

## BUDGET DE FONCTIONNEMENT RECUPERABLE 2019

## RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES

Comptes	PRODUITS	Réalisé 2017	Réalisé 2018	Budget 2019 voté	Réalisé 2019	△ / Réalisé 2018
		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	
	<b>Sous-total 703</b>	<b>4 594 068</b>	<b>4 609 815</b>	<b>5 438 000</b>	<b>4 779 926</b>	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation	0	0	20 000	0	

## CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES

Comptes	CHARGES	Réalisé 2017	Réalisé 2018	Budget 2019 voté	Réalisé 2019	△ / Réalisé 2018
		4 912 227	4 954 971	5 670 000	5 117 469	3,3%
60611202	Electricité : min.,asc.,surp.,V.M.C.(Régularisable)	258 488	270 379	302 000	235 750	
60612202	Eau : immeubles en location (Régularisable)	97 008	89 193	127 000	104 970	
60615202	Carburants et lubrifiants (Régularisable)	984	1 205	2 000	2 004	
60632002	Ftues entretien & petit équip. (Régularisable)	38 738	43 107	82 000	43 455	
61112002	Hygiène et sécurité (Régularisable)	23 422	12 749	35 000	5 489	
61122002	Espaces verts (Régularisable)	29 091	26 262	55 000	42 639	
61142	Nettoyage (Régularisable) (netcont; gar; pcr; asc)	210 592	221 626	297 000	241 947	
61162002	Ascenseurs (Régularisable)	103 550	94 839	125 000	78 859	
61182002	Divers (récup. directes : ouvertures portes .....)	0	0	1 000	0	
61400002	Charges de copropriété (Régularisable)	4 724	1 300	2 000	7 015	
61512002	Entretien immeuble (régularisable)	711 984	669 693	794 000	734 469	
63512002	T.F.P.B. Récupérables (Foyers...)	0	0	0	0	
63513002	T.E.O.M. (Régularisables)	910 350	931 851	1 004 000	1 012 684	
62110002	Personnel extérieur (récupérable)	6 267	714	5 000	0	
631 - 633	Chges personnel : Taxes (Régularisables)	91 114	98 250	103 000	98 228	
641	Chges personnel : Salaires (Régularisables)	799 281	834 143	855 000	825 313	
645 - 647	Chges personnel : Ch. Patronales (Régularisables)	255 537	247 678	253 000	228 688	
60614202	Chaleur (Régularisable)	191 225	209 512	250 000	197 668	
61132002	Chauffage (Régularisable)	1 155 587	1 177 400	1 352 000	1 228 658	
6226	Honoraires	0	0	0	0	
62270002	Frais d'actes (récupérables)	0	0	0	0	
62400002	Transport de biens (récupérable)	24 285	25 070	26 000	29 633	

REÇU EN PREFECTURE

le 25/06/2020

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20200625-CA\_24\_06\_20

Comptes	Libellés	2019					31/12/2019	
		31/12/2018	BE	Vir. Internes	Cessions, dém.	Acquis. & Txv		Total Variation
205	Logiciels	991 868,82			-117 258,04	263 273,03	146 014,99	1 137 883,81
2082	Bail Emphytéotique	43 883,13				0,00	0,00	43 883,13
2083	Bail à Construction	0,00		184 661,05		0,00	184 661,05	184 661,05
Sous total comptes 20		1 035 751,95		184 661,05	-117 258,04	263 273,03	330 676,04	1 366 427,99
2112	Terrains aménagés	420 263,46			-1 080,00		-1 080,00	419 183,46
2115	Terrains Bâti	11 536 106,45		2 664 520,42	-11 144,26	2 004 646,66	4 658 022,82	16 194 129,27
212	Aménagements de terrains	0,00				18 726,48	18 726,48	18 726,48
21311010	Structure	119 200 874,65		21 691 366,37	-173 490,27	17 836 693,14	39 354 569,24	158 555 443,89
21311020	Menuiseries extérieures	6 465 414,53		1 112 567,02	-7 234,47	876 650,66	1 981 983,21	8 447 397,74
21311030	Chauffage collectif	1 562 263,66		183 775,99	-513,37	237 670,65	420 933,27	1 983 196,93
21311040	Chauffage individuel	6 062 008,42		963 243,08	-26 191,98	1 992 535,70	2 929 586,80	8 991 595,22
21311050	Etanchéité	2 910 923,68		175 044,56		185 246,63	360 291,19	3 271 214,87
21311060	Ravalement avec amélioration	13 208 853,62		932 573,96	-201 949,24	1 897 465,62	2 628 090,34	15 836 943,96
21311070	Electricité	9 888 471,78		1 256 722,23	-17 712,65	1 049 254,47	2 288 264,05	12 176 735,83
21311080	Plomberie sanitaire	7 924 245,85		1 256 581,21	-4 820,57	1 269 213,78	2 520 974,42	10 445 220,27
21311090	Ascenseurs	6 047 964,59		15 259,00	-38,38	7,65	15 228,27	6 063 192,86
21311100	Equipements de sécurité	955 427,18		58 127,63	-6 237,72	518 680,44	570 570,35	1 525 997,53
21311110	Aménagement extérieur	4 764 257,22		1 036 601,77	-11 064,00	639 840,50	1 665 378,27	6 429 635,49
21311120	Aménagement intérieur	4 811 363,19		144 089,68		1 235 578,15	1 379 667,83	6 191 031,02
21315010	Structure	1 031 123,69					0,00	1 031 123,69
21315020	Menuiseries extérieures	55 878,02		427 648,78		9 196,05	436 844,83	492 722,85
21315030	Chauffage collectif	37 368,26					0,00	37 368,26
21315040	Chauffage individuel	7 774,00					0,00	7 774,00
21315050	Etanchéité	57 927,17		74 373,72			74 373,72	132 300,89
21315060	Ravalement avec amélioration	24 522,92		223 121,11			223 121,11	247 644,03
21315070	Electricité	72 674,07		185 934,25			185 934,25	258 608,32
21315080	Plomberie sanitaire	58 368,73		278 901,39			278 901,39	337 270,12
21315100	Equipements de sécurité	38 755,03					0,00	38 755,03
21315120	Aménagement intérieur	2 272,40		669 363,29		147 750,60	817 113,89	819 386,29
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	Etanchéité	60 213,09					0,00	60 213,09
21318060	Ravalement avec amélioration	143 827,95					0,00	143 827,95
21318070	Electricité	384 769,06					0,00	384 769,06
21318080	Plomberie sanitaire	277 261,94					0,00	277 261,94
21318090	Ascenseurs	124 809,44					0,00	124 809,44
21318100	Equipements de sécurité	103 682,82					0,00	103 682,82
21318120	Aménagements intérieurs	668 172,60					0,00	668 172,60
2134	Tvx d'amélioration	44 060 475,04			-22 376,00	0,00	-22 376,00	44 038 099,04
2138	V.R.D.	9 126 312,83		4 401 843,77	-70,00	2 193 373,05	6 595 146,82	15 721 459,65
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.	76 068,42			-24 197,67	0,00	-24 197,67	51 870,75
2182	Mat. de Transport	154 566,84			-26 248,85	29 828,42	3 579,57	158 146,41
2183	Mat. de Bureau & Informatique	350 165,45			-103 087,56	177 931,54	74 843,98	425 009,43
2184	Mobilier	197 667,65			-100 368,67	75 064,81	-25 303,86	172 363,79
Sous total comptes 21		254 223 510,10		37 751 659,23	-737 825,66	32 395 355,00	69 409 188,57	323 632 698,67
2312	Terrains	1 339 707,04		0,00		11 279,29	11 279,29	1 350 986,33
231311	Imm. de Rapport en cours	58 688 314,34		-33 703 357,05	67 946,34	-361 470,67	-33 996 881,38	24 691 432,96
231314	Tvx amél composants en cours	8 977 828,41		-2 441 567,03		-924 867,54	-3 366 434,57	5 611 393,84
231315	Bât. Administratif en cours	1 638 874,90		-1 859 342,54		614 961,06	-1 244 381,48	394 493,42
Sous total comptes 23		70 644 724,69		-38 004 266,62	67 946,34	-660 097,86	-38 596 418,14	32 048 306,55
261	Titres de participation	3 150,00				1 000,00	1 000,00	4 150,00
Sous total comptes 26		3 150,00		0,00	0,00	1 000,00	1 000,00	4 150,00
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
<b>TOTAL ACTIF Immobilisations</b>		<b>325 907 136,74</b>		<b>-67 946,34</b>	<b>-787 137,36</b>	<b>31 999 530,17</b>	<b>31 144 446,47</b>	<b>357 051 583,21</b>
32 / 35		0,00		0,00	0,00		0,00	0,00
<b>TOTAL ACTIF immo + stocks</b>		<b>325 907 136,74</b>		<b>-67 946,34</b>	<b>-787 137,36</b>	<b>31 999 530,17</b>	<b>31 144 446,47</b>	<b>357 051 583,21</b>

