



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
Séance du : 15 décembre 2020
Délibération n° 2020-68**

Étaient présents :

Administrateurs présents :

Max Roustan - Christophe Rivenq - Bernard Saleix - Julie Lopez-Dubreuil - Michèle Veyret -
Pierrette Paez - Daniel Canal - Jacques Foulquier - Nordine Sekarna - Jean-Claude Auribault -
Yves Tourvieille - Antoine Vinhas - Gilbert Albini - Marie-Christine Peyric - Max Bordary -
Cédric Marrot - Virginie Cuveraux - Richard Hillaire - Jean-Marie Bridier - Anne-Lyse Messenger -
William Balez

Absents excusés :

Jean-François Durand-Coutelle pouvoir à Max Roustan
Jean-Louis Raymond
Monsieur le Sous-Préfet d'Alès

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Philippe Curtil Directeur Général
Arnold Bargeton - Secrétaire du CSE OPH
Mohamed Amri - représentant la DDTM

Assistaient également à la séance :

Cyril Laurent - Didier Barthélémi - Johanna Ribot - Valérie Garcia - Camille Bary

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

BUDGET 2021

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2020-68 ci-annexé et après en avoir délibéré, décide avec 19 voix pour et 3 abstentions :

-De valider la provision pour Gros Entretien de 2 798 000 € pour 2022 à 2025.

-D'approuver :

Le Budget d'investissement et le programme correspondant qui comprend :

. Une ligne de crédit : « complément de financement sur opérations diverses » à hauteur de 300 000 €, afin de permettre le règlement de dépenses non prévues au budget initial.

L'éventuelle utilisation sur ce crédit sera communiquée au Conseil d'Administration, sous forme d'une modification budgétaire.

. Les dépenses et recettes prévisionnelles totales actualisées par opération.

-D'approuver :

LE BUDGET 2021 pour les montants suivants :

TOTAL GENERAL	96 030 000 €
COMPTES DE RESULTAT	
Total brut des produits et charges	32 687 000 €
(dont un excédent prévisionnel de 33 000 €)	
INVESTISSEMENT	
Total en recettes et dépenses annuelles	63 343 000 €

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Philippe CURTIL

REÇU EN PREFECTURE

le 18/12/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20201215-CR_15_12_20



CONSEIL D'ADMINISTRATION


Séance du 15 Décembre 2020

Rapport n° 2020 - 68





BUDGET 2021

Rapport de Présentation

COMPTE DE RESULTAT







Produits		2 à 3
Charges		4 à 8

INVESTISSEMENTS

Investissements		9 à 10
Actualisation des délibérations de travaux		10
Service de la dette		11
Autres éléments d'investissement		12

Projets de délibérations  **14**

PIECES ANNEXEES AU RAPPORT

	Liste Compte d'exploitation prévisionnel 2021 et résultat prévisionnel 2020
	Annexe prévision de l'évolution de la masse salariale
	Soldes intermédiaires de gestion prévisionnels et capacité d'autofinancement
	Programmation Gros Entretien 2021 à 2025
	Liste détaillée (2 feuillets) représentative de l'investissement
	Etats Règlementaires

Ce budget est construit conformément à la délibération votée par le Conseil d'Administration du 25 novembre 2020. Les loyers des logements & annexes, seront augmentés de 0,66%. Ainsi, il ressort que pour 2021, le loyer moyen s'élève à **323 €** (Inférieur de 11 % au plafond réglementaire).

Ce budget ne tient pas compte de l'éventuel effet de la loi de finance 2021, en cours de débat à l'assemblée.

LES PRODUITS

I) RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES

Elles sont en augmentation de **4,2 %**, ceci est notamment dû à la maîtrise des réparations locatives et des charges et prestations communes, mais tient surtout compte de l'accroissement du parc géré.

II) PRODUITS DES ACTIVITES

L'ensemble des loyers logements, garages, commerces (y compris Indemnités d'Occupation), sont prévus à 21 807 K€ soit une progression de **3,6 %** par rapport à la prévision de réalisation 2020. Cette progression proportionnelle à l'accroissement du parc géré est directement impactée par la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) évaluée pour 2021 à 1 974 K€, soit 97 K€ de plus que la réalisation prévue pour 2020.

L'augmentation hors RLS représente 1 184 K€ par rapport au budget 2020 et provient :

➤ Des mises en location 2020 et de celles prévues en 2021 :

- Résidence Peyraube à Pont Saint Esprit, 61 logements en Décembre 2020, pour un montant de 296K€,
- Résidence Les Demeures St Georges à Alès, 81 logements en Février 2021, pour un montant de 347K€,
- Résidence à Carsan, 8 logements en Mars 2021, pour un montant de 17K€,
- Résidence Les Terrasses de la Lauze - Kemmenon à Salindres, 7 logements en Septembre 2021, pour un montant de 7K€,
- Résidence Les Perdrix à Saint Christol les Alès, 49 logements en Mai 2021, pour un montant de 148K€,
- Résidence Le Plo – Chemin du Rieu à Saint Privat des Vieux, 11 logements en Juin 2021, pour un montant de 16K€,
- La Résorption Habitat Insalubre Bazine à Bagnols sur Cèze, 7 logements en Juin 2021, pour un montant de 10K€,
- Résidence le Moulin à Saint Martin de Valgalgues, 66 logements en Juin 2021, pour un montant de 109K€.

Soit au total 290 logements mis en service entre décembre 2020 et décembre 2021.

- Du prorata **des subventions affectées** en 2020, pour un montant de 83K€,

- De l'augmentation des loyers de 0,66 % pour un montant de 151 K€,

Le niveau des loyers des logements demeure bas. Le loyer moyen en 2021 ressort à **326 €** par mois, contre 319 en 2020, pour un loyer plafond qui se situe à **356 €**. Ce qui représente un manque à gagner annuel de **2 968 K€**.

III) PRODUCTION IMMOBILISEE

La conduite d'opération est valorisée dans la prévision de réalisation, à la hauteur du budget, compte tenu notamment des réalisations en VEFA et des coûts des constructions aujourd'hui élevés. Le montant du budget 2021 est ramené à 50 K€ par prudence.

IV) PRODUITS FINANCIERS

Les Produits Financiers sont en légère baisse par rapport au budget 2020. Le budget 2021 prévoit un montant proche de ce que sera le réalisé 2020, pour tenir compte de la consommation de trésorerie pour le financement des opérations, et du taux des placements qui reste très faible.

V) PRODUITS EXCEPTIONNELS

Ils baissent par rapport à 2020 de **39,4 %**. La variation est au total de 1 194 K€.

