



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

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

Séance du : 24 juin 2020

Délibération n° 2020-28

Étaient présents :

Administrateurs présents :

Max Roustan – Bernard Saleix – Jacques Foulquier - Alain Pialat – Bernard Hillaire –
Jean-Marie Bridier - Anne-Lyse Messenger – Jean-Claude Auribault - Daniel Canal – Antoine Vinhas
Eric Maubernard - Pierrette Paez - William Balez – Virginie Cuvereaux – Max Bordary –
Marie-Christine Peyric – Gilbert Albini – Michèle Veyret

Absents excusés :

Cédric Marrot avec pouvoir à Mr Max Roustan
Rachid Nékaa avec pouvoir à Mme Pierrette Paez
Lucile Pialat - Jean-Louis Raymond - Bernard Pialot
Arnold Bargeton – Secrétaire du CSE

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Philippe Curtil - Directeur Général
Marie Carmen Ruiz – Commissaire aux comptes

Assistaient également à la séance :

Didier Barthélémi – Cyril Laurent – Johana Ribot

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

EXECUTION DU BUDGET 2019

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2020-28 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 2019 et après en avoir délibéré, décide avec 19 voix pour et 1 abstention :

-D'approuver les comptes de l'exercice 2019 (investissement, compte de résultat, annexes réglementaires et l'annexe littéraire).

-De prendre acte des projets abandonnés.

-De prendre acte de l'autofinancement net HLM 2017 à 2019.

-D'affecter l'excédent 2019 de 3 090 385,55 € :

. En plus-value pour 147 651,00 €

. En compte 110 « Report à nouveau » pour 2 942 734,55 €

-D'affecter les fonds propres aux opérations d'investissement soldées en 2019 pour un montant de : 8 047 514,55 €.

-De donner quitus au Directeur Général.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Philippe CURTIL

REÇU EN PREFECTURE

le 25/06/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20200625-CA_24_06_20



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 24 Juin 2020

Rapport 2020 - 28

EXECUTION DU BUDGET 2019

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

I) LE COMPTE DE RESULTAT

Fait apparaître un excédent de : **3 090 K€**, alors que le prévisionnel était de : **20 K€**.

	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019
Total Produits	30 596 591,25 €	29 782 000,00 €	34 244 760,94 €
Total Charges	28 565 592,27 €	29 762 000,00 €	31 154 375,39 €
Résultat	2 030 998,98 €	20 000,00 €	3 090 385,55 €

Par rapport à 2018, le Résultat est en progression de : **1 059 K€**, soit **52%**

IL BENEFICIE par rapport à 2018, notamment :	Amélioration	% Loyers
EN RECETTES de l'augmentation :		
- du produit des activités	1 382,00	6,8%
- des produits exceptionnels	75,00	0,4%
- des produits de cession d'éléments d'actif	59,00	0,3%
- des autres produits exceptionnels	1 958,00	9,6%
- des subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	187,00	0,9%
- des autres reprises sur provisions	533,00	2,6%
- des reprises provisions PGE	287,00	1,4%
EN DEPENSES de la diminution :		
- des achats non stockés	12,00	0,1%
- des travaux de maintenance	70,00	1,1%
- des coûts de gestion (dont diag. Amiante)	257,00	1,0%
- des charges de Personnel	490,00	2,3%
- des autres dotations aux provisions	363,00	1,8%
- des admissions en non valeurs	208,00	1,0%
IL EST PENALISE par rapport à 2018, notamment :		
Détérioration		
EN RECETTES de la diminution :		
- de la production immobilisée	428,00	-2,1%
- des reprises provisions Créances Douteuses	208,00	-1,0%
- du fonds de mutualisation	105,00	-0,5%
- des subventions d'exploitation	52,00	-0,3%
- des produits financiers	41,00	-0,2%
EN DEPENSES par l'augmentation :		
- des dotations provisions PGE	310,00	-1,5%
- des charges financières	794,00	-3,9%
- des impôts et taxes	225,00	-1,1%
- des valeurs comptables des éléments d'actif cédés	89,00	-0,4%
- des dotations amortissements et provisions	1 101,00	-5,4%
- des charges except. De commercialisation s/Vte locataires	3,00	0,0%
- des autres charges Except. (sinistres et démol.)	1 458,00	-7,2%
- des charges & amortissements Except.	8,00	-0,0%
TOTAL VARIATION	1 059	5 881,00
		4 822,00
		-2,90%

Le Chiffre d'affaires (hors récupération des charges locatives), atteint **20 851 K€**, par rapport à 2018, il est en amélioration de 6,2%.

Les loyers s'élèvent à **20 442 K€**, ils sont supérieurs de **461 K€** à l'objectif budgétaire prévu à **19 981 K€**, et en progression de 9,1% soit **1 703 K€** par rapport à 2018 du fait :

- de la mise en location, de 346 nouveaux logements :

➤ Sur la commune d'Alès :

- L'Ecole des Mines d'Alès 181 lots.

➤ Sur Alès Agglomération :

- Les Cépages de Valès à Saint Christol les Alès 12 lots,
- L'Olivette à Saint Privat des Vieux 40 lots,
- La Résidence du Mas Ratier à Saint Martin de Valgalgues 33 lots,
- La Résidence Marcel Paul à Saint Martin de Valgalgues 21 lots.

➤ Hors Alès Agglomération :

- Les Terrasses de l'Ancyse à Bagnols sur Cèze 45 lots,
- Les Jardins de l'Ancyse à Bagnols sur Cèze 8 lots,
- La Borie à Molières sur Cèze 6 lots.

- De la mise en œuvre de la Réduction de Loyer de Solidarité « RLS » mise en place au 1^{er} février 2018, pour un montant pour l'exercice 2019 de **1 217 K€**, en 2018 le montant était de **1 049 K€**.

Il est à noter que l'augmentation générale des loyers appliquée au 1er Janvier 2019 est de 1,25% soit environ 312 K€ pour l'exercice 2019. Depuis 2015, il s'agit de la première augmentation générale autorisée par les pouvoirs publics.

La récupération des charges locatives est inférieure de 12,4% par rapport au budget soit **4 780 K€** réalisés, pour une prévision de **5 458 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 0 K€, soit une diminution de **428 K€** par rapport à 2018.

Le poste Production Immobilisée correspondant au montant imputable sur les opérations immobilisées en cours ou livrées au cours de l'exercice 2019 :

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

Compte tenu du nombre important de logements réalisés en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement, ces coûts directs ne sont pas significatifs et n'ont donc pas été immobilisés.

Le poste subventions d'exploitation correspond au montant des aides reçues de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) pour des projets innovants. En 2019, aucune subvention d'exploitation n'a été constatée.