REÇU EN PREFECTURE

le 25/06/2020

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20200625-CA\_24\_06\_20



2018

Rubriques	Montants en K€	% des loyers	En € par Logement	Offices: Méd. 2018	
				% loyers	C/Lgt
+ Loyers logements (+ surloyers)	17 597	93,9%	2 906 €	91,5%	3 838 €
+ Autres loyers	1 141	6,1%			
+ Subv Exp. Div.	52	0,3%			
+ Prod. div.	1 651	8,8%			
+ Produits Financiers	106	0,6%			
<b>0 Recettes Courantes</b>	<b>20 548</b>	<b>100,5%</b>	<b>3 394 €</b>		
- Annuités Locatives	-6 705	35,8%	1 107 €	36,0%	1 434 €
<b>1 SOLDE après Annuités</b>	<b>13 843</b>	<b>67,7%</b>	<b>2 286 €</b>		
- Taxes Foncières	-2 335	12,5%	386 €		
<b>2 SOLDE après 1 &amp; TFPB</b>	<b>11 507</b>	<b>56,3%</b>	<b>1 900 €</b>		
Coût Maintenance (+ régie)	-3 289	17,6%	543 €		
- E. Courant	-1 027	5,5%	170 €		
- G. Ent	-2 261	12,1%	373 €		
- Subv. GE & GR	0	0,0%	0 €		
<b>3 SOLDE après 2 &amp; Maintenance</b>	<b>8 219</b>	<b>40,2%</b>	<b>1 357 €</b>		
Autres Dépenses	-7 551	40,3%	1 247 €		
- F. Personnel (hors régie)	-4 274	22,8%	706 €	17,5%	686 €
- Autres dép. Expl.	-2 025	10,8%	334 €	8,0%	320 €
- Cot CGLLS & Prélèvements ETAT	-227	1,2%	37 €		
- Pertes Charges Rec. / vacance	-498	2,7%	82 €		
- Coût Impayés	-527	2,8%	87 €		
<b>4 AUTOF. EXPL. COURANTE</b>	<b>668,0</b>	<b>3,3%</b>	<b>110 €</b>	<b>9,6%</b>	<b>384 €</b>
+ Autres prod & charges except	598	-3,2%	-99 €		
+ 771 (sauf 7714)	40				
+ 778	1 282				
- 671 (sauf 6713)	-30				
- 678	-695				
+ Ecart incidence charges récup. /vac	153	0,8%	-25 €		
+ 703	4 610				
- 6	-4 955				
+ perte rég vac n-1	498				
- Part salariés (si 69) IS	0				
- Reprise prov créances loc 78174	-362	-1,9%	60 €		
+ Dot prov créances loc 68174	542	2,9%	-89 €		
+ R emp hors loc	0				
<b>5 AUTOFI. NET HLM</b>	<b>1 598,4</b>	<b>7,8%</b>	<b>264 €</b>	<b>11,8%</b>	<b>468 €</b>
+ Imputation P.G.E.	580	3,1%	-96 €		
+ Reprise P.G.E.	2 213				
- Dotation PGE	-1 633				
+ Ecart amortissements	-37	-0,2%	6 €		
+ 777 LOC	835				
- 681	-6 192				
+ 16 LOC	5 320				
+ Autres dot & reprises	-216		36 €		
Provision pour créances douteuses :					
+ 78174	362				
- 68174	-542	2,9%	89 €		
Autres Provisions :					
+ AUT 781	439				
- AUT 6815	-29				
Autres Dot. Et Provisions :					
- 6811 H LOC	-187				
- 6812					
- 6816					
- 6871	-245				
+ AUT 687	-15				
+ Plus value vente pers ph	0	0,0%	0 €		
+ Résultat aut. ess. actif 6 - 7 +	106		-17 €		
<b>6 RESULTAT EXERCICE</b>	<b>2 031,0</b>	<b>9,9%</b>	<b>335 €</b>	<b>14,0%</b>	<b>559 €</b>