Elle traduit les différentes variations suivantes :

- Le compte 777 subventions d'investissement virées au résultat progresse de 219 K€, phénomène directement lié au volume de logements produits en 2020 et 2021,
- Les opérations de gestion ainsi que les produits sur exercices antérieurs sont ramenés par prudence au niveau estimé du réalisé 2020. Ils diminuent par rapport au budget 2020 de 15 K€,
- Les autres produits exceptionnels sont quant à eux réduits de 1 398 K€ pour tenir compte des subventions relatives aux démolitions réalisées en 2020 et prévues en 2021.

Les Produits à 32 687 000,00 € progressent de 3,6 % par rapport au budget 2020.

CHARGES RECUPERABLES

Elles varient en dépenses prévisionnelles de **5 %** globalement, et sont la résultante des prévisions de dépenses, liées aux mises en services des nouveaux programmes et à l'ajustement par rapport aux dépenses constatées.

Il s'agit d'une enveloppe prévisionnelle, les provisions appelées auprès des locataires étant évaluées au plus près des dépenses constatées. Ainsi les provisions pour charges de chauffage, très conditionnées par les conditions climatiques, peuvent être ajustées en cours d'année.

CHARGES NON RECUPERABLES

I) CONSOMMATION EN PROVENANCE DE TIERS

Les Consommations en provenance de tiers, qui comprennent l'entretien le gros entretien et les frais de gestion, augmentent de **2,5 %**.

a) MAINTENANCE (comprend l'Entretien Courant & le Gros Entretien)

Elle progresse de **6,7 %** et représente un budget global de **3.425 K€** prévu pour 2021. Ce montant de maintenance de **539€** par logement progresse par rapport au budget 2020 (**521€/logement**) mais n'est pas encore au niveau 2018 (**616€/logement**). Ce poste supporte une grande part des diminutions de charges permettant d'absorber l'impact de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS).

Nota: Le budget de maintenance est largement accompagné par les crédits ouverts en investissement pour les travaux de réhabilitation et de rénovation, l'effort global a été régulièrement au-dessus de 1 100 € par logement géré sur les dernières années. Les impacts cumulés de la loi Elan et des lois de finance successives depuis 2018 ne peuvent qu'avoir un effet négatif sur le montant cumulé des budgets de maintenance et d'investissement.

Il est à noter que cette diminution sensible de l'effort de maintenance est principalement portée par le Gros Entretien provisionnable qui est maintenu à 811 K€ (-174K€) par rapport au budget primitif 2020. Le budget de Remise en Etat des logements est renforcé pour atteindre **1 000 K€ (+200 K€)**. Le budget de Gros Entretien divers progresse également (+93 K€) pour tenir compte des travaux spécifiques commandés par les secteurs. Le budget de Gros Entretien relatifs à la certification Habitat Seniors Services (HSS) quant à lui enregistre une baisse de 30 K€ pour tenir compte du réel volume de travaux à réaliser en 2021.

La maintenance peut être déclinée sur plusieurs axes d'intervention :

➤ L'entretien courant du service de Proximité (830 K€)

Ce budget est en augmentation de **3,2 %**. Il est l'assurance pour les gestionnaires de terrain de pouvoir répondre avec une très forte réactivité aux besoins de travaux d'entretien et de réparations des logements gérés. L'indexation de ce budget tient compte de la croissance du patrimoine géré.

➤ Le gros entretien courant du service de Proximité (1 654 K€)

le 18/12/2020

Le besoin budgétaire des courantes est de 654 K€.

Pour les remises en état des logements l'effort est porté à 1 000 K€ niveau correspondant à la réalisation des années précédentes.

➤ Le gros entretien programmé (811 K€)

Le budget de gros entretien programmé est amputé de 174 K€ par rapport au budget 2020 (985 K€). Il est conforme à la Provision pour Gros Entretien. Ce budget diminue d'une part, pour compenser en partie l'impact de la Réduction de Loyers de Solidarité, et d'autre part, pour tenir compte des futurs travaux à réaliser dans le cadre du Nouveau Projet National de Rénovation Urbaine.

Avec le renforcement des budgets de maintenance, qui progressent de **6,7%** alors que le Chiffre d'affaires avant RLS connaît une hausse de **5,2%**, l'effort de maintenance supporte près de **30%** de la RLS sur le budget 2021 contre 40% sur le budget 2020. Cette évolution favorable est obtenue grâce au bénéfice de la hausse générale des loyers votée par le Conseil d'Administration et à la maîtrise des frais de gestion.

b) FRAIS DE GESTION

Ils diminuent de **3 %**. Il est à noter que c'est la deuxième année consécutive que les frais de gestion enregistrent un retrait significatif (5% sur le budget 2020). La principale économie provient des postes Primes d'assurance pour **29 K€** et Diagnostics amiante pour **135 K€**. Les autres évolutions à la hausse proviennent de la maintenance du siège social et de postes liés au nombre de logements gérés, tels que les frais postaux et de télécommunication et des cotisations relatives à la CGLLS.

Diagnostique amiante : Budget est ramené à **110 K€ (-55,1%)**. La nécessité de se conformer à l'obligation de sécurisation préalable aux interventions à réaliser sur le patrimoine mis en service avant 1997, et la réalisation de la cartographie complète du risque amiante lié à son patrimoine, représentent un coût non négligeable pour Logis Cévenols. La cartographie du risque amiante arrivant à son terme en 2021, le poste budgétaire connaît un recul logique. Les charges liées à la cartographie sont intégralement provisionnées et ne représentent pas une charge sur l'exercice. Ces Frais devront donc être neutralisés dans le calcul des Frais de Gestion.

Cotisations : Budget porté à 243 K€.

Les cotisations CGLLS sont portées au niveau des constatations 2020. Une modification significative des taux de cotisations dans le cadre de la loi de finance 2021, nous amènerai à revoir cette ligne budgétaire.

A noter :

- La cotisation principale CGLLS, basée sur le Chiffre d'Affaires est globalement neutralisée grâce aux réductions liées au nombre important de logements en Quartier Prioritaire de la Ville détenu par Logis Cévenols, au taux de locataires bénéficiaires de l'APL ainsi qu'aux nouvelles mises en locations. Pour le budget 2021, la cotisation est donc maintenue au niveau de 2020, soit 223 K€.
- La cotisation additionnelle CGLLS payable en 2021 est basée sur l'autofinancement de l'exercice 2019 mais ces conditions ne seront toutefois connues qu'en fin 2021 ! Elle est donc maintenue au niveau constaté en 2020 soit 20 K€.

Hormis quelques I Application agréée E-Inspire.com *nergie, de Crédit-bail et locations, et de*
frais postaux et de 99_DE-030-490075645-20201215-CA_15_12_20 *telecommunication, l'évolution des autres frais de gestion est proche*
de 0%.

