

Logis Cévenols



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

Exécution du Budget 2022

Comptes règlementaires et annexe littéraire

Conseil d'Administration du jeudi 29 juin 2023

Document annexe aux Etats Financiers 2022



Le présent rapport comporte quatre parties et l'annexe littéraire :

PARTIE I COMMENTAIRE SITUATION FINANCIERE

Le compte de résultat	Page 1
Le Bilan	Page 1

PARTIE II EXECUTION DU BUDGET 2022

COMPTE DE RESULTAT

1. Récapitulatif exploitation (produits – charges)	Page 2
2. Les produits : exécution détaillée	Page 3
3. Les charges : exécution détaillée	Page 4
4. Les charges et produits récupérables	Page 5

SECTION D'INVESTISSEMENT

1. Dépenses	Page 6
-------------	--------

PARTIE III SYNTHESE FINANCIERE 2021 - 2022

RESULTAT : formation de l'autofinancement	Page 7
BILAN : structure et évolution	Pages 8 à 9

PARTIE IV DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

Le Bilan	Pages 10 à 11
Le compte de résultat	Pages 12 à 13

Annexe Littéraire

Pages 14 à 26

COMMENTAIRE FINANCIER

1) EXPLOITATION

L'autofinancement issu du compte de résultat (Cf. feuillet joint page 7) :

Par rapport à 2021, l'Autofinancement d'exploitation courante * passe de 3 432 K€ à 3 256 K€, soit une diminution de 176 K€.

Il représente une marge de 521 €/logt géré (404 € médiane nationale 2021)

Autofinancement : éléments de variation 2022 / 2021						
Rubriques	MONTANTS K€		VARIATION AUTOFINANCEMENT			€/LGT
	2022	2021	△	Amélioration	Détérioration	
Recettes courantes	24 323	23 420	↑	903,1		145 €
Taxes Foncières	-2 533	-2 462	↓		-76,4	-11 €
Maintenance	-3 182	-2 686	↓		-495,6	-79 €
Annuités	-8 663	-7 721	↓		-941,8	-151 €
Personnel	-3 823	-4 122	↑	299,1		48 €
Frais exploitation	-2 227	-2 312	↑	85,6		14 €
Risques loc. Vacants	-508	-453	↓		-54,1	-9 €
Risques loc. Impayés	-132	-231	↑	98,6		16 €
AUTOFI. EXPLOITATION	3 256	3 432	↓	-176		-28 €

* NB indicateur retenu dans le cadre du dispositif DIS de la fédération des offices.

2) STRUCTURE DU BILAN**Fonds de Roulement et Potentiel Financier (Cf. feuillets 8 & 9)**

NB : Depuis 2012, le niveau Fonds de roulement est modifié, il est minoré des subventions à recevoir. Par suite, le Besoin en Fonds de Roulement est affecté de ce transfert.

Le Fonds de Roulement Permanent (hors opérations préliminaires) :

Au 31 décembre, il passe de 6 147 K€ à 16 132 K€.

Le niveau en € par logement géré apparaît à 2 583 € (2 554 € au 31 décembre pour la médiane des Offices en 2021).

Le Besoin en Fonds de Roulement :

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

Pour l'exercice 2022, du fait d'une réduction significative de l'actif circulant relatif à l'encaissement des subventions ANRU et des dettes à court terme stables, le solde retrouve un niveau habituel passant de -3 667 K€ à -3 712 K€ soit 590 €/lgt géré (580 € médiane OPH 2021).

La Trésorerie :

Au 31 décembre, compte tenu des variations du fonds de roulement et du besoin en fonds de roulement, elle passe de 9 814 K€ à 19 845 K€.

Le niveau en € par logement géré apparaît à 3 180 € (3 073 € pour la médiane des Offices en 2021)

Le Potentiel Financier à terminaison des opérations :

Il est calculé à partir du fonds de roulement auquel on retranche les provisions pour risques et charges et les dépôts de garantie.

Cet indicateur, à terminaison des opérations passe de : 11 823 K€ à 25 564 K€.

Le niveau en € par logement géré apparaît à 4 093 € (2 269 € pour la médiane des Offices en 2021)

EXECUTION BUDGET 2022

RECAPITULATIF EXPLOITATION

COMPTE DE RESULTAT : LES PRODUITS					
CHAPITRES	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Budget 2022	Réalisé 2022	△ / Réalisé 2021
70 : Produits nets	26 446 215	27 111 297	29 858 000	28 306 655	4,4%
71 : Stocks PSLA	0	0	0	0	
72 : Production immobilisée	212 869	278 273	50 000	166 801	-40,1%
74 : Subventions	48 611	48 717	0	48 762	0,1%
75 : Autres produits	742 128	788 215	659 000	817 676	3,7%
76 : Produits financiers	30 155	37 779	25 000	168 864	347,0%
77 : Produits exceptionnels	3 020 890	2 613 047	1 768 000	2 216 202	-15,2%
78 : Reprises /amort. et provisions	1 930 340	1 716 428	1 261 000	1 637 832	-4,6%
79 : Transfert Charges Financières	38 880	84 986	40 000	16 201	-80,9%
Totaux	32 470 088	32 678 742	33 661 000	33 378 992	2,1%

COMPTE DE RESULTAT : LES CHARGES					
CHAPITRES	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Budget 2022	Réalisé 2022	△ / Réalisé 2021
60 : Achats	795 683	774 548	1 267 000	722 767	-6,7%
60 : Stocks PSLA	0	0	0	0	
61 : Services Extérieurs	3 509 566	3 822 457	4 882 000	3 984 184	4,2%
6152 : G. Entretien	1 933 267	1 591 596	2 747 000	2 099 173	31,9%
62 : Autres services extérieurs	1 249 903	1 334 154	1 795 000	1 221 609	-8,4%
63 : Impôts & Taxes	4 114 152	4 191 154	4 432 000	4 437 235	5,9%
64 : Charges de Personnel	4 675 708	5 107 380	5 045 000	4 937 704	-3,3%
65 : Autres Charges	329 804	546 775	427 000	246 906	-54,8%
66 : Charges d' Intérêts	2 018 024	1 759 236	2 000 000	2 690 343	52,9%
67 : Charges exceptionnelles	2 722 740	722 542	886 000	1 083 341	49,9%
68 : Dot.amort/et provisions	9 576 233	10 468 638	10 165 000	10 921 273	4,3%
69 : Impôts société	0	0	0	0	
Totaux	30 925 081	30 318 480	33 646 000	32 344 536	6,7%

RESULTAT : Excédent	1 545 007	2 360 262	15 000	1 034 456	-56,2%
----------------------------	------------------	------------------	---------------	------------------	---------------

Logis Cévenols : EXECUTION BUDGET FONCTIONNEMENT 2022 - PRODUITS

Cptes	PRODUITS	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Budget 2022 voté	Réalisé 2022	△ / réalisé 2021
	PRODUITS D'EXPLOITATION	29 419 042	30 027 916	31 868 000	30 993 926	3,2%
	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	4 824 864	4 948 600	6 212 000	5 155 094	4,2%
703	Récupération de charges locatives					
7031	Charges et prestations communes	2 491 720	2 462 033	3 408 000	2 502 918	
7032	Taxe Enlèvement O.M.	920 099	939 282	1 039 000	1 073 061	
7033	Fourniture chaleur	1 249 213	1 312 480	1 652 000	1 455 135	
7034	Frais de poursuites	0	0	0	0	
7035	Réparations locatives	124 952	149 819	93 000	107 779	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation	38 880	84 986	20 000	16 201	
70	PRODUITS DES ACTIVITES	21 660 231	22 247 683	23 666 000	23 167 762	4,1%
701	Vente de lots	0	0	0	0	
7041-7043	Loyers des logements	18 846 646	19 185 915	20 518 000	19 963 446	
7042	Supplément de loyers	99 550	18 408	24 000	86 631	
7043-1	Mobilier universitaire					
7044	Loyers des commerces	383 261	415 699	412 000	431 548	
7045	Loyers des garages et parkings	583 237	600 622	611 000	663 149	
7046	Résidences et foyers	1 017 599	1 016 445	1 082 000	954 827	
7047	Loyers PSLA					
7048	indemnités occupation	155 882	122 102	140 000	98 621	
	Sous total Loyers	21 086 175	21 359 191	22 787 000	22 198 222	3,9%
706	Prestations de services	168 899	170 955	233 000	180 240	
708	Produits des activités annexes	405 157	717 537	646 000	789 300	
	Sous total Produits Divers	574 055	888 492	879 000	969 540	9,1%
71	PRODUCTION STOCKEE	0	0	0	0	
7133 / 7135	Variation des travaux en cours	0	0	0	0	
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	212 869	278 273	50 000	166 801	-40,1%
7221	Conduite d'opération	212 869	278 273	50 000	166 801	
7222	Intérêts de préfinancement consolidés	0	0	0	0	
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	48 611	48 717	0	48 762	
743	Subventions d'exploitation diverses	48 611	48 717	0	48 762	
744	Subventions pour tvx	0	0	0	0	
781	REPRISES/ AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 930 340	1 716 428	1 261 000	1 637 832	-4,6%
78174	Reprises sur provisions pour dépréciation créances	329 795	543 306	420 000	284 783	-47,6%
78158	Autres reprises	449 545	129 122	100 000	72 049	-44,2%
78157	Reprises sur provisions pour Gros entretien	1 151 000	1 044 000	741 000	1 281 000	22,7%
791	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION	0	0	20 000	0	
79164	Remboursement de personnel	0	0	20 000	0	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation					
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	742 128	788 215	659 000	817 676	3,7%
755	Quote-part de résultat sur opérations en commun					
758	Autres remboursements de frais	742 128	788 215	659 000	817 676	
76	PRODUITS FINANCIERS	30 155	37 779	25 000	168 864	347,0%
76 div	Des autres immo. Fin. & autres créances mobilières	30 155	37 779	25 000	168 864	
7963	Transfert de charkes financières (intérêts compensateurs)	0	0	0	0	
7963	Transfert de charkes financières (intérêts recapitalisés)					
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 020 890	2 613 047	1 768 000	2 216 202	-15,2%
771	Sur opérations de gestion	21 924	706 432	5 000	51 348	
772	Produits / exercices antérieurs	0	0	0	0	
773	Produits atteints par la déchéance quadriennale produits / nets liés à la vente	0	0	0	0	
775	Produits nets de cession d' éléments d'actifs	98 000	203 000	300 000	223 100	9,9%
777	Subventions investissement virées au résultat (cf dot. Aux amort.)	985 574	1 008 671	900 000	1 001 594	-0,7%
778	Autres produits exceptionnels	1 751 637	367 410	350 000	258 611	-29,6%
7784	Indemnités assurance	163 755	327 534	213 000	681 549	108,1%
787	Reprises sur provisions exceptionnelles	0	0	0	0	
TOTAL DES PRODUITS		32 470 088	32 678 742	33 661 000	33 378 992	2,1%
TOTAL GENERAL		32 470 088	32 678 742	33 661 000	33 378 992	2,1%