2019

Montants en K€	% des loyers	En € par Logement	Offices: Méd. 2018	
			% loyers	C/Lgt
18 798	92,0%	3 030 €		
1 644	8,0%			
0	0,0%			
604	3,0%			
65	0,3%			
<b>21 112</b>	<b>103,3%</b>	<b>3 403 €</b>		
-7 153	35,0%	1 153 €		
<b>13 958</b>	<b>68,3%</b>	<b>2 250 €</b>		
-2 501	12,2%	403 €		
<b>11 457</b>	<b>56,0%</b>	<b>1 847 €</b>		
-3 042	14,9%	490 €		
-1 139	5,6%	184 €		
-1 903	9,3%	307 €		
0	0,0%	0 €		
<b>8 415</b>	<b>41,2%</b>	<b>1 357 €</b>		
-6 464	31,6%	1 042 €		
-3 799	18,6%	612 €		
-1 760	8,6%	284 €		
-268	1,3%	43 €		
-476	2,3%	77 €		
-161	0,8%	26 €		
<b>1 951,5</b>	<b>9,5%</b>	<b>315 €</b>		
1 157	-5,7%	-186 €		
0				
3 350				
-131				
-2 063				
138	0,7%	-22 €		
4 780				
-5 117				
476				
0				
-153	-0,8%	25 €		
182	0,9%	-29 €		
0				
<b>3 274,6</b>	<b>16,0%</b>	<b>528 €</b>		
557	2,7%	-90 €		
2 500				
-1 943				
-1 241	-6,1%	200 €		
1 023				
-7 238				
4 975				
424		-68 €		
153				
-182	0,9%	29 €		
972				
-26				
-242				
-252				
0				
0	0,0%	0 €		
76		-12 €		

Variation 2018/2019

Montants en K€	En %	Observations
1 201	5,9%	➔ Mes nvx prog =346 logts
503	2,5%	Augmentation des Loyers = 1,25%
-52	0,3%	RLS constatée en 2019 : - 1 217 K€
-1 047	5,1%	Diminution CEE
-41	-0,2%	
<b>564</b>	<b>2,8%</b>	
-448	-2,2%	➔ de la dette
<b>116</b>	<b>0,6%</b>	
-166	0,8%	
<b>-50</b>	<b>-0,2%</b>	
247	1,2%	➔ txv de Gros Entretien
-112	-0,5%	
359	1,8%	
0	0,0%	
<b>197</b>	<b>1,0%</b>	
1 087	-5,3%	
476	2,3%	
265	1,3%	➔ diag amiante
-42	-0,2%	➔ cotis CGLLS
22	0,1%	➔ vacance logts
365	1,8%	➔ Amélioration du recouvrement
<b>1 283</b>	<b>6,3%</b>	
559	2,7%	
-40		
2 068		➔ Subv ANRU sur démolitions 2019 (2 525 K€)
-101		
-1 368		➔ démolitions
-14	-0,1%	équilibre récupérable/récupéré
170	0,8%	
-162	-0,8%	
-22	-0,1%	
0	0,0%	
208	1,0%	
-360	-1,8%	➔ de l'impayé de moins d'un an
0	0,0%	
<b>1 676</b>	<b>-8,2%</b>	
-23	0,1%	prov.PGE 2018/2021 conforme PSP 2017
287	-1,4%	
-310	-1,5%	
-1 204	-5,9%	
187	0,9%	
-1 046	-5,1%	➔ Amortissements du patrimoine
-345	-1,7%	Effet favorable du réaménagement de la dette
640	3,1%	
-208	-1,0%	
360	1,8%	
533	2,6%	Rep Prov pour risque de perte subv. ANRU 632k€
3	0,0%	Prov Diag. Amiante
-55	-0,3%	
0	0,0%	
0	0,0%	
-7	0,0%	
15	0,1%	
0		
-30		vante 3 lgts Déroussine & Prairie
<b>1 059</b>	<b>5,2%</b>	

REÇU EN PREFECTURE

le 25/06/2020

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20200625-CA\_24\_06\_20



REÇU EN PREFECTURE

le 25/06/2020

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20200625-CA\_24\_06\_20



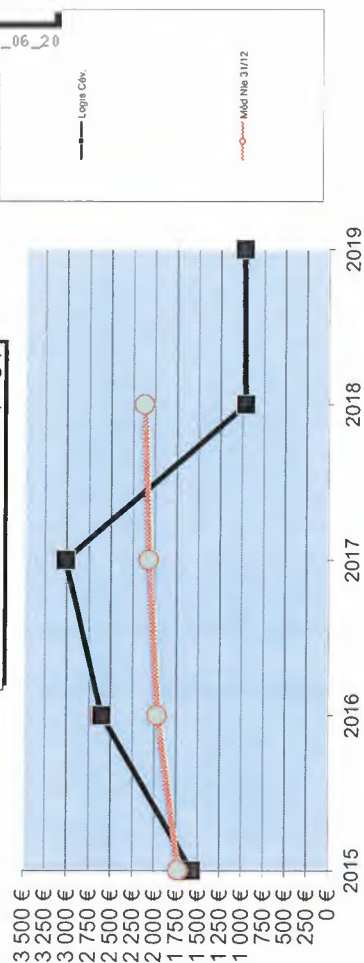
## Bilan - fonds de roulement et potentiel financier

	2015	2016	2017	2018	2019
--	------	------	------	------	------

### FONDS DE ROULEMENT 31 décembre (milliers €uros)

FDR	31-déc	2015	2016	2017	2018	2019
Logis Cév.		8 879	15 043	17 452	5 825	6 061
Méd Nle 31/12		1 572 €	2 603 €	3 020 €	962 €	977 €
à régler		-6 136	-21 506	-44 922	-27 078	-21 765
à percevoir		14 935	22 215	41 331	31 056	21 156
correction subv		3 435	6 957	6 016	5 745	4 034
<b>FDR. à terminaison</b>		<b>21 113</b>	<b>22 709</b>	<b>19 876</b>	<b>15 548</b>	<b>9 487</b>
€/ lgt		3 738 €	3 929 €	3 439 €	2 568 €	1 529 €

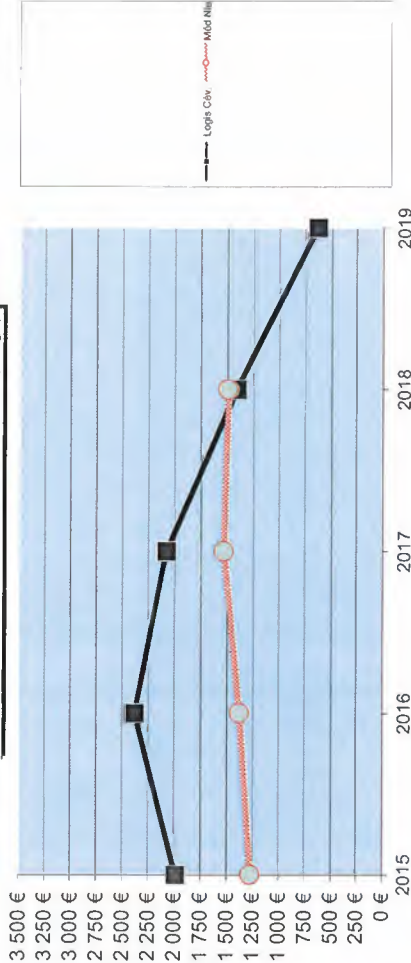
F. De Roulement 31 déc. (€/lgt)