II) IMPOTS ET TAXES

Le budget global est en progression de **2,7 %** :

- Les taxes foncières progressent de **5,9%** à 2 572 K€, sous l'effet de l'accroissement du parc soumis. L'impact budgétaire favorable représenté par l'optimisation des dégrèvements de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) à recevoir sur les travaux d'adaptation au handicap ou d'amélioration de la performance énergétique ainsi que de l'abattement de TFPB sur les Quartiers Prioritaires de la Ville est absorbé, il n'a donc plus d'effet sur le poste.
- Les taxes sur les rémunérations progressent de **7,9%**, conformément aux taux d'appel de la taxe sur les salaires, principale composante de ce poste,
- Le budget **formation** professionnelle est stable à 32 K€. L'objectif demeure de conserver ce budget au-dessus du seuil de **3 % de la masse salariale**, dans le but de poursuivre et approfondir le cycle de professionnalisation.

III) LE PERSONNEL

Après une première baisse, en 2019 de **8,4%**, la poursuite de l'effort de maîtrise de nos coûts de structure entraîne une diminution de **4,4%** du coût global, des charges de personnel, non récupérables. Ce budget tient compte de :

- L'augmentation des rémunérations brutes proposées lors de la négociation annuelle sur les salaires de **1,50 %**,
- L'avancement individuel du personnel,
- Les charges patronales qui connaissent une diminution de **4,2 %** relative à leur sensibilité aux effets de seuils des « dégrèvements Fillon » et aux modalités de calcul de la CSG et à l'évolution des rémunérations.

NB : L'OPH, n'est pas bénéficiaire du dispositif Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi.

IV) AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

Le montant global progresse significativement, avec une évolution de **24,4 %**, en raison de la hausse significative, **53,3%** de la provision pour Gros Entretien (P.G.E.) et de l'ajustement des dotations aux amortissements.

- Les charges d'amortissement ont été ajustées pour tenir compte des résidences livrées en 2020, mais aussi celles qui doivent l'être en 2021 et ainsi être au plus proche de la réalité. Elles augmentent globalement de **23,5%** par rapport au budget 2020.
- La Provision pour Gros Entretien est budgétée à hauteur de **535 K€**, soit 84 € par logement géré. Bien qu'en progression forte, le niveau de cette provision est faible au regard des budgets consommés les années antérieures (1 943K€ en 2019). Ce niveau faible s'explique par le besoin d'économie budgétaire induit par la Réduction de Loyer de Solidarité, mais aussi par le programme NPNRU devant être mis en œuvre dans les mois et années à venir. La déclinaison des travaux de Gros Entretien Programmé pour la période 2021 à 2025, est reprise en annexe de cette délibération (P.G.E.).

- Le compte 68158, Indemnités de Fin de mandat, est provisionné à hauteur de 50 K€ pour les

- Les provisions pour **créances douteuses** prévues (compte 68174), restent stables à 200 K€.

V) AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE

Il s'agit

- D'une part des pertes prévisionnelles à constater lors des admissions en non-valeur pour créances irrécouvrables qui sont maintenues à un niveau élevé soit 300 K€ pour l'apurement de dossiers de résiliés, dont le stock est élevé, et supérieur à 1 000 K€. Ce stock de dettes anciennes est totalement provisionné (cf. compte de produit 78174).
- D'autre part de l'impact des décisions d'abandon de créances décidées par le juge, suite à surendettement, la ligne est budgétisée à hauteur de 120 K€.

VI) CHARGES FINANCIERES

Les charges d'intérêts sont stables avec une progression de **0,50 %**.

- Le taux du livret A fixé à 0,50 % est stable.
- La renégociation de la dette auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations a eu pour effet en 2020 de réduire un peu plus le coût de la dette, tout en optimisant l'amortissement de celle-ci, malgré la progression de l'endettement lié à l'augmentation du parc de logements gérés.
- Evolution de l'encours :
 - 2014 : 89 000 K€,
 - 2015 : 97 000 K€,
 - 2016 : 111 000K€,
 - 2017 : 137 000K€,
 - 2018 : 153 000K€,
 - 2019 : 163 000K€,
 - 2020 : 174 500K€,
 - **Prévision 2021 : 178 800 K€.**

VII) CHARGES EXCEPTIONNELLES

Elles régressent de **59,3 %**, ceci doit être mis en rapport avec la progression des produits exceptionnels de 39,4 %.

- Le compte 6788, Charges Exceptionnelles Diverses, diminue de **83,9%**, il inclut essentiellement les actions menées dans le cadre du projet ANRU. Sont principalement budgétés, la mise en œuvre des futures démolitions : Le coût des murages de logements prévus à détruire sur les Prés-St-Jean. Ces charges sont provisionnées à 100%.

Ces dépenses sont prises en charge pour l'essentiel par l'ANRU en produits exceptionnels (compte 778).

- Le compte 675, Valeurs comptables des éléments d'actifs sortis est stable. Sont ici enregistrées les valeurs comptables des immobilisations cédées, remplacées ou détruites. La prévision des ventes de logements sur les opérations de Prairie et

Déroussine é Application agréée E-justice.com 3 20 20, ce poste ne devrait pas connaître de grosse fluctuation. 99_DE-030-490075645-20201215-CA_15_12_20

- Le compte 6786, Sinistres progresse de **8,8%**, ces charges sont pour partie compensées par les indemnités versées par les assurances et enregistrées au crédit du compte 7784, Indemnités d'assurance.

VIII) IMPOT SUR LES SOCIETES

La plus-value des cessions, autres que le logement social, relève de l'assiette de l'impôt sur les sociétés. Il n'est pas prévu d'imposition pour 2021.

Les Charges évaluées à 32 654 000,00 € progressent de 3,5 % par rapport au budget 2020.

RESULTAT

Au Total le Budget de Fonctionnement 2021 s'élève à 32 687 000,00 € avec un résultat prévisionnel en excédent de 33 000,00 €.

Ce résultat global prévisionnel est modeste, il est le résultat d'un principe de nécessaire prudence. L'objectif de gestion est d'obtenir au moins ce résultat ; tout excédent supplémentaire aura comme vertu de permettre les apports en fonds propres qui sont nécessaires pour la mise en œuvre de nouveaux programmes et à l'entretien du patrimoine existant.

Cet objectif d'amélioration est utile pour tous et indispensable pour réussir dans notre mission de bailleur social responsable.

BUDGET 2021 : RAPPORT D'INVESTISSEMENT

L'INVESTISSEMENT

L'investissement reprend notamment les acquisitions, les travaux de constructions nouvelles et les travaux de rénovation que l'office réalise.

