	1 452 521	Charges Sociales	Comptes 645-7-8	1 374 000	1 454 100	5,8%
4 558 791	4 654 379	5 069 287	Charges de Personnel	Chapitre 64 (dt 6211)	4 856 000	5 102 100	5,1%

Au titre des améliorations salariales, et suite à la négociation annuelle des salaires du 03/12/2019, l'évolution 2019/2020 des rémunérations brutes, hors recrutements, est de 1,53%.

MSL brute non récupérable (hors intéressement)

81 970	89 674	38 155	Personnel extérieur	6211	42 000	45 000	7,1%
2 345 186	2 424 258	2 744 467	Rémunérations Brutes	641	2 585 000	2 718 000	5,1%
1 033 887	1 085 629	1 204 844	Charges Sociales	645-7-8	1 121 000	1 185 100	5,7%
3 461 044	3 599 561	3 987 466	Charges de Personnel	64	3 748 000	3 948 100	5,3%

MSL brute récupérable

820 580	799 281	834 143	Personnel extérieur	641	855 000	885 000	3,5%
277 166	255 537	247 678	Rémunérations Brutes	645-7-8	253 000	269 000	6,3%
1 097 747	1 054 818	1 081 821	Charges Sociales	64	1 108 000	1 154 000	4,2%

Comptes	Libellés	2018	2019	2019	Budget primitif
		réalisé	budget actualisé	prévision réalisé	2020
		6 087	5 780	6 230	6 156
MARGE / ACCESSION		0	0	0	0
MARGE / PRÊTS		0	0	0	0
7041	Loyers des logements non conventionnés	0	0	0	0
7043	Loyers des logements conventionnés	17 431 860	19 939 000	18 541 677	18 523 000
7040-2-5-6-7-8	Autres loyers	1 306 653	42 000	1 704 214	2 081 000
742	Primes à la construction				
743	Subventions d'exploitation diverses	52 060	0	86 400	0
777	Subventions d'investissement virées/cpte résultat	835 154	900 000	850 000	800 000
7963	Transfert charges/ Intérêts Compensateurs	0	0	0	0
7222	Production immobilisée - imm. de rapport (frais financiers externes)				
78725	Reprises d'amortissements dérogatoires				
703	Récupération des charges locatives	4 609 815	5 438 000	4 728 664	5 618 000
	Total	24 235 541	26 319 000	25 910 955	27 022 000
Dotation aux amortissements :					
68111	partiel				
	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation	802	1 000	1 000	1 000
681122	Agencements & aménagements de terrains				
681123 & 661124	sauf 681123, 6811235, 6811243, 6811245				
	Constructions locatives	6 188 762	6 630 000	7 004 400	7 270 000
68725	Dérogatoires				
6863	Intérêts Compensateurs à répartir	0	0	0	0
	Charges d'intérêts nettes de bonifications (C. 669)				
661121	Opérations locatives - crédits relais & avances				
6611221	Opérations locatives - financements définitifs	1 385 157	1 800 000	1 784 431	2 189 000
661123	Intérêts Compensateurs	0	0	0	0
661124	Intérêts de préfinancement consolidables	0	0	0	0
6...	Charges locatives récupérables	4 954 971	5 670 000	5 262 942	5 867 000
	Total	12 529 692	14 101 000	14 052 773	15 327 000
MARGE / LOCATIF		11 705 849	12 218 000	11 858 182	11 695 000
72	Production immobilisée (sauf 7222 & 72232)	427 578	100 000	100 000	100 000
7064-5-6-7-8	Autres prestations de service	153 079	166 000	144 743	169 000
708	Produits des activités annexes	747 825	175 000	247 243	175 000
	Total	1 328 482	441 000	491 986	444 000
MARGE / PRODUCTIONS DIVERSES		1 328 482	441 000	491 986	444 000
MARGE BRUTE TOTALE		13 034 331	12 659 000	12 350 168	12 139 000