### POTENTIEL FINANCIER 31 décembre (milliers €uros)

P.F.	31-déc	2015	2016	2017	2018	2019
Logis Cév.		8 879	15 043	17 452	5 825	6 061
Méd Nle		-1 959	-2 179	-2 217	-1 822	-876
à régler		-1 386	-1 432	-1 452	-1 561	-1 634
à percevoir		5 534	11 433	13 782	2 442	3 551
correction subv		-6 551	-5 348	-4 195	-3 615	-3 058
<b>P.F. au 31 Décembre</b>		<b>-1 017</b>	<b>6 085</b>	<b>9 587</b>	<b>-1 173</b>	<b>493</b>
Solde (à régler / à percevoir)		8 799	709	-3 592	3 978	-609
Solde Subv. à recevoir (- Op. Prél.)		3 435	6 957	6 016	5 745	4 034
<b>P.F. à terminaison</b>		<b>11 217</b>	<b>13 750</b>	<b>12 011</b>	<b>8 550</b>	<b>3 919</b>
Logis Cév.		1 986 €	2 379 €	2 078 €	1 412 €	632 €
Méd Nle		1 270 €	1 375 €	1 527 €	1 488 €	

Potentiel Financier à terminaison (€/lgt)



LOVERS & CHARGES	23 338	23 826	23 905	24 249	25 631
------------------	--------	--------	--------	--------	--------

REÇU EN PREFECTURE

le 25/06/2020

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20200625-CA\_24\_06\_20

BILAN - ACTIF

Annexe III

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2019			Exercice 2018	
		Brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	Totaux partiels 6	Net 7
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 366 427,99	743 884,67	622 543,32	622 543,32	316 495,04
201	Frais d'établissement					
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	228 544,18	12 596,06	215 948,12		37 211,96
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	1 137 883,81	731 288,61	406 595,20		279 283,08
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes					
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	323 632 698,67	124 398 064,57	199 234 634,10	199 234 634,10	168 966 965,67
2111	Terrains nus					
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	16 613 312,73		16 613 312,73		13 961 016,57
212	Agencements et aménagements de terrains	18 726,48	6 300,31	12 426,17		16 171,47
213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions localives (sur sol propre)	299 677 164,30	120 878 094,58	178 799 069,72		153 108 631,34
214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions localives (sur sol d'autrui)					
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	3 402 953,48	1 050 154,13	2 352 799,35		543 829,99
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	3 113 151,30	1 997 296,54	1 115 854,76		1 224 670,93
215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	807 390,38	466 219,01	341 171,37		112 645,37
22	Immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation					
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	32 048 306,55		32 048 306,55	32 048 306,55	38 306 522,98
2312	Terrains	1 350 986,33		1 350 986,33		1 127 535,01
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	30 697 320,22		30 697 320,22		37 178 987,97
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles					
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	4 150,00		4 150,00	4 150,00	3 150,00
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	4 150,00		4 150,00		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					
	<b>TOTAL (I) :</b>	<b>357 051 583,21</b>	<b>125 141 949,24</b>	<b>231 909 633,97</b>	<b>231 909 633,97</b>	<b>207 593 133,69</b>
31 (net 319)	STOCKS ET EN-COURS					
33	Terrains à aménager					
	Immeubles en cours					
	<b>Immeubles achevés :</b>					
35 sauf 358 (net 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	18 267,38		18 267,38	18 267,38	1 530,95
411 (sauf 4113)	CREANCES D'EXPLOITATION	12 295 175,74	1 364 601,85	10 930 573,89	10 930 573,89	9 328 700,23
412-4113	Localitaires et organismes payeurs d'A.P.L	1 234 243,75	1 364 601,85	(130 358,10)		(429 028,37)
413-414-417	Créances sur acquéreurs					
415	Clients - autres activités et autres					
416	Emprunteurs et locataires-acquéreurs					
418	Clients douteux ou litigieux	1 727 233,50		1 727 233,50		1 782 576,33
42-43-44 sauf 441	Produits non encore facturés	49 000,00		49 000,00		49 000,00
441	Autres	1 115 417,95		1 115 417,95		1 900 092,16
	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	8 169 280,54		8 169 280,54		6 026 060,11
458	CREANCES DIVERSES (3)	425 242,57		425 242,57	425 242,57	303 189,29
46 (sauf 461)	Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
461 (sauf 4615)	Débiteurs divers	425 242,57		425 242,57		300 559,44
4615	Opérations pour le compte de tiers					2 629,85
47 (sauf 476-4781)	Opérations d'aménagement					
	Comptes transitoires ou d'attente					
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
511	DISPONIBILITES	6 922 488,90		6 922 488,90	6 922 488,90	13 398 649,63
515	Valeurs à l'encaissement	28,20		28,20		
516	Compte au Trésor					
518	Comptes de placement court terme	4 483 988,56		4 483 988,56		9 183 920,83
Autres 51	Intérêts courus à recevoir					
53-54	Comptes courant - Autres que le Trésor	2 438 472,14		2 438 472,14		4 214 728,80
	Caisse, régies d'avances et accreditifs					
486	Charges constatées d'avance	206 373,00		206 373,00	206 373,00	217 895,63
	<b>TOTAL (II) :</b>	<b>19 867 547,59</b>	<b>1 364 601,85</b>	<b>18 502 945,74</b>	<b>18 502 945,74</b>	<b>23 249 965,73</b>
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices					
169	Primes de remboursement des obligations					
476-4781	Différences de conversion ou d'indexation - Actif					
	<b>TOTAL (V) :</b>					
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>376 919 130,80</b>	<b>126 506 551,09</b>	<b>250 412 579,71</b>	<b>250 412 579,71</b>	<b>230 843 099,42</b>