La présentation synthétique de l'investissement budgété pour l'année 2021 se présente ainsi :

Investissement en K€		Budget 2021 en K€	Fonds Propres 2021 en K€	
Constructions				
Operations en cours	457	21 770	15 909	-6 611
Opérations votées	93	10 565	5 548	3 815
Opérations en projet	57	6 232	2 100	1 566
Acquisitions	0	0	0	0
Opérations diverses		504	541	541
Total constructions	607	39 071	24 098	-689
Réhabilitations				
ANRU & NPNRU		67 123	12 068	261
Hors ANRU		14 698	6 454	770
Bat Admn		204	204	204
		82 024	18 726	1 235
Investissement en K€		121 095	42 824	546

L'office est globalement engagé sur 121M€ d'investissement entre des opérations en cours, des opérations votées et des opérations en projet. La part des opérations en projet étant la plus hypothétique, les crédits prévus concernent essentiellement des études préalables.

Nous envisageons pour 2021 un budget d'investissement à hauteur de 42 824K€ (contre 44 973K€ en 2020) représentant globalement 35% des engagements.

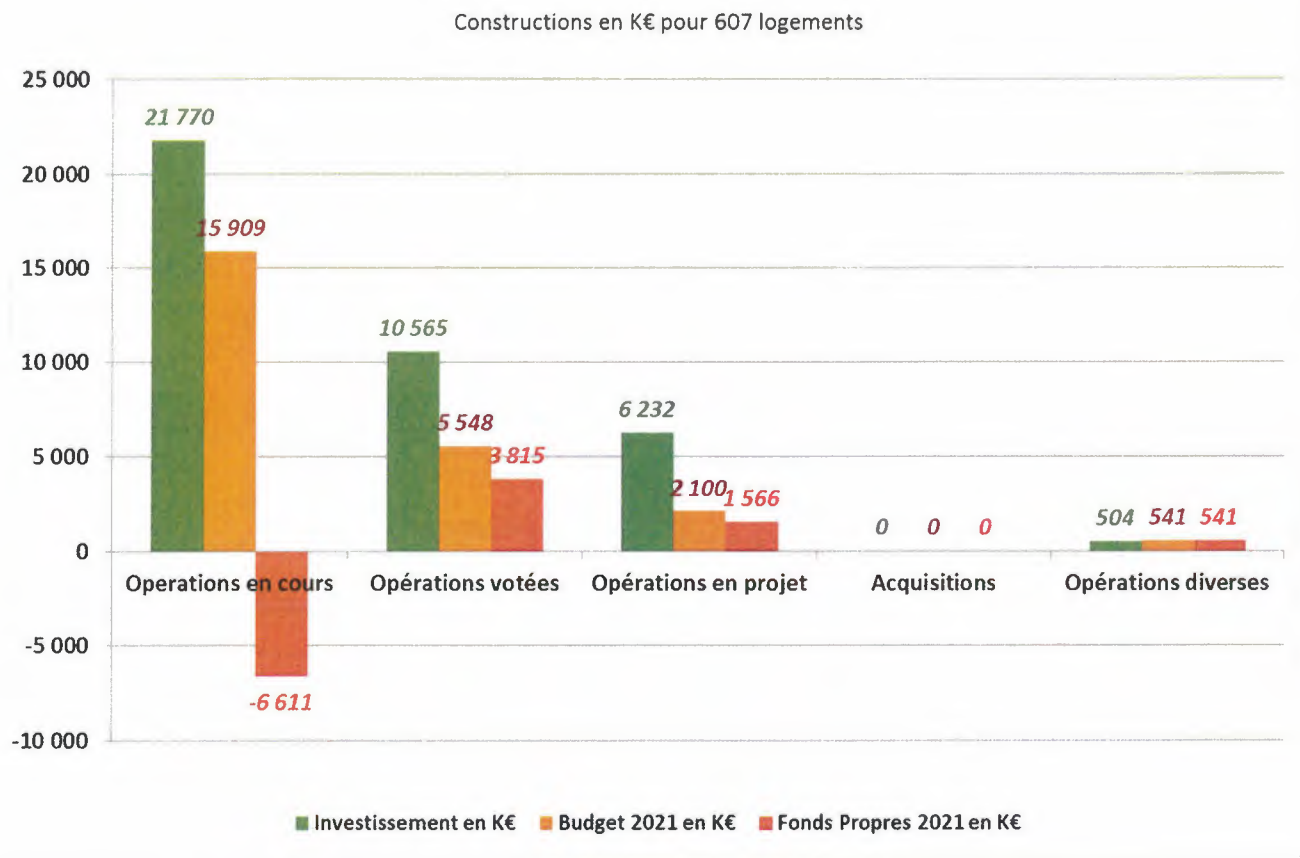
Ce budget correspond à un engagement prévisionnel de fonds propres de près de 546 K€.

Le graphique ci-après met en exergue le montant du budget au regard du coût des investissements par type d'opération.

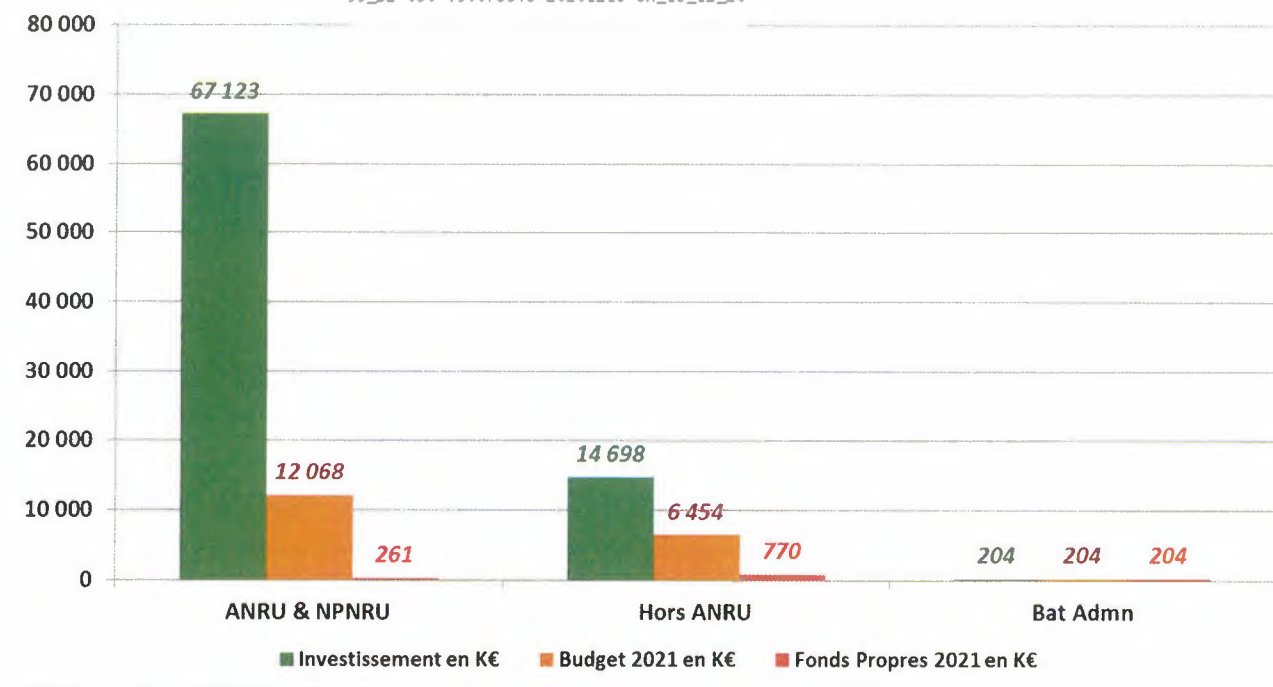
On note ici, la proportionnalité des engagements par rapport au degré d'engagement juridique de Logis Cévenols. Si sur ce point, la maturité des opérations en cours est certaine, on notera que pour

