

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Mercredi 04 juin 2025

Délibération n° 2025-12

Administrateurs présents :

Max Roustan – Gilbert Albini - Jean-Claude Auribault – Max Bordary – Daniel Canal – Dominique Fontanille - Richard Hillaire – Florian Laroche –Cédric Marrot - Pierrette Paez – Marie-Christine Peyric - Bernard Saleix – Nordine Sekarna –

Absents excusés :

Christophe Rivenq avec pouvoir à max Roustan
Christophe Aberlenc avec pouvoir à Mr Auribault
Yves Tourvieille avec pouvoir à Daniel Canal
Jean Marie Bridier

Michèle Veyret

William Balez

Julie Lopez-Dubreuil

Joris Philip

Absents :

Jean-François Durand-Coutelle

Khadra Khamari

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Thierry Spiaggia – Directeur Général

Cédric Veyrenc - Directeur Général Adjoint

Sébastien FERRA – DDTM Nîmes

Laurine Barthès - DDTM Nîmes

Assistaient également à la séance :

Ysabelle Castor, Cyril Laurent, Céline Serre, Alexia Debornes, Camille Bary, Johana Ribot, Pauline Strasman, Patrick Ponge.

Secrétariat assuré par : Louison Larozas

Exécution du budget- Arrêté des comptes 2024 – Rapport CAC

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2025-12 ci-annexé, décide à l'unanimité :

- D'approuver les comptes de l'exercice 2024
(Investissement, compte de résultat, annexes réglementaires et l'annexe littéraire)
- De prendre acte de l'autofinancement net HLM 2022 à 2024
- D'affecter l'insuffisance 2024 de -2 590 845,88 € :
 - En compte 110 « Report à nouveau » pour : - 2 590 845,88 €
- D'affecter les fonds propres aux opérations d'investissement soldées en 2024 pour un montant de 229 911,84 €.
- De donner quitus au Directeur Général.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Thierry SPIAGGIA



CONSEIL D'ADMINISTRATION
 Séance du 04 juin 2025
 Rapport n° 2025-12

EXECUTION DU BUDGET 2024

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

I) L'EXPLOITATION

I) LE COMPTE DE RESULTAT

Fait apparaître une perte de : -2 591 K€, alors que le résultat prévisionnel était de : - 4 842 K€.

	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024
Total Produits	35 152 527,99 €	39 438 000,00 €	35 919 581,83 €
Total Charges	36 831 128,22 €	44 280 000,00 €	38 510 427,71 €
Résultat	-1 678 600,23 €	-4 842 000,00 €	-2 590 845,88 €

Par rapport à 2023, le Résultat est en baisse de :912 K€, soit -54,35%

IL BENEFICIE par rapport à 2023, notamment :	Amélioration	% Loyers
EN RECETTES de l'augmentation :		
- du produit des activités	2 139	8,7%
- de la production immobilisée	172	0,7%
- des reprises provisions Créances Douteuses	15	0,1%
- des produits financiers	80	0,3%
- des autres produits exceptionnels	76	0,3%
EN DEPENSES de la diminution :		
- des charges de personnel	200	0,8%

IL EST PENALISE par rapport à 2023, notamment :	Détérioration	
EN RECETTES de la diminution :		
- des subventions d'exploitation	-5	0,0%
- des reprises sur provisions pour gros entretien	-23	-0,1%
- des autres reprises	-131	-0,5%
- des produits des cessions d'éléments d'actif	-42	-0,2%
- des autres produits exceptionnels	-1 481	-6,0%
- des transferts de charges d'exploitation	-28	-0,1%
- des autres produits de gestion courante	-6	0,0%
EN DEPENSES par l'augmentation :		
- de consommations de l'exercice en provenance de tiers	-846	-3,4%
- des impôts et taxes	-170	-0,7%
- des dotations amortissements et provisions	-126	-0,5%
- des charges financières	-635	-2,6%
- des charges exceptionnelles	-87	-0,4%
- des autres charges de gestion courante	-15	-0,1%
TOTAL VARIATION	-912	2 683 -3 595 -3,70%

LES PRODUITS

Le Chiffre d'affaires (hors récupération des charges locatives), atteint **25 096 K€**, par rapport à 2023, il est en amélioration de 7,8%.

Les loyers s'élèvent à **24 652 K€**, ils sont inférieurs de **901 K€** à l'objectif budgétaire prévu à **23 751 K€**, mais en progression de 8,1% soit **1 848 K€** par rapport à 2023 du fait :

- De la mise en location, de 31 nouveaux logements :
 - Sur Alès Agglomération :
 - La Résidence Le Clos Méjannes à Alès 31 lots
 - Dans le reste du département du Gard :
Néant
- De l'augmentation des loyers :

Il est à noter que l'augmentation générale des loyers appliquée au 1er janvier 2024 est de 3,50% soit environ 954 K€ pour l'exercice 2024.

- De la maîtrise et diminution de la vacance qui passe de 8% à 6,5% en 2024.

La récupération des charges locatives est inférieure de 19,20% par rapport au budget soit **5 681 K€** réalisés, pour une prévision de **7 031 K€**.

Ceci en raison de la moindre progression que prévue des dépenses récupérables, notamment du chauffage (-439 K€ par rapport au budget).

L'ensemble Production Immobilisée et Subventions s'élève à 314 K€.

Le poste Production Immobilisée correspond au montant imputable sur les opérations immobilisées en cours ou livrées au cours de l'exercice 2024 :

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

Le poste subventions d'exploitation correspond à une subvention obtenue auprès de la CGLLS pour 2,5 K€. Pas de remise d'intérêts de la CDC sur l'exercice 2024.

Les Autres Produits s'élèvent à 843 K€.

À la suite de la loi de finance pour 2018 et la mise en œuvre de la RLS, un système de modulation de la cotisation CGLLS a été mise en œuvre pour atténuer l'impact de la RLS. La modulation nette pour 2024 se porte à 843 K€ et a pour effet de ramener la RLS nette à 1 149 K€. La RLS nette pour les années précédentes était de 940 K€ en 2019, 1 004 K€ en 2020, 962 K€ en 2021, 1 073 K€ en 2022 et 1 010 K€ en 2023.

Les Produits Financiers atteignent 314 K€.

Montant supérieur aux **250K€** prévus au budget 2024, et en progression par rapport aux **234 K€** constatés en 2023. Les produits financiers sont issus des sommes placées sur le livret A de La Banque Postale et de la Caisse d'Epargne.

Les placements sont totalement sécurisés (Livret A) et ne présentent strictement aucun risque en capital.

Les Reprises/ Amortissements et provisions réalisées à 1 055 K€ pour un budget de 1 239 K€.

Reprise provision pour créances douteuses

(dont le montant est lié au niveau des admissions en non-valeurs, et donc sans effet sur l'équilibre du résultat global)

- Réalisée à hauteur de **212 K€** pour un budget initial de **270 K€**. Cette réalisation est due à l'apurement de créances locatives irrécouvrables.

Reprises diverses pour un montant de **132 K€**

- pour la reprise des indemnités de fin de carrière échues au 31/12/2024 pour 5 K€,
- pour la reprise de la provision pour dépréciation liée à la démolition de Saint Julien pour 127 K€.

Reprise de la Provision Gros Entretien

- dont le montant s'élève à **712 K€** ce qui correspond à l'ajustement du plan pluriannuel d'entretien du patrimoine.

Les Produits exceptionnels réalisés à hauteur de **2 615 K€** pour un budget de **5 819 K€**. Par rapport à 2023, ils diminuent de **36 %** passant de **4 061 K€** à **2 615 K€**, cette variation globale de **- 1 446 K€** est notamment due à :

Une diminution des autres produits exceptionnels (dégrèvements TFPB et produits constatés d'avance liés aux démolitions) pour - **1 489 K€**.

Au total, les Produits sont réalisés à hauteur de **91,08 %**.

LES CHARGES

Les charges récupérables sont inférieures de **15,46 %** par rapport au budget prévisionnel. Elles sont réalisées à hauteur de **6 169 K€** pour un budget de **7 297 K€** et augmentent de 5% par rapport à 2023, en passant de **5 877 K€** en 2023 à **6 169 K€** en 2024.

Cette augmentation correspond à l'augmentation du patrimoine en gestion, 31 logements pour l'année 2024.

La régularisation en 2025, entre les provisions appelées et les dépenses constatées en 2024 sera globalement favorable aux locataires.

L'Entretien Courant et Gros Entretien, représentent des dépenses en 2024 de **3 282 K€** au lieu de **2 684 K€** pour 2023, soit une augmentation de **22,29%**.

A noter, l'Entretien Courant et le Gros Entretien sont tous deux en diminution en 2024 par rapport aux budgets alloués avec une variation de **-7,15%**.

Par ailleurs le plan d'entretien programmé de 2025 à 2028 est passé de **2 660 K€** à **2 700 K€**. Ce plan a été revu à la suite de la mise à jour du Plan Stratégique de Patrimoine, voté lors du Conseil d'Administration du 20 décembre 2017 et est conforme au dispositif fixé par le Règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015.

Les dépenses totales d'entretien non récupérables, représentent 446 € /logt géré, soit 11,6% des loyers (médiane 2023 des OPH : 16,5%). Le montant en baisse des dépenses d'entretien non récupérables, y compris en pourcentage des loyers est une conséquence du décalage de la mise en œuvre du NPNRU, dans lequel s'inscrivent plusieurs importantes réhabilitations. Ces dépenses devraient progressivement augmenter jusqu'en 2025.

Les Frais de Gestion augmentent, passant de **2 169 K€** en 2023 à **2 198 K€** en 2024, soit une progression de **1,3%**.

Cette augmentation s'explique notamment par une augmentation des fournitures non stockables (élec, eau, gaz, ...) passant de 45 K€ à 63 K€, une augmentation de la maintenance non récupérable passant de 210 K€ à 258 K€, ainsi qu'une augmentation des diagnostics amiante passant de 65 K€ à 129 K€ en 2024.