Les Autres Produits s'élèvent à 277 K€.

Suite à la loi de finance pour 2018 et la mise en œuvre de la RLS, un système de modulation de la cotisation CGLLS a été mise en œuvre pour atténuer l'impact de la RLS. La modulation nette pour 2019 se porte à 277 K€ soit une baisse de 27,5% par rapport à 2018.

Les Produits Financiers atteignent 65 K€.

Montant inférieur par rapport aux **80 K€** prévus au budget 2019, et en retrait par rapport aux **106 K€** constatés en 2018.

Trésorerie étant en retrait par rapport à l'exercice 2018, les produits financiers suivent la
 Les placements sont totalement sécurisés (Livret A) et ne présentent strictement aucun risque en capital.

Les Reprises/ Amortissements et provisions réalisés à 3 625 K€ pour un budget de 1 390 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 **153 K€** pour un budget initial de **420 K€**. Cette réalisation est due à l'apurement de créances locatives irrécouvrables.

Reprises diverses pour un montant de 972 K€

- Dont **164 K€** pour la reprise sur la provision pour Diagnostics amiante, diagnostics réalisés sur le budget 2019 pour le même montant.
- Dont **632 K€** pour la reprise de la provision sur risque de perte de financement ANRU relatif à la démolition du 9 Quai du Grabieux.
- Dont **156 K€** pour la reprise de provisions sur risque lié à des contentieux devenues sans objet.
- 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 **2 500 K€** ce qui correspond à l'ajustement du plan pluriannuel d'entretien du patrimoine.

Les Produits exceptionnels réalisés à **4 646 K€** pour un budget de **2 032 K€** soit une réalisation supérieure de 128,6%. Par rapport à 2018, ils progressent de **96,4 %** passant de **2 366 K€** à **4 646 K€**, cette variation globale de **2 280 K€** est notamment due à :

Une nette diminution :

- des créances admises en non-valeur :	- 34 K€
--	---------

Une nette augmentation :

- des reprises sur subventions d'investissement :	+ 187 K€
- des dégrèvements fiscaux et subventions ANRU :	+ 1 993 K€
- des Produits sur cession d'Actifs :	+ 59 K€
- des indemnités sur sinistres :	+ 75 K€

Au total, les Produits sont réalisés à hauteur de 115 %.

LES CHARGES

Les charges récupérables sont inférieures de **9,7 %** par rapport au budget prévisionnel.

Par rapport au réalisé 2018, leur montant global est en augmentation de **3,3 %**. Cette progression correspond à l'augmentation du patrimoine en gestion mais aussi à la maîtrise des dépenses.

La régularisation en 2020, entre les provisions appelées et les dépenses constatées en 2019 sera globalement favorable aux locataires.

L'Entretien Courant et Gros Entretien, représentent des dépenses en 2019 de **2 653 K€** au lieu de **2 886 K€** pour 2018, soit une diminution de **8,1%**.

Le Courant connaît une progression forte de **20,2%** par rapport à 2018, le Gros Entretien lui régresse de **359 K€** en un an soit **15,9%**.

Par ailleurs le plan d'entretien programmé de 2020 à 2023 est ramené de **4 332 K€** à **3 629 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 **490 € /logt géré**, soit **14,9%** des loyers (médiane 2018 des OPH : 15,8%).

Si l'on ajoute aux dépenses d'entretien et de gros entretien, les travaux immobilisés, le montant consacré à l'entretien du parc progresse de **19,9%**, passant de **1 133 € /logt géré** en 2018 à **1 358 € /logt** en 2019.

Les Frais de Gestion diminuent de **9,9%** passant de **2 117 K€** en 2018 à **1 908 K€** en 2019.

Les Diagnostic amiante, continuent de peser sur les frais de gestion en représentant plus de **13,8%** de ces derniers.

*Les diagnostics amiante restent significativement élevés 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 restent très significatives, passant de **23 K€** en 2016 à **287 K€** en 2017, et **361 K€** en 2018 et **264 K€** en 2019.*

Les Impôts et Taxes non récupérables, sont réalisés à hauteur de **3 078 K€** pour un budget de **3 042 K€**.

Par rapport aux dépenses 2018, la progression est de **144 K€** soit **1,0 %**, notamment du fait de :

- l'augmentation des taxes foncières de + 175 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. .

- la diminution de la taxe sur salaires - 27 K€

- la réduction de la participation à la formation professionnelle - 4 K€

Logis Cévenols maintient son effort de formation qui représente 2019 **2,4%** 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, baissent de **10,8 %** par rapport à 2018.

S'agissant des **salaires bruts versés**, La diminution 2019 de **10,3 %**, est consécutive :

- A la négociation annuelle salariale pour 2018, qui prévoit un ajustement de **1,25 %** des rémunérations.
- Aux embauches de personnel et primes diverses,
- Aux départs à la retraite constatés en 2018 et 2019.

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

Les Dotations aux Amortissements & aux Provisions sont supérieures de **1 442 K€** par rapport au budget (**9 630 K€** réalisés pour **8 188 K€** prévus).

Par rapport à la réalisation de 2018, elles augmentent de **12,2 %** notamment de la manière suivante :

- **Dotation aux Amortissement Locatifs** augmente **16,9 %**, en raison de l'amortissement des nouvelles résidences livrées en 2018 et 2019.
- **Provision pour Gros Entretien** le besoin 2020 à 2023, établi à **3 629 K€**, a nécessité de provisionner un montant de **1 943 K€** soit **313 €/logt géré** (85 € médiane des OPH en 2018). 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.

verses passent de **29 K€** à **26 K€**. Au 31 décembre 2019, ces dotations ne concernent
 99_DE-030-490075645-20200625-CR_24_06_20 nités de fin de carrière (IFC) dévolues au personnel proche de la retraite. Au 31
 décembre 2019, une partie des diagnostics amiante ayant été réalisée, il n'a pas été procédé à une
 dotation complémentaire.

- **La Dotation pour Créances Douteuses**, passe de **542 K€** à **182 K€** pour 2019, soit une réduction de **66,5%**. Cette baisse est due à la faible progression des dettes des locataires de toutes les catégories, aussi bien partis que présents. Le nombre de locataires résiliés ayant une dette est stable avec une baisse de 4,7% et se porte au 31 décembre 2019 à 405 (425 au 31 décembre 2018). Le niveau de l'impayé représente désormais **0,6 % des loyers & charges à recouvrer**, et passe à **nouveau au-dessous de la médiane des OPH qui s'établit en 2018 à 1,1%**.

Les Autres Charges de Gestion baissent par rapport à 2018, passant de **362 K€** à **153 K€**.