le 18/12/2020

les opérations votées, le budget représente à peine 34% de la prévision des dépenses prévues. Il est à noter, que la mise de fonds propres est négative sur les opérations en cours, ce qui reflète le décalage de mobilisation des financements sur ces opérations.



Sur ce second graphique, on peut constater que la maturité des opérations hors ANRU est nettement plus forte que celles des autres réalisations. En effet, le programme ANRU étant achevé, et le Programme NPNRU débutant en 2020, la réalisation des opérations financées par l'ANRU est budgétée à hauteur de 18% de l'engagement de 67 M€. Il est tout de même à noter, que le NPNRU représente plus de 64% du budget des réhabilitations et plus de 28% du budget total des investissements.



Le détail des investissements est présenté sur deux pages en annexes.

ACTUALISATION DES DELIBERATIONS DE TRAVAUX

Constructions nouvelles & travaux de réhabilitation et rénovation :

Le budget d'investissement travaux comprend les lignes par opération de dépenses et recettes prévisionnelles totales et celles prévues pour l'exercice 2021.

Il actualise les délibérations prises pour chacune de ces opérations.

Au total pour 2021, le budget dépenses travaux de production nouvelle et de réhabilitation rénovation s'élève à 42 824 K€.

SERVICE DE LA DETTE (remboursement du capital) : 15 871 K€

L'investissement inclut notamment le remboursement du capital des emprunts.

Pour 2021, il est budgété 15 871 K€.

A noter que l'ensemble de la Dette est classée 1A (80%) et 2A (20%) au regard de la charte Gissler.

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).**

le 18/12/2020

- La structure : le Application agréée E-legalite.com 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).

Au total pour 2021, le budget de remboursement du capital de la dette s'élève à 15 871 K€.

AUTRES ELEMENTS BUDGETAIRES D'INVESTISSEMENT

Les autres éléments budgétaires d'investissement correspondent aux autres éléments à financer lors de l'exercice budgétaire 2021. Il s'agit ici de constater les investissements autres que les travaux et acquisitions, les remboursements des autres dettes financières et Dépôts de garantie, mais aussi des éléments calculés, tels que l'amortissement des subventions d'investissement, les reprises de provisions ainsi que l'apurement des intérêts d'emprunts courus et échus au cours de l'exercice 2021.

Les autres investissements pour **555 K€** correspondent :

- Aux immobilisations incorporelles (300 K€),
- Aux installations techniques matériels et outillage (15K€),
- Aux autres immobilisations corporelles (240 K€).

Ces postes vont notamment être utilisés lors de l'acquisition des logiciels informatiques, de l'outillage pour la régie, du remplacement du mobilier ou des véhicules.

Les éléments calculés de réduction du passif apparaissent pour un montant total de **4 093 K€** et se décomposent ainsi :

- Les remboursements des autres dettes financières pour environ **1 152 K€** :
 - aux remboursements des Dépôts de garantie des locataires, évalués pour 2021 à 210K€,
 - aux intérêts courus non échus au 31 décembre 2021, pour 938K€,
 - aux autres dettes financières pour 4K€.
- L'amortissement des subventions d'investissement est évalué pour l'année 2021 à **1 019K€**.
- Les reprises sur provision pour risques et charges qui correspondent principalement à la réalisation du budget de gros entretien sont évaluées à **1 342K€**.
- Les reprises de provisions sur locataires sont renforcées pour 2021 à **580K€**.

Au total, les autres éléments budgétaires d'investissement figurent au budget pour un montant de 4 648K€.

Au Total le Budget d'Investissement 2021 s'élève à 63 343 000,00 €.

Ce montant d'investissement est intégralement financé par l'augmentation des dettes financières, la variation favorable des capitaux propres, la capacité d'autofinancement prévisionnelle 2021 et les cessions de patrimoine programmées.

1) DE VALIDER

La Provision pour Gros Entretien de 2 798 000 €, pour 2022 à 2025

2) D'APPROUVER

Le budget d'investissement et le programme correspondant qui comprend :

- Une ligne de crédit : "complément de financement sur opérations diverses" à hauteur de 300 000 €, afin de permettre le règlement de dépenses non prévues au budget initial.

L'éventuelle utilisation sur ce crédit sera communiquée au conseil d'administration, sous forme d'une modification budgétaire.

- Les dépenses et recettes prévisionnelles totales actualisées par opération.

3) D'APPROUVER**LE BUDGET 2021 - Pour les montants suivants :**

TOTAL GENERAL	96.030.000 €
COMPTE DE RESULTAT	
Total brut des produits et charges	32.687.000 €
(Dont un excédent prévisionnel de : 33.000 €)	
INVESTISSEMENT	
Total en recettes et dépenses annuelles	63.343.000 €



Conseil d'Administration

Séance du 15 Décembre 2020

Rapport n° 2020-68

Pièces annexées au rapport BUDGET 2021

COMPTE DE RESULTAT

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

P.G.E.