Il est à noter également la diminution du poste cotisations et redevances, - 20,3%, notamment en raison de la diminution de la cotisation CGLLS.

Les Impôts et Taxes non récupérables, sont réalisés à hauteur de **3 430 K€** pour un budget de **3 460 K€**.

Par rapport aux dépenses 2023, la progression est de **113 K€** soit **3,4 %**.

Les Charges de Personnel sont réalisées à hauteur de **3 716 K€** pour un budget de **3 922 K€** et sont donc inférieurs de 206 K€ à la prévision hors intéressement.

S'agissant des **salaires bruts versés**, ils sont en diminution de 220 K€ par rapport à 2023 et passent de **2 875 K€** en 2023 à **2 655 K€** en 2024. Cette variation est liée au fait qu'en 2023, des versements d'indemnités de licenciement et de rupture conventionnelle ont été versées dans le cadre de départs de cadres.

Les Dotations aux Amortissements & aux Provisions sont supérieures de **386 K€** par rapport au budget (**10 928 K€** réalisés pour **10 543 K€** prévus).

Par rapport à la réalisation de 2023, elles progressent de **1,2 %** notamment de la manière suivante :

- **Dotation aux Amortissement Locatifs** augmente **1,2 %**, en raison de l'amortissement des nouvelles résidences livrées en 2022, 2023 et 2024.
- **Les provisions diverses passent de 0 K€ à 252 K€**, cette augmentation est notamment liée à la dotation des indemnités de fin de carrière pour 162 K€.

Les Autres Charges de Gestion augmentent par rapport à 2023, passant de **204 K€ à 219 K€**.

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

Les Charges Financières augmentent de **635 K€ K€** par rapport à 2023, soit une variation de **10,5%**. Elles passent ainsi de **6 036 K€** en 2023 à **6 672 K€** pour 2024.

L'augmentation réelle des charges financières résultent de l'accroissement de l'endettement permettant de financer les nouvelles opérations ainsi que les réhabilitations, et **surtout l'incidence de la hausse du taux du Livret A qui a été maintenu à 3% en 2024**.

Les Charges Exceptionnelles sont réalisées à hauteur de **1 895 K€**, pour un budget de **5 532 K€**.

Il est à noter que cette année, les dotations aux autres provisions et charges exceptionnelles enregistrent notamment des provisions relatives aux dévalorisations des immeubles voués à la démolition et dont le Conseil d'Administration a autorisé la démolition dans les 4 ans. Il s'agit de l'immeuble de la Rue Saint Julien à Alès pour 29K.

On note également des coûts de démolitions pour 1 388 K€ concernant les immeubles du 36 JB Dumas, mais également de la tour du 6-8 rue Sully Prud'homme, de l'entrée du 17-19 rue Sully Prud'homme, de Mont Bouquet, du Faubourg du Soleil et du Quai de Grabieux; ainsi que des sorties de composants pour une valeur nette comptable cédée de 216 K€, et des assurances sinistres pour 255 K€.

Projets Abandonnés

Néant en 2024.

Au total, les Charges sont réalisées à hauteur de 91 %

Eu égard aux Produits & Charges, le résultat comptable de l'exercice 2024 est en perte à hauteur de **2 591 K€**, soit -10,5% **des loyers**, impacté en grande partie par la hausse du montant des intérêts de la dette (+10,5%) avec un maintien du taux du Livret A à 3%.

Le niveau de résultat obtenu ne permet pas d'octroyer au personnel une prime d'intéressement cette année.

L'AUTOFINANCEMENT NET HLM

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	3 595 859,81	2 210 043,05	3 076 153,34	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	168 864,04	234 130,03	313 931,74	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	28 306 655,04	28 625 967,04	30 765 459,71	
d) Charges récupérées (comptes 703)	5 138 893,02	5 344 720,44	5 669 558,62	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	23 336 626,06	23 515 376,63	25 409 832,83	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (1)	15%	9%	12%	12%

Le ratio d'autofinancement net HLM, ne peut être inférieur à 0% sur l'exercice ou inférieur à 3% sur 3 ans.

AFFECTATION DU RESULTAT 2024

Insuffisance brute du compte de résultat : (2 590 845,88 €)
Dont SIEG : (2 951 294,53 €)
Dont Hors SIEG : 360 448,65 €

REALISATION / VAL. IMMOBILISEE : plus-value à déduire
Pas de vente de logement en 2024
(Imputation au compte 10685)

0 €

AFFECTATION DE L'INSUFFISANCE corrigée : (2 590 845,88 €)
Dont SIEG : (2 951 294,53 €)
Dont Hors SIEG : 360 448,65 €

L'insuffisance corrigée de – 2 590 845,88 € est affecté au compte 110 « report à nouveau ».

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

31 décembre 2023 (110 + 115)	+ (614 117,32) €
<i>Dont SIEG : (2 558 870,89) €</i>	
<i>Dont Hors SIEG : 1 944 753,57 €</i>	
Perte exercice 2024 affectée	+ (2 590 845,88 €)
<i>Dont SIEG : (2 951 294,53 €)</i>	
<i>Dont Hors SIEG : 360 448,65 €</i>	
Besoin de financement investissements 2024	- 229 911,84 €
<i>Dont SIEG : (229 911,84€)</i>	
Nouveau solde 2024 après affectations 2023	+ (3 434 875 ,04 €) €
<i>Dont SIEG : (5 740 077,26 €)</i>	
<i>Dont Hors SIEG : 2 305 202,22 €</i>	

II) L'INVESTISSEMENT

En 2024, nous avons procédé aux règlements suivants (en milliers d'euros) :

1) STRUCTURE	123 K€
Achats logiciels matériels	91 K€
Matériel de bureau et informatique	13 K€
Installations techniques, matériel et outillage	15 K€
Installations générales	0 K€
Matériel de transport	4 K€
Travaux bâtiments administratifs	0 K€
2) OPERATIONS LOCATIVES	13 762 K€
Achats foncier	755 K€
Constructions	7 333 K€
Bâtiments administratifs	0 K€
Réhabilitation	5 674 K€
SOUS TOTAUX	13 885 K€
3) Titres de participation	0 K€
Titres de participation	0 K€

TOTAL 1 + 2 + 3+ 4

13 885 K€

En Financement nous avons réalisé :

31 570 K€ de prêts nouveaux

2 323 K€ de subventions nous ont été notifiées dont :

1 950 K€ au titre de l'ANRU

1 712 K€ de subventions ont été encaissées dont :

924 K€ au titre de l'ANRU

Par ailleurs, à la suite du vote du 12 juin 2024 relatif aux arrêtés de comptes de 2023, nous avons affecté aux investissements 3 948 K€, afin de fixer le besoin en fonds propres des opérations soldées en 2023.

I) BESOIN EN AFFECTATION DE FONDS PROPRES**IMMEUBLES DE RAPPORT ET TRAVAUX D'AMELIORATION****1 Sous total Constructions****0,00**

OP 2818	Divers Cités repmlt radiateurs électriques 2024 OP 2818	Divers Cités repmlt radiateurs élec	10 833,30
OP 2819	CV Remplt 5 ascenseurs op 2819	CV Remplt 5 ascenseurs	12 955,16
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - Bat B Pres Rasclaux - lgt 111 OP 2817	Amélioration logement PMR/HSS	1 925,00
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - Bat B Pres Rasclaux - lgt 115 2817 OP 2817	Amélioration logement PMR/HSS	4 890,83
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - Bat I Pres Rasclaux - lgt 169	Amélioration logement PMR/HSS	4 414,87
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - Pres Rasclaux -lgt 138	Amélioration logement PMR/HSS	4 310,34
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 197 b quai de bilina - rampe exterieur	Amélioration logement PMR/HSS	1 961,96
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 2 Place de Temple -lgt 623	Amélioration logement PMR/HSS	5 448,45
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 6 Place du Temple Log 656	Amélioration logement PMR/HSS	4 835,29
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 14 rue de la meunière - lgt 822 etage 1	Amélioration logement PMR/HSS	4 731,80
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 14 Rue de la Meuniere -lgt 832	Amélioration logement PMR/HSS	4 526,08
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 1e place de l'abbaye -lgt 1074	Amélioration logement PMR/HSS	4 526,08
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 31 GRJM -lgt 951	Amélioration logement PMR/HSS	4 414,87
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 1 Quai Kilmarnock -lgt 125	Amélioration logement PMR/HSS	4 883,04
OP 2817	Amélioration a PMR/HSS 2024 - 10 grand rue jean moulin - lgt 86	Amélioration logement PMR/HSS	5 065,42
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 10 GRJM - lgt 85	Amélioration logement PMR/HSS	4 637,29
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 12 grand rue jean moulin- lgt 110	Amélioration logement PMR/HSS	5 172,19
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 12 GRJM -lgt 104	Amélioration logement PMR/HSS	4 731,80
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 14 grand rue jean moulin- lgt 180	Amélioration logement PMR/HSS	5 145,49
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 16 grand rue jean moulin- lgt 206	Amélioration logement PMR/HSS	4 731,80
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 18 GRJM - lgt 220	Amélioration logement PMR/HSS	4 994,25
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 22 GRJM - lgt 258	Amélioration logement PMR/HSS	4 630,62
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 4 GRJM - lgt 17	Amélioration logement PMR/HSS	5 098,79
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 4 GRJM -lgt 42	Amélioration logement PMR/HSS	4 526,08
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 8 grand rue jean moulin- lgt 77	Amélioration logement PMR/HSS	4 731,80
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 8 GRJM -lgt 74	Amélioration logement PMR/HSS	4 909,74
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 -20 grand rue jean moulin- lgt 240	Amélioration logement PMR/HSS	5 098,79
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 16 Rue Estienne d'Orves - lgt 468	Amélioration logement PMR/HSS	4 955,21
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 23 GRJM -lgt 369	Amélioration logement PMR/HSS	4 731,80
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 29 GRJM -lgt 399	Amélioration logement PMR/HSS	4 805,21

OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 29 GRJM -lgt 401	Amélioration logement PMR/HSS	4 843,01
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 53 grand rue jean moulin - lgt 448	Amélioration logement PMR/HSS	4 476,03
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 53 GRJM -lgt 408	Amélioration logement PMR/HSS	4 677,32
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 53 GRJM -lgt 428	Amélioration logement PMR/HSS	4 677,32
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 53 GRJM -lgt 460	Amélioration logement PMR/HSS	5 368,84
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 1 Rue PPicasso - lgt 1090	Amélioration logement PMR/HSS	4 658,90
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 5 rue pablo picasso - lgt 1191	Amélioration logement PMR/HSS	4 731,80
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 1C GRJM - lgt 1249	Amélioration logement PMR/HSS	4 414,87
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 1C GRJM - lgt 1276	Amélioration logement PMR/HSS	5 373,48
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 1B GRJM - lgt 1290	Amélioration logement PMR/HSS	5 044,30
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 1B GRJM - lgt 1297	Amélioration logement PMR/HSS	4 844,13
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 2 rue Soubeyranne - lgt 1385	Amélioration logement PMR/HSS	4 886,39
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 2 soubeyrane - lgt 1392	Amélioration logement PMR/HSS	4 879,71
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 1371 Quai de Bilina -lgt 36	Amélioration logement PMR/HSS	4 630,62
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 371 Quai de Bilina - lgt 29	Amélioration logement PMR/HSS	5 203,32
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 371 Quai de Bilina - lgt 38	Amélioration logement PMR/HSS	4 914,67
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 375 quai de bilina - lgt 1	Amélioration logement PMR/HSS	5 025,88
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 375 Quai de Bilina - lgt 3	Amélioration logement PMR/HSS	4 159,10
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 417 Quai de bilina - lgt 64	Amélioration logement PMR/HSS	2 948,00
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 80 Rue de Bouzen - lgt 97	Amélioration logement PMR/HSS	4 414,87
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 80 rue de brouzen - lgt 91 rdc	Amélioration logement PMR/HSS	4 507,66
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 6 Rue Pasteur -lgt 26	Amélioration logement PMR/HSS	4 670,64
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 28 rue Ambroise Croizat -lgt 10	Amélioration logement PMR/HSS	3 981,55
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 1 rue Arago - lgt 1	Amélioration logement PMR/HSS	5 107,69
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 12 avenue JPD - lgt 181	Amélioration logement PMR/HSS	4 738,48
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 13 rue Edmond rostand - lgt 1404	Amélioration logement PMR/HSS	4 994,25
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 1 quai de grabieux - lgt 4	Amélioration logement PMR/HSS	5 296,16
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 1 Rue de la Pouzarenque -lgt 62	Amélioration logement PMR/HSS	5 064,32
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 1 Rue de le Pouzarenque - lgt 52	Amélioration logement PMR/HSS	4 526,08
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 2 Pouzarenque - lgt 46	Amélioration logement PMR/HSS	4 886,39
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - Bat B2, rue de la Lionne - bagnol- lgt 32	Amélioration logement PMR/HSS	5 093,22
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 -Bat c4, rue de la lionne bagnol- log 81	Amélioration logement PMR/HSS	4 631,73
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 5 impasse de l'olivier - lgt 13	Amélioration logement PMR/HSS	3 795,00
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 111 B rue Jacques Baby- lgt 942/37	Amélioration logement PMR/HSS	5 407,09
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 111 Route Jbaby Nimes - lgts 11+801	Amélioration logement PMR/HSS	4 776,29
OP 2817	Amélioration PMR/HSS 2024 - 1b GRJM - logt 1331	Amélioration logement PMR/HSS	4 788,53

2 Sous total Additions & démolitions 323 060,99

AM	Villeneuve - Structure	Remplacement composants	-18 620,70
AM	Cévennes - menuiserie	Remplacement composants	-10 706,72
AM	Alsace - Electricité	Remplacement composants	-2 458,40
AM	Cévennes - Electricité	Remplacement composants	-1 751,27
AM	Alsace - Electricité TNT	Remplacement composants	-735,62
AM	Cévennes - Plomberie	Remplacement composants	-11 718,00
AM	Villeneuve - Amgt Ext	Remplacement composants	-2 100,80
AM	Villeneuve-Amgt Int	Remplacement composants	-5 930,58
AM	Alsace - Amgt Int	Remplacement composants	-3 140,17
AM	Bouzac - Amgt Int	Remplacement composants	-20 562,78
Demol	Mt Bouquet - structure	Démolition	-128 692,61
Demol	Mt Bouquet - électricité TNT	Démolition	-179,56
Demol	Mt Bouquet - Désenfumage sécurité	Démolition	-234,55
Demol	Mt Bouquet - amgt Ext	Démolition	-294,49
Demol	Quai du Grabieux- structure	Démolition	-3 389,34
Demol	Quai du Grabieux- Ascenseurs	Démolition	-504,41

3 Sous total Sorties actif & remplacement composants -215 688,39

4 Sous total Bâtiments Administratifs 0,00

205	Logiciels	90 999,59
215	Installations techniques matériel et outillage	14 777,07
2181	Installations générales agence	0,00
2182	Matériel de transport	4 010,02
2183	Matériel de bureau et informatique	12 752,56
2184	Matériel Administratif	0,00

5 Sous total Autres Investissements 122 539,24

(1+2+3+4+5) = Total à affecter au 31/12/2024 229 911,84

La tenue de Fiches de Situation Financières et Comptables doit faire l'objet d'une modification à appliquer à partir des comptes 2024.

Il s'avère nécessaire de procéder à une correction pour le besoin d'apport en Fonds Propres à affecter aux opérations Terminées Soldées au 31 décembre 2024.

Op. Terminées Soldées	Constructions	21 384 225,73
Op. Terminées Soldées	Addition & Démolitions	21 028 258,86
Op. Terminées Soldées	Sorties d'Actif & rempl. de composants	-8 090 732,45
Op. Terminées Soldées	Bâtiments Administratifs	2 450 391,97
Op. Terminées Soldées	Autres Investissements	2 714 978,08
Total à affecter au 31 décembre 2024		39 487 122,19
A déduire cumul affecté au 31 décembre 2023		-39 257 210,35
Montant complémentaire à affecter au 31 déc. 2024		229 911,84

Ecritures à réaliser en 2024

II) Besoins Prévisionnels en fonds Propres

II-A) Besoins sur opérations terminées non soldées au 31 décembre 2024 :

OP 1059	VEFA TERRASSES DU GARDON - OP 1059	VEFA	711 859,14
OP 1102	VEFA ECOLE DES MINES - OP 1102	VEFA	241 123,49
OP 1115	CN RHI BAZINE BAGNOLS SUR CEZE - OP 1115	Construction	60 379,10
OP 1118	CN RIBAUTE RTE DES DEUX VILLAGES - OP 1118	Construction	788 522,15
OP 1119	CN ST JULIEN LES ROSIERS Chemin St Julien Marco lot1 - OP 1119	Construction	718 775,82
OP 1122	CN ST MICHEL D'EUZET Maison Communale - OP 1122	Construction	149 681,90
OP 1143	VEFA LE MOULIN - OP 1143	VEFA	1 083 047,67
OP 1145	CN LE CHAZALET CARSAN - OP 1145	Construction	76 522,14
OP 1154	VEFA LES MIMOSAS - ST JULIEN LES ROSIERS - OP 1154	VEFA	232 758,47
OP 1155	VEFA ECRINS DES ROCHES - ALES - OP 1155	VEFA	652 083,11
OP 1158	VEFA LE CLOS MEJANNES - ALES - OP 1158	VEFA	1 024 108,76
		S/T Constructions	5 738 861,75
OP 2710	Rehab Therm 200 lgts fonctionnaires - OP 2710	Réhabilitation	1 069 072,74
OP 2675	Alsace réhabilitation - OP 2675	Réhabilitation	102 493,86
OP 2685	Villeneuve Etude préalable - OP 2685	Réhabilitation	0,00
4 LOGTS	Alès - Cévennes Rehab 6 Lgts - OP 2730 MES 4 LOGTS	Réhabilitation	172 496,41
		S/T Additions & Remplacement de Composants	1 344 063,01
A- TOTAL à AFFECTER sur Op TNS 2024			7 082 924,76

II-B) Besoin sur opérations en cours au 31 décembre 2024 :

OP 1025	CN MIRABEAU - OP 1025	Construction	521 162,33
OP 1086	CN ST PRIVAT DES VIEUX 11 Rue République - OP 1086	Construction	192 233,53
OP 1112	VEFA LES DEMEURES ST GEORGES 81 - OP 1112	VEFA	1 322 506,51
OP 1117	CN MAS BARBUT REDESSAN - OP 1117	Construction	303 143,56

OP 1123	CN ST JULIEN LES ROSIERS - MAISON PARTAGE Macro lot 4 - OP 1123	Construction	545 677,17
OP 1160	VEFA PARC DU MOULIN - ST MARTIN VALG - OP 1160	VEFA	854 170,40
		S/T	
		Constructions	3 738 893,50
OP 2704	CV Rempl radiateurs - OP 2704	Réhabilitation	81 223,26
OP 2723	Genets Rempl Equip sanitaires - OP 2723	Réhabilitation	290 527,51
OP 2725	Div cités Abris Containers - OP 2725	Réhabilitation	50 238,00
2 LOGTS	Alès - Cévennes Rehab 6 Lgts - OP 2730 EN COURS 2 LOGTS	Réhabilitation	86 248,20
OP 2739	Aubépines Réha Phase étude - OP 2739	Réhabilitation	465 659,27
OP 2744	Jardins de Tamaris Réfect Toiture - OP 2744	Réhabilitation	41 014,05
OP 2747	Roch 100 Rempl Chauffe bain - OP 2747	Réhabilitation	91 269,34
OP 2748	Roncières Rempl Chauffe bain - OP 2748	Réhabilitation	78 684,75
OP 2756	Près Rasclaux Rplct Toiture Terrasse - OP 2756	Réhabilitation	233 556,43
OP 2806	Réhabilitation 4-20 et Tour 22 GRJM - OP 2806	Réhabilitation	10 252,60
		S/T Additions & Remplacement de Composants	1 428 673,41
B- TOTAL à AFFECTER sur Op en cours 2024			5 167 566,91