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

Les Charges Financières progressent de **794 K€** par rapport à 2018, soit une progression de **57,3%**. Elles passent ainsi de **1 385 K€** en 2018 à **2 179 K€** pour 2019.

Cette augmentation provient à la fois des baisses constatées en 2018 et relatives à la renégociation de la dette et à la remise d'intérêts actuariels bruts sur la démolition de 80 logements (Immeuble Maupassant), mais également à l'augmentation réelle des charges financières résultant de l'accroissement de l'endettement permettant de financer les nouvelles opérations ainsi que les réhabilitations.

Les Charges Exceptionnelles sont réalisées à hauteur de **2 622 K€**, pour un budget de **1 097 K€**.

Il est à noter que cette année, les charges exceptionnelles diverses enregistrent les coûts des démolitions soit **1 842 K€** pour l'exercice 2019.

Les dotations aux autres provisions enregistrent les dévalorisations des immeubles voués à la démolition et dont le Conseil d'Administration a autorisé la démolition dans les 4 ans. Il s'agit de l'immeuble du 23 quai du Grabieux et de 2 des 5 bâtiments du Mont Bouquet 2. L'impact sur les comptes 2019 est de **252 K€** pour ce poste.

Projets Abandonnés (15 K€)

Nous avons également passé en projet abandonné 67 946,34 €, afin d'apurer des frais d'honoraires pour les projets d'opérations non réalisables soit :

Alès – Julian :	23 099,30 €
Alès – Cévennes, Pole Commercial	3 157,20 €
Bagard – Le Carriol	22 289,47 €
Anduze – Rue Pelico	16 400,37 €
Anduze – Rue Pasteur Rollin	3 000,00 €

Au total, les Charges sont réalisées à hauteur de 104,7 %

Eu égard aux Produits & Charges, le résultat de l'exercice 2019 est positif à hauteur de **3 090 K€**, soit **15,1% 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 %** du salaire brut. A cet effet une provision globale de **383 K€** (54 K€ au titre de charges sociales), est constituée et apparaît au bilan au compte **4286**.

Rubriques	2017	2018	2019	Moyenne
a Autofinancement net hlm	1 347 941 €	1 598 429 €	3 274 569 €	2 073 646 €
b Produits financiers (comptes 76)	124 117 €	105 881 €	65 322 €	98 440 €
c Produit des activités (comptes 70)	23 905 308 €	24 249 232 €	25 631 103 €	24 595 214 €
d Charges récupérées (comptes 703)	4 594 068 €	4 609 815 €	4 779 926 €	4 661 270 €
e (b + c - d) : Dénominateur du ratio d'autofi net hlm	19 435 357 €	19 745 298 €	20 916 499 €	20 032 385 €
RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R 423-9 du CCH)	6,9%	8,1%	15,7%	10,4%
Médiane nationale OPH	10,3%			

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 2019

Excédent brut du compte de résultat : 3 090 385,55 €

REALISATION / VAL. IMMOBILISEE : plus-value à déduire
 Vente de 2 logements à la prairie et 1 à la Déroussine
 (Imputation au compte 10685)

147 651,00 €

AFFECTATION DE L'EXCEDENT corrigé :

2 942 734,55 €

L'excédent corrigé de 2 942 734,55 € est affecté au compte 110 « report à nouveau ».

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

31 Décembre 2018 (110 + 115)	+	14 691 321,84 €
Excédent exercice 2019 affecté	+	2 942 734,55 €
Besoin de financement investissements 2019	-	8 047 514,55 €
Nouveau solde 2020 après affectations 2019	+	9 586 541,84 €

II) L'INVESTISSEMENT

EXECUTION 2019

En 2019, nous avons procédé aux règlements suivants (en milliers d'euros):

1) STRUCTURE

1 318 K€

Achats logiciels matériels	263 K€
Matériel de bureau et informatique	283 K€
Travaux bâtiments administratifs	772 K€

Achats foncier	223 K€
Constructions	25 015 K€
Réhabilitation	5 736 K€

SOUS TOTAUX 32 292 K€

3) DEPOTS		1 K€
Caution	1 K€	

TOTAL 1 + 2 + 3 32 293 K€

En Financement nous avons réalisé :

23 615 K€ de prêts nouveaux	
3 767 K€ de subventions nous ont été notifiées dont :	3 229 K€ au titre de l'ANRU
1 500 K€ de subventions ont été encaissées dont :	369 K€ au titre de l'ANRU

Par ailleurs, suite au vote du 14 Mai 2019 relatif aux arrêtés de comptes de 2018, nous avons affecté aux investissements 504 K€, afin de fixer le besoin en fonds propres des opérations soldées en 2018.

D) BESOIN EN AFFECTATION DE FONDS PROPRES

IMMEUBLES DE RAPPORT ET TRAVAUX D'AMELIORATION

OP 1038	CN DELAUNE	Acquisition en VEFA 34 logts	198 926,52
OP 1090	VEFA LES LUCIOLES VIGET	Acquisition en VEFA 34 logts	118 734,18
OP 1096	CN TAMARIS 22 DR MERCIER - OP 1096	Construction de 22 lgts	89 003,18
OP 1110	VEFA HAMEAU DE SILHOL - OP 1110	Acquisition en VEFA 26 logts	205 226,66
OP 1111	VEFA RESID SILHOL 24 - OP 1111	Acquisition en VEFA 24 logts	660 248,53
OP 1113	VEFA JARDINS DE CAMELIA - OP 1113	Acquisition en VEFA 44 logts	1 014 269,71
OP 1135	AA ICF NIMES - OP 1135	Acquisition Amélioration 164 logts	2 206 642,18
1 Sous total Constructions			4 493 050,96
OP 2511	CEVENNES Résidentialisation	Résidentialisation	132 173,34
OP 2554/2573	CV 505 576 208 8 Asc + Halls	Réhabilitation	-14 640,47
OP 2578	St Martin 40 Audit thermique	Réhabilitation	146 400,28
OP 2578	Les Aubépines Audit thermique	Réhabilitation	-139 937,89
OP 2578	P.Curie I Audit thermique	Réhabilitation	374 360,53
OP 2578	Mt Bouquet II Audit thermique	Réhabilitation	0,00
OP 2578	Roncières Audit thermique	Réhabilitation	239 939,05
OP 2578	Rochebelle 100 Audit thermique	Réhabilitation	93 712,75
OP 2578	St Ambroix Audit thermique	Réhabilitation	23 641,23
OP 2645	CEVENNES Résid + aménag entrées	Résidentialisation	-62 290,15
OP 2657	Diverses cités abris containers	Réhabilitation	18 285,12
OP 2666 2	CV 576 Facades & Calorifugeage	Réhabilitation	486 824,38
OP 2667	Prés St Jean Réha Quai du 8 Mai	Réhabilitation	556 568,61
OP 2670	Prés St Jean Retour halls JBD Moillère	Résidentialisation	186 703,71
OP 2700	Clavières 100 Rempl Toitures Tuiles	Réhabilitation	444 218,21
OP 2703	Promelles 41 Rempl Escalier	Réhabilitation	58 127,63