Comptes	Libellés	2018	2019	2019	Budget primitif
		réalisé	budget actualisé	prévision réalisé	2020
		6 087	5 780	6 230	6 156
744	subventions pour travaux de gros entretiens et de grosses réparations	0	0	0	0
	Total	0	0	0	0
Consommations de l'exercice en provenance de tiers:					
6032	Variation des stocks d'approvisionnements				
606	Achats non stockés de matières et fournitures	131 500	209 000	147 501	212 000
611	Sous traitance générale	146 647	193 000	276 800	261 000
612	Redevances crédit-bail et baux emphytéotiques	15 073	8 000	8 067	8 000
6151	Entretien courant sur biens immobilier	508 658	530 000	528 557	536 000
6152	Gros entretien / PGE	748 959	770 000	632 223	885 000
6152	Gros entretien / Trvx non prov (désamian., HSS, foyers)	16 691	350 000	23 529	160 000
6152	Gros entretien / Sce général	11 100	16 000	5 722	16 000
6152	Gros entretien / P3	186 730	245 000	222 911	225 000
6152	Gros entretien / proximité REEL	1 006 358	800 000	918 995	800 000
6152	Gros entretien / proximité divers	291 526	270 000	290 828	320 000
6156	Maintenance	185 934	195 000	187 081	218 000
6158	Autres travaux d'entretien	10 712	21 000	11 061	21 000
6228	Diagnostics amiante	278 040	200 000	206 701	245 000
628	Autres charges relatives à l'exploitation	287 432	215 000	330 130	215 000
Autres 61 et 62	Autres, part non récupérable	1 214 987	1 807 000	1 257 406	1 626 000
635-637	Autres impôts , taxes et versements assimilés	2 496 380	2 623 000	2 590 244	2 718 000
	Total	7 536 727	8 452 000	7 637 757	8 466 000
VALEUR AJOUTEE		5 497 604	4 207 000	4 712 411	3 673 000
Charges de personnel					
631 - 633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	437 025	419 000	390 557	414 900
641 - 6481	Salaires et traitements	3 031 460	2 595 000	2 629 004	2 728 000
645 - 647 & 6485	Charges sociales	1 204 844	1 121 000	1 120 368	1 185 100
	Total	4 673 328	4 135 000	4 139 930	4 328 000
E. B. E.		824 276	72 000	572 482	-655 000
Reprises :					
7811	Sur amortissements				
78157	Sur provisions pour grosses réparations	2 213 000	770 000	1 756 000	885 000
7815	Sur autres provisions	438 870	200 000	782 166	200 000
Autres pour risques & charges d'exploitation					
7816	Sur provision pour dép. des immobilisations				
78173	Sur provision pour dép. des stocms & en-cours				
78174	Sur provision pour dép. des créances	361 631	420 000	108 917	420 000
791	Transferts de charges d'exploitation	0	40 000	26 628	40 000
75	Autres produits de gestion courante	382 521	380 000	277 193	261 000
(sauf 755)					
	Total	3 396 022	1 810 000	2 950 904	1 806 000
Dotations :					
68111	Partiel - Amortissements des autres immo. incorporelles	124 468	122 000	120 000	145 000
6811233 - 6811235 - 6811243 & 6811245					
6811245	Partiel - Amortissements des autres constructions				
681125 - 681128	Amortissements des autres immobilisations	64 664	185 000	121 100	157 000
6812	Amortissements des charges d'exploitation à répartir				
68157	Provisions pour grosses réparations	1 633 000	1 000 000	1 186 000	349 000
6815	Autres provisions pour risques et charges	28 686	50 000	0	50 000
6816	Provisions sur immobilisations				
68173	Provisions pour dép. des stocms & en - cours				
68174	Provisions pour dép. des créances	541 826	200 000	300 000	200 000
654	Pertes sur créances irrécouvrables	361 631	420 000	91 960	420 000
65	Autres charges de gestion courante	0	0	1	0
(sauf 655)					
	Total	2 754 275	1 977 000	1 819 061	1 321 000
RESULTAT D'EXPLOITATION		1 466 023	-95 000	1 704 324	-170 000

Comptes	Libellés	2018	2019	2019	Budget primitif
		réalisé	budget actualisé	prévision réalisé	2020
		6 087	5 780	6 230	6 156
755	Quote-part de résultat sur op. faites en commun				
	Total	0	0	0	0
761	Produits des participations				
762	(sauf 76241 & 76242) Produits des autres immo. fin.				
763 - 764	Produits versés par les ét. financiers & revenus des valeurs mob. de placement	105 881	80 000	65 000	60 000
765 - 768	Autres produits financiers				
767	Produits nets sur cessions de VMP	0	0	0	0
786	Reprises sur provisions financières				
796	(sauf 7963) Autres transferts de charges financières	0	0	0	0
	Total	105 881	80 000	65 000	60 000
655	Quote-part de résultat sur op. faites en commun				
	Total	0	0	0	0
661	Autres - Autres charges d'intérêts	0	0	0	0
667	Charges nettes sur cessions de VMP	0	0	0	0
666 - 668	Autres charges financières	0	0	0	0
686	(sauf 6863) - Autres dotations aux amortissements & aux provisions financières	0	0	0	0
	Total	0	0	0	0

Résultat Financier 105 881 80 000 65 000 60 000

RESULTAT COURANT 1 571 904 -15 000 1 769 324 -110 000

771	Produits exceptionnels sur op de gestion	55 242	10 000	7 800	10 000
772	Produits exercices antérieurs	0	10 000	0	10 000
773	Mandats annulés	0	0	0	0
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	193 402	300 000	123 698	300 000
778	Autres produits exceptionnels	1 282 021	812 000	2 218 465	1 910 000
787	(sauf 7825) - Autres reprises sur prov. except.	0	0	0	0
797	Transfert de charges exceptionnelles				
	Total	1 530 665	1 132 000	2 349 963	2 230 000