II-C) Besoin/opérations préliminaires : 31 décembre 2024

OP 1015	SOUBEYRANNE - OP 1015	Const. / MOI	29 021,31
OP 1017	CN 5-7 RUE COURTES - OP 1017	Const. / MOI	18 726,48
OP 1039	CN LE RIEU II - OP 1039	Const. / MOI	261 505,00
OP 1047	CN ST HILAIRE DE BRETHMAS DEVOIS - OP 1047	Const. / MOI	292 583,54
OP 1063	CN ST PRIVAT DES VIEUX LES FAUVETTES - OP 1063	Const. / MOI	505 075,40
OP 1079	CN JULIAN - OP 1079	Const. / MOI	57 406,58
OP 1093	CN GAI LOGIS PIERRE PLANTEE LARMINAT - OP 1093	Const. / MOI	706 460,45
OP 1120	CN Rue ANATOLE France - OP 1120	Const. / MOI	261 893,51
OP 1121	CN 542 AV DES MALADRERIES - OP 1121	Const. / MOI	123 915,58
OP 1138	CN MAZAC Chemin des Bleuets - OP 1138	Const. / MOI	332 308,77
OP 1147	CN ST MICHEL EUZET- MAISON PARTAGE - OP 1147	Const. / MOI	121 972,19
OP 1151	VEFA LE VIGET - ALES - OP 1151	Const. / MOI	2 822,93
OP 1152	CN PRES RASCASSEM - ROUSSON - OP 1152	Const. / MOI	615 783,33
OP 1153	CN RIEU 3 - ALES - OP 1153	Const. / MOI	0,00
OP 1159	CN RIPOSTE - BAGNOLS S/CEZE - OP 1159	Const. / MOI	-87 320,33
OP 2630	AA GENDARMERIE ST MARTIN - OP 2630	Const. / MOI	363 563,38
OP 2758	RECONSTITUTION FBG DU SOLEIL - OP 2758	Const. / MOI	13 810,40
OP 2759	RECONSTITUTION FBG DE ROCHEBELLE - OP 2759	Const. / MOI	14 031,32
OP 9918-02	CN 39-41 GRJM - OP 9918-02	Const. / MOI	3 480,00
OP 9919-02	CN MAISON PARTAGE ST JEAN DU PIN - OP 9919-02	Const. / MOI	12 334,68
OP 9920-02	CN ACQUISITION PHARMACIE CHAPELLE ALES - OP 9920-02	Const. / MOI	21 570,74
OP 9921-02	CN MAISON PARTAGE CENDRAS - OP 9921-02	Const. / MOI	186 460,00
OP 9921-03	CN CENDRAS 20 Lgts Familiaux - OP 9921-03	Const. / MOI	5 760,00
OP 9921-05	CN ST EULALIE GARRIGUES Lgts Familiaux- OP 9921-05	Const. / MOI	10 020,00
OP 9921-06	CN ST HILAIRE DE BRETHMAS TRIBIES - OP 9921-06	Const. / MOI	2 520,00
OP 9922-01	CN BOISSET & GAUJAC - OP 9922-01	Const. / MOI	6 300,00
OP 9922-02	CN ST JEAN DE VALERISCLE - OP 9922-02	Const. / MOI	7 200,00
OP 9922-03	CN MEJANNES LE CLAP - OP 9922-03	Const. / MOI	4 680,00
OP 9922-04	CN LE MARTINET - OP 9922-04	Const. / MOI	7 470,00
OP 9923-01	CN ST JULIEN LES ROSIERS - OP 9923-01	Const. / MOI	8 220,00
OP 9924-01	CN ST JULIEN LES ROSIERS - OP 9924-01	Const. / MOI	1 776,00
		S/T	
		Constructions	3 911 351,26

OP 1156	ANRU Faubourg du Soleil - OP 1156	Add. & rempl.	704 899,63
OP 1157	ANRU Faubourg de Rochebelle - OP 1157	Add. & rempl.	37 545,40
OP 2556	CEVENNES commerces - OP 2556	Add. & rempl.	226 780,00
OP 2629	Div Cités Sécurisation RDC - OP 2629	Add. & rempl.	2 237,84
OP 2633	CV Vidéoprotection - OP 2633	Add. & rempl.	8 252,40
OP 2669	Bagnols 200 Espaces extérieurs - OP 2669	Add. & rempl.	197 937,50
OP 2677	Promelles 400 Réhabilitation - OP 2677	Add. & rempl.	77 082,00
OP 2681	AMO et Etudes (Contrat de ville) - OP 2681	Add. & rempl.	83 325,23
OP 2686	Rochebelle 50 + 100 Aménagement extérieurs - OP 2686	Add. & rempl.	2 453 054,55
OP 2690	Agenda accessibilité programmée - OP 2690	Add. & rempl.	78 448,55
OP 2691	Bagnols 200 Ventilation - OP 2691	Add. & rempl.	5 060,00
OP 2719	Conilhères 80 / Saint Felix Reprise porches d'entrée - OP 2719	Add. & rempl.	350 334,30
OP 2729	Alès - Etude prelim Jardins Tamaris - OP 2729	Add. & rempl.	166 782,41
OP 2737	Div Cités Isolation Thermique - OP 2737	Add. & rempl.	4 975,30
OP 2738	Alsace Lorraine Réha Phase étude - OP 2738	Add. & rempl.	11 200,30
OP 2742	Pcurie 1&2: Rplct équip sanitaire + CB + colonne eau - OP 2742	Add. & rempl.	707 142,11
OP 2746	Résidentialisation Alsace - OP 2746	Add. & rempl.	23 353,00
OP 2751	Capital d'Orfan Réhabilitation 107 lgts - OP 2751	Add. & rempl.	0,00
OP 2752	Cauvel Réhabilitation 72 lgts - OP 2752	Add. & rempl.	0,00
OP 2753	Arago Réhabilitation 130 lgts - OP 2753	Add. & rempl.	56 804,85
OP 2754	Saint Felix Réhabilitation 70 lgts - OP 2754	Add. & rempl.	0,00
OP 2755	Réhab Grand Lavoisier Refect Charpente + toiture tuiles -OP 2755	Add. & rempl.	478 383,20
OP 2757	Cévennes Etude création VMC - OP 2757	Add. & rempl.	29 604,00
OP 2802	Réhabilitation Mont Bouquet I&II - OP 2802	Add. & rempl.	2 831,12
OP 2803	Réhabilitation Sully Prud Homme - OP 2803	Add. & rempl.	2 132 135,88
OP 2804	Réhabilitation Tours Sully Prud Homme - OP 2804	Add. & rempl.	960 290,00
OP 2805	Réhabilitation Thermique PSJ - OP 2805	Add. & rempl.	3 209,84
OP 2807	Réhabilitation Kilmarnock JJaurès - OP 2807	Add. & rempl.	19 538,92
OP 2808	Restructuration typologiques T6 CV - OP 2808	Add. & rempl.	2 328 379,20
OP 2809	Résidentialisation Mont Bouquet I & II - OP 2809	Add. & rempl.	12 237,11
OP 2810	Résid Sully Prud Homme - OP 2810	Add. & rempl.	32 867,56
OP 2811	Renov Reprise Pieds d'immeuble GRJM - Trait Halls - OP 2811	Add. & rempl.	5 752,80
OP 2812	GRJM Lcx commerciaux - OP 2812	Add. & rempl.	4 272,00
OP 2815	Div Cités Rempl radiateurs 2023 - OP 2815	Add. & rempl.	100 000,00
		S/T Additions & Remplacement de Composants	11 304 717,00
C-	TOTAL à AFFECTER sur Op Préliminaires 2024		15 216 068,26

D- BATIMENTS ADMINISTRATIFS

19 988,74

TOTAL GENERAL BESOINS PREVISIONNELS

A+B+C+D =

27 486 548,67

Après lecture et présentation du rapport d'activité du Directeur Général, du rapport du Commissaire Aux Comptes, de l'ensemble des pièces relatives aux Etats Financiers 2024.

III) EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

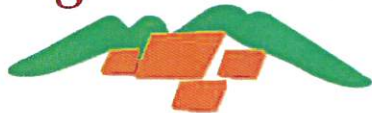
Entre le 31 décembre 2024, date de clôture de l'exercice, et la date d'arrêté des comptes, sont survenus les évènements suivants :

- Néant

Il est proposé au Conseil d'Administration

- **D'approuver les comptes de l'exercice 2024**
(Investissement, compte de résultat, annexes réglementaires et l'annexe littéraire)
- **De prendre acte de l'autofinancement net HLM 2022 à 2024**
- **D'affecter l'insuffisance 2024 de -2 590 845,88 € :**
 - **En compte 110 « Report à nouveau » pour :** **- 2 590 845,88 €**
- **D'affecter les fonds propres aux opérations d'investissement soldées en 2024 pour un montant de 229 911,84 €.**
- **De donner quitus au Directeur Général.**

Logis Cévenols



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

Exécution du Budget 2024

Comptes règlementaires et annexe littéraire

Conseil d'Administration du mercredi 04 juin 2025

Document annexe aux Etats Financiers 2024

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 2023

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 2022 - 2023

RESULTAT : formation de l'autofinancement	Page 7
BILAN : structure et évolution	Pages 8 à 11

PARTIE IV DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

Le Bilan	Pages 12 à 15
Le compte de résultat	Pages 16 à 19

Annexe Littéraire **Pages 20 à 34**

COMMENTAIRE FINANCIER**1) EXPLOITATION****L'autofinancement issu du compte de résultat (Cf. feuillet joint page 7) :**

Par rapport à 2023, l'Autofinancement d'exploitation courante passe de 500K€ à 3 032 K€, soit une augmentation de 2 532 K€.