Logis Cévenols : EXECUTION BUDGET FONCTIONNEMENT 2022 - CHARGES

Cptes	CHARGES	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Budget 2022 voté	Réalisé 2022	△ / réalisé 2021
	CHARGES D'EXPLOITATION	25 675 310	26 600 768	30 760 000	27 977 857	5,2%
	CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES	5 058 307	5 176 920	6 532 000	5 582 883	7,8%
60-61-62	CONSOMMATION EN PROVENANCE DE TIERS	4 462 868	4 416 678	6 495 000	4 796 673	8,6%
	Sous total Location Accession	0	0	0	0	
60631	Fournitures d'entretien et de petit équipement	72 540	65 699	100 000	63 366	
611	Sous traitance générale (nettoyage, ascenseurs, e.v.)	0	0	4 000	0	
61111, 21	Hygiène et sécurité	98 680	94 060	178 000	93 850	
61400	Charges locatives et de copropriété	23 740	16 537	25 000	31 655	
61511	Entretien et réparations courantes	515 331	499 059	550 000	511 037	
	Sous total Entretien Courant	710 291	675 354	857 000	699 908	3,6%
61521	Gros entretien programmé	547 165	218 724	741 000	447 926	
61521	Gros entretien remises en état logements (secteurs)	874 421	865 468	1 100 000	322 305	
61521	Gros entretien divers (secteurs +P3)	511 680	507 404	906 000	1 328 943	
	Sous total Gros Entretien	1 933 267	1 591 596	2 747 000	2 099 173	31,9%
60611, 12, 15	Four. non stockables (élect., eau, gaz, chaleur, carburant)	47 680	48 259	78 000	45 136	-6,5%
60641	Fournitures administratives	22 873	15 622	44 000	21 907	40,2%
611	Sous traitance générale : service général (chauffage, nettoyage, avis éch.)	85 130	136 563	112 000	102 636	-24,8%
6122100	Crédit bail	7 442	7 442	9 000	8 091	
61351001	Locations	31 862	28 814	49 000	36 524	26,8%
61511	Entretien et réparations courantes : service général	0	0	0	0	
61561	Maintenance non récupérable : sce général (cmmob; cmmatinf)	182 521	188 424	228 000	196 015	4,0%
61581	Autres travaux d'entretien (véhicules...)	10 701	19 030	29 000	20 083	5,5%
616	Primes d'assurances	187 693	315 673	469 000	376 063	19,1%
617	Etudes et recherches	46 298	109 550	160 000	28 639	-73,9%
6181	Documentation	18 308	21 387	25 000	20 050	-6,3%
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	264 698	278 294	420 000	231 896	-16,7%
6228	Diagnostic amiante	393 219	184 811	251 000	133 125	-28,0%
623	Publicité, publications, relations publiques	90 307	101 322	237 000	209 910	107,2%
624	Transport de biens et transports collectifs du personnel	3 080	3 048	11 000	0	
625	Déplacements, missions et réceptions	42 678	56 548	77 000	64 115	13,4%
626	Frais postaux et télécommunications	114 137	106 047	158 000	94 063	
627	Services bancaires et assimilés	31 948	26 960	45 000	37 325	
6281	Cotisations & redevances	238 737	498 332	474 000	370 213	-25,7%
6284	Frais recrutement	0	3 600	15 000	1 800	
	Sous total Frais de gestion	1 819 311	2 149 727	2 891 000	1 997 591	-7,1%
63	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	3 002 570	3 067 365	3 174 000	3 131 687	2,1%
631-633	Sur rémunérations	330 790	387 095	392 000	358 534	-7,4%
6333	Participation Formation Professionnelle	29 407	32 202	33 000	35 443	10,1%
63512	Taxes foncières	2 457 656	2 461 914	2 548 000	2 533 276	2,9%
Autres 635-637	Autres	184 716	186 154	201 000	204 434	9,8%
64	CHARGES DE PERSONNEL	3 754 535	4 160 326	3 967 000	3 891 431	-6,5%
6211	Personnel extérieur à l'organisme	40 939	51 839	70 000	42 765	-17,5%
641 moins 7875	Rémunérations du personnel	2 478 902	2 737 561	2 724 000	2 737 105	0,0%
645-647-648	Charges sociales et autres charges	1 234 694	1 370 926	1 173 000	1 111 561	-18,9%
681	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	9 067 226	9 232 705	10 165 000	10 328 278	11,9%
68112-6872	Amortissements immobilisations locatives	7 667 054	8 032 293	8 846 000	8 949 594	11,4%
Autres 681	Autres immobilisations	376 826	398 715	404 000	206 739	-48,1%
68157	Provision pour gros entretien PGE	512 000	510 000	395 000	976 000	91,4%
68158	Provisions diverses	42 239	45 582	70 000	0	-100,0%
68174	Créances douteuses	469 107	246 115	450 000	195 944	-20,4%
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	329 804	546 775	427 000	246 906	-54,8%
651	Redevances brevets licences	0	3 371	7 000	7 495	122,3%
654	Pertes sur créances irrécouvrables	329 795	539 935	420 000	239 409	-55,7%
658	Charges diverses de gestion courante	9	3 469	0	2	
	CHARGES FINANCIERES	2 018 024	1 759 236	1 830 000	2 690 343	52,9%
66	Intérêts	2 018 024	1 759 236	1 830 000	2 690 343	
6863	Amortissements des intérêts compensateurs	0	0	0	0	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	3 231 747	1 958 475	1 056 000	1 676 337	-14,4%
671/672/673	Sur opérations de gestion	5 594	4 858	37 000	6 154	26,7%
67182	Frais de vente logements	4 950	11 728	22 000	9 953	-15,1%
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs sortis	550 459	176 457	230 000	475 395	169,4%
6786	Sinistres	347 653	396 885	487 000	363 657	-8,4%
6788	Charges exceptionnelles diverses	1 814 085	132 613	280 000	228 182	72,1%
Autres 687	Dotations aux autres provisions	509 007	1 235 933	0	592 996	-52,0%
	IMPOT SUR LES SOCIETES	0	0	0	0	
	TOTAL DES CHARGES	30 925 081	30 318 480	33 646 000	32 344 536	6,7%
	RECONSTITUTION DES FONDS PROPRES	1 545 007	2 360 262	15 000	1 034 456	-56,2%
	TOTAL GENERAL	32 470 088	32 678 742	33 661 000	33 378 992	2,1%

Logis Cévenols - EXECUTION BUDGET DE FONCTIONNEMENT RECUPERABLE 2022

RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES

Comptes	PRODUITS	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Budget 2022 voté	Réalisé 2022	△ / Réalisé 2021
		4 779 926	4 824 864	4 948 600	6 212 000	5 155 094	4,2%
703	Récupération de charges locatives						
7031	Charges et prestations communes	2 448 230	2 491 720	2 462 033	3 408 000	2 502 918	
7032	Taxe Enlèvement O.M.	925 951	920 099	939 282	1 039 000	1 073 061	
7033	Fourniture chaleur	1 290 111	1 249 213	1 312 480	1 652 000	1 455 135	
7034	Frais de poursuites	0	0	0	0	0	
7035	Réparations locatives	115 633	124 952	149 819	93 000	107 779	
	Sous-total 703	4 779 926	4 785 984	4 863 614	6 192 000	5 138 893	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation	0	38 880	84 986	20 000	16 201	

CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES

Comptes	CHARGES	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Budget 2022 voté	Réalisé 2022	△ / Réalisé 2021
		5 117 469	5 058 307	5 176 920	6 532 000	5 582 883	7,8%
60611103	Electricité refacturable	0	1 049	630	1 000	135	
60611202	Electricité : min.,asc.,surp.,V.M.C.(Régularisable)	235 750	290 248	238 313	352 000	223 153	
60612202	Eau : immeubles en location (Régularisable)	104 970	121 726	122 787	156 000	106 280	
60615202	Carburants et lubrifiants (Régularisable)	2 004	1 619	2 529	5 000	3 099	
60632002	Ftues entretien & petit équip. (Régularisable)	43 455	30 403	36 444	85 000	34 205	
61112002	Hygiène et sécurité (Régularisable)	5 489	37 669	32 959	50 000	32 221	
61122002	Espaces verts (Régularisable)	42 639	53 465	51 812	70 000	35 009	
61142	Nettoyage (Régularisable) (netcont; gar; pcr; asc)	241 947	265 079	238 243	409 000	226 182	
61162002	Ascenseurs (Régularisable)	78 859	81 587	80 684	120 000	78 722	
61182002	Divers (récup. directes : ouvertures portes	0	0	0	1 000	0	
61400002	Charges de copropriété (Régularisable)	7 015	1 402	1 478	2 000	1 973	
61512002	Entretien immeuble (régularisable)	734 469	685 338	741 814	1 004 000	776 467	
63512002	T.F.P.B. Récupérables (Foyers...)	0	0	0	0	0	
63513002	T.E.O.M. (Régularisables)	1 012 684	1 022 683	1 029 274	1 140 000	1 203 085	
62110002	Personnel extérieur (récupérable)	0	0	0	5 000	0	
631 - 633	Chges personnel : Taxes (Régularisables)	98 228	88 900	94 515	118 000	102 463	
641	Chges personnel : Salaires (Régularisables)	825 313	756 465	786 168	876 000	861 291	
645 - 647	Chges personnel : Ch. Patronales (Régularisables)	228 688	205 646	212 725	271 000	227 747	
60614202	Chaleur (Régularisable)	197 668	207 546	244 266	447 000	225 487	
61132002	Chauffage (Régularisable)	1 228 658	1 177 319	1 238 928	1 388 000	1 408 967	
6226	Honoraires	0	0	0	0	0	
62270002	Frais d'actes (récupérables)	0	0	0	0	0	
62400002	Transport de biens (récupérable)	29 633	30 162	23 350	32 000	36 396	