	Aménagement logt H N° 70 - 8 GRJM	Aménagement Logement accessibilité Handicapé Réhabilitation	368,50 123 653,75
OP 2715	Pierre Curie Toitures Terrasses		
OP 2720	Aménag PMR logt H N°53 - 10 Rue Gabriel Roucaute	Aménagement Logement PMR	4 664,00
OP 2720	Aménag PMR logt H N°65 - 833 Quai de Cauvel	Aménagement Logement PMR	4 306,50
OP 2720	Aménag PMR logt H N° 744 - 14 Rue Cdt Audibert	Aménagement Logement PMR	3 990,62
OP 2720	Aménag PMR logt H N°947 - 31 GRJM	Aménagement Logement PMR	4 328,50
OP 2720	Aménag PMR logt H N°262 - 22 GRJM	Aménagement Logement PMR	4 401,68
OP 2720	Aménag PMR logt H N°524+488 - 14&16 Place St Jean	Aménagement Logement PMR	9 055,45
OP 2720	Aménag PMR logt H N° 3 - 2 Av Jduclos	Aménagement Logement PMR	3 901,70
OP 2720	Aménag PMR logt H N°35 - 6 Pasteur	Aménagement Logement PMR	4 210,80
OP 2720	Aménag PMR logt H N°287 - 15 Quai du Gbx	Aménagement Logement PMR	4 614,24
OP 2720	Aménag PMR logt H N°119 - 3 Rue Finiels	Aménagement Logement PMR	4 257,84
OP 2720	Aménag PMR logt H N°2 - 205 Av Baptiste Marcet	Aménagement Logement PMR	4 383,50
OP 2721	Aménag HSS logt H N°877+897 - 35&37 GRJM	Aménagement Logement HSS	8 684,50
OP 2721	Aménag HSS logt H N°531 - 15 Place St Jean	Aménagement Logement HSS	4 513,30
OP 2721	Aménag HSS logt H N°212+169 - 14&18 GRJM	Aménagement Logement HSS	8 845,10
OP 2721	Aménag HSS logt H N° 1213+1168+1102+1146+1138+1137+1161+1 155+1160+1167+1186+1108+1150 - Ppicasso	Aménagement Logement HSS	57 063,05
OP 2721	Aménag HSS logt H N°1224 - 39 GRJM	Aménagement Logement HSS	4 294,40
OP 2721	Aménag HSS logt H N° 1298 - 1B GRJM	Aménagement Logement HSS	4 158,00
OP 2721	Aménag HSS logt H N° 5 - 6 Pasteur	Aménagement Logement HSS	4 048,00
PRES SAINT JEAN	Démolition 1à15 Lavoisier 76 Lgts	Démolition	18 214,45
PRES SAINT JEAN	Démolition 17à23 Chenier Nord 71 Lgts	Démolition	84 367,80
CEVENNES	Démolition 9 Quai du Grabieux 48 Lgts	Démolition	1 659,78
2 Sous total Addition & Remplacement de composants			2 916 071,79
IR	DEROUSSINE	Vente DEROUSSINE logt 17	-1 380,00
AM	DEROUSSINE	Vente DEROUSSINE logt 17	-15 940,00
IR	PRAIRIE	Vente PRAIRIE logts 5-12	16 816,12
AM	PRAIRIE	Vente PRAIRIE logts 5-12	-39,70
	Promelles 41 - Structure	Remplacement composants	-28 241,49
	Clavières 08 - Structure	Remplacement composants	-34 707,31
	CV 19 - 220 Igts - Chauffage Collectifs	Remplacement composants	-513,37
	Promelles Million - Chauffage Individuel	Remplacement composants	-4 344,53
	121 Fbg de Rochebelle - Chauffage Individuel	Remplacement composants	-1 152,32
	Alsace Lorraine - Chauffage Individuel	Remplacement composants	-3 398,58
	Mont Bouquet 24 - Chauffage Individuel	Remplacement composants	-13 442,87
	CV 19 - 220 Lgts - Ravalement	Remplacement composants	-198 479,70
	Abris Containers Stocks - Aménagements extérieur	Remplacement composants	-11 064,00
3 Sous total Sorties d'actif			-295 887,75
OP 2558	BUREAUX BILINA		759 342,54
4 Sous total Bâtiments Administratifs			759 342,54
	205 Logiciels		146 014,99
	215 Installations techniques matériel et outillage		-24 197,67

2182	Matériel de transport	3 579,57
	Matériel de bureau et	
2183	informatique	74 843,98
2184	Matériel Administratif	-25 303,86
5 Sous total Autres Investissements		174 937,01

(1+2+3+4+5) = Total à affecter au 31/12/2019 **8 047 514,55**

La tenue de Fiches de Situation Financières et Comptables doit faire l'objet d'une modification à appliquer à partir des comptes 2019

Il s'avère nécessaire de procéder à une correction pour le besoin d'apport en Fonds Propres à affecter aux opérations Terminées Soldées au 31 décembre 2019.

Op. Terminées Soldées	Constructions	8 352 534,75
Op. Terminées Soldées	Addition & rempl. de composants	11 584 694,28
Op. Terminées Soldées	Sorties d'Actif	-4 975 526,25
Op. Terminées Soldées	Bâtiments Administratifs	1 442 076,77
Op. Terminées Soldées	Autres Investissements	1 714 990,73

Total à affecter au 31 décembre 2018	18 118 770,28
---	----------------------

A déduire cumul affecté au 31 décembre 2017	-17 180 125,86
--	-----------------------

Montant complémentaire à affecter au 31 déc. 2018	938 644,42
--	-------------------

Op. Terminées Soldées	Constructions	12 845 585,71
Op. Terminées Soldées	Addition & rempl. de composants	14 500 766,07
Op. Terminées Soldées	Sorties d'Actif	-5 271 414,00
Op. Terminées Soldées	Bâtiments Administratifs	2 201 419,31
Op. Terminées Soldées	Autres Investissements	1 889 927,74

Total à affecter au 31 décembre 2019	26 166 284,83
---	----------------------

A déduire cumul affecté au 31 décembre 2018	-18 118 770,28
--	-----------------------

Montant complémentaire à affecter au 31 déc. 2019	8 047 514,55
--	---------------------