			Variation	
	2024	2023	Amélioration	Détérioration
AUTOFINANCEMENT NET HLM	3 076 153	2 210 043	866 110	
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)*	- 47 437	- 17 507	- 29 929	
Autres produits exceptionnels (c/778)*	- 1 647 004	- 3 127 979		1 480 975
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)*				
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)*	6 181	43 663	- 37 482	
Autres charges exceptionnelles (c/678)*	1 644 128	1 392 270		251 859
Participation des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)*				
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	3 032 022	500 490	2 531 533	
Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	25 409 833	23 515 377		
Ratio d'auto-financement courant HLM (1)	11,93%	2,13%		
€/ Lgts	475,02			

2) STRUCTURE DU BILAN**Fonds de Roulement et Potentiel Financier (Cf. feuillets 8 à 11)**

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 2 790 K€ à 10 016 K€.

Le niveau en € par logement géré apparaît à 1 569 € (2 726 € au 31 décembre pour la médiane des Offices en 2023).

Le Besoin en Fonds de Roulement :

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

Pour l'exercice 2024, du fait d'une augmentation significative des financements reçus sur opérations préliminaires, le solde passe de -2 261 K€ à -4 894 K€ soit -767 €/ lgt géré (-454 € médiane OPH 2023).

La Trésorerie :

Au 31 décembre, compte tenu des variations du fonds de roulement, du besoin en fonds de roulement, et de la réalisation de prêts en 2024, la trésorerie est fortement positivement impactée en passant de 5 051 K€ au 31/12/2023 à 14 910 K€ au 31/12/2024.

En conséquence de quoi, le niveau en € par logement géré apparaît à 2 336 € (3 419 € pour la médiane des Offices en 2023).

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 : 15 550 K€ à 30 414 K€.

Le niveau en € par logement géré apparaît à 4 749 € (1 871 € pour la médiane des Offices en 2023).

EXECUTION BUDGET 2024

RECAPITULATIF EXPLOITATION

COMPTE DE RESULTAT : LES PRODUITS

CHAPITRES	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024	△ / Réalisé 2023
70 : Produits nets	28 306 655	28 625 967	31 119 000	30 765 460	7,5%
71 : Stocks PSLA	0	0	0	0	
72 : Production immobilisée	166 801	141 756	151 000	313 911	121,4%
74 : Subventions	48 762	7 603	20 000	2 500	-67,1%
75 : Autres produits	817 676	848 730	800 000	842 520	-0,7%
76 : Produits financiers	168 864	234 130	250 000	313 932	34,1%
77 : Produits exceptionnels	2 216 202	4 061 476	5 819 000	2 615 258	-35,6%
78 : Reprises /amort. et provisions	1 637 832	1 193 425	1 239 000	1 054 841	-11,6%
79 : Transfert Charges Financières	16 201	39 441	40 000	11 161	-71,7%
Totaux	33 378 992	35 152 528	39 438 000	35 919 582	2,2%

COMPTE DE RESULTAT : LES CHARGES

CHAPITRES	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024	△ / Réalisé 2023
60 : Achats	722 767	746 845	1 260 000	1 043 057	39,7%
60 : Stocks PSLA	0	0	0	0	
61 : Services Extérieurs	3 984 184	4 251 036	5 266 000	4 208 503	-1,0%
6152 : G. Entretien	2 099 173	2 019 909	2 760 000	2 597 968	28,6%
62 : Autres services extérieurs	1 221 609	1 217 776	1 302 000	1 231 893	1,2%
63 : Impôts & Taxes	4 437 235	4 732 963	4 971 000	4 903 046	3,6%
64 : Charges de Personnel	4 937 704	5 011 522	5 011 000	4 811 504	-4,0%
65 : Autres Charges	246 906	203 813	281 000	219 021	7,5%
66 : Charges d' Intérêts	2 690 343	6 036 497	7 354 000	6 671 657	10,5%
67 : Charges exceptionnelles	1 083 341	1 466 319	5 332 000	1 865 998	27,3%
68 : Dot.amort/et provisions	10 921 273	11 144 448	10 743 000	10 957 781	-1,7%
69 : Impôts société	0	0	0	0	
Totaux	32 344 536	36 831 128	44 280 000	38 510 427,71	4,6%

RESULTAT : Excédent	1 034 456	(1 678 600)	(4 842 000)	(2 590 846)	54,3%
----------------------------	------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------

Logis Cévenols : EXECUTION BUDGET FONCTIONNEMENT 2024 - PRODUITS

Cptes	PRODUITS	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024 voté	Réalisé 2024	△ / réalisé 2023
	PRODUITS D'EXPLOITATION	30 993 926	30 856 922	33 369 000	32 990 392	6,9%
	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	5 155 094	5 384 162	7 031 000	5 680 720	5,5%
703	Récupération de charges locatives					
7031	Charges et prestations communes	2 502 918	2 481 671	3 515 000	2 713 633	
7032	Taxe Enlèvement O.M.	1 073 061	1 158 561	1 274 000	1 246 038	
7033	Fourniture chaleur	1 455 135	1 572 524	2 090 000	1 551 231	
7034	Frais de poursuites	0	0	0	165	
7035	Réparations locatives	107 779	131 965	112 000	158 493	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation	16 201	39 441	40 000	11 161	
70	PRODUITS DES ACTIVITES	23 167 762	23 281 247	24 128 000	25 095 901	7,8%
701	Vente de lots	0	0	0	0	
7041-7043	Loyers des logements	19 963 446	20 569 276	21 411 000	22 040 146	
7042	Supplément de loyers	86 631	29 330	93 000	134 358	
7043-1	Mobilier universitaire					
7044	Loyers des commerces	431 548	418 865	431 000	413 713	
7045	Loyers des garages et parkings	663 149	706 643	729 000	762 065	
7046	Résidences et foyers	954 827	975 633	969 000	1 223 135	
7047	Loyers PSLA					
7048	indemnités occupation	98 621	104 668	118 000	78 822	
	Sous total Loyers	22 198 222	22 804 414	23 751 000	24 652 238	8,1%
706	Prestations de services	180 240	179 004	148 000	170 891	
708	Produits des activités annexes	789 300	297 828	229 000	272 773	
	Sous total Produits Divers	969 540	476 832	377 000	443 663	-7,0%
71	PRODUCTION STOCKEE	0	0	0	0	
7133 / 7135	Variation des travaux en cours	0	0	0	0	
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	166 801	141 756	151 000	313 911	121,4%
7221	Conduite d'opération	166 801	141 756	151 000	313 911	
7222	Intérêts de préfinancement consolidés	0	0	0	0	
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	48 762	7 603	20 000	2 500	
743	Subventions d'exploitation diverses	48 762	7 603	20 000	2 500	
744	Subventions pour tvx	0	0	0	0	
781	REPRISES/ AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 637 832	1 193 425	1 239 000	1 054 841	-11,6%
78174	Reprises sur provisions pour dépréciation créances	284 783	196 353	270 000	211 563	7,7%
78158	Autres reprises	72 049	263 072	100 000	131 778	-49,9%
78157	Reprises sur provisions pour Gros entretien	1 281 000	734 000	869 000	711 500	-3,1%
791	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION	0	0	0	0	
79164	Remboursement de personnel	0	0	0	0	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation					
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	817 676	848 730	800 000	842 520	-0,7%
755	Quote-part de résultat sur opérations en commun					
758	Autres remboursements de frais	817 676	848 730	800 000	842 520	
76	PRODUITS FINANCIERS	168 864	234 130	250 000	313 932	34,1%
76 div	Des autres immo. Fin. & autres créances mobilières	168 864	234 130	250 000	313 932	
7963	Transfert de charkes financières (intérêts compensateurs)	0	0	0	0	
7963	Transfert de charkes financières (intérêts recapitalisés)					
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 216 202	4 061 476	5 819 000	2 615 258	-35,6%
771	Sur opérations de gestion	51 348	17 507	5 000	47 437	
772	Produits / exercices antérieurs	0	0	0	0	
773	Produits atteints par la déchéance quadriennale	0	0	0	0	
	produits / nets liés à la vente					
775	Produits nets de cession d' éléments d'actifs	223 100	41 600	150 000	0	-100,0%
777	Subventions investissement virées au résultat (cf dot. Aux amort.)	1 001 594	874 390	874 000	920 818	5,3%
778	Autres produits exceptionnels	258 611	2 974 169	4 577 000	1 485 111	-50,1%
7784	Indemnités assurance	681 549	153 810	213 000	161 893	5,3%
787	Reprises sur provisions exceptionnelles	0	0	0	0	
TOTAL DES PRODUITS		33 378 992	35 152 528	39 438 000	35 919 582	2,2%
TOTAL GENERAL		33 378 992	35 152 528	39 438 000	35 919 582	2,2%