Comptes	Libellés	31/12/2021	2022				31/12/2022
		BE	Vir. Internes	Cessions, dém.	Acquis. & Txv	Total Variation	
205	Logiciels	1 460 960,92	0,00	-7 178,45	149 080,04	141 901,59	1 602 862,51
2082	Bail Emphytéotique	49 543,73	0,00	0,00	0,00	0,00	49 543,73
2083	Bail à Construction	184 661,05	0,00	0,00	0,00	0,00	184 661,05
Sous total comptes 20		1 695 165,70	0,00	-7 178,45	149 080,04	141 901,59	1 837 067,29
2112	Terrains aménagés	419 183,46	0,00	0,00	0,00	0,00	419 183,46
2115	Terrains Bâti	20 594 937,69	1 972 563,40	-7 664,65	0,00	1 964 898,75	22 559 836,44
212	Aménagements de terrains	18 726,48	0,00	0,00	0,00	0,00	18 726,48
21311010	Structure	180 476 679,66	9 041 050,00	-578 881,66	0,00	8 462 168,34	188 938 848,00
21311020	Menuiseries extérieures	9 724 221,48	489 946,03	-38 430,56	0,00	451 515,47	10 175 736,95
21311030	Chauffage collectif	2 019 044,20	188 077,70	-36 488,34	0,00	151 589,36	2 170 633,56
21311040	Chauffage individuel	9 886 285,80	1 176 511,58	-524 308,98	0,00	652 202,60	10 538 488,40
21311050	Étanchéité	3 362 525,61	930 006,49	-186 099,59	0,00	743 906,90	4 106 432,51
21311060	Ravalement avec amélioration	19 908 413,42	1 763 107,98	-50 121,00	0,00	1 712 986,98	21 621 400,40
21311070	Électricité	14 382 250,20	542 315,43	-16 193,14	0,00	526 122,29	14 908 372,49
21311080	Plomberie sanitaire	12 476 125,71	789 027,18	-67 067,82	0,00	721 959,36	13 198 085,07
21311090	Ascenseurs	6 511 897,72	0,00	0,00	0,00	0,00	6 511 897,72
21311100	Équipements de sécurité	1 518 224,49	0,00	0,00	0,00	0,00	1 518 224,49
21311110	Aménagement extérieur	6 915 608,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 915 608,00
21311120	Aménagement intérieur	6 791 524,25	551 155,12	-8 551,40	0,00	542 603,72	7 334 127,97
21315010	Structure	1 031 123,69	0,00	0,00	0,00	0,00	1 031 123,69
21315020	Menuiseries extérieures	492 722,85	0,00	0,00	0,00	0,00	492 722,85
21315030	Chauffage collectif	37 368,26	0,00	0,00	0,00	0,00	37 368,26
21315040	Chauffage individuel	7 774,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 774,00
21315050	Étanchéité	132 300,89	0,00	0,00	0,00	0,00	132 300,89
21315060	Ravalement avec amélioration	247 644,03	0,00	0,00	0,00	0,00	247 644,03
21315070	Électricité	258 608,32	0,00	0,00	0,00	0,00	258 608,32
21315080	Plomberie sanitaire	337 270,12	0,00	0,00	0,00	0,00	337 270,12
21315090	Ascenseurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21315100	Équipements de sécurité	38 755,03	0,00	0,00	0,00	0,00	38 755,03
21315120	Aménagement intérieur	819 386,29	0,00	0,00	0,00	0,00	819 386,29
21318010	Structure	747 916,35	0,00	0,00	0,00	0,00	747 916,35
21318020	Menuiseries extérieures	163 875,13	0,00	0,00	0,00	0,00	163 875,13
21318030	Chauffage collectif	438 622,92	0,00	0,00	0,00	0,00	438 622,92
21318040	Chauffage individuel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21318050	Étanchéité	60 213,09	0,00	0,00	0,00	0,00	60 213,09
21318060	Ravalement avec amélioration	143 827,95	0,00	0,00	0,00	0,00	143 827,95
21318070	Électricité	384 769,06	0,00	0,00	0,00	0,00	384 769,06
21318080	Plomberie sanitaire	277 261,94	0,00	0,00	0,00	0,00	277 261,94
21318090	Ascenseurs	124 809,44	0,00	0,00	0,00	0,00	124 809,44
21318100	Équipements de sécurité	103 682,82	0,00	0,00	0,00	0,00	103 682,82
21318110	Aménagement extérieur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21318120	Aménagements intérieurs	668 172,60	0,00	0,00	0,00	0,00	668 172,60
2134	Tvx d'amélioration	44 038 099,04	0,00	0,00	0,00	0,00	44 038 099,04
2138	V.R.D.	19 607 909,84	1 380 000,00	0,00	0,00	1 380 000,00	20 987 909,84
21418	Tvx amél.: Autres ens immo.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21446	Tvx amél.: Autres ens immo.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
215	Inst. Tech. Mat & Out.	59 949,73	0,00	-15 275,31	23 419,99	8 144,68	68 094,41
2181	Inst. Générale Agct et améngt.	0,00	0,00	0,00	8 378,40	8 378,40	8 378,40
2182	Mat. de Transport	160 312,60	0,00	-55 553,17	114 119,04	58 565,87	218 878,47
2183	Mat. de Bureau & Informatique	439 212,28	0,00	-21 922,68	21 122,96	-799,72	438 412,56
2184	Mobilier	171 761,52	0,00	0,00	0,00	0,00	171 761,52
Sous total comptes 21		365 998 997,96	18 823 760,91	-1 606 558,30	167 040,39	17 384 243,00	383 383 240,96
2312	Terrains	1 449 672,48	0,00	0,00	899,00	899,00	1 450 571,48
231311	Imm. de Rapport en cours	25 162 172,36	-13 502 570,59	0,00	8 386 114,09	-5 116 456,50	20 045 715,86
231314	Tvx amél composants en cours	4 728 410,94	-5 149 134,88	-7 277,00	2 610 528,53	-2 545 883,35	2 182 527,59
231315	Bât. Administratif en cours	326 293,28	-172 055,44	0,00	9 645,60	-162 409,84	163 883,44
Sous total comptes 23		31 666 549,06	-18 823 760,91	-7 277,00	11 007 187,22	-7 823 850,69	23 842 698,37
261	Titres de participation	22 525,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 525,00
Sous total comptes 26		22 525,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 525,00
275	Dépôts et cautionnements versés	0,00				0,00	0,00
Sous total comptes 27		0,00				0,00	0,00
TOTAL ACTIF Immobilisations		399 383 237,72	0,00	-1 621 013,75	11 323 307,65	9 702 293,90	409 085 531,62
32 / 35		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
TOTAL ACTIF immo + stocks		399 383 237,72	0,00	-1 621 013,75	11 323 307,65	9 702 293,90	409 085 531,62

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

6251

2021

Rubriques	Montants en K€	% des loyers	En C par Logement	Offices-Méd. 2019 % loyers	En C par Logement
+ Loyers logements (+ surloyers)	19 102	90,6%	3 162 €	91,5%	3 838 €
+ Autres loyers	1 984	9,4%			
+ Subv. Exp. Div.	49	0,2%			
+ Prod. div.	1 479	7,0%			
+ Produits Financiers	30	0,1%			
0 Recettes Courantes	23 644	102,0%	3 622 €		
- Annuités Locatives	-7 639	-36,7%	-1 282 €	36,0%	-1 434 €
1 SOLDE après Annuités	15 006	67,8%	2 401 €		
- Taxes Foncières	-2 458	-11,7%	-407 €		
2 SOLDE après 1 & TFPB	12 548	56,5%	2 007 €		
Coût Maintenance (+ régie)	-3 024	-14,3%	-501 €		
- E. Courant	-1 091	-5,2%	-181 €		
- G. Ent.	-1 933	-9,2%	-320 €		
- Subv. GE & GR	0	0,0%	0 €		
3 SOLDE après 2 & Maintenance	9 524	42,9%	1 524 €		
Autres Dépenses	-6 491	-30,8%	-1 074 €		
- F. Personnel (hors régie)	-3 698	-17,5%	-612 €	17,5%	-686 €
- Autres (dep. Expl.	-1 778	-8,4%	-294 €	8,0%	-320 €
- Cot COLLS & Préfèvements ETAT	-174	-0,8%	-29 €		
- Pertes Charges Rec. / vacance	-386	-1,8%	-64 €		
- Coût Imputés	-456	-2,2%	-75 €		
4 AUTOFI. EXPL. COURANTE	3 033,0	13,7%	485 €	9,6%	384 €
+ Autres prod & charges except	-248	-1,2%	-41 €		
+ 771 (sauf 7714) 0					
+ 778	1 915				
- 671 (sauf 6713)	-11				
- 678	-2 162				
+ Ecart incidence charges recup./vac	113	0,5%	-19 €		
- 703	4 786				
- 6	-5 068				
- perte rég vac n-1	386				
- Part salaires (si 69) IS	0				
- Reprise prov créances loc 78174	-330	-1,6%	55 €		
- Dot prov créances loc 68174	469	2,2%	-78 €		
+ R emp hors loc	0				
5 AUTOFI. NET HLM	3 037,3	13,7%	486 €	11,8%	468 €
+ Imputation P.G.E.	639	3,0%	-106 €		
+ Reprise P.G.E.	1 151				
- Dotation PGE	-512				
Ecart amortissements	-1 133	-5,4%	188 €		
- 777 LOC	986				
- 681 dot amort const loc	-7 848				
+ 16 LOC	5 729				
- 78725	-546				
+ Autres dot & reprises	330				
- Provision pour créances douteuses :					
- 78174	330				
- 68174	-469				
- 6817					
- 78174					
- 6817					
+ Autres Provisions :					
- AUT 781	450				
- AUT 6815	-42				
- Autres Dot. Et Provisions :					
- 6811 HLOC	-196				
- 6812					
- 6816	-368				
- 6871	-250				
- 6871 (sauf rampages)					
- 6871					
- AUT 687	0				
+ Plus value vente pers ph	-452	0,0%	0 €		
+ Resultat aut. exs. artf. 6 - 7 +	98		75 €		
- 775	-550				
- 675					
6 RESULTAT EXERCICE	1 545	7,0%	247 €	14,0%	559 €