(Provision gros entretien)

PGE 1 / 1

INVESTISSEMENTS

Liste détaillée opérations		1 à 2 / 2
Récapitulatif	REC	1 / 1
Recettes	BI	1 à 5 / 9
Dépenses	BI	6 à 9 / 9

ETATS COMPTABLES REGLEMENTAIRES

1 à 12 / 12

REÇU EN PREFECTURE

le 18/12/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20201215-CR_15_12_20

Logis Cévenols

OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

Conseil d'Administration

Séance du 15 Décembre 2020

Compte de Résultat

COMPTE DE RESULTAT

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

REÇU EN PREFECTURE

le 18/12/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20201215-CR_15_12_20

BUDGET DE LA FREQU EN PREFECTURE 2021 : PRODUITS

PRODUITS		Application agréée E-Logisite.com 2019		Budget 2020 actualisé	Prévision Réalisé 2020	Budget primitif 2021	Budget 2021 / 2020
Comptes	Patrimoine : IGS + équivalents	6067	6384	6156	6134	6357	
PRODUITS D'EXPLOITATION		28 124 892	29 533 616	28 472 000	28 838 233	30 826 000	8,3%
RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES		4 609 815	4 779 926	5 638 000	4 915 368	5 877 000	4,2%
7031	Charges et prestations communes	2 391 651	2 448 230	3 135 000	2 614 719	3 265 000	
7032	Impôts, Taxes locatives et droits tfpb	0	0	0	0	0	
7032	Taxe Enlèvement O.M.	845 121	925 951	925 000	902 183	1 005 000	
7033	Fourniture chaleur	1 258 946	1 290 111	1 443 000	1 306 501	1 494 000	
7035	Réparations locatives	113 787	115 633	115 000	91 966	93 000	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation	0	0	20 000	0	20 000	
70	PRODUITS DES ACTIVITES	19 639 417	20 851 177	20 948 000	21 387 494	22 410 000	7,0%
7041-7043	Loyers des logements	17 431 860	18 648 300	20 516 000	20 587 717	21 446 000	
7042	Supplément de loyers	65 211	15 985	20 000	101 149	101 000	
7044	Loyers des commerces	422 768	425 820	426 000	411 097	394 000	
7045	Loyers des garages et parkings	455 049	532 941	600 000	585 601	607 000	
7046	Résidences et foyers	263 352	685 027	894 000	1 081 708	1 082 000	
7048	indemnités occupation	100 274	133 761	141 000	159 375	151 000	
70943	RLS	0	0	-1 993 000	-1 877 012	-1 974 000	
	Sous total Loyers	18 738 513	20 441 835	20 604 000	21 049 636	21 807 000	5,8%
701	Vente immeubles construits	0	0	0	0	0	
706	Prestations de services	153 079	159 429	169 000	176 264	177 000	
708	Produits des activités annexes	747 825	249 914	175 000	161 594	426 000	
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	427 578	0	100 000	100 000	50 000	
7221	Conduite d'opération	427 578	0	100 000	100 000	50 000	
7222	Intérêts de préfinancement consolidés	0	0	0	0	0	
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	52 060	0	0	0	0	
743	Subventions d'exploitation diverses	52 060	0	0	0	0	
744	Subventions pour GE	0	0	0	0	0	
781	REPRISES/ AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	3 013 501	3 625 194	1 505 000	1 643 000	1 762 000	
78174	Reprises sur provisions pour dépréciation créances	361 631	153 381	420 000	87 000	420 000	
78158	Autres reprises	438 870	971 813	200 000	159 000	160 000	
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	2 213 000	2 500 000	885 000	1 397 000	1 182 000	
791	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION	0	0	20 000	50 245	20 000	
79164	Remboursement de personnel	0	0	20 000	50 245	20 000	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation						
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	382 521	277 320	261 000	742 127	707 000	
755	Quote-part de résultat sur opérations en commun			261 000	742 127	707 000	
758	Autres remboursements de frais	382 521	277 320				
PRODUITS FINANCIERS		105 881	65 322	60 000	30 000	25 000	
762-763-764	Des autres immo. Fin. & autres créances mobilières	105 881	65 322	60 000	30 000	25 000	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		2 365 818	4 645 823	3 030 000	3 062 458	1 836 000	-39,4%
771	Sur opérations de gestion	55 242	20 381	10 000	6 885	5 000	
772	Produits / exercices antérieurs	0	0	10 000	0	0	
775	Produits nets de cession d'éléments d'actifs	193 402	252 698	300 000	96 000	300 000	
777	Subventions investissement virées au résultat (cf dot. Aux amort.)	835 154	1 022 544	800 000	1 021 180	1 019 000	
778	Autres produits exceptionnels	1 208 269	3 201 270	1 748 000	1 723 022	350 000	
7784	Indemnités assurance	73 752	148 929	162 000	215 370	162 000	
TOTAL DES PRODUITS		30 596 591	34 244 761	31 562 000	31 930 691	32 687 000	3,6%
TOTAL GENERAL		30 596 591	34 244 761	31 562 000	31 930 691	32 687 000	

REÇU EN PREFECTURE

le 18/12/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20201215-CR_15_12_20