Ecritures à réaliser en 2019

Débit : compte 110 " Report à nouveau	8 047 514,55 €
Crédit : compte 10672 " Excédent d'exploitation affecté aux investissements"	

II) Besoins Prévisionnels en fonds Propres

II-A) Besoins sur opérations terminées non soldées au 31 décembre 2019 :

OP 1059	VEFA TERRASSES DU GARDON	VEFA	700 936,00
OP 1040	CN ROMARINS	Construction	541 864,24
OP 1101	VEFA LES CERISIERS	VEFA	269 606,82
OP 1102	VEFA ECOLE DES MINES	VEFA	241 123,49
OP 1106	VEFA L'OLIVETTE	VEFA	806 532,15
OP 1114	VEFA TERRASSES DE L'ANCYSE	VEFA	569 215,16
OP 1124	VEFA CEPAGES DU VALES I	VEFA	143 446,14
OP 1125	VEFA RESIDENCE MARCEL PAUL	VEFA	261 794,97
OP 1126	VEFA HAMEAU DU MAS RATIER	VEFA	432 934,11
OP 1134	AA MOLIERES SUR CEZE LA BORIE	Acquisition	
OP 1142	VEFA JARDINS DE L'ANCYSE	Amélioration	33 306,82
		VEFA	96 345,81
S/T Constructions			4 097 105,71
OP 2622	CV 108 208 CONILH 40 RONC VILLENEUVE Ascs	Add. & rempl. Comp.	305 861,72
OP 2632	CV 576 Aménagement dalle 55 gjm	Add. & rempl. Comp.	450 931,99
OP 2644	Thoiras eau chaude	Add. & rempl. Comp.	146 550,89
OP 2687	Amenagement Ext Conilheres et Loges	Add. & rempl. Comp.	166 381,21
OP 2688	P.Curie Aménagement extérieurs Phase I8	Add. & rempl. Comp.	93 452,03
OP 2711	Rempl 91 chaudières	Add. & rempl. Comp.	119 119,00
S/T Additions & Remplacement de Composants			1 282 296,84
A- TOTAL à AFFECTER sur Op TNS 2019			5 379 402,55

II-B) Besoin sur opérations en cours au 31 décembre 2019 :

OP 1025	CN MIRABEAU	Construction	238 110,33
OP 1117	VEFA RIEU ST GEORGES 81	VEFA	1 067 782,34
OP 1109	VEFA LE PARC MAS DELEUZE	VEFA	565 466,28
OP 1115	CN RHI BAZINE BAGNOLS SUR CEZE	Construction	60 471,45
OP 1127	VEFA TERRASSES DU VALES II	VEFA	246 216,00
OP 1129	VEFA PEYRAUBE	VEFA	856 808,79
OP 1139	VEFA KEMENNA (TERRASSES DE LA LAUZE I)	VEFA	200 702,00
OP 11140	VEFA TERRASSES DU CHÂTEAU	VEFA	649 963,00
S/T Constructions			3 885 520,19
OP 2510	PRES ST JEAN Résidentialisation	Add. & rempl. Comp.	210 947,23
OP 2675	Alsace réhabilitation	Add. & rempl. Comp.	60 862,18
OP 2688	P.Curie Aménagement extérieurs Phase II	Add. & rempl. Comp.	5 263,50
OP 2692	14à20 GRJM Ventilation	Add. & rempl. Comp.	91 722,49
OP 2695	Picasso Rénov Therm	Add. & rempl. Comp.	826 815,68
OP 2699	Rempl 6 Asc 1-5 Finiels - 1A5 GBX	Add. & rempl. Comp.	660 000,00
OP 2701	Rempl sanitaire St Ambroix	Add. & rempl. Comp.	200 666,38
OP 2710	Rehab Therm 200 lgts fonctionnaires	Add. & rempl. Comp.	5 303 690,29
OP 2713	Amélioration ascenseurs	Add. & rempl. Comp.	662 897,40
OP 2718	Rochebelle 100 Panneaux photovalotaiques	Add. & rempl. Comp.	131 660,81
OP 2726	Conilhères Rempl Chaudières	Add. & rempl. Comp.	47 266,82
S/T Additions & Remplacement de Composants			8 201 792,78
B- TOTAL à AFFECTER sur Op en cours 2019			12 087 312,97
C- Bâtiments Administratifs			427 338,14