Logis Cévenols : EXECUTION BUDGET FONCTIONNEMENT 2024 - CHARGES

Cptes	CHARGES	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024 voté	Réalisé 2024	△ / réalisé 2023
	CHARGES D'EXPLOITATION	27 977 857	28 986 716	31 394 000	29 943 502	3,3%
	CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES	5 582 883	5 876 672	7 297 000	6 168 650	5,0%
60-61-62	CONSOMMATION EN PROVENANCE DE TIERS	4 796 673	4 853 471	5 891 000	5 480 343	12,9%
6031	Variation des stocks					
604-608	Achats études & frais annexes					
	Sous total Location Accession	0	0	0	0	
60631	Fournitures d'entretien et de petit équipement	63 366	53 181	92 000	70 114	
611	Sous traitance générale (nettoyage, ascenseurs, e.v.)	0	0	4 000	0	
61111, 21	Hygiène et sécurité	93 850	73 041	119 000	76 331	
61400	Charges locatives et de copropriété	31 655	20 999	30 000	22 392	
61511	Entretien et réparations courantes	511 037	516 911	530 000	515 478	
	Sous total Entretien Courant	699 908	664 132	775 000	684 315	3,0%
61521	Gros entretien programmé	447 926	336 304	860 000	543 768	
61521	Gros entretien remises en état logements (secteurs)	322 305	1 090 546	1 100 000	1 338 724	
61521	Gros entretien divers (secteurs +P3)	1 328 943	593 058	800 000	715 476	
	Sous total Gros Entretien	2 099 173	2 019 909	2 760 000	2 597 968	28,6%
60611, 12, 15	Four. non stockables (élect., eau, gaz, chaleur, carburant)	45 136	45 213	75 000	62 720	38,7%
60641	Fournitures administratives	21 907	20 732	24 000	18 845	-9,1%
611	Sous traitance générale : service général (chauffage, nettoyage, avis éch.)	102 636	122 456	120 000	116 691	-4,7%
6122100	Crédit bail	8 091	5 141	9 000	5 890	
61351001	Locations	36 524	34 412	38 000	35 736	3,8%
61511	Entretien et réparations courantes : service général	0	0	0	0	
61561	Maintenance non récupérable : sce général (cmmob; cmmatinf)	196 015	210 234	230 000	258 214	22,8%
61581	Autres travaux d'entretien (véhicules...)	20 083	12 659	20 000	13 883	9,7%
616	Primes d'assurances	376 063	409 015	450 000	397 613	-2,8%
617	Etudes et recherches	28 639	136 139	150 000	109 562	-19,5%
6181	Documentation	20 050	23 210	25 000	21 392	-7,8%
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	231 896	250 785	260 000	266 494	6,3%
6228	Diagnostic amiante	133 125	65 028	166 000	129 012	98,4%
623	Publicité, publications, relations publiques	209 910	99 202	110 000	110 221	11,1%
624	Transport de biens et transports collectifs du personnel	0	4 476	6 000	0	
625	Déplacements, missions et réceptions	64 115	57 696	82 000	66 206	14,7%
626	Frais postaux et télécommunications	94 063	101 664	130 000	96 290	
627	Services bancaires et assimilés	37 325	29 347	45 000	48 087	
6281	Cotisations & redevances	370 213	536 243	401 000	427 303	-20,3%
6284	Frais recrutement	1 800	5 780	15 000	13 901	
	Sous total Frais de gestion	1 997 591	2 169 431	2 356 000	2 198 060	1,3%
63	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	3 131 687	3 317 904	3 460 000	3 430 825	3,4%
631-633	Sur rémunérations	358 534	354 635	358 000	311 617	-12,1%
6333	Participation Formation Professionnelle	35 443	37 315	32 000	58 600	57,0%
63512	Taxes foncières	2 533 276	2 705 635	2 830 000	3 025 599	11,8%
Autres 635-637	Autres	204 434	220 319	240 000	35 008	-84,1%
64	CHARGES DE PERSONNEL	3 891 431	3 932 004	3 922 000	3 716 153	-5,5%
6211	Personnel extérieur à l'organisme	42 765	40 448	50 000	41 654	3,0%
641 moins 7875	Rémunérations du personnel	2 737 105	2 874 545	2 816 000	2 654 569	-7,7%
645-647-648	Charges sociales et autres charges	1 111 561	1 017 011	1 056 000	1 019 930	0,3%
681	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	10 328 278	10 802 853	10 543 000	10 928 510	1,2%
68112-6872	Amortissements immobilisations locatives	8 949 594	9 206 080	9 513 000	9 313 048	1,2%
Autres 681	Autres immobilisations	206 739	210 923	288 000	186 620	-11,5%
68157	Provision pour gros entretien PGE	976 000	917 000	491 000	834 000	-9,1%
68158	Provisions diverses	0	0	51 000	252 062	100,0%
6816	Dotation provision dépréciation immobilisations corporelles et incorporelles	0	127 083	0	0	
68174	Créances douteuses	195 944	341 767	200 000	342 780	0,3%
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	246 906	203 813	281 000	219 021	7,5%
651	Redevances brevets licences	7 495	7 182	11 000	7 458	3,9%
654	Pertes sur créances irrécouvrables	239 409	196 353	270 000	211 563	7,7%
658	Charges diverses de gestion courante	2	278	0	0	
	CHARGES FINANCIERES	2 690 343	6 036 497	7 354 000	6 671 657	10,5%
66	Intérêts	2 690 343	6 036 497	7 354 000	6 671 657	
6863	Amortissements des intérêts compensateurs	0	0	0	0	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 676 337	1 807 915	5 532 000	1 895 269	4,8%
671/672/673	Sur opérations de gestion	6 154	41 666	30 000	6 181	-85,2%
67182	Frais de vente logements	9 953	1 997	10 000	0	-100,0%
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs sortis	475 395	30 387	342 000	215 688	609,8%
6786	Sinistres	363 657	213 178	365 000	254 815	19,5%
6788	Charges exceptionnelles diverses	228 182	1 179 091	4 585 000	1 389 313	17,8%
Autres 687	Dotations aux autres provisions	592 996	341 596	200 000	29 271	-91,4%
	IMPOT SUR LES SOCIETES	0	0	0	0	
TOTAL DES CHARGES		32 344 536	36 831 128	44 280 000	38 510 428	4,6%
RECONSTITUTION DES FONDS PROPRES		1 034 456	-1 678 600	-4 842 000	-2 590 846	54,3%
TOTAL GENERAL		33 378 992	35 152 528	39 438 000	35 919 582	2,2%

Logis Cévenols - EXECUTION BUDGET DE FONCTIONNEMENT RECUPERABLE 2024

RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES

Comptes	PRODUITS	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024 voté	Réalisé 2024	△ / Réalisé 2023
		5 155 094	5 384 162	7 031 000	5 680 720	5,5%
703	Récupération de charges locatives					
7031	Charges et prestations communes	2 502 918	2 481 671	3 515 000	2 713 633	
7032	Taxe Enlèvement O.M.	1 073 061	1 158 561	1 274 000	1 246 038	
7033	Fourniture chaleur	1 455 135	1 572 524	2 090 000	1 551 231	
7034	Frais de poursuites	0	0	0	165	
7035	Réparations locatives	107 779	131 965	112 000	158 493	
	Sous-total 703	5 138 893	5 344 720	6 991 000	5 669 559	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation	16 201	39 441	40 000	11 161	

CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES

Comptes	CHARGES	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024 voté	Réalisé 2024	△ / Réalisé 2023
		5 582 883	5 876 672	7 297 000	6 168 650	5,0%
60611103	Electricité refacturable	135	136	1 000	144	
60611202	Electricité : min.,asc.,surp.,V.M.C.(Régularisable)	223 153	218 782	352 000	382 929	
60612202	Eau : immeubles en location (Régularisable)	106 280	102 024	170 000	136 785	
60615202	Carburants et lubrifiants (Régularisable)	3 099	3 008	5 000	3 098	
60632002	Ftues entretien & petit équip. (Régularisable)	34 205	34 147	93 000	42 398	
61112002	Hygiène et sécurité (Régularisable)	32 221	38 332	55 000	35 776	
61122002	Espaces verts (Régularisable)	35 009	22 147	70 000	30 065	
61142	Nettoyage (Régularisable) (netcont; gar; pcr; asc)	226 182	219 458	366 000	234 224	
61162002	Ascenseurs (Régularisable)	78 722	81 650	120 000	71 622	
61182002	Divers (récup. directes : ouvertures portes)	0	0	1 000	0	
61400002	Charges de copropriété (Régularisable)	1 973	1 300	2 000	1 431	
61512002	Entretien immeuble (régularisable)	776 467	793 095	1 053 000	827 083	
63512002	T.F.P.B. Récupérables (Foyers...)	0	0	0	0	
63513002	T.E.O.M. (Régularisables)	1 203 085	1 308 944	1 399 000	1 371 973	
62110002	Personnel extérieur (récupérable)	0	0	5 000	0	
631 - 633	Chges personnel : Taxes (Régularisables)	102 463	106 116	112 000	100 249	
641	Chges personnel : Salaires (Régularisables)	861 291	895 196	909 000	914 165	
645 - 647	Chges personnel : Ch. Patronales (Régularisables)	227 747	224 771	230 000	222 840	
60614202	Chaleur (Régularisable)	225 487	269 621	448 000	326 024	
61132002	Chauffage (Régularisable)	1 408 967	1 530 839	1 874 000	1 435 119	
6226	Honoraires	0	0	0	0	
62270002	Frais d'actes (récupérables)	0	0	0	0	
62400002	Transport de biens (récupérable)	36 396	27 106	32 000	32 724	