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

REÇU EN PREFECTURE

le 25/06/2020

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20200625-CA\_24\_06\_20



BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2019		Exercice 2018
		Détail 3	Totaux partiels 4	5
CAPITAUX PROPRES	10	DOTATIONS ET RESERVES		
	102	Dotations		21 499 798,81
	103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital		4 725,92
	106	Réserves :		
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		18 985 937,63
	10685	Réserves sur cessions immobilières		1 820 560,02
	10688	Réserves diverses		145 076,59
	11	Report à nouveau (a)		14 691 321,84
	12	Résultat de l'exercice (a)		3 090 385,55
	13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
		Montant brut	Inscrit au résultat	
		42 849 497,78	-19716665,65	
		TOTAL (I) :		62 414 338,33
	PROV. R&C	15	PROVISIONS	
151 -152		Provisions pour risques		3 934 451,14
1572		Provisions pour gros entretien		3 058 000,00
153-158		Autres provisions pour charges		876 451,14
	TOTAL (II) :		3 934 451,14	
DETTES	16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction		1 486 996,00
	163	Emprunts obligataires		
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :		
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations		172 624 653,55
	1642	C.G.L.L.S		9 820,81
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM		
	1648	Autres établissements de crédit		1 121 976,72
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		
	1651	Dépôts de garantie des locataires		1 633 524,37
	1654	Redevances (location-accession)		
	1658	Autres dépôts		
	166	Emprunts et dettes financières diverses :		
	167 (sauf 1677)	Participation des salariés aux résultats		
	1677	Emprunts assortis de conditions particulières		
	168 (sauf 1688)	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts		
	16881	Autres emprunts et dettes assimilées		
	16882	Intérêts courus non échus		983 230,65
	16883	Intérêts courus capitalisables		118 930,05
	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		562 783,71
	4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs		49 783,71
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes		513 000,00
		DETTES D'EXPLOITATION		2 669 181,26
	401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs		1 755 638,20
402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers			
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres		913 543,06	
	DETTES DIVERSES		1 761 693,12	
404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
269	Fournisseurs d'immobilisations		1 365 842,04	
458	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés			
4088-46 (sauf 461)	Autres dettes :			
461 (sauf 4615)	Membres - Opérations faites en commun et en GIE			
4615	Créanciers divers		395 452,40	
47 (sauf 477 et 4782)	Opérations pour le compte de tiers		398,68	
	Opérations d'aménagement			
	Comptes transitoires ou d'attente			
487	Produits constatés d'avance :		1 091 000,00	
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			
4872	Produits des ventes sur lots en cours			
4873	Rémunérations des frais de gestion PAP			
	TOTAL (III) :		184 063 790,24	
477-4782	Différences de conversion ou d'indexation - Passif			
	TOTAL (IV) :		184 063 790,24	
	TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) :		250 412 579,71	
			250 412 579,71	
			230 843 099,42	

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

(1) Dont à plus d'un an

(2) Dont à moins d'un an



REÇU EN PREFECTURE

le 25/06/2020

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20200625-CA\_24\_06\_20

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

99\_DE-030-490075645-20200625-CA\_24\_06\_20

N°COMPTE 1	CHARGES 2	EXERCICE 2019			EXERCICE 2018 6
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION (1)</b>	<b>5 117 468,84</b>	<b>21 235 621,55</b>	<b>26 353 090,39</b>	<b>26 108 865,27</b>
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	2 952 556,02	4 599 673,59	7 552 229,61	7 883 395,66
60 (net de 6092)	<b>Achats stockés :</b>				
601	Terrains				
602	Approvisionnement				
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
603	<b>Variations des stocks (a) :</b>				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnement				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 609)	Achats liés à la production de stocks immobiliers				
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	583 846,68	149 296,45	733 143,13	744 894,32
61-62 (net de 619 et 629)	<b>Services extérieurs :</b>	<b>2 368 709,34</b>	<b>4 450 377,14</b>	<b>6 819 086,48</b>	<b>7 138 501,34</b>
611	Sous traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	1 597 592,28	210 290,69	1 807 882,97	1 679 523,95
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	734 469,25	552 037,93	1 286 507,18	1 178 350,96
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs		1 902 506,44	1 902 506,44	2 261 362,65
6156	Maintenance		189 071,82	189 071,82	185 934,22
6158	Autres travaux d'entretien		12 714,89	12 714,89	10 711,94
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		8 067,61	8 067,61	15 073,08
616	Primes d'assurances		168 945,45	168 945,45	324 815,29
621	Personnel extérieur à l'organisme		38 223,64	38 223,64	38 155,38
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		592 506,31	592 506,31	645 423,94
623	Publicité, publications, relations publiques		80 888,92	80 888,92	68 963,52
625	Déplacements, missions et réceptions		75 327,77	75 327,77	84 307,59
6285	Redevances				
Autres 61 et 62	Autres	36 647,81	619 795,67	656 443,48	645 878,82
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>1 110 911,92</b>	<b>3 077 845,52</b>	<b>4 188 757,44</b>	<b>3 963 506,02</b>
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	98 227,92	406 301,71	504 529,63	535 274,84
63512	Taxes foncières		2 501 139,00	2 501 139,00	2 335 258,00
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	1 012 684,00	170 404,81	1 183 088,81	1 092 973,18
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 648)	<b>Charges de personnel</b>	<b>1 054 000,90</b>	<b>3 774 447,92</b>	<b>4 828 448,82</b>	<b>5 318 124,65</b>
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	825 312,59	2 774 071,90	3 599 384,49	3 865 603,35
645-647-6485 (net de 6459, 6479, 648)	Charges Sociales	228 688,31	1 000 376,02	1 229 064,33	1 452 521,30
681	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions</b>		<b>9 630 270,63</b>	<b>9 630 270,63</b>	<b>8 582 208,29</b>
	<b>Dotations aux amortissements :</b>				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318,6811235,68112415, 68112418,68112419	Immobilisations locatives		7 185 121,24	7 185 121,24	6 121 307,13
Autres 6811	Autres immobilisations		294 664,46	294 664,46	257 388,80
6812	Charges d'exploitation à répartir				
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles				
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		181 504,44	181 504,44	541 826,36
6815	<b>Dotations aux provisions d'exploitation :</b>			<b>1 968 980,49</b>	<b>1 661 686,00</b>
68157	Provisions pour gros entretien		1 943 000,00	1 943 000,00	1 633 000,00
Autres 6815	Autres provisions		25 980,49	25 980,49	28 686,00
65 (sauf 655)	<b>Autres charges de gestion courante</b>		<b>153 383,89</b>	<b>153 383,89</b>	<b>361 630,65</b>
654	Pertes sur créances irrécouvrables		153 380,84	153 380,84	361 630,65
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		3,05	3,05	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
66 (net du 669)	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>2 178 864,58</b>	<b>1 385 157,09</b>
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir				
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions – charges financières				
	<b>Charges d'intérêts :</b>				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		2 178 864,58	2 178 864,58	1 385 157,09
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	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>2 622 420,42</b>	<b>1 071 569,90</b>
671	Sur opérations de gestion		130 918,75	130 918,75	29 651,74
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :				
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				
6732	Réduction de récupération de charges locatives				
	<b>Sur opérations en capital :</b>			<b>2 239 493,16</b>	<b>782 241,47</b>
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :		176 907,16	176 907,16	87 603,68
6751	Immobilisations incorporelles				
6752	Immobilisations corporelles		176 907,16	176 907,16	87 603,68
6756	Immobilisations financières				
678	Autres		2 062 586,00	2 062 586,00	694 637,79
687	<b>Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :</b>			<b>252 008,51</b>	<b>259 676,69</b>
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		252 008,51	252 008,51	244 676,69
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)				
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles				15 000,00
69	<b>Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés</b>				
691	Participations des salariés aux résultats				
695	Impôts sur les bénéfices				
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>5 117 468,84</b>	<b>26 036 906,55</b>	<b>31 154 375,39</b>	<b>28 565 592,26</b>
				<b>3 090 385,55</b>	<b>2 030 998,99</b>
				<b>34 244 760,94</b>	<b>30 596 591,25</b>