II-C) Besoin/opérations préliminaires : 31 décembre 2019

OP 1015	SOUBEYRANNE	Const. / MOI	29 021,31
OP 1017	CN 5-7 RUE COURTES	Const. / MOI	29 585,48
OP 1047	CN ST HILAIRE DE BRETHMAS DEVOIS	Const. / MOI	383 330,26
OP 1039	CN LE RIEU II	Const. / MOI	261 505,00
OP 1063	CN ST PRIVAT DES VIEUX	Const. / MOI	504 000,00
OP 1067	CN ST JEAN DE VALERISCLE VILLAS	Const. / MOI	128 057,61
OP 1079	CN JULIAN	Const. / MOI	52 701,86
OP 1086	CN St privat des Vieux 11 Rue République	Const. / MOI	50 583,04
OP 1093	CN GAI LOGIS PIERRE PLANTEE	Const. / MOI	338 600,00
OP 2630	AA GENDARMERIE ST MARTIN	Const. / MOI	363 563,38
OP 1117	CN MAS BARBUT REDESSAN	Const. / MOI	73 791,74
OP 1118	CN RIBAUTE RTE DES DEUX VILLAGES	Const. / MOI	669 807,35
OP 1119	CN ST JULIEN LES ROSIERS Chemin St Julien	Const. / MOI	277 050,00
OP 1120	CN Rue ANATOLE France	Const. / MOI	241 079,67
OP 1121	CN 542 AV DES MALADRERIES	Const. / MOI	123 915,58
OP 1122	CN ST MICHEL D'EUZET Maison Communale CN ST JULIEN LES ROSIERS - AV DES	Const. / MOI	36 960,00
OP 1123	MIMOSAS	Const. / MOI	143 972,00
OP 1124	VEFA TERRASSES DE LA LAUZE II - OP 1128	Const. / MOI	208 698,00
OP 1128	CN MAZAC Chemin des Bleuets	Const. / MOI	228 351,32
OP 1141	VEFA MAS ROUGE	Const. / MOI	805 649,00
OP 1143	VEFA LE MOULIN	Const. / MOI	1 235 634,00
OP 9918-02	CN 39-41 GRJM	Const. / MOI	3 480,00
OP 1145	CN LE CHAZALET CARSAN	Const. / MOI	96 010,00
OP 1144	VEFA LES PETITS JARDINS - MONTAREN	Const. / MOI	696 905,00
OP 1146	VEFA LE PLO - ST PRIVAT DES VIEUX	Const. / MOI	340 240,00
OP 1149	VEFA PARC DU MAS PERUSSE	Const. / MOI	1 137 953,41
OP 1150	VEFA HAMEAU DE GOUGAS RESID SEVERAC	Const. / MOI	2 133 724,00
OP 991902	CN MAISON PARTAGE ST JEAN DU PIN	Const. / MOI	0,00
S/T Construction			10 594 169,01
OP 2629	Div Cités Sécurisation RDC	Add. & rempl. Comp.	2 237,84
OP 2633	CV Vidéoprotection	Add. & rempl. Comp.	8 252,40
OP 2556	CEVENNES commerces	Add. & rempl. Comp.	226 780,00
OP 2662	CV 576 10 11 Place St Jean	Add. & rempl. Comp.	33 620,43
OP 2669	Bagnols 200 Espaces extérieurs	Add. & rempl. Comp.	-220 000,00
OP 2671	Prés St Jean Commerces Projet ANRU 2	Add. & rempl. Comp.	24 918,41
OP 2677	Promelles 400 Réhabilitation	Add. & rempl. Comp.	68 282,00
OP 2681	Contrat de ville	Add. & rempl. Comp.	183 325,23
OP 2683	Transformation logts T6 CV	Add. & rempl. Comp.	20 000,00
OP 2685	Villeneuve Etude préalable	Add. & rempl. Comp.	90 161,00
OP 2686	Rochebelle 50 + 100 Aménagement extérieurs	Add. & rempl. Comp.	18 088,68
OP 2689	Bagnols 200 Traitement acoustique	Add. & rempl. Comp.	14 377,00
OP 2690	Agenda accessibilité programmée	Add. & rempl. Comp.	50 406,84
OP 2691	Bagnols 200 Ventilation	Add. & rempl. Comp.	5 060,00
OP 2704	CV Rempl radiateurs	Add. & rempl. Comp.	50 000,00
OP 2705	Aménagement Ext Le Chelsea	Add. & rempl. Comp.	1 430,00
OP 2719	Conilhères 80 / Saint Felix Reprise porches d'entrée	Add. & rempl. Comp.	5 582,50
OP 2722	Rempl Chauffe bain	Add. & rempl. Comp.	0,00
OP 2723	Genets Rempl Equip sanitaires	Add. & rempl. Comp.	7 620,00
OP 2724	Thoiras Rempl Toit	Add. & rempl. Comp.	4 100,00
OP 2731	Quai Bilina Rempl Toit	Add. & rempl. Comp.	1 700,00
OP 2732	41 G.Roucaute Rempl Chauffage	Add. & rempl. Comp.	0,00
OP 9919-01	Jardins Tamaris	Add. & rempl. Comp.	22 164,00
S/T Additions & Remplacement de Composants			618 106,33

D- TOTAL à AFFECTER sur Op Préliminaires 2019**11 212 275,34**

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 2019

III) EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Conformément aux dispositions de l'article L833-2 du Plan Comptable Général, les comptes annuels de Logis Cévenols au 31 décembre 2019 ont été arrêtés sans aucun ajustement lié à l'épidémie du Coronavirus.

Les éléments suivant reflètent uniquement les conditions qui existaient à la date de clôture, sans tenir compte de l'évolution ultérieure de la situation :

- La valeur comptable des actifs et passifs,
- La dépréciation des créances clients,
- La dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles,
- La dépréciation des stocks,
- Les impôts différés actifs,
- Le chiffre d'affaires.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

- **D'approuver les comptes de l'exercice 2019**
(Investissement, compte de résultat, annexes réglementaires et l'annexe littéraire)
- **De prendre acte des projets abandonnés**
- **De prendre acte de l'autofinancement net HLM 2017 à 2019**
- **D'affecter l'excédent 2019 de 3 090 385,55 € :**
 - **En Plus-value pour** **147 651,00 €**
 - **En compte 110 « Report à nouveau » pour** **2 942 734,55 €**
- **D'affecter les fonds propres aux opérations d'investissement soldées en 2019 pour un montant de 8 047 514,55 €**
- **De donner quitus au Directeur Général**

REÇU EN PREFECTURE

le 25/06/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20200625-CA_24_06_20

Logis Cévenols



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

Exécution du Budget 2019

Comptes règlementaires et annexe littéraire

Conseil d'Administration du mercredi 24 juin 2020

Document annexe aux Etats Financiers 2019

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 2019

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 2018 - 2019

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 2018, l'Autofinancement d'exploitation courante * passe de 668 K€ à 1 951 K€, soit une augmentation de 1 284 K€.

Il représente une marge de 315 €/logt géré (324 € médiane nationale 2018)

Autofinancement : éléments de variation 2018 / 2019						
Rubriques	MONTANTS K€		VARIATION AUTOFINANCEMENT			€/ LGT
	2019	2018	△	Amélioration	Détérioration	
Recettes courantes	21 112	20 548	↑	563,8		91 €
Taxes Foncières	-2 501	-2 335	↓		-165,9	-27 €
Maintenance	-3 042	-3 289	↑	247,2		40 €
Annuités	-7 153	-6 705	↓		-448,3	-72 €
Personnel	-3 799	-4 274	↑	475,6		77 €
Frais exploitation	-2 028	-2 252	↑	223,7		36 €
Risques loc. Vacants	-476	-498	↑	21,9		4 €
Risques loc. Impayés	-161	-527	↑	365,4		59 €
AUTOFL. EXPLOITATION	1 951	668	↓		1 283,5	207 €

* 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 5 825 K€ à 6 061 K€.

Le niveau en € par logement géré apparaît à 977 € (2 115 € au 31 décembre pour la médiane des Offices en 2018)

Le Besoin en Fonds de Roulement :

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

Pour l'exercice 2019, du fait d'une progression limitée et proportionnelle de l'actif circulant et des dettes à court terme, mais d'un accroissement très sensible des amortissements financiers courus non échus, le solde est fortement en retrait passant de - 7 573 K€ à - 861 K€ soit 139 €/ Lgt géré (687 € médiane OPH 2018).

La Trésorerie :

Au 31 décembre, compte tenu des variations du fonds de roulement et du besoin en fonds de roulement, elle passe de 13 399 K€ à 6 922 K€.