671	Charges exceptionnelles sur op de gestion	29 652	32 000	16 085	32 000
672	Charges exercices antérieurs	0	15 000	2 090	15 000
673	Titres annulés	0	10 000	0	10 000
675	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	87 604	230 000	115 000	230 000
678	Autres charges exceptionnelles	694 638	810 000	1 804 272	1 812 000
687	(sauf 68725) - Autres dotations aux amortissements & aux provisions exceptionnelles	259 677	0	0	0
	Total	1 071 570	1 097 000	1 937 447	2 099 000
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéfices & assimilés	0	0	0	0
	Total	0	0	0	0

Résultat Exceptionnel 459 095 35 000 412 516 131 000

RESULTAT DE L'EXERCICE 2 030 998,99 20 000 2 181 841 21 000

Valeur comptable des éléments d' Actif cédés	87 604	230 000	115 000	230 000
Produits de cession des éléments d' Actif cédés	-193 402	-300 000	-123 698	-300 000
Subventions investissement virées au résultat (cf dot. Aux amort.)	-835 154	-900 000	-850 000	-800 000
Dotation aux Amortissements et provisions	8 841 885	7 634 109	8 188 000	8 172 000
Reprises sur amortissements et provisions	-3 013 501	-1 824 395	-1 390 000	-1 505 000

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT 6 918 431 4 859 714 8 121 143 5 818 000

REÇU EN PREFECTURE

le 24/12/2019

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20191224-CR_19_12_20

Logis Cévenols



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

Conseil d'Administration

Séance du 19 Décembre 2019

P.G.E. Provision Gros Entretien

P.G.E.

(Provision gros entretien)

PGE

1 / 1



OPH ALES AGGLOMERATION

PGE (Plan Prévisionnel d'Entretien) 2020 à 2023
Selon nouvelle instruction comptable

Code	N° opé	Libellé opé	Intervention	Composant	Durée renvit	Cumul prévisible 2020-2023	Années				2019 reliquat			
							2020	2021	2022	2023				
1	6041-12	GE tnx div cités peint volets façades bois 2012 à 2016	Entretien peinture volets bois, façades bois	Balcon et loggia Volets bois	10 15	59 000	22 000	19 000	18 000	0	0	0	0	59 000
2	6062-62 6077-77 6078-78	GE Façades 2 Soubeyranne 2015 GE Ravalement façades Prés Rasciaux	Ravalement façades (sans ITE et sans amélioration)	Façade sans ITE	25	793 000	107 000	143 000	290 000	253 000	793 000			
2B	6066-66 6073-73	GE 2 à 12 S.Prudhomme plaques fibrociment GE Façades S.Prudhomme	Ravalement façades (avec ITE et sans amélioration)	Façade avec ITE	25	700 000	150 000	150 000	200 000	200 000	700 000			
3	6061-61	GE Révision charpentes	Révision charpentes - toiture tuiles et zinc toitures	Toiture tuiles	25	0	0	0	0	0	0			
4	6060-60 6076-76 6079-79 6082-82	GE Rempl portes hall interphonie GE Rempl portes hall et interphonie 1-11 Cdt Audibert 1 à 9 Meunière 1b, 1c GRJM 2 Soubeyrannes	Entretien et rempl portes hall immeuble et interphonie	Porte hall d'immeuble	25	447 000	176 000	127 000	72 000	72 000	447 000			
5	6057-57 6069-69 6074-74	Peintures cages d'escaliers 2016 avec insertion GE Peintures cages d'escaliers 2017 avec insertion	Peintures halls		10	418 000	118 000	100 000	100 000	100 000	418 000			
6	6068-68	GE Désenfumage div.cités	Réfection système désenfumage	Dispositif désenfumage	25	200 000	50 000	150 000			200 000			
7	6070-70	GE VMC	Travaux entretien VMC	Equipement VMC collective 8A- Tableau commun	30 25	0	0	0	0	0	0			
8	6071-71	GE Sécurité électrique	Mise en sécurité électrique (hors mise aux normes)	8B- Electricité parties communes 8C- Tableau logement 8D- Installation électrique lgts	30 30	225 000	50 000	50 000	50 000	50 000	200 000			
9	6072-72	GE Peinture persiennes métal	Peinture persiennes métal	Persiennes métalliques	25	37 000	37 000	0	0	0	37 000			
10			Rempl sols à l'unité Gestion de site		50 20	350 000 400 000	100 000 100 000	100 000 100 000	100 000 100 000	100 000 100 000	350 000 400 000			
							885 000	939 000	930 000	875 000	3 629 000			