BUDGET DE RECUEIL EN PREFECTURE 021 : CHARGES

le 18/12/2020

Application agréée E-legalite.com

Comptes	CHARGES	réalisé 2019		Budget 2020	Prévision Réalisée	Budget primitif	Budget 2021 / 2020
		6087	6384	actualisé	2020	2021	
				6156	6134	6357	
CHARGES D'EXPLOITATION		26 108 865	26 353 091	27 253 000	26 074 794	29 599 000	
	CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES	4 954 971	5 117 469	5 867 000	5 476 587	6 163 000	5,0%
60-61-62	CONSOMMATION EN PROVENANCE DE TIERS	5 002 906	4 561 450	5 708 000	5 054 258	5 848 000	2,5%
60631	Fournitures d'entretien et de petit équipement	59 066	72 605	93 000	65 966	111 000	
611	Sous traitance générale (nettoyage, ascenseurs)	6 148	3 982	25 000	7 184	26 000	
61111001	Hygiène et sécurité	36 090	109 409	128 000	83 383	130 000	
61400	Charges locatives et de copropriété	12 498	12 668	22 000	22 565	23 000	
61511	Entretien et réparations courantes	508 658	552 038	536 000	503 366	540 000	
	Sous total Entretien Courant	622 460	750 702	804 000	682 464	830 000	3,2%
61521	G. E. programmé	758 745	281 784	985 000	717 022	811 000	
61521	G. E. remises en état logements (secteurs)	1 006 358	1 071 149	800 000	962 565	1 000 000	
61521	G. E. divers (secteurs +P3 + sce général)	489 355	543 492	561 000	577 813	654 000	
61521	G. E. : tvx divers non provisionnables (désamiantage, HSS, foyers....)	6 905	6 081	60 000	20 806	130 000	
	Sous total Gros Entretien	2 261 363	1 902 506	2 406 000	2 278 206	2 595 000	7,9%
	Total Maintenance	2 883 823	2 653 209	3 210 000	2 960 670	3 425 000	6,7%
6061	Four. non stockables (élect., eau, gaz, chaleur, carburant)	49 972	52 902	76 000	54 544	76 000	
60641	Fournitures administratives	22 461	23 790	43 000	22 760	43 000	
611	Ss traitance gale : service général (chauffage, nettoyage, avis éch.)	104 409	96 900	108 000	102 462	140 000	
6122100	Crédit bail	15 073	8 068	8 000	8 062	9 000	
61351001	Locations	37 269	35 322	46 000	38 330	49 000	
61511	Entretien et réparations courantes : service général	0	0	0	0	0	
61561	Maintenance non récupérable : sce général (cmmob, cmmatinf)	185 934	189 072	218 000	214 707	226 000	
6158	Autres travaux d'entretien (services généraux)	6 760	6 284	10 000	5 904	10 000	
61581	Autres travaux d'entretien (véhicules...)	3 952	6 431	11 000	6 610	11 000	
616	Primes d'assurances	324 815	168 945	428 000	327 725	399 000	
617	Etudes et recherches	107 803	95 794	160 000	92 149	160 000	
6181	Documentation	13 581	12 926	23 000	18 683	25 000	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	284 484	328 497	410 000	328 536	410 000	
6228	Diagnostic amiante	278 040	200 727	245 000	242 147	110 000	
6228	Organismes formation extérieurs	82 899	63 282	100 000	68 056	91 000	
623	Publicité, publications, relations publiques	68 964	80 889	114 000	91 520	118 000	
624	Transport de biens et transports collectifs du personnel	0	1 460	11 000	3 580	11 000	
625	Déplacements, missions et réceptions	84 308	75 328	78 000	57 476	77 000	
626	Frais postaux et télécommunications	122 012	101 270	152 000	140 821	157 000	
627	Services bancaires et assimilés	38 913	37 880	42 000	36 205	43 000	
6281	Cotisations & redevances (CGLLS...)	287 432	322 475	200 000	233 312	243 000	
6284	Frais recrutement	0	0	15 000	0	15 000	
	Sous total Frais de gestion	2 119 083	1 908 241	2 498 000	2 093 588	2 423 000	-3,0%
63	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	2 933 405	3 077 846	3 132 900	3 030 817	3 219 000	2,7%
631-633	Sur rémunérations	405 337	378 349	382 900	381 791	413 000	
6333	Participation Formation Professionnelle	31 687	27 952	32 000	28 398	32 000	
63512	Taxes foncières	2 335 258	2 501 139	2 428 000	2 449 423	2 572 000	
Autres 635-637	Autres	161 122	170 405	290 000	171 205	202 000	
64 + 621	CHARGES DE PERSONNEL	4 273 745	3 812 672	3 953 100	3 534 295	3 781 000	-4,4%
62110	Personnel extérieur à l'organisme	37 441	38 224	40 000	40 000	42 000	
641 moins 7875	Rémunérations du personnel	2 744 467	2 461 393	2 718 000	2 452 504	2 594 000	
645-647	Charges sociales et autres charges	1 204 844	1 000 376	1 185 100	1 045 062	1 135 000	
648	Intéressement	286 993	312 679	10 000	-3 271	10 000	
681	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	8 582 208	9 630 271	8 172 000	8 738 352	10 168 000	24,4%
68112-6872	Amortissements immobilisations locatives	6 188 762	7 229 968	7 270 000	7 760 402	8 981 000	23,5%
Autres 681	Autres immobilisations	189 934	249 817	303 000	377 950	402 000	
68157	Provision pour gros entretien PGE	1 633 000	1 943 000	349 000	350 000	535 000	
68158	Provisions diverses	28 686	25 980	50 000	50 000	50 000	
68174	Créances douteuses	541 826	181 504	200 000	200 000	200 000	
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	361 631	153 384	420 000	240 484	420 000	0,0%
654	Pertes sur créances irrécouvrables	361 631	153 381	420 000	240 484	420 000	
658	Charges diverses de gestion courante	0	3	0	0	0	
CHARGES FINANCIERES		1 385 157	2 178 865	2 189 000	2 189 000	2 200 000	0,5%
66	Intérêts	1 385 157	2 178 865	2 189 000	2 189 000	2 200 000	
6863	Amortissements des intérêts compensateurs	0	0	0	0	0	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		1 071 570	2 622 420	2 099 000	1 994 885	855 000	-59,3%
671	Sur opérations de gestion	29 652	130 919	32 000	16 695	34 000	
672-673	Charges sur exercices antérieurs / fact. Annulées	0	0	25 000	635	25 000	
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs sortis	87 604	176 907	230 000	160 000	230 000	
6786	Sinistres	162 644	220 390	296 000	357 632	322 000	
6788	Charges exceptionnelles diverses	531 994	1 842 196	1 516 000	1 459 924	244 000	-83,9%
Autres 687	Dotations aux autres provisions	259 677	252 009	0	0	0	
IMPOT SUR LES SOCIETES		0	0	0	0	0	
TOTAL DES CHARGES		28 565 592	31 154 376	31 541 000	30 258 678	32 654 000	3,5%
RECONSTITUTION DES FONDS PROPRES		2 030 999	3 090 385	21 000	1 672 012	33 000	
TOTAL GENERAL		30 596 591	34 244 761	31 562 000	31 930 691	32 687 000	3,6%

REÇU EN PREFECTURE

le 18/12/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20201215-CR_15_12_20

BUDGET DE FONCTIONNEMENT CHARGES RECUPERABLES

le 18/12/2020

Application agréée E-Ingalta.com

99_DE-030-490075645-20201215-CA_15_12_20

Comptes	PRODUITS	Réalisé 2018	Réalisé 2019	Budget 2020 actualisé	Prévision Réalisé 2020	Budget primitif 2021	Budget 2021 / 2020
		6087	6384	6134		6357	
		4 609 815	4 779 926	5 638 000	4 915 368	5 877 000	
703-791	RECUPERATION DES CHARGES						4,2%
703	Récupération de charges locatives	0	0	0	0	0	
7031	Charges et prestations communes	2 391 651	2 448 230	3 135 000	2 614 719	3 265 000	
7032	Impôts, Taxes locatives et droits tfpb	0	0	0	0	0	
7032	Taxe Enlèvement O.M.	845 121	925 951	925 000	902 183	1 005 000	
7033	Fourniture chaleur	1 258 946	1 290 111	1 443 000	1 306 501	1 494 000	
7034	Frais de poursuites	309	0	0	0	0	
7035	Réparations locatives	113 787	115 633	115 000	91 966	93 000	
autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation	0	0	20 000	0	20 000	