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

6248

2022

Rubriques	Montants en K€	% des loyers	En C par Logement	Observations
+ Loyers logements (+ surloyers)	20 149	90,8%	3 226 €	
+ Autres loyers	2 050	9,2%		
+ Subv. Exp. Div.	49	0,2%		
+ Prod. div.	1 907	8,6%		
+ Produits Financiers	169	0,8%		
0 Recettes Courantes	24 233	109,6%	3 895 €	
- Annuités Locatives	-8 663	-39,0%	-1 387 €	
1 SOLDE après Annuités	15 660	70,5%	2 508 €	
- Taxes Foncières	-2 533	-11,8%	-406 €	
2 SOLDE après 1 & TFPB	13 127	59,1%	2 102 €	
Coût Maintenance (+ régie)	-3 182	-14,3%	-510 €	
- E. Courant	-1 083	-4,9%	-173 €	
- G. Ent.	-2 099	-9,5%	-336 €	
- Subv. GE & GR	0	0,0%	0 €	
3 SOLDE après 2 & Maintenance	9 945	44,8%	1 592 €	
Autres Dépenses	-6 689	-30,1%	-1 071 €	
- F. Personnel (hors régie)	-3 823	-17,2%	-612 €	
- Autres (dep. Expl.	-1 917	-8,6%	-307 €	
- Cot COLLS & Préfèvements ETAT	-310	-1,4%	-50 €	
- Pertes Charges Rec. / vacance	-508	-2,3%	-81 €	
- Coût Imputés	-132	-0,6%	-21 €	
4 AUTOFI. EXPL. COURANTE	3 256,2	14,7%	521 €	
+ Autres prod & charges except	365	-1,6%	-58 €	
+ 771 (sauf 7714) 0				
+ 778	940			
- 671 (sauf 6713)	-16			
- 678	-592			
+ Ecart incidence charges recup./vac	64	0,3%	-10 €	
- 703	5 139			
- 6	-5 583			
- perte rég vac n-1	508			
- Part salaires (si 69) IS	0			
- Reprise prov créances loc 78174	-285	-1,3%	46 €	
- Dot prov créances loc 68174	196	0,9%	-31 €	
+ R emp hors loc	0			
5 AUTOFI. NET HLM	3 595,9	16,2%	576 €	
+ Imputation P.G.E.	305	1,4%	-49 €	
+ Reprise P.G.E.	1 281			
- Dotation PGE	-976			
Ecart amortissements	-1 930	-8,7%	309 €	
- 777 LOC	1 002			
- 681 dot amort const loc	-8 904			
+ 16 LOC	5 973			
- 78725	-684			
+ Autres dot & reprises	285			
- Provision pour créances douteuses :				
- 78174	330			
- 68174	-469			
- 6817	-196			
- 78174				
- 6817				
+ Autres Provisions :				
- AUT 781	450			
- AUT 6815	-42			
- Autres Dot. Et Provisions :				
- 6811 HLOC	-196			
- 6812				
- 6816	-368			
- 6871	-250			
- 6871 (sauf rampages)				
- 6871				
- AUT 687	0			
+ Plus value vente pers ph	-452	0,0%	0 €	
+ Resultat aut. exs. artf. 6 - 7 +	98		75 €	
- 775	-550			
- 675				
6 RESULTAT EXERCICE	1 034	4,7%	166 €	

Variation 2021/2022

Montants en K€	En %	Observations
1 047	4,7%	
65		Mes nvx prog = 104 logts et Ventes de 2 lgts
0		Augmentation des Loyers = 0,66%
428		CEE et Production Immobiliée
139	7,6%	Taux d'intérêts
1 679		
-1 025	-4,6%	de la dette
655	2,9%	
-76	0,3%	
579	2,6%	
-158	-0,7%	
8	0,0%	Frais de personnel
-166	-0,7%	
0	0,0%	coût COLLS
0	0,0%	vacance logts
421	1,9%	Coût de l'impayé
-198	0,9%	
-125	-0,6%	
-139	-0,6%	
-136	-0,6%	
-122	-0,5%	
324	1,5%	
223	1,0%	
613	2,8%	
24		
-975		Solde Subv ANRU sur démolitions 2020
-6		
1 570		démolitions réalisées en 2022
-50	-0,2%	équilibre charges récupérables/récupérées
353	1,6%	
-525	-2,4%	
122	0,5%	
0	0,0%	
-45	0,2%	
-273	-1,2%	de l'impayé sur locataires partis
0	0,0%	
559	2,5%	
-334	1,5%	
130	0,6%	
-464	2,1%	
-797	-3,6%	
16	0,1%	
-1 057	-4,8%	Amortissements du patrimoine
244	1,1%	de la dette
-138	-0,6%	
-45	-0,2%	
273	1,2%	
-377	-1,7%	
42	0,2%	
-56	-0,3%	
0	0,0%	
0	0,0%	
-225	-1,0%	
250	1,1%	
0		
200		
-511	-2,3%	Vente 2 lgts Priaire Pas d'impact Démolitions en 2022

Bilan

PASSIF

ACTIF

	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022
Immo. Incorporelles	622,5	604,1	734,3	676,6	60 018,6	62 414,3	63 970,7	66 012,8	77 096,9
Immo. Structure	2 694,0	2 532,2	2 421,2	2 336,2	(4 324,5)	(2 018,4)	(1 685,5)	(1 748,0)	(4 194,3)
Immo. Locatives	228 589,0	245 866,0	254 416,0	255 649,9	55 694,1	60 396,0	62 285,2	64 264,8	72 902,7
Op Prél	(6 091,5)	(3 809,3)	(3 962,0)	(4 418,3)	5 437,3	3 934,5	3 029,1	2 726,6	2 349,6
Immo. Fin	4,2	4,2	22,5	22,5	156 287,0	177 979,1	189 603,1	199 109,6	202 165,8
EMPLOIS PERMANENTS	225 818	245 197	253 632	254 267	(5 745,0)	(4 034,1)	(2 433,7)	(2 379,2)	(2 434,6)
FDR	8 675	3 325	6 147	16 133	(2 488,0)	(2 798,9)	(3 023,1)	(3 077,0)	(3 067,5)
stocks	0,0	0,0	0,0	0,0	(791,0)	(983,2)	(938,4)	(865,7)	(1 516,3)
Créances exploitation	10 948,8	4 962,5	4 787,5	9 747,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Créances diverses	425,2	684,9	1 059,4	921,4	147 263	170 163	183 208	192 788	195 147
Comptes régul (+518)	206,4	192,4	39,1	60,1	208 394	234 493	248 522	259 779	270 400
Op Prél	6 091,5	3 809,3	3 962,0	4 418,3	RESSOURCES PERMANENTES	234 493	248 522	259 779	270 400
ACTIF CIRCULANT	17 672	9 649	9 848	15 147	FDR = % RESS. PERM.	4%	1%	2%	6%
BFDR	1 753	-4 662	-3 667	-3 712	Dettes expl. & div.	9 100,2	6 230,3	5 445,0	7 646,4
TRESORERIE	6 922	7 987	9 814	19 845	Dettes expl. & div. ACC	0,0	0,0	0,0	0,0
ICOMP	0	0	0	0	Dettes expl. & div. AFGNE	2 488,0	2 798,9	3 023,1	3 067,5
TOTAL	250 413	262 833	273 294	289 259	Dettes expl. & div. ICNE	791,0	983,2	865,7	1 516,3
	0	0	0	0	Capitaux propres Op Prél	4 324,5	2 018,4	1 685,5	1 748,0
	0	0	0	0	subv inv à recevoir (+)	5 745,0	4 034,1	2 433,7	2 379,2
	0	0	0	0	DETTES A C.T.	22 449	15 919	13 515	18 859
	0	0	0	0	BFDR = % LOY. & CHARGE	-31%	7%	-18%	-53%
	0	0	0	0	FDR = % TRESORERIE	43%	125%	42%	63%
	0	0	0	0	TOTAL	230 843	250 413	262 833	273 294
	0	0	0	0					
	0	0	0	0					
	0	0	0	0					