Le niveau en € par logement géré apparaît à 1 116 € (2 749 € pour la médiane des Offices en 2018)

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 : 8 550 K€ à 3 919 K€

Le niveau en € par logement géré apparaît à 632 € (1 488 € pour la médiane des Offices en 2018)

REÇU EN PREFECTURE

le 25/06/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20200625-CA_24_06_20

RECAPITULATIF EXPLOITATION

COMPTE DE RESULTAT : LES PRODUITS

CHAPITRES	Réalisé 2017	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	△ / Réalisé 2018
70 : Produits nets	23 905 308	24 249 232	25 760 000	25 631 103	5,7%
71 : Stocks PSLA	0	0	0	0	
72 : Production immobilisée	158 174	427 578	100 000	0	NS
74 : Subventions	0	52 060	0	0	NS
75 : Autres produits	231 864	382 521	380 000	277 320	-27,5%
76 : Produits financiers	124 117	105 881	80 000	65 322	-38,3%
77 : Produits exceptionnels	1 640 397	2 365 818	2 032 000	4 645 823	96,4%
78 : Reprises /amort. et provisions	3 143 067	3 013 501	1 390 000	3 625 194	20,3%
79 : Transfert Charges Financières	152 846	0	40 000	0	NS
Totaux	29 355 773	30 596 591	29 782 000	34 244 761	11,9%

COMPTE DE RESULTAT : LES CHARGES

CHAPITRES	Réalisé 2017	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	△ / Réalisé 2018
60 : Achats	723 183	744 894	972 000	733 143	-1,6%
60 : Stocks PSLA	0	0	0	0	
61 : Services Extérieurs	3 646 727	3 566 860	4 481 000	3 636 915	2,0%
6152 : G. Entretien	2 735 578	2 261 363	2 451 000	1 902 506	-15,9%
62 : Autres services extérieurs	1 121 363	1 310 278	1 380 000	1 279 665	-2,3%
63 : Impôts & Taxes	3 884 551	3 963 506	4 149 000	4 188 757	5,7%
64 : Charges de Personnel	4 873 023	5 318 125	4 824 000	4 828 449	-9,2%
65 : Autres Charges	367 693	361 631	420 000	153 384	-57,6%
66 : Charges d' Intérêts	1 424 546	1 385 157	1 800 000	2 178 865	57,3%
67 : Charges exceptionnelles	508 477	811 893	1 097 000	2 370 412	192,0%
68 : Dot.amort/et provisions	7 495 981	8 841 885	8 188 000	9 882 279	11,8%
69 : Impôts société	0	0	0	0	
Totaux	26 781 123	28 565 592	29 762 000	31 154 375	9,1%

RESULTAT : Excédent	2 574 650	2 030 999	20 000	3 090 386	52,2%
----------------------------	------------------	------------------	---------------	------------------	--------------

REÇU EN PREFECTURE

le 25/06/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20200625-CA_24_06_20

Cptes	PRODUITS	Réalisé 2017	Réalisé 2018	Budget 2019 voté	Réalisé 2019	△ / réalisé 2018
	PRODUITS D'EXPLOITATION	27 591 259	28 124 892	27 670 000	29 533 616	5,0%
		0	0	0	0	
	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	4 594 068	4 609 815	5 458 000	4 779 926	3,7%
703	Récupération de charges locatives					
7031	Charges et prestations communes	2 411 083	2 391 651	2 970 000	2 448 230	
7032	Taxe Enlèvement O.M.	829 831	845 121	914 000	925 951	
7033	Fourniture chaleur	1 225 403	1 258 946	1 442 000	1 290 111	
7034	Frais de poursuites	-29	309	0	0	
7035	Réparations locatives	127 781	113 787	112 000	115 633	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation	0	0	20 000	0	
70	PRODUITS DES ACTIVITES	19 311 240	19 639 417	20 322 000	20 851 177	6,2%
701	Vente de lots	0	0	0	0	
7041-7043	Loyers des logements	17 831 402	17 431 860	18 625 000	18 648 300	
7042	Supplément de loyers	5 926	65 211	20 000	15 985	
7043-1	Mobilier universitaire					
7044	Loyers des commerces	410 679	422 768	421 000	425 820	
7045	Loyers des garages et parkings	423 499	455 049	557 000	532 941	
7046	Résidences et foyers	262 265	263 352	263 000	685 027	
7047	Loyers PSLA					
7048	indemnités occupation	83 402	100 274	95 000	133 761	
	Sous total Loyers	19 017 173	18 738 513	19 981 000	20 441 835	9,1%
706	Prestations de services	154 056	153 079	166 000	159 429	
708	Produits des activités annexes	140 011	747 825	175 000	249 914	
	Sous total Produits Divers	294 067	900 904	341 000	409 342	-54,6%
71	PRODUCTION STOCKEE	0	0	0	0	
7133 / 7135	Variation des travaux en cours	0	0	0	0	
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	158 174	427 578	100 000	0	-100,0%
7221	Conduite d'opération	158 174	427 578	100 000	0	
7222	Intérêts de préfinancement consolidés	0	0	0	0	
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	0	52 060	0	0	
743	Subventions d'exploitation diverses	0	52 060	0	0	
744	Subventions pour tvx	0	0	0	0	
781	REPRISES/ AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	3 143 067	3 013 501	1 390 000	3 625 194	20,3%
78174	Reprises sur provisions pour dépréciation créances	367 620	361 631	420 000	153 381	-57,6%
78158	Autres reprises	301 447	438 870	200 000	971 813	121,4%
78157	Reprises sur provisions pour Gros entretien	2 474 000	2 213 000	770 000	2 500 000	13,0%
791	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION	152 846	0	20 000	0	
79164	Remboursement de personnel	152 846	0	20 000	0	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation					
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	231 864	382 521	380 000	277 320	-27,5%
755	Quote-part de résultat sur opérations en commun					
758	Autres remboursements de frais	231 864	382 521	380 000	277 320	
76	PRODUITS FINANCIERS	124 117	105 881	80 000	65 322	-38,3%
76 div	Des autres immo. Fin. & autres créances mobilières	124 117	105 881	80 000	65 322	
7963	Transfert de charkes financières (intérêts compensateurs)	0	0	0	0	
7963	Transfert de charkes financières (intérêts recapitalisés)					
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 640 397	2 365 818	2 032 000	4 645 823	96,4%
771	Sur opérations de gestion	25 625	55 242	10 000	20 381	
772	Produits / exercices antérieurs	0	0	10 000	0	
773	Produits atteints par la déchéance quadriennale produits / nets liés à la vente	0	0	0	0	
775	Produits nets de cession d' éléments d'actifs	445 850	193 402	300 000	252 698	30,7%
777	Subventions investissement virées au résultat (cf dot. Aux amort.)	804 257	835 154	900 000	1 022 544	22,4%
778	Autres produits exceptionnels	267 794	1 208 269	650 000	3 201 270	164,9%
7784	Indemnités assurance	96 871	73 752	162 000	148 929	101,9%
787	Reprises sur provisions exceptionnelles	0	0	0	0	
TOTAL DES PRODUITS		29 355 773	30 596 591	29 782 000	34 244 761	11,9%
TOTAL GENERAL		29 355 773	30 596 591	29 782 000	34 244 761	11,9%