(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses.

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

(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672)

C/6721 (part non récupérable)

C/6722 (part récupérable)

REÇU EN PREFECTURE

le 25/06/2020

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20200625-CA\_24\_06\_20



REÇU EN PREFECTURE

le 25/06/2020

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-030-490075645-20200625-CA\_24\_06\_20



## ANNEXE LITTERAIRE 2019

### *FAIT CARACTERISTIQUE*

2019 est le treizième 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.

En 2019, le Nouveau Programme de National de Rénovation Urbaine (NPNRU) a été validé, et les notifications de subventions pour les démolitions inscrites au protocole de préfiguration du projet NPNRU ont été reçues. Les comptes 2019, ont en conséquence constatés ces subventions en produit exceptionnel pour un montant de 2 525 K€, relatif à la part des démolitions réalisées au cours de l'exercice.

### PRINCIPES GENERAUX

Les comptes annuels de l'exercice 2019 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 623 K€ (2018 : 316 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 199 235 K€ (2018 : 168 967 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)			
<b>La délibération votée le 21 décembre 2012, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2012, précise qu'en cas d'Acquisition-Amélioration la durée d'amortissement du lot Structure est de 30 ans.</b>			
<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 2019, 252 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. 2019 progresse de 1 233 K€ à 1 485 K€ :

<u>Les opérations à démolir ANRU</u>	<b>31 décembre 2018</b>	<b>31 décembre 2019</b>
9 quai du Grabieux (Démolition 18/12/2019)	34 669,94 €	0,00 €
12 Lozère	43 015,06 €	43 015,06 €
Prés St jean Nord (Ascenceurs Chénier)	529 692,70 €	0,00 €
Prés St jean Nord (Maupassant/Lavoisier)	48 490,95 €	48 490,95 €
Prés St jean Nord (Chénier)	31 791,57 €	31 791,57 €
Prés St jean Nord (SACIVA)	300 611,97 €	300 611,97 €
23 quai du Grabieux	133 854,48 €	259 183,40 €
Mont Bouquet II	110 822,21 €	237 501,80 €
<b>TOTAUX</b>	<b>1 232 948,88 €</b>	<b>920 594,75 €</b>

### 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 : 32 048 K€****Terrains bâtis et aménagés : 1 351 K€** (2018 : 1 128 K€)

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

**Immeubles de rapport : 30 697 K€** (2018 : 37 179 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 2019, nous avons la ventilation suivante (en milliers d'euros): solde 31 décembre

<b>Constructions</b>	<b>24 691 K€</b>
Bâtiments administratifs	395 K€
Réhabilitation	<u>5 611 K€</u>
Totaux	<b>30 697 K€</b>

**IV - IMMOBILISATIONS FINANCIERES : 4,15 K€** (2018 : 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 €.

En 2019, souscription de 10 parts sociales à LOSFOR pour 1 000 €.

**V - STOCKS ET EN COURS : 0 k€**

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

**VI - CREANCES D'EXPLOITATION****Locataires et organismes payeurs d'APL : 1 234 K€** (2018 : 907 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) : **1 727 K€**

Il s'agit des retards de règlement dus par les locataires (1 020 K€ pour locataires partis)

**La provision pour créances douteuses s'élève à 1 365 K€.** (2018 : 1 336 K€)

99\_DE-030-490075645-20200625-CA\_24\_06\_20 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<sup>er</sup> janvier 2016 elle est calculée :

**- Pour les locataires partis :**

Au taux de 100% (sans changement)

**- Pour les locataires présents :**

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

• Locataire avec un impayé

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

Conformément aux termes de l'instruction comptable relative aux charges locatives à régulariser en remboursement prévisionnel, nous avons comptabilisé 49 K€ en 2019 au compte 418.

Pour les Autres créances (fiscales) à hauteur de 1 115 K€, à noter 1 062 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 : 8 169 K€ (dont ANRU : 3 429 K€)**

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



ORGANISMES	31 Déc. 2018	2019			31 Déc. 2019
	SOLDE	NOTIFIEES	SORTIES	RECUES	SOLDE

**Subventions d'investissement : 4412**

ETAT	1 665 384,00	12 400,00	- 86 400,00	292 777,00	1 298 607,00
Région LR	580 273,00	30 000,00	-	340 353,26	269 919,74
C. Gal du Gard	956 913,00	496 000,00	-	448 413,00	1 004 500,00
Commune	239 564,60	-	-	40 000,00	199 564,60
ANRU	493 406,03	-	- 124 108,06	369 297,97	-
Divers	1 809 120,00	-	-	9 120,00	1 800 000,00
CIL	-	-	-	-	-
<b>S/TOTAL</b>	<b>5 744 660,63</b>	<b>538 400,00</b>	<b>- 210 508,06</b>	<b>1 499 961,23</b>	<b>4 572 591,34</b>

**Subventions d'exploitation : 4416**

ANRU	199 635,93	3 228 889,72			3 428 525,65
FILLS	- 6 196,45				- 6 196,45
CGLLS	35 960,00				35 960,00
C.Gal du Gard	52 000,00				52 000,00
<b>S/TOTAL</b>	<b>281 399,48</b>	<b>3 228 889,72</b>			<b>3 510 289,20</b>

<b>TOTAL</b>	<b>6 026 060,11</b>	<b>3 767 289,72</b>	<b>- 210 508,06</b>	<b>1 499 961,23</b>	<b>8 082 880,54</b>
--------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

**VIII - CREANCES DIVERSES****Débiteurs divers : 425 K€ (2018 : 303 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 105 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 319 K€ pour diverses indemnités à recevoir,
- Compte 46725 pour 1 K€ relatif à des régularisations de Dépôts de Garantie.