81%

10%

8%

100%

Bilan - fonds de roulement et potentiel financier

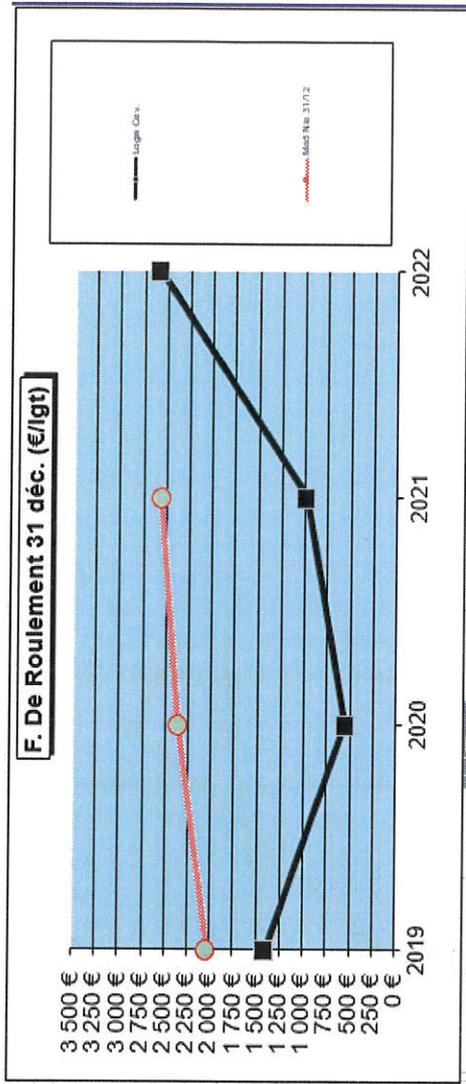
	2019	2020	2021	2022
--	------	------	------	------

FONDS DE ROULEMENT 31 décembre (milliers €uros)

FDR	31-déc	8 675	3 325	6 147	16 133
Logis Cév.	1 399 €	550 €	983 €	2 583 €	
Méd Nle 31/12	2 031 €	2 361 €	2 554 €		
à régler	-21 765	-18 598	-9 469	-15 653	
à percevoir	17 122	36 260	17 194	26 757	
correction subv	4 034	2 434	2 379	2 435	

FDR. à terminaison 8 066 23 421 16 250 29 671

€/ lgt 1 300 € 3 877 € 2 600 € 4 751 €



	2019	2020	2021	2022
--	------	------	------	------

POTENTIEL FINANCIER 31 décembre (milliers €uros)

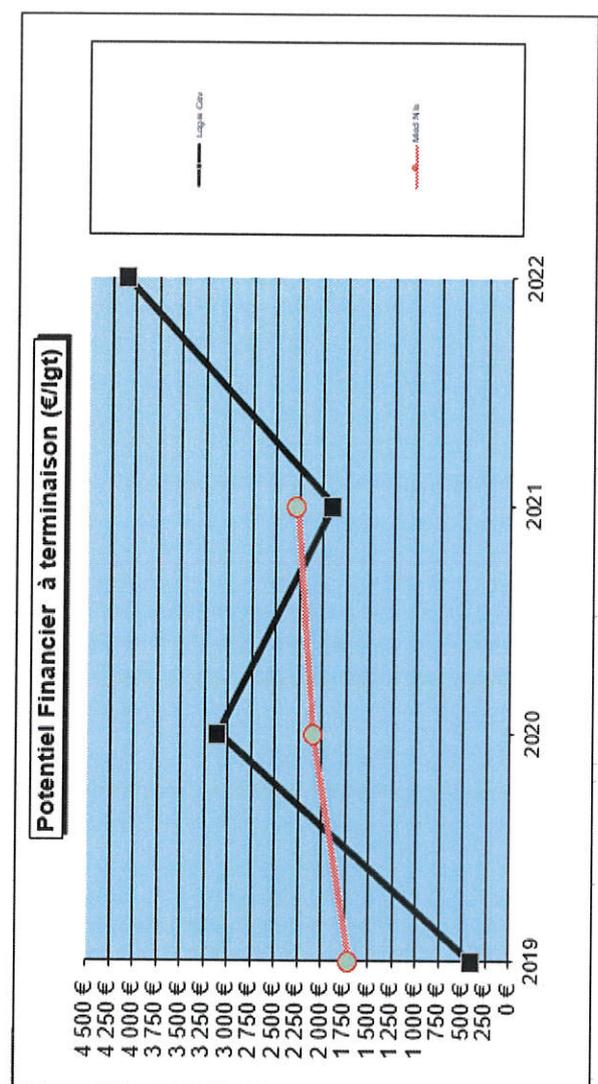
FDR	31-déc	8 675	3 325	6 147	16 133
Provisions hors PGE	-876	-610	-842	-770	
DG	-1 634	-1 654	-1 701	-1 757	
P.F. Avec PGE	6 165	1 061	3 604	13 606	
Provisions PGE	-3 058	-2 419	-1 885	-1 580	
P.F. au 31 Décembre	3 107	-1 358	1 719	12 026	
Solde (à régler / à percevoir)	-4 643	17 662	7 724	11 103	
Solde Subv. à recevoir (- Op. Préf.)	4 034	2 434	2 379	2 435	

P.F. à terminaison 2 498 18 738 11 823 25 564

Logis Cév. 403 € 3 102 € 1 891 € 4 093 €

Méd Nle 1 700 € 2 093 € 2 269 €

LOYERS & CHARGES 25 631 26 446 28 307 27 111



BILAN - ACTIF

Annexe III

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2022			Exercice 2021	
		Brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	Totaux partiels 6	Net 7
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 837 067,29	1 160 458,28	676 609,01	676 609,01	734 268,01
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	234 204,78	32 496,39	201 708,39		208 384,41
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	1 602 862,51	1 127 961,89	474 900,62		525 883,60
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	383 383 240,96	149 239 822,15	234 143 418,81	234 143 418,81	225 170 602,83
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	22 979 019,90	0,00	22 979 019,90		21 014 121,15
212	Agencements et aménagements de terrains	18 726,48	17 536,21	1 190,27		4 935,57
213 (sf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	352 963 864,44	144 926 306,72	208 037 557,72		200 832 127,41
214 (sf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	0,00	0,00	0,00		0,00
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	3 402 953,48	1 398 873,81	2 004 079,67		2 120 318,16
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	3 113 151,30	2 323 745,05	789 406,25		898 222,42
215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	905 525,36	573 360,36	332 165,00		300 878,12
22	Immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	23 842 698,77	0,00	23 842 698,77	23 842 698,77	31 666 549,06
2312	Terrains	1 450 571,48	0,00	1 450 571,48		1 449 672,48
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	22 392 127,29	0,00	22 392 127,29		30 216 876,58
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00		0,00
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	22 525,00	0,00	22 525,00	22 525,00	22 525,00
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	22 525,00	0,00	22 525,00		22 525,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2781-2782	Prêts pour accession	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	TOTAL (I) :	409 085 532,02	150 400 280,43	258 685 251,59	258 685 251,59	257 593 944,90
31 (net 319)	STOCKS ET EN-COURS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
33	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	FOURNISSEURS DEBITEURS	35 834,84	0,00	35 834,84	35 834,84	0,00
	CREANCES D'EXPLOITATION	10 829 001,81	1 117 884,25	9 711 117,56	9 711 117,56	4 787 547,85
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A,P,L	1 485 719,66	0,00	1 485 719,66		1 312 060,77
412-4113	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
413-414-417	Clients - autres activités et autres	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	1 428 779,85	1 117 884,25	310 895,60		364 841,04
418	Produits non encore facturés	427 033,19	0,00	427 033,19		28 000,00
42-43-44 sauf 441	Autres	429 725,35	0,00	429 725,35		82 584,30
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	7 057 743,76	0,00	7 057 743,76		3 000 061,74
454	CREANCES DIVERSES (3)	921 362,14	0,00	921 362,14	921 362,14	1 059 367,71
451 - 458	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 461)	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Débiteurs divers	920 995,70	0,00	920 995,70		1 059 367,71
4615	Opérations pour le compte de tiers	366,44	0,00	366,44		0,00
478	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES	19 845 004,40	0,00	19 845 004,40	19 845 004,40	9 813 986,60
511	Valeurs à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00
515	Compte au Trésor	0,00	0,00	0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	14 373 391,58	0,00	14 373 391,58		5 497 626,62
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres 51	Comptes courant - Autres que le Trésor	5 471 612,82	0,00	5 471 612,82		4 316 359,98
53-54	Caisse, régies d'avances et accréditifs	0,00	0,00	0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	60 087,88	0,00	60 087,88	60 087,88	39 099,00
	TOTAL (II) :	31 691 291,07	1 117 884,25	30 573 406,82	30 573 406,82	15 700 001,16
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL (III) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL (IV) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion - Actif (V)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL (V) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) + (V)	440 776 823,09	151 518 164,68	289 258 658,41	289 258 658,41	273 293 946,06