Comptes	CHARGES	Réalisé 2018	Réalisé 2019	Budget 2020 actualisé	Prévision Réalisé 2020	Budget primitif 2021	Budget 2021 / 2020
		6087	6384	6134		6357	
		4 954 971	5 117 469	5 867 000	5 476 587	6 163 000	
	CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES						5,0%
60611202	Electricité : min., asc., surp., V.M.C. (régularisable)	270 379	235 750	317 000	283 554	332 000	
60612202	Eau : immeubles en location (régularisable)	89 193	104 970	131 000	119 191	151 000	
60615202	Carburants et lubrifiants (régularisable)	1 205	2 004	3 000	3 113	4 000	
60632002	Travaux entretien & petit équip. (Régularisable)	43 107	43 455	82 000	35 907	86 000	
61112002	Hygiène et sécurité récupérable	12 749	5 489	47 000	45 000	47 000	
61122002	Espaces verts régularisable	26 262	42 639	58 000	57 712	64 000	
61142	Nettoyage régularisable	221 626	241 947	322 000	282 544	405 000	
61162002	Ascenseurs régularisable	94 839	78 859	120 000	92 772	120 000	
61182002	Divers récupérable (récup directes : ouvertures portes)	0	0	1 000	0	1 000	
61400002	Charges de copropriété (Régularisable)	1 300	7 015	2 000	1 300	2 000	
61512002	Entretien immeuble (régularisable)	669 693	734 469	872 000	805 578	934 000	
62110002	Pers ext à l'Office R	714	0	5 000	0	5 000	
63513202	T.E.O.M. (Régularisables)	931 851	1 012 684	1 015 000	1 049 884	1 103 000	
63 64	Charges personnel récupérables						
531 - 633	Dont : Taxes / charges personnel récupérables	98 250	98 228	109 000	98 725	109 000	
641	Dont : Salaires / charges personnel récupérables	834 143	825 313	885 000	816 022	847 000	
545 - 647	Dont : Cotisations / charges personnel récupérables	247 678	228 688	269 000	243 601	262 000	
60613202	Chaleur : gaz (chaufgaz)	167 875	161 254	190 000	190 185	220 000	
60614202	Chaleur : électrique (Régularisable)	41 637	36 414	61 000	43 734	61 000	
61132002	Chaleur : chauffage urbain régularisable	1 177 400	1 228 658	1 352 000	1 278 459	1 378 000	
62400002	Transport de biens R	25 070	29 633	26 000	29 308	32 000	

REÇU EN PREFECTURE

le 18/12/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20201215-CR_15_12_20



annexe
EVOLUTION PREVISIONNELLE
MASSE SALARIALE 2021

Masse salariale brute globale
(hors impôts et taxes & intéressement)

REALISE			Libellés	Comptes	BUDGETS		
2017	2018	2019			2020 actu	2021	variation
89 674	38 155	38 224	Personnel extérieur	Compte 6211	45 000	47 000	4,4%
3 223 540	3 578 611	3 286 706	Rémunérations Brutes	Compte 641	3 603 000	3 441 000	-4,5%
1 341 166	1 452 521	1 229 064	Charges Sociales	Comptes 645-7-8	1 454 100	1 397 000	-3,9%
4 654 379	5 069 287	4 553 994	Charges de Personnel	Chapitre 64 (dt 6211)	5 102 100	4 885 000	-4,3%

Au titre des améliorations salariales, et suite à la négociation annuelle des salaires du 25/11/2020, l'évolution 2020/2021 des rémunérations brutes, hors recrutements, est de 1,5%.

MSL brute non récupérable (hors intéressement)

89 674	38 155	38 224	Personnel extérieur	6211	45 000	47 000	4,4%
2 424 258	2 744 467	2 461 393	Rémunérations Brutes	641	2 718 000	2 594 000	-4,6%
1 085 629	1 204 844	1 000 376	Charges Sociales	645-7-8	1 185 100	1 135 000	-4,2%
3 599 561	3 987 466	3 499 993	Charges de Personnel	64	3 948 100	3 776 000	-4,4%

MSL brute récupérable

799 281	834 143	825 313	Personnel extérieur	641	885 000	847 000	-4,3%
255 537	247 678	228 688	Rémunérations Brutes	645-7-8	269 000	262 000	-2,6%
1 054 818	1 081 821	1 054 001	Charges Sociales	64	1 154 000	1 109 000	-3,9%

REÇU EN PREFECTURE

le 18/12/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20201215-CR_15_12_20

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION - Evolution prévisionnelle

REÇU EN PREFECTURE

le 18/12/2020

Application appliquée E-legalite.com 2019

99_DE-030-490075645-20201215-CA_15_12_20

Comptes		2020 budget actualisé	2020 prévision réalisé	Budget primitif 2021
		6 156	6 134	6 357
MARGE / ACCESSION		0	0	
MARGE / PRÊTS		0	0	
7041	Loyers des logements non conventionnés	0	0	0
7043	Loyers des logements conventionnés	18 648 300	20 516 000	19 472 000
7040-2-5-6-7-8	Autres loyers	1 793 535	88 000	2 335 000
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation diverses	0	0	0
777	Subventions d'investissement virées/cpte résultat	1 022 544	800 000	1 019 000
7963	Transfert charges/ Intérêts Compensateurs	0	0	0
7222	Production immobilisée - imm. de rapport (frais financiers externes)			
78725	Reprises d'amortissements dérogatoires			
703	Récupération des charges locatives	4 779 926	5 618 000	5 857 000
	Total	26 244 305	27 022 000	26 683 000
Dotation aux amortissements :				
68111	partiel			
	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation	5 925	1 000	7 000
681122	Agencements & aménagements de terrains			
681123 & 661124	sauf 681123, 6811235, 6811243, 6811245			
	Constructions locatives	7 229 968	7 270 000	8 981 000
68725	Dérogatoires			
6863	Intérêts Compensateurs à répartir	0	0	0
	Charges d'intérêts nettes de bonifications (C. 669)			
661121	Opérations locatives - crédits relais & avances			
6611221	Opérations locatives - financements définitifs	2 178 865	2 189 000	2 200 000
661123	Intérêts Compensateurs	0	0	0
661124	Intérêts de préfinancement consolidables	0	0	0
6...	Charges locatives récupérables	5 117 469	5 867 000	6 163 000
	Total	14 532 227	15 327 000	15 432 561
MARGE / LOCATIF		11 712 078	11 695 000	11 452 000
72	Production immobilisée (sauf 7222 & 72232)	0	100 000	50 000
7064-5-6-7-8	Autres prestations de service	159 429	169 000	177 000
708	Produits des activités annexes	249 914	175 000	426 000
	Total	409 342	444 000	653 000
MARGE / PRODUCTIONS DIVERSES		409 342	444 000	653 000
MARGE BRUTE TOTALE		12 121 420	12 139 000	11 985 000

REÇU EN PREFECTURE

le 18/12/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20201215-CR_15_12_20