REÇU EN PREFECTURE

le 25/06/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20200625-CA_24_06_20

Cptes	CHARGES	Réalisé 2017	Réalisé 2018	Budget 2019 voté	Réalisé 2019	△ / réalisé 2018
	CHARGES D'EXPLOITATION	24 843 340	26 108 865	26 865 000	26 353 090	0,9%
	CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES	4 912 227	4 954 971	5 670 000	5 117 469	3,3%
60-61-62	CONSOMMATION EN PROVENANCE DE TIERS	5 287 500	5 002 906	5 792 000	4 561 450	-8,8%
	Sous total Location Accession	0	0	0	0	
60631	Fournitures d'entretien et de petit équipement	66 423	59 066	93 000	72 605	
611	Sous traitance générale (nettoyage, ascenseurs, e.v.)	3 199	2 074	4 000	0	
61111, 21	Hygiène et sécurité	39 821	42 238	60 000	113 391	
61400	Charges locatives et de copropriété	16 237	12 498	22 000	12 668	
61511	Entretien et réparations courantes	508 258	508 658	530 000	552 038	
	Sous total Entretien Courant	633 938	624 534	709 000	750 702	20,2%
61521	Gros entretien programmé	1 212 248	748 959	770 000	276 819	
61521	Gros entretien remises en état logements (secteurs)	1 013 897	1 006 358	800 000	1 071 149	
61521	Gros entretien divers (secteurs +P3)	509 433	506 046	881 000	554 538	
	Sous total Gros Entretien	2 735 578	2 261 363	2 451 000	1 902 506	-15,9%
60611, 12, 15	Four. non stockables (élect., eau, gaz, chaleur, carburant)	48 854	49 972	73 000	52 902	
60641	Fournitures administratives	21 463	22 461	43 000	23 790	
611	Sous traitance générale : service général (chauffage, nettoyage, avis é	77 469	102 336	129 000	96 900	-5,3%
6122100	Crédit bail	11 942	15 073	8 000	8 068	-46,5%
61351001	Locations	27 958	37 269	46 000	35 322	
61511	Entretien et réparations courantes : service général	0	0	0	0	
61561	Maintenance non récupérable : sce général (cmmob; cmmatinf)	177 015	185 934	195 000	189 072	
61581	Autres travaux d'entretien (véhicules...)	16 587	10 712	21 000	12 715	
616	Primes d'assurances	311 370	324 815	513 000	168 945	-48,0%
617	Etudes et recherches	204 796	107 803	270 000	95 794	-11,1%
6181	Documentation	13 125	13 581	22 000	12 926	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	263 439	284 484	415 000	328 497	
6228	Diagnostic amiante	287 397	360 940	300 000	264 009	-26,9%
623	Publicité, publications, relations publiques	90 138	68 964	112 000	80 889	
624	Transport de biens et transports collectifs du personnel	2 344	0	14 000	1 460	
625	Déplacements, missions et réceptions	82 730	84 308	79 000	75 328	
626	Frais postaux et télécommunications	105 352	122 012	139 000	101 270	
627	Services bancaires et assimilés	33 045	38 913	38 000	37 880	
6281	Cotisations & redevances	142 239	287 432	200 000	322 475	12,2%
6284	Frais recrutement	720	0	15 000	0	
	Sous total Frais de gestion	1 917 985	2 117 009	2 632 000	1 908 241	-9,9%
63	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	2 883 087	2 933 405	3 042 000	3 077 846	4,9%
631-633	Sur rémunérations	400 140	405 106	391 000	378 069	-6,7%
6333	Participation Formation Professionnelle	26 826	31 919	28 000	28 233	-11,5%
63512	Taxes foncières	2 371 153	2 335 258	2 505 000	2 501 139	7,1%
Autres 635-637	Autres	84 968	161 122	118 000	170 405	5,8%
64	CHARGES DE PERSONNEL	3 901 612	4 273 745	3 753 000	3 812 672	-10,8%
6211	Personnel extérieur à l'organisme	83 407	37 441	37 000	38 224	2,1%
641 moins 7875	Rémunérations du personnel	2 424 258	2 744 467	2 585 000	2 461 393	-10,3%
645-647-648	Charges sociales et autres charges	1 393 947	1 491 836	1 131 000	1 313 055	-12,0%
681	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	7 491 221	8 582 208	8 188 000	9 630 271	12,2%
68112-6872	Amortissements immobilisations locatives	5 386 860	6 189 564	6 631 000	7 235 893	16,9%
Autres 681	Autres immobilisations	212 799	189 132	307 000	243 892	29,0%
68157	Provision pour gros entretien PGE	1 321 000	1 633 000	1 000 000	1 943 000	19,0%
68158	Provisions diverses	335 330	28 686	50 000	25 980	-9,4%
68174	Créances douteuses	235 232	541 826	200 000	181 504	-66,5%
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	367 693	361 631	420 000	153 384	-57,6%
654	Pertes sur créances irrécouvrables	367 693	361 631	420 000	153 381	
658	Charges diverses de gestion courante	0	0	0	3	
	CHARGES FINANCIERES	1 424 546	1 385 157	1 800 000	2 178 865	57,3%
66	Intérêts	1 424 546	1 385 157	1 800 000	2 178 865	
6863	Amortissements des intérêts compensateurs	0	0	0	0	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	513 237	1 071 570	1 097 000	2 622 420	144,7%
671/672/673	Sur opérations de gestion	3 336	19 946	35 000	118 265	
67182	Frais de vente logements	24 807	9 706	22 000	12 654	
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs sortis	188 324	87 604	230 000	176 907	
6786	Sinistres	192 045	162 644	280 000	220 390	
6788	Charges exceptionnelles diverses	99 965	531 994	530 000	1 842 196	
Autres 687	Dotations aux autres provisions	4 760	259 677	0	252 009	
	IMPOT SUR LES SOCIETES	0	0	0	0	
	TOTAL DES CHARGES	26 781 123	28 565 592	29 762 000	31 154 375	9,1%
	RECONSTITUTION DES FONDS PROPRES	2 574 650	2 030 999	20 000	3 090 385,55	52,2%
	TOTAL GENERAL	29 355 773	30 596 591	29 782 000	34 244 761	11,9%

REÇU EN PREFECTURE

le 25/06/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20200625-CA_24_06_20