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe III

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2022		Exercice 2021
		Détail 3	Totaux partiels 4	5
CAPITAUX PROPRES	10	DOTATIONS ET RESERVES		32 637 074,88
	102	Dotations	543 498,65	543 498,65
	103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	4 725,92	4 725,92
	106	Reserves :		
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	33 211 741,55	29 922 047,40
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	2 964 654,60	3 289 694,15
	10685	Reserves sur cessions immobilières	2 133 393,09	2 021 726,32
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	137 946,31	111 666,77
	10688	Reserves diverses	145 076,59	145 076,59
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00	0,00
	11	Report à nouveau (a)	7 148 339,83	7 148 339,83
		dont activités relevant du SIEG depuis 2021	6 273 964,85	1 456 220,27
	12	Résultat de l'exercice (a)	1 034 456,32	1 034 456,32
		dont activités relevant du SIEG depuis 2021	331 331,25	1 485 887,30
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	Montant brut		
		Inscrit au résultat		
		4 774 523,54	(22 467 828,62)	
13		25 275 694,92	25 275 694,92	22 826 021,17
14	PROVISIONS REGLEMENTEES			
145	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00
1671	Titres participatifs	7 600 000,00	7 600 000,00	0,00
	TOTAL (I) :	77 096 926,87	77 096 926,87	66 012 796,80
PROV. R&C	15	PROVISIONS		2 726 605,37
	151	Provisions pour risques	0,00	0,00
	1572	Provisions pour gros entretien	1 580 000,00	1 885 000,00
	153-158	Autres provisions pour charges	769 556,60	841 605,37
	TOTAL (II) :	2 349 556,60	2 349 556,60	2 726 605,37
DETTES	16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		199 109 559,89
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	1 743 566,32	1 684 650,70
	163	Emprunts obligataires	0,00	0,00
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :		196 977 346,61
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	189 591 579,75	193 925 494,84
	1642	C.G.L.L.S	0,00	0,00
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00	0,00
	1648	Autres établissements de crédit	7 385 766,86	832 603,74
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		
	1651	Dépôts de garantie des locataires	1 757 205,84	1 701 255,20
	1654	Redevances (location-accession)	0,00	0,00
	1658	Autres dépôts	0,00	0,00
		Emprunts et dettes financières diverses :		1 687 676,69
	1672-1673-1674-1678	Emprunts assortis de conditions particulières	0,00	0,00
	1675	Emprunts participatifs	0,00	0,00
	1676	Avances organismes d'HLM	0,00	0,00
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00	0,00
	168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00
	16881	Intérêts courus non échus	1 516 259,92	865 749,07
	16882	Intérêts courus capitalisables	171 416,77	99 806,34
	16883	Intérêts compensateurs	0,00	0,00
	17(sauf intérêts courus)-18	Dettes rattachées à des participations	0,00	0,00
	5181-519	Crédits et lignes de trésorerie	0,00	0,00
	229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,00	0,00
	419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		670 080,07
	4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs	91 080,07	77 874,28
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	579 000,00	515 000,00
		DETTES D'EXPLOITATION		2 896 848,56
	401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs	1 981 454,54	1 383 752,95
	402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00	0,00
	42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	915 394,02	1 020 773,41
		DETTES DIVERSES		1 846 450,85
404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
269	Fournisseurs d'immobilisations	1 718 907,29	2 127 408,74	
	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés	0,00	0,00	
	Autres dettes :			
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00	0,00	
451-458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers	127 292,88	260 124,33	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	250,68	50,29	
4615	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	
478	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	
487	Produits constatés d'avance :		2 233 000,00	
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	2 233 000,00	60 000,00	
4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00	0,00	
4873	Rémunérations des frais de gestion PAP	0,00	0,00	
	TOTAL (III) :	209 812 174,94	209 812 174,94	204 554 543,89
477	Différences de conversion - Passif	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	(I) + (II) + (III) + (IV) :	289 258 658,41	273 293 946,06

(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

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N°COMPTE 1	CHARGES 2	EXERCICE 2022			EXERCICE 2021 6
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	5 582 882,74	22 394 974,04	27 977 856,78	26 600 768,41
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	3 188 295,86	4 839 437,60	8 027 733,46	7 522 754,56
60 (net de 6092)	Achats stockés :				
601	Terrains		0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
603	Variations des stocks (a) :				
6031	Terrains		0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	592 358,28	130 409,06	722 767,34	774 548,18
61-62 (net de 619 et 629)	Services extérieurs :	2 595 937,58	4 709 028,54	7 304 966,12	6 748 206,38
611	Sous traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	1 781 101,38	196 485,80	1 977 587,18	1 873 249,88
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	776 466,80	511 037,28	1 287 504,08	1 240 872,56
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	2 099 173,41	2 099 173,41	1 591 596,24
6156	Maintenance	0,00	196 014,93	196 014,93	188 423,60
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	20 083,00	20 083,00	19 029,52
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	8 090,65	8 090,65	7 441,87
616	Primes d'assurances	0,00	376 063,16	376 063,16	315 673,11
621	Personnel extérieur à l'organisme	0,00	42 765,10	42 765,10	51 838,91
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	365 021,04	365 021,04	463 105,83
623	Publicité, publications, relations publiques	0,00	209 910,34	209 910,34	101 322,06
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	64 114,68	64 114,68	56 548,10
6285	Redevances	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 61 et 62	Autres	38 369,40	620 269,15	658 638,55	839 104,70
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	1 305 548,43	3 131 686,62	4 437 235,05	4 191 154,36
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	102 463,43	393 976,76	496 440,19	513 811,93
63512	Taxes foncières	0,00	2 533 276,00	2 533 276,00	2 461 914,00
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	1 203 085,00	204 433,86	1 407 518,86	1 215 428,43
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel	1 089 038,45	3 848 665,79	4 937 704,24	5 107 379,55
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	861 291,21	2 838 565,02	3 699 856,23	3 852 262,91
645-647-6485 (net de 6459, 6479, 64895)	Charges Sociales	227 747,24	1 010 100,77	1 237 848,01	1 255 116,64
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	0,00	10 328 277,66	10 328 277,66	9 232 705,21
	Dotations aux amortissements :			9 352 277,66	8 677 123,38
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418, 6811245	Immobilisations locatives		8 591 716,94	8 591 716,94	7 923 476,62
Autres 6811	Autres immobilisations		564 616,49	564 616,49	507 531,34
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
6816	Dotations aux dépréciations des immos, incorporelles et corporelles		0,00	0,00	0,00
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		195 944,23	195 944,23	246 115,42
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :			976 000,00	555 581,83
68157	Provisions pour gros entretien		976 000,00	976 000,00	510 000,00
Autres 6815	Autres provisions		0,00	0,00	45 581,83
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	0,00	246 906,37	246 906,37	546 774,73
654	Pertes sur créances irrécouvrables		239 409,42	239 409,42	543 306,18
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	7 496,95	7 496,95	3 468,55
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	0,00
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIERES			2 690 342,64	1 759 236,48
6663	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		0,00	0,00	0,00
Autres 666	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - chargés financiers		0,00	0,00	0,00
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		2 690 342,64	2 690 342,64	1 759 236,48
661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		0,00	0,00	0,00
66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00	0,00
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
664-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00	0,00
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 676 336,74	1 958 474,98
671	Sur opérations de gestion	0,00	16 106,94	16 106,94	16 586,45
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :				0,00
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				0,00
6732	Réduction de récupération de charges locatives				0,00
	Sur opérations en capital :			1 067 234,26	705 955,71
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :	0,00	475 395,39	475 395,39	176 457,17
6751	Immobilisations incorporelles		0,00	0,00	0,00
6752	Immobilisations corporelles		475 395,39	475 395,39	176 457,17
6756	Immobilisations financières		0,00	0,00	0,00
678	Autres		591 838,87	591 838,87	529 498,54
687	Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :			592 995,54	1 235 932,82
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		592 995,54	592 995,54	670 932,82
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)		0,00	0,00	0,00
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		0,00	0,00	565 000,00
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés		0,00	0,00	0,00
691	Participations des salariés aux résultats		0,00	0,00	0,00
695	Impôts sur les bénéfices		0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES	5 582 882,74	26 761 653,42	32 344 536,16	30 318 479,87
				1 034 456,32	2 360 262,28
				26 496 368,77	29 763 807,40
				33 378 992,48	32 678 742,15
(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)			0,00	0,00
	C/6721 (part non récupérable)				
	C/6722 (part récupérable)				

ANNEXE LITTERAIRE 2022

FAIT CARACTERISTIQUE

Le projet Urbain a été présenté en Comité d'Engagement le 16 décembre 2019.

L'ANRU a validé l'ensemble des opérations de démolitions suivantes :

Quartier des Près Saint Jean :

- Tour du 6/8 rue Sully Prudhomme : 34 logements,
- Entrée 17-19 rue Sully Prudhomme : 16 logements,
- Immeuble SACIVA 36 avenue JB Dumas : 9 logements.

Quartier des Cévennes-Mont Bouquet :

- Tour 23 quai de Grabieux : 52 logements,
- Immeuble Mont-Bouquet A et B : 21 logements.

Ces opérations de démolitions seront subventionnées par l'ANRU à hauteur de 5 932 K€ pour un coût total de 6 591 K€.

Courant 2022, il a été comptabilisé les notifications reçues pour un montant de 2 376 K€.

PRINCIPES GENERAUX

Les comptes annuels de l'exercice 2022 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 676 K€ (2021 : 734 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 234 143 K€ (2021 : 225 171 K€)

La comptabilisation par composant des immobilisations s'applique conformément à l'avis 2004-11 du conseil national de la comptabilité.

Pour les amortissements, la méthode de réallocation des valeurs nettes comptables dite méthode prospective a été retenue, elle s'applique à partir de l'exercice 2005.

Les 8 composants ci après sont retenus suivant la clé de répartition du CSTB :

COMPOSANT	REPARTITION		DUREE D'AMORTISSEMENT
	Individuel	Collectif	
<u>Structure</u>	80.80%	81.60%	60 ans

(NB : Le taux peut varier suivant l'existence ou non des composants ascenseurs & étanchéité)

La délibération votée le 21 décembre 2012, avec effet au 1^{er} janvier 2012, précise qu'en cas d'Acquisition-Amélioration la durée d'amortissement du lot Structure est de 30 ans.

<u>Menuiserie ext</u>	5.40 %	3.30 %	25 ans
<u>Chauffage</u>	3.20 %		30 ans
<u>Chauffage</u>	3.20 %		18 ans
<u>Etanchéité</u>	1.10 %		18 ans
<u>Ravalement</u>	2.70 %	2.10 %	18 ans
<u>Electricité</u>	4.20 %	5.20 %	25 ans
<u>Plomberie</u>	3.70 %	4.60 %	25 ans
<u>Ascenseurs</u>	2.80 %		18 ans

Il est à noter qu'en accord avec les règles de prudence, les opérations réalisées sur sol d'autrui sont amorties au maximum sur la durée du bail.