**Charges constatées d'avance : 206 K€ (2018 : 218 K€).**

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

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

**IX - VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**

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

## X - CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

### Intérêts compensateurs : 0 k€

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

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

## EVALUATION DES POSTES DU PASSIF

### I – SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT : 23 133 K€ val. nettes (2018:23 827K€)

Ce sont des subventions obtenues lors de la réalisation des opérations immobilières.

Elles sont affectées par opération au composant structure si elles représentent moins de 10 % du montant de l'investissement.

La reprise au compte de résultat des subventions d'investissement s'effectue selon le même rythme que l'amortissement des composants concernés.

Depuis 2006, les traitements sont effectués en utilisant le logiciel Sage Patrimoine (ex. AMOFI). A noter que :

4 573 K€ de subventions sont en attente de règlement	(5 745 K€ en 2018),
dont 0 K€ au titre de l'ANRU	( 493 K€ en 2018).

### II – PROVISIONS REGLEMENTEES

Jusqu'au 31 décembre 2013, le cumul des amortissements techniques pratiqués devait être supérieur ou égal au cumul des amortissements financiers. Si tel n'était pas le cas, il fallait constituer une dotation en complément dans la limite des valeurs amortissables. L'Office n'a jamais eu à utiliser ce dispositif, et, cette règle, dérogatoire du droit commun, est désormais supprimée (décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 et arrêté du 10 décembre 2014).

Elle est remplacée par l'obligation de produire annuellement un ratio d'autofinancement net HLM, depuis 2014, ce ratio ne peut être inférieur à 0% sur l'exercice ou inférieur à 3% sur 3 ans.

Cf à ce sujet les commentaires de la partie relative aux charges et produits.

### III – PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES : 3 934 K€ (2018 : 5 437 K€)

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

**Gros Entretien : 3 058 K€ (2018 : 3 615 K€)**

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2019, il a été nécessaire compte tenu de la mise à jour du programme prévisionnel de travaux découlant du Plan Stratégique de travaux, de ramener la provision pour gros entretien à 3 058 K€, par une reprise des travaux réalisés ou déprogrammés de 2 500 K€ et une dotation de 1 943 K€, conforme au plan pluriannuel de travaux et au Règlement ANC 2015-04.

**Autres : 726 K€ (2018 : 1 678 K€)**

31/12/2018

2019

31/12/2019

Les provisions sont constituées pour :

Déménagements relogements /lgs à démolir :	10 K€	- 10 K€	0 K€
Locaux Commerciaux Cévennes	93 K€	- 93 K€	0 K€
Diagnostics amiantes	744 K€	- 164 K€	580 K€
Opérations investissement à solder	19 K€	0 K€	19 K€
Contentieux marché nettoyage	165 K€	- 38 K€	127 K€
Risque de perte de financement ANRU/Démol	632 K€	- 632 K€	0 K€
Contentieux Prud'homme	15 K€	- 15 K€	0 K€

**Indemnités Fin de Carrière : 151 K€ (2018 : 144 K€)**

Les engagements concernent les salariés non fonctionnaires.

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

Droits acquis fin 2019 majorés des charges sociales et fiscales (40% non cadres et 45% cadres).

**Taux** : d'actualisation : 1,30% ; de revalorisation : 2,00% ; de mortalité : Table INSEE

de rotation : Table de turnover faible (source F Lefebvre retraite : Par. 40260)

**Age départ retraite** : 65 ans



Les IFC totales provisionnables s'élèvent pour 2019 à : **150 784 euros**.

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

Pour l'exercice 2019, nous avons la situation suivante :

Dotation complémentaire (68158) : 25 981 € Reprise 78158 : 19 447 €

#### IV – DETTES FINANCIERES : 177 979 K€ (2018 : 156 287 K€)

##### Dettes sur emprunts : 175 241 K€ (2018 : 153 811 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-18			31-déc-19		
L'évolution de l'encours : (en milliers euros)	Solde 31/12/2017	+	131 467	Solde 31/12/2018	+	153 811
	Réalisations 2018	+	29 035	Réalisations 2019	+	27 811
	<b>Remboursement 2018</b>	-	<b>6 692</b>	Remboursement 2019	-	<b>6 380</b>
	<b>Remb. Ant 2018</b>	-	<b>0</b>	Remb. Ant 2019	-	<b>0</b>
	Solde 31/12/2017	+	153 811	Solde 31/12/2019	+	175 241
Répartition de l'encours : (en milliers euros)	Taux indexés Livret A	118 544	77%	Taux indexés Livret A	139 001	79%
	Taux Fixes	7 476	5%	Taux Fixes	9 589	5%
	Taux indexés Euribor	11 337	7%	Taux indexés Euribor	10 028	6%
	Taux indexés Inflation	16 454	11%	Taux indexés Inflation	16 623	9%
	Total encours	153 811	100%	Total encours	175 241	100%
Typologie suivant la charte "Gissler" :	1 A	137 357	89%	1 A	158 619	91%
	2 A	16 454	11%	2 A	16 623	9%