Logis Cévenols				INVESTISSEMENTS 2024			
		31/12/2023	2024				31/12/2024
Comptes	Libellés	BE	Vir. Internes	Cessions, dém.	Acquis. & Txv	Total Variation	
205	Logiciels	1 730 347	-	-	91 000	91 000	1 821 346
2082	Bail Emphytéotique	51 832	-	-	-	-	51 832
2083	Bail à Construction	184 661	-	-	-	-	184 661
Sous total comptes 20		1 966 840	-	-	91 000	91 000	2 057 840
21120000	Terrains aménagés	417 723	-	-	-	-	417 723
21150000	Terrains Bâti	23 554 556	-	-	755 054	755 054	24 309 610
21200000	Aménagements de terrains	18 726	-	-	-	-	18 726
21310000	Immeuble de rapport	-	2 585 012	-	2 585 012	-	-
21311010	Structure	197 612 143	3 545 906	1 443 920	-	2 101 986	199 714 129
21311020	Menuiseries exterieures	10 527 554	521 597	259 721	-	261 876	10 789 430
21311030	Chauffage collectif	2 182 265	-	239 486	22 088	217 398	1 964 867
21311040	Chauffage individuel	10 879 653	118 172	26 023	-	92 149	10 971 801
21311050	Etanchéité	4 130 552	-	41 524	-	41 524	4 089 029
21311060	Ravalement avec amélioration	21 845 287	819 682	296 257	-	523 425	22 368 712
21311070	Electricité	15 462 769	351 941	279 610	-	72 331	15 535 100
21311080	Plomberie sanitaire	13 704 641	1 045 877	289 429	3 266	759 713	14 464 355
21311090	Ascenseurs	6 511 898	-	6 244	-	6 244	6 505 654
21311100	Equipements de sécurité	1 518 224	-	4 095	-	4 095	1 514 130
21311110	Aménagement extérieur	6 915 608	18 322	20 667	-	2 345	6 913 263
21311120	Aménagement intérieur	7 556 492	422 060	69 843	285 656	637 873	8 194 366
21315010	Structure	1 031 124	-	-	-	-	1 031 124
21315020	Menuiseries exterieures	492 723	-	-	-	-	492 723
21315030	Chauffage collectif	37 368	-	-	-	-	37 368
21315040	Chauffage individuel	7 774	-	-	-	-	7 774
21315050	Etanchéité	132 301	-	-	-	-	132 301
21315060	Ravalement avec amélioration	247 644	-	-	-	-	247 644
21315070	Electricité	258 608	-	-	-	-	258 608
21315080	Plomberie sanitaire	337 270	-	-	-	-	337 270
21315100	Equipements de sécurité	38 755	-	-	-	-	38 755
21315120	Aménagement intérieur	819 386	-	-	-	-	819 386
21318010	Structure	747 916	-	-	-	-	747 916
21318020	Menuiseries exterieures	163 875	-	-	-	-	163 875
21318030	Chauffage collectif	438 623	-	-	-	-	438 623
21318050	Etanchéité	60 213	-	-	-	-	60 213
21318060	Ravalement avec amélioration	143 828	-	-	-	-	143 828
21318070	Electricité	384 769	-	-	-	-	384 769
21318080	Plomberie sanitaire	277 262	-	-	-	-	277 262
21318090	Ascenseurs	124 809	-	-	-	-	124 809
21318100	Equipements de sécurité	103 683	-	-	-	-	103 683
21318120	Aménagements intérieurs	668 173	-	-	-	-	668 173
21340000	Tvx d'amélioration	44 018 509	-	118 868	-	118 868	43 899 641
21380000	V.R.D.	22 986 032	-	-	465 000	465 000	23 451 032
21500000	Inst. Tech. Mat & Out.	64 856	-	-	14 777	14 777	79 633
21810000	Inst. Générale Agct et améngt.	8 378	-	-	-	-	8 378
21820000	Mat. de Transport	230 735	-	-	4 010	4 010	234 745
21830000	Mat. de Bureau & Informatique	441 708	-	-	12 753	12 753	454 460
21840000	Mobilier	171 762	-	-	-	-	171 762
Sous total comptes 21		397 276 176	4 258 544	3 095 687	4 147 617	5 310 474	402 586 650
23120000	Terrains	1 450 571	-	-	-	-	1 450 571
23131100	Imm. de Rapport en cours	18 801 021	1 107 862	-	3 781 295	2 673 433	21 474 454
23131101	Tvx amél composants en cours	5 390 692	3 150 682	-	5 863 012	2 712 331	8 103 022
23131500	Bât. Administratif en cours	19 989	-	-	2 281	2 281	22 270
Sous total comptes 23		25 662 273	4 258 544	-	9 646 589	5 388 045	31 050 318
26100000	Titres de participation	22 525	-	-	-	-	22 525
Sous total comptes 26		22 525	-	-	-	-	22 525
TOTAL ACTIF Immobilisation		424 927 814	-	3 095 687	13 885 205	10 789 518	435 717 332

Structure de l'exploitation - Formation de l'autofinancement et du résultat

	2 023	En € / Lgt	2 024	En € / Lgt	Variation En K€	En %
Résultat COURANT						
Résultat EXCEPTIONNEL						
corrigé des + ou - valeurs de cession						
775	3 058	- 480	2 390	- 374	668	-22%
675	1 379	216	201	- 31	- 1 580	-115%
Excédent Amort. Techniques						
minoré						
majoré						
775	42	- 7	-	-	42	-100%
675	30	5	216	34	185	610%
Excédent Amort. Techniques						
775	3 493	548	5 048	791	1 555	45%
675	3 035		4 655			
Immeubles						
Autres immo.						
775	183	29	123	19	- 61	-33%
675	458		393			
dot						
78157	917		834			
	734		712			
RESSOURCES LONGUES						
Créances locatives						
Dotation Créances Doubteuses						
Reprises Créances Doubteuses						
Autres dot & Reprises						
Dotation "Autres"						
775	1 986	312	2 795	438	809	41%
675	145	23	131	21	- 14	-10%
	342		343			
	212		212			
	79	12	150	23	71	90%
	342		281			
	263		132			
"Autres Reprises"						
dimin PSLA						
775	224	35	281	44	57	25%
675						
RESSOURCES COURTES						
AUTOFINANCEMENT NET HLM						
775	2 210	347	3 076	482	866	39%
675						
Imputation P.G.E.						
78157	183	29	123	19	61	-33%
68157	734		712			
Ecart amortissements						
777	917		834			
68111	3 010	472	4 648	728	- 1 639	54%
68112	874		921			
68111	9 061		9 100			
68112	5 177		3 531			
2.1 / 2.2						
Autres dot & reprises						
78174	707	111	680	107	27	-4%
68174	196		212			
Autres reprises						
68174	342		343			
6816	263		132			
Autres 6811	127		-			
Autres 6815	356		-			
Autres 6815			-			
6871-6876	146		252			
6875	196		29			
Plus value vente pers ph			-			
Résultat aut cess. actif 6 - 7 +						
775	11	2	216	34	- 227	-2023%
675	42		-			
	30		216			
Produits des cessions d'éléments d'actif						
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut						
775	1 679	263	2 591	406	- 912	54%
675						
RESULTAT EXERCICE						

Montants en milliers d'Euros

STRUCTURE

SOURCE

ANNEES

Bilan

QDIS

2021

2022

2023

2024

Nombre de logements

Dotations et réserves	102 à 106	+	62 511	62 900	63 750	63 830
Report à nouveau	11	+	32 637	36 038	39 141	43 127
Résultat de l'exercice	12	+	8 189	7 148	5 080	584
Subventions d'investissement	13	+	2 360	1 034	-	2 591
Subventions comptabilisées et non encaissées (hors Preli. et RFCT)	13	+	22 826	25 276	25 563	26 966
Subventions comptabilisées sur opérations préliminaires	13	-	2 878	2 435	3 465	3 304
	13	-	648	3 358	2 115	3 909
Capitaux propres		=	62 486	63 703	62 525	59 705

Titres participatifs

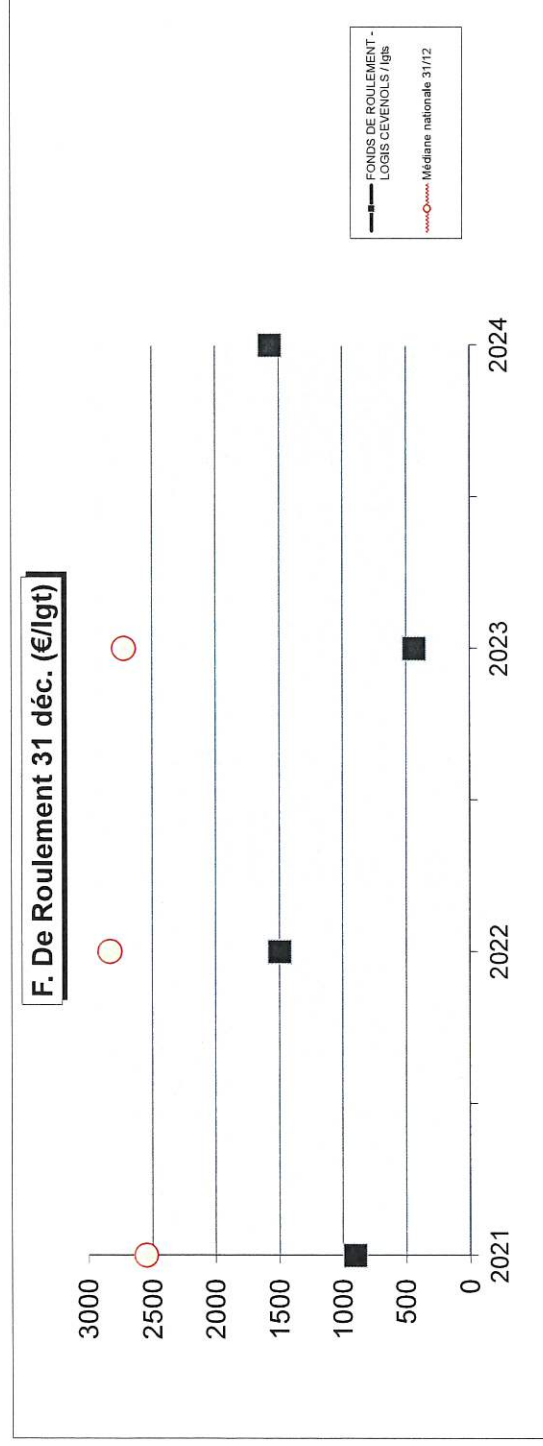
Provisions pour risques	1671	+	-	7 600	7 600	7 600
Provisions pour gros entretien	151-152	+	-	-	-	60
Autres provisions	1572	+	1 885	1 580	1 763	1 886
	153-158	+	842	770	702	890
Provisions pour risques et charges		=	2 727	2 350	2 465	2 835