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 2022, **593 K€** d'amortissements exceptionnels complémentaires ont été constatés, pour faire face à la dépréciation exceptionnelle, liée à la décision du Conseil d'Administration du 24 juin 2020, 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, mais également de la tour du 6-8 rue Sully Prud'homme, de l'entrée du 17-19 rue Sully Prud'homme et de la SACIVA. Le stock au 31 déc. 2022 progresse de 1 661 K€ à 1 769 K€ :

<u>Les opérations à démolir ANRU</u>	31 décembre 2021	31 décembre 2022
12 Lozère	43 015,06 €	43 015,06 €
Prés St jean Nord (SACIVA)	405 425,85 €	452 391,86 €
23 quai du Grabieux	488 895,90 €	488 895,90 €
Mont Bouquet II	635 165,63 €	635 165,63 €
Tour 6-8 rue Sully Prud'homme	72 588,60 €	123 766,26 €
Entrée 17-19 rue Sully Prud'homme	15 424,25 €	26 098,54 €
TOTAUX	1 660 515,29 €	1 769 333,25 €

Il a également été réalisé une dotation aux amortissements exceptionnelle pour 484 177,58 € pour réajuster la valeur nette comptable de l'opération de réhabilitation thermique PICASSO. Cette correction entraîne une dotation exceptionnelle de 484 177,58 € permettant de rectifier la valeur nette comptable de l'immobilisation à sa vraie valeur au 31 décembre 2022.

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. Il est maintenu au 31 décembre 2022 la provision pour dépréciation de l'immeuble acquis pour un montant de 250 000 €. En effet, suite à la découverte d'amiante dans l'ancienne Gendarmerie de Saint Martin de Valgalgues acquise en février 2014 et devant permettre de réaliser une opération de logement locatif social. Le désamiantage avait été estimé à 250 000 € au 31/12/2021.

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 : 23 843 K€

Terrains bâtis et aménagés : 1 450 K€ (2021 : 1 450 K€)

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

Immeubles de rapport : 22 392 K€ (2021 : 30 217 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.

La production immobilisée d'un montant de 167 K€ en 2022 contre 278 K€ en 2021 : constate les coûts internes de production et le frais financiers de préfinancement des emprunts qui sont incorporés dans le coût de revient des immeubles.

Ils se décomposent en coûts internes de production et frais financiers externes. Les coûts internes de production sont calculés au temps passé par les membres du service Maîtrise d'Ouvrage de l'office sur chaque opération et valorisés au coût horaire chargé moyen des différents intervenants. Les frais financiers externes sont ceux constatés pour chaque opération au 31 décembre 2022. Seuls les frais financiers constatés sont intégrés dans la production immobilisée.

En 2022, nous avons la ventilation suivante (en milliers d'euros) : solde 31 décembre

Constructions	20 046 K€
Bâtiments administratifs	164 K€
Réhabilitation	<u>2 182 K€</u>
Totaux	22 392 K€

IV - IMMOBILISATIONS FINANCIERES : 22,5 K€ (2021 : 22,5 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, souscription 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 €.

En 2021, souscription de 1 225 parts sociales à SAC OLEA pour 18 375 €.

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 : 1 486 K€ (2021 : 1 312 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) : 1 429 K€

Il s'agit des retards de règlement dus par les locataires (870 K€ pour locataires partis)

La provision pour créances douteuses s'élève à 1 118 K€ (2021 : 1 207 K€)

En application du règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015, la méthode d'évaluation de la provision pour créances douteuses a été modifiée en 2016.

Depuis 2006 elle était calculée :

- Pour les locataires partis :

Au taux de 100% (sans changement depuis 2005)

- Pour les locataires présents :

En fonction de l'origine de la dette, si un impayé est supérieur à 3 mois, la totalité de la créance est provisionnée, ce qui correspond à l'application des règles : (changement par rapport à 2005, où seule une partie de la dette était provisionnée).

• Locataire avec un impayé

- inférieur à 4 mois :	pas de provision
- entre 4 et 6 mois :	taux de 25 % sur tout l'encours
- entre 7 et 12 mois :	taux de 50 % sur tout l'encours
- de plus de 12 mois :	taux de 100 % sur tout l'encours

A partir du 1^{er} janvier 2016 elle est calculée :

- Pour les locataires partis :

Au taux de 100% (sans changement)

- Pour les locataires présents :

Le provisionnement se fait par rapport à des taux de risques statistiques, ou constatés. Logis 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 427 K€ en 2022 au compte 418.

Les autres créances (fiscales) s'élèvent à 430 K€.

VII - SUBVENTIONS A RECEVOIR

Subventions à recevoir : 7 058 K€ (dont ANRU : 1 901 K€)

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

ORGANISMES	COMPTE	31 Déc. 2021 SOLDE	Année 2022		31 Déc. 2022 A RECEVOIR SOLDE	
			NOTIFIEES			RECUES
			AJOUT	SORTIES		RECUES
Subventions d'Investissement : 4412						
ETAT	1311	1 022 774,00	356 200,00	-	1 378 974,00	
Région LR	1312	292 646,74	24 000,00	-	316 646,74	
C. Gal du Gard	1313	664 350,00	-	202 400,00	461 950,00	
Commune	1314	169 270,00	-	32 000,00	137 270,00	
ANRU	1315	179 400,00	3 033 568,17	786 113,64	2 426 854,53	
Autres	1318	549 261,00	-	187 530,89	361 730,11	
Effort construction	132	-	37 500,00	-	37 500,00	
S/TOTAL		2 877 701,74	3 451 268,17	-	5 120 925,38	
Subventions d'Exploitation : 4416						
CGLLS		35 960,00	-	-	35 960,00	
CDC		-	48 762,34	48 762,34	-	
DEMOL ANRU		-	2 376 072,97	475 214,59	1 900 858,38	
S/TOTAL		35 960,00	2 424 835,31	-	1 936 818,38	
TOTAL		2 913 661,74	5 876 103,48	-	7 057 743,76	

VIII - CREANCES DIVERSES

Débiteurs divers : 921 K€ (2021 : 1 059 K€)

Il s'agit de créances vers des tiers,

- Comptes 46711 pour 182 K€ (dont notamment 88 K€ de travaux réalisés pour le compte de Mairies, 94 K€ d'intérêts de préfinancement)
- Comptes 46721 pour 690 K€ (dont notamment 630 K€ pour diverses indemnités à recevoir)
- Comptes 46725 pour 1 K€ relatif à des régularisations de Dépôts de Garantie.

Charges constatées d'avance : 60 K€ (2021 : 39 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° 17 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 : 25 276 K€ val. nettes (2021:22 826K€)

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 Salvia Patrimoine.

A noter que :

7 058 K€ de subventions sont en attente de règlement	(2 964 K€ en 2021),
dont 2 428 K€ au titre de l'ANRU	(179 K€ en 2021).

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 : 2 350 K€ (2021 : 2 727 K€)

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

Gros Entretien : 1 580 K€ (2021 : 1 885 K€)

A compter du 1^{er} 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^{er} 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 2022, 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 1 580 K€, par une reprise des travaux réalisés ou déprogrammés de 1 281 K€ et une dotation de 976 K€, conforme au plan pluriannuel de travaux et au Règlement ANC 2015-04.

Autres : 614 K€ (2021 : 614 K€)	31/12/2021	2022	31/12/2022
Les provisions sont constituées pour :			
Locaux Commerciaux Démol. NPNRU	100 K€	Néant	100 K€
Diagnostiques amiantes	199 K€	Néant	199 K€
Contentieux Promoteur	315 K€	Néant	315 K€

Indemnités Fin de Carrière : 156 K€ (2021 : 228 K€)

Les engagements concernent les salariés non fonctionnaires.

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

Droits acquis fin 2022 majorés des charges sociales et fiscales (40% non cadres et 45% cadres).

Taux : d'actualisation : 3,77% ; de revalorisation : 3,57% ; 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 2022 à : **155 556,60 euros**.

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

Pour l'exercice 2022, nous avons la situation suivante :

Dotation complémentaire (68158) : 0 € Reprise 78158 : 72 048,77 €

IV – DETTES FINANCIERES : 202 166 K€ (2021 : 199 110 K€)**Dettes sur emprunts : 198 720 K€ (2021 : 196 443 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 dès 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-21		31-déc-22	
L'évolution de l'encours : (en milliers euros)	Solde 31/12/2020	+ 187 006	Solde 31/12/2021	+ 196 440
	Réalisations 2021	+ 25 485	Réalisations 2022	+ 8 362
	Remboursement 2021	- 16 051	Remboursement 2022	- 6 083
	Remb. Ant 2021	- 0	Remb. Ant 2022	- 0
	Solde 31/12/2021	+ 196 440	Solde 31/12/2022	+ 198 720
Répartition de l'encours : (en milliers euros)	Taux indexés Livret A	163 311 83%	Taux indexés Livret A	160 437 81%
	Taux Fixes	8 899 5%	Taux Fixes	15 223 8%
	Taux indexés Euribor	8 386 4%	Taux indexés Euribor	7 554 4%
	Taux indexés Inflation	15 844 8%	Taux indexés Inflation	15 506 8%
	Total encours	196 440 100%	Total encours	198 720 100%
Typologie suivant la charte "Gissler"	1 A	180 596 92%	1 A	183 214 92%
	2 A	15 844 8%	2 A	15 506 8%