**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 :

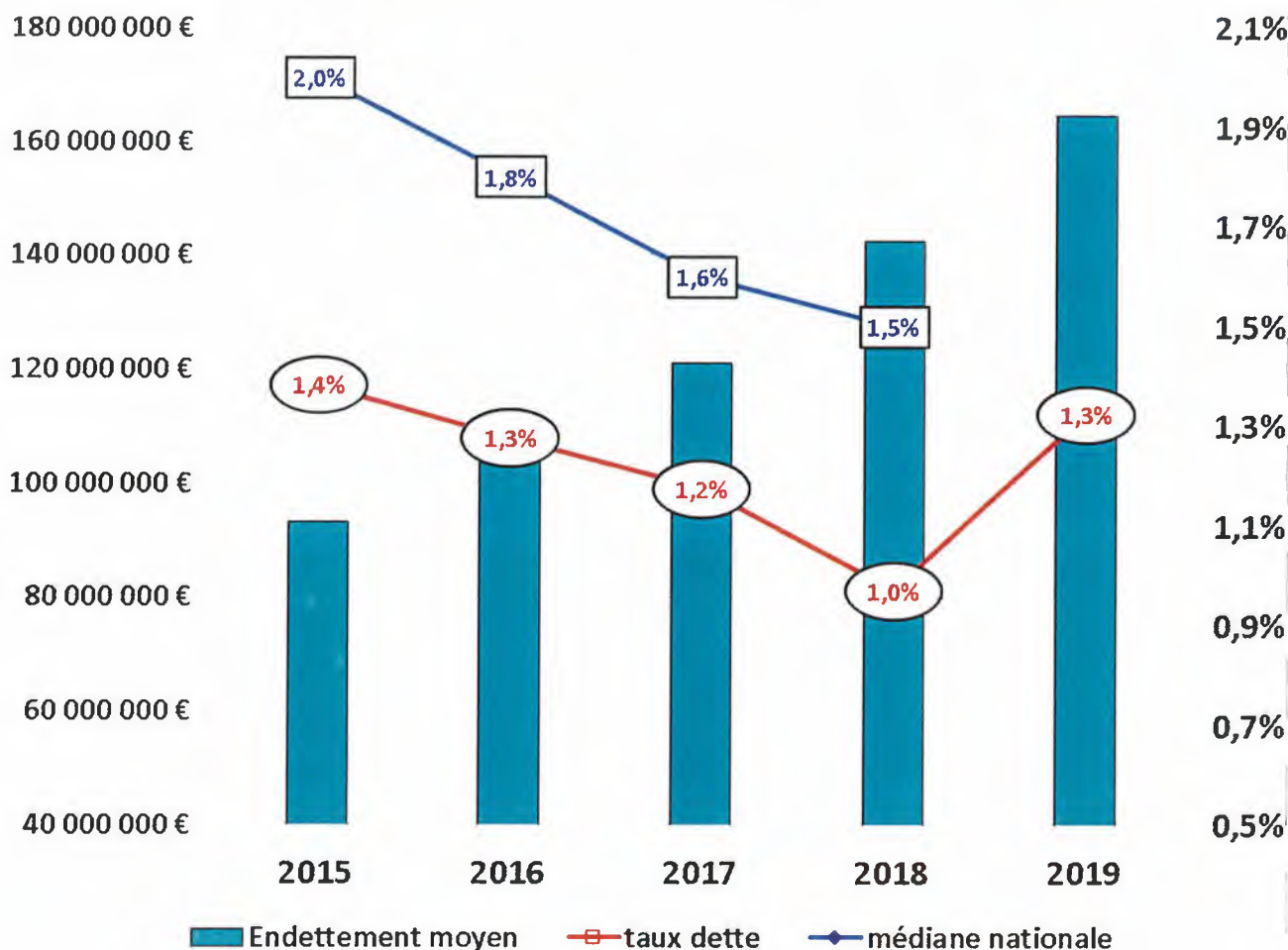
- **L'indice** : le premier critère concerne l'index, du moins risqué - un indice de taux en zone euro - aux plus risqués, des taux de change. Cette note est indiquée par un chiffre,

**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 : 1 634 K€ (2018 : 1 561 K€)**

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

**Intérêts courus : 983 K€ (2018 : 791 K€) - Intérêts compensateurs : 0 k€**

Les intérêts courus représentent le montant des encours des prêts de leur date d'échéance au 31 décembre 2019. Il est à noter que 119 K€ d'intérêts courus constatés en 2019, 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 : 563 K€**

Au 31 décembre il subsistait 50 K€ (64 K€ au 31 décembre 2018), d'avances locataires cette somme a été restituée dès le début 2020.

Conformément aux termes de l'instruction comptable relatives aux charges locatives à régulariser, 513 K€ ont été portés au compte 4195, (484 K€ au 31 décembre 2018).

**VI – DETTES D'EXPLOITATION & DIVERSES : 4 431 K€ (2018 : 8 166 K€)**

Les **dettes d'exploitation** représentent la somme de 2 669 K€. Il s'agit notamment de règlements intervenus début 2020.

Les factures non parvenues sont imputées au compte 4081 pour un montant de 403 K€.

Les dettes sociales sont de 876 K€, les dettes fiscales s'élèvent à 38 K€.

Les **dettes diverses** représentent la somme de 1 762 K€ (2018 : 4 240 K€).

Elles correspondent à 1 366 K€ pour les fournisseurs d'immobilisations dont 330 K€ de factures non parvenues imputées au compte 4084, et 396 K€ pour les autres dettes.

**VII – PRODUITS CONSTATES D'AVANCE : 1 091 K€ (2018 : 387 K€)**

Ils représentent en totalité, les subventions ANRU à recevoir après la démolition des résidences Chénier Nord et Sud, Lavoisier 1 et 2 et Maupassant situés au Prés Saint Jean à Alès.

**EVALUATION DES CHARGES ET DES PRODUITS****I – LES CHARGES : 31 154 K€ (2018 = 28 566 K€)**

L'imputation des charges 2019 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	19 K€ (2018 : 23 K€)
63 / 64	Intéressement 2019	383 K€ (2018 : 319 K€)

Dans les Dotations aux Provisions pour :

6815	Indemnités Fin de Carrière	26 K€ (2018 : 29 K€)
------	----------------------------	----------------------

Au titre des Frais de Gestion, il faut noter que les cotisations 2019 à la CGLLS se sont élevées à 268 K€, (227 K€ en 2018).

Impôt sur les Sociétés, sans objet pour l'exercice 2019.

## II – LES PRODUITS : 34 245 K€ (2018 = 30 597 K€)

Les produits 2019 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 277 K€ (2018 : 383 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 2019, Les produits sur cessions d'actifs sont de 253 K€ (193 K€ en 2018), suite aux ventes de deux villas, du programme La Prairie et d'une villa, du programme Déroussine.

## III – LE RESULTAT : 3 090 K€ (2018 = 2 031 K€)

L'ensemble des charges et des produits génère un résultat positif de 3 090 K€.

## IV – L'AUTOFINANCEMENT NET HLM :

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 €
<b>RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R 423-9 du CCH)</b>	<b>6,9%</b>	<b>8,1%</b>	<b>15,7%</b>	<b>10,4%</b>
Médiane nationale OPH	10,3%			

## V – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Conformément aux dispositions de l'article L833-2 du Plan Comptable Général, les comptes annuels de l'entité au 31/12/2019 ont été arrêtés sans aucun ajustement lié à l'épidémie du Coronavirus.

Les impacts liés à la propagation du coronavirus Covid-19 qui sont susceptibles de peser sur l'environnement économique et financier, et sur le résultat et le chiffre d'affaires de Logis Cévenols pour l'exercice à venir, sont non mesurables à date, compte tenu du caractère encore récent de cette actualité. Cet événement postérieur à la clôture reste cependant sans incidence sur les comptes annuels 2019.