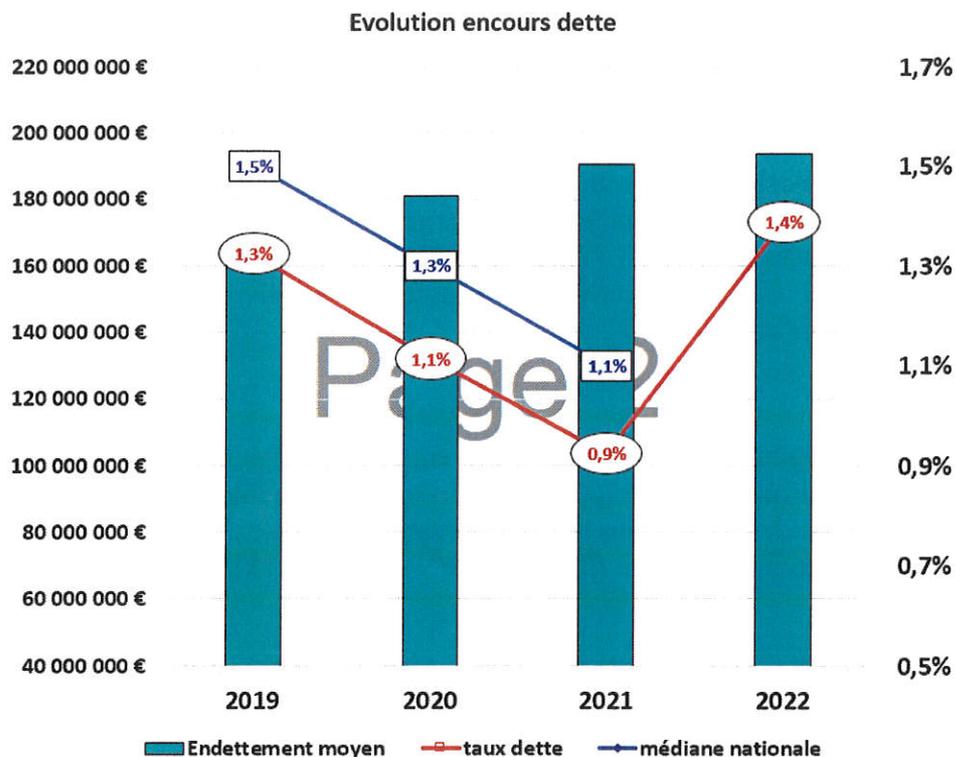
NB : La charte Gissler a pour objet d'informer les organes de décision du risque existant sur l'encours de la dette, cette classification est basée sur :

- **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).



NOTE Banque de France : une nouvelle échelle de cotation depuis le 8 janvier 2022.

Suivant l'avis du 22 août 2022, l'OPH obtient une côte « **E 2-** » :

E - correspond au niveau d'activité (entre 15 & 30 M€)

2- - correspond à une cote de crédit. L'échelle de cotation est passée de 13 à 22 niveaux qui traduisent la capacité de l'entreprise à honorer ses engagements financiers à un horizon de 3 ans.

La cote de crédit attribuée 2- signifie que Logis Cévenols dispose d'une solidité financière « **très satisfaisante** », lui permettant d'honorer ses engagements financiers à moyen terme.

1+	Excellente ++
1	Excellente +
1-	Excellente
2+	Très satisfaisante ++
2	Très satisfaisante +
2-	Très satisfaisante
3+	Forte ++
3	Forte +
3-	Forte
4+	Bonne +
4	Bonne
4-	Intermédiaire +
5+	Intermédiaire -
5	Fragile
5-	Assez faible
6+	Très faible
6	Menacée
6-	Compromise
7	Très compromise
8	Fortement compromise
P	Défaillante
0	Non significative

Dépôts et cautionnements reçus : 1 757 K€ (2021 : 1 701 K€)

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

Intérêts courus : 1 516 K€ (2021 : 866 K€) - Intérêts compensateurs : 0 k€

Les intérêts courus représentent le montant des encours des prêts de leur date d'échéance au 31 décembre 2022.

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 : 670 K€

Au 31 décembre il subsistait 91 K€ (78 K€ au 31 décembre 2021), d'avances locataires cette somme a été restituée dès le début 2023.

Conformément aux termes de l'instruction comptable relatives aux charges locatives à régulariser, 579 K€ ont été portés au compte 4195, (515 K€ au 31 décembre 2021).

VI – DETTES D'EXPLOITATION & DIVERSES : 4 743 K€ (2021 : 4 792 K€)

Les dettes d'exploitation représentent la somme de 2 897 K€. Il s'agit notamment de règlements intervenus début 2023.

Les factures non parvenues sont imputées au compte 4081 pour un montant de 441 K€.

Les dettes sociales sont de 870 K€, les dettes fiscales s'élèvent à 55 K€.

Les dettes diverses représentent la somme de 1 846 K€ (2021 : 2 388 K€).

Elles correspondent à 1 719 K€ pour les fournisseurs d'immobilisations dont 19 K€ de factures non parvenues imputées au compte 4084, et 128 K€ pour les autres dettes.

VII – PRODUITS CONSTATES D'AVANCE : 2 233 K€ (2021 : 60 K€)

Ils représentent en totalité les acomptes de subventions reçus dans le cadre de l'ANRU.

EVALUATION DES CHARGES ET DES PRODUITS

I – LES CHARGES : 32 345 K€ (2021 : 30 318 K€)

L'imputation des charges 2022 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	36 K€ (2021 : 36 K€)
63 / 64	Intéressement 2022	101 K€ (2021 : 371 K€)

Dans les Dotations aux Provisions pour :

6815	Indemnités Fin de Carrière	0 K€ (2021 : 46 K€)
------	----------------------------	---------------------

Au titre des Frais de Gestion, il faut noter que les cotisations 2022 à la CGLLS se sont élevées à 310 K€, (449 K€ en 2021).

Impôt sur les Sociétés, sans objet pour l'exercice 2022.

II – LES PRODUITS : 33 379 K€ (2021 : 32 679 K€)

Les produits 2022 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 818 K€ (2021 : 788 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 2022, les produits sur cessions d'actifs sont de 223 K€ (203 K€ en 2021), suite à la vente de deux villas, du programme La Prairie.

Répartition des charges et produits selon les Activités SIEG / HORS SIEG

Comme le prévoit l'article 136 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, dite loi Egalité et Citoyenneté, transposé à l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), impose aux organismes HLM de tenir une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) et celui des autres activités (hors SIEG).

Pour réaliser cette répartition nous avons utilisé les données de notre comptabilité analytique, tant en charges qu'en produits, qui retrace les affectations directes en fonction du numéro de programme du patrimoine ou lors de l'utilisation d'une clé de ventilation au programme pour des dépenses plus générales. En ce qui concerne des charges de structure, (masse salariale, charges de fonctionnement, etc...) la ventilation est réalisée selon le ratio suivant :

Ratio d'affectation aux activités SIEG :

$$\frac{\text{Comptes 70 (produits des activités SIEG sauf compte 703) + part du compte 7752 afférente à la « vente HLM » entrant dans le SIEG}}{\text{Comptes 70 sauf compte 703 + part du compte 7752 afférente à la « vente HLM »}}$$

Les principales charges affectées à l'activité HORS SIEG sont :

- Celles affectées au patrimoine non conventionné,
- Les frais de structures pour la part affectée selon le ratio d'affectation aux activités SIEG

Les principaux produits affectés à l'activité HORS SIEG sont :

- Le loyer et autres produits liés aux logements non conventionnés,
- Le loyer des commerces,
- Le loyer des antennes,
- La valorisation des Certificats d'Economie d'Energie,
- Les subventions d'exploitations diverses, les revenus du livret A et le compte transfert de charges pour la part affectée selon le ratio d'affectation SIEG.

Le ratio d'affectation aux activités SIEG s'établit pour l'année 2022 à 94%. Logis Cévenols ne possède pas de patrimoine non conventionné, et constate dans l'activité Hors SIEG les loyers des stationnements non liés à un bail d'habitation.

Le résultat affecté aux activités SIEG s'élève à 331 K€ (2021 : 1 486 K€) et le résultat affecté aux activités Hors SIEG s'établit 703 K€ (2021 : 874 K€).

III – LE RESULTAT : 1 034 K€ (2021 = 2 360 K€)

L'ensemble des charges et des produits génère un résultat excédentaire de 1 034 K€.

IV – L'AUTOFINANCEMENT NET HLM :

Rubriques	2020	2021	2022	Moyenne
a Autofinancement net hlm	3 037 264 €	4 115 179 €	3 595 860 €	3 582 768 €
b Produits financiers (comptes 76)	30 155 €	37 779 €	168 864 €	78 933 €
c Produit des activités (comptes 70)	26 446 215 €	27 111 297 €	28 306 655 €	27 288 056 €
d Charges récupérées (comptes 703)	4 785 984 €	4 863 614 €	5 138 893 €	4 929 497 €
e (b + c - d) : Dénominateur du ratio d'autofi net hlm	21 690 386 €	22 285 462 €	23 336 626 €	22 437 491 €
RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R 423-9 du CCH)	14,0%	18,5%	15,4%	16,0%
Médiane nationale OPH	18,6%			

V – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Entre le 31 décembre 2022, date de clôture de l'exercice, et la date d'arrêté des comptes, sont survenues les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats ayant des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et qui auront une incidence sur l'économie mondiale.

A la date d'arrêté des comptes, les impacts potentiels de cette crise, en général et plus spécifiquement sur l'activité, notamment liés à la tension sur les prix de l'énergie (logement) et sur l'approvisionnement de certaines matières très utilisées dans le secteur sont inconnus.

L'Office suit attentivement l'évolution de la situation et examine les mesures appropriées à mettre en place.

Il est à noter que M. Philippe CURTIL, Directeur Général, a quitté ses fonctions le 16 juin 2023 et que M. Cédric VEYRENC, Directeur Général Adjoint, assure la fonction de Directeur Général par intérim, suite à la délibération n°2023-15 votée lors du Conseil d'Administration du 16 mai 2023.