Dettes financières	16	+	199 110	202 166	196 388	211 409
Intérêts courus non échus	16881	-	866	1 516	3 412	3 522
Amortissements courus non échus locatif	29	-	3 064	3 067	1 565	1 657
Amortissements courus non échus autres	25.1	-	-	-	5	5
Ligne de trésorerie autre que opte 519	25.4	-	-	6 700	-	-
Emprunts reçus sur opérations préliminaires	193.2	-	1 100	836	836	3 797
	350.5 + 450.5	-	-	-	-	-
Dettes financières Long Terme		=	194 080	190 047	190 570	202 428

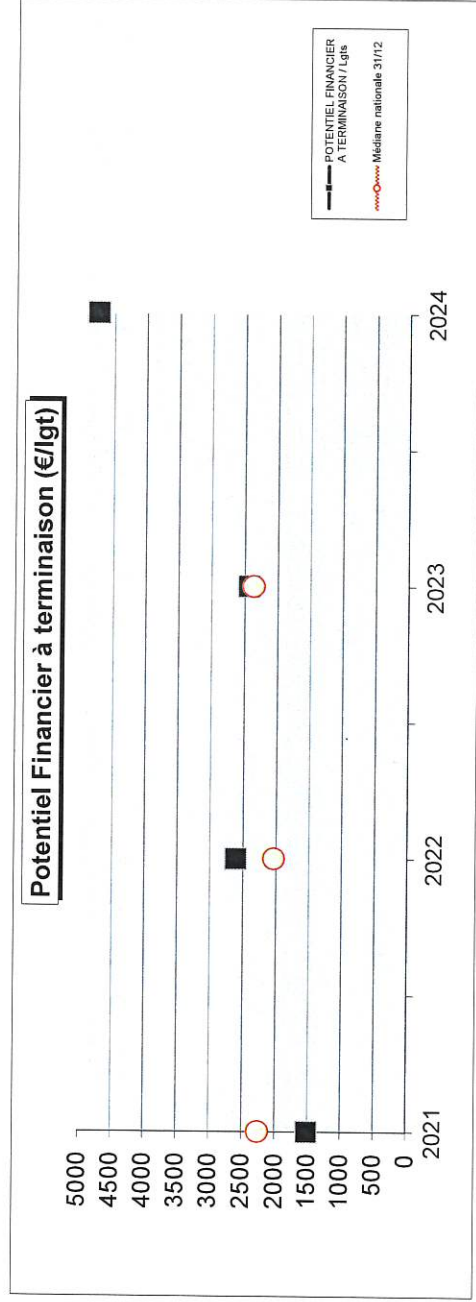
RESSOURCES PERMANENTES

Total immobilisations incorporelles		=	259 293	263 700	263 160	272 568
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation et Usufruit	20	+	734	677	595	500
	2082-2083-2084	-	208	202	197	191
Immobilisations incorporelles (nettes)		=	526	475	398	309
Bâtiments administratifs et leur aménagements	21315-2135-21415-2145	+	2 120	2 004	1 888	1 772
Installations techniques, matériels et outillages et autres immobilisations	215-218	+	301	332	235	170
Bâtiments administratifs en cours	41.1	+	326	164	20	20
Immobilisations de structures (nettes)		=	2 747	2 500	2 143	1 962

Total immobilisations corporelles	21	+	225 171	234 143	238 640	237 612
Total immobilisations en cours	23	+	31 667	23 843	25 662	31 024
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	2082-2083-2084	+	208	202	197	191
Bâtiments administratifs et leur aménagements	21315-2135-21415-2145	-	2 120	2 004	1 888	1 772
Installations techniques, matériels et outillages et autres immobilisations	215-218	-	301	332	235	170
Bâtiments administratifs en cours	23133-23143	-	326	164	20	20
Immobilisations locatives (nettes)		=	254 299	255 688	262 356	266 865
Dépenses sur opérations préliminaires	350+450.4	-	3 962	4 418	4 551	6 606
Opérations préliminaires et réserves foncières		=	3 962	4 418	4 551	6 606
Total immobilisations financières		+	23	23	23	23
Immobilisations financières (nettes)		=	23	23	23	23
EMPLOIS PERMANENTS		=	253 633	254 268	260 369	262 552
FONDS DE ROULEMENT - LOGIS CEVENOLS		=	5 660	9 432	2 791	10 016
FONDS DE ROULEMENT - LOGIS CEVENOLS / lgts		=	905	1 500	438	1 569
Médiane nationale 31/12			2 554 €	2 836 €	2 726 €	



Provisions pour risques et charges hors PGE	151-153-158	-	842	770	702	950
Dépôts de Garantie	1651	-	1 701	1 757	1 804	1 865
POTENTIEL FINANCIER AVEC PGE		=	3 117	6 905	285	7 201
Provisions pour Gros entretien	1572	-	1 885	1 580	1 763	1 886
POTENTIEL FINANCIER		=	1 232	5 325	-	5 315
Prix de revient des opérations en cours et terminées, non soldées	520.1	+	88 432	89 736	88 886	88 796
Dépenses des opérations en cours et terminées, non soldées	520.4	-	78 963	74 083	65 644	77 118
Dépenses restant à comptabiliser		=	9 469	15 653	23 242	11 679
Financements prévisionnels des opérations en cours et terminées, non soldées	520.2 + 520.3	+	76 060	76 670	75 647	76 717
Financements comptabilisés des opérations en cours et terminées, non soldées	520.5 + 520.6	-	61 245	52 348	38 842	43 344
Fonds restant à comptabiliser		=	14 815	24 322	36 805	33 373
Subventions comptabilisées et non encaissées	620.2 (hors 620.3)	+	2 878	2 435	3 465	3 304
DECALAGE DE TRESORERIE		=	8 224	11 104	17 028	24 998
FONDS DE ROULEMENT A TERMINAISON		=	13 884	20 536	19 819	35 014
POTENTIEL FINANCIER AVEC PGE A TERMINAISON		=	11 341	18 009	17 313	32 199
POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON		=	9 456	16 429	15 550	30 314
POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON / Lgts		=	1 513	2 612	2 439	4 749
Médiane nationale 31/12			2 269 €	2 045 €	2 375 €	



Dépenses sur opérations préliminaires	350+450.4	+	3 962	4 418	4 551	6 606
Fournisseurs débiteurs	409	+	-	36	7	18
Créances d'exploitations		+	1 910	7 276	8 818	9 307
Subventions comptabilisées et non encaissées	441		2 878	2 435	3 465	3 304
Créances diverses		+	1 059	921	868	856
Charges constatées d'avances	486	+	39	60	56	199
ACTIF CIRCULANT		=	9 848	15 146	17 765	20 289
Financements reçus sur opérations préliminaires	350+450.5/6	+	1 748	4 194	2 951	7 706
Locataires, acquéreurs clients et comptes rattachés créditeurs	419	+	593	670	792	592
Dettes d'exploitations		+	2 405	2 897	2 684	2 716
Subventions comptabilisées et non encaissées	13	+	2 878	2 435	3 465	3 304
Dettes diverses		+	2 388	1 846	2 103	3 638
Intérêts courus non échus (ICNE)	16881	+	866	1 516	3 412	3 522
Amortissements courus non échus (ACNE)	29	+	3 064	3 067	1 570	1 662
Produits constatés d'avances	25.1 et 25.4	+	60	2 233	3 047	2 043
PASSIF DETTE COURT TERME		=	14 002	18 858	20 024	25 183
BFR		=	-	-	-	-
Compte de placement court terme	516	+	5 498	14 373	1 338	6 605
Autres établissements financiers	Autres 51	+	4 316	5 472	3 713	8 305
Ligne de trésorerie autre que cpte 519	193.2	-	-	6 700	-	-
TRESORERIE NETTE DES LIGNES DE CREDITS ET DE TRESORERIE		=	9 814	13 145	5 051	14 910
RAPPROCHEMENT DE LA TRESORERIE		=	9 814	13 144	5 050	14 910
FR + BFR = Trésorerie		=	-	1	1	0
Ecart entre Trésorerie et FR + BFR						

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2024				Exercice 2023	
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7	
109	COMPTES DE CAPITAUX					0,00	
	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00	
201	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				499 838,14	595 458,95	
	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00	
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	236 493,19	45 907,89	190 585,30		197 300,78	
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	1 821 346,48	1 512 093,64	309 252,84		398 158,17	
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				237 611 630,01	238 639 659,61	
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	24 727 333,82	0,00	24 727 333,82		23 972 279,43	
212	Agencements et aménagements de terrains	18 726,48	18 726,48	0,00		0,00	
213 (sauf 21315 et 2135)	Constructions locales (sur sol propre)	373 485 392,24	162 542 696,10	210 942 696,14		212 544 308,04	
214 (sauf 21415 et 2145)	Constructions locales sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	3 402 953,48	1 631 436,55	1 771 516,93		1 887 841,18	
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	948 978,05	778 894,93	170 083,12		235 230,96	
221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00	
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				31 024 134,26	25 662 272,72	
2312	Terrains	1 450 571,48	0,00	1 450 571,48		1 450 571,48	
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	29 573 562,78	0,00	29 573 562,78		24 211 701,24	
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00	
261-266-2675-2676	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				22 525,00	22 525,00	
2671-2674	Participations - Apports, avances	22 525,00	0,00	22 525,00		22 525,00	
272	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00	
2741	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00	
278	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00	
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00	
2678-2768	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00	
	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00	
	ACTIF IMMOBILISE	435 687 883,00	166 529 755,59	269 158 127,41	269 158 127,41	264 919 916,28	

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Partie 2 - Fiche n°2.2.1

N° de compte	PASSIF	Exercice 2024		Exercice 2023
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
		3	4	5
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		43 127 081,96	39 141 037,21
101-104-105	Capital :		0,00	0,00
1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00
10133-1014	Capital (actions simples)	0,00		0,00
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	Dotation :			
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	Réserves :			
1061 (sociétés)	Réserve légale	0,00		0,00
1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	40 124 377,70		36 176 396,15
10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	10 202 330,30		6 254 348,75
10685	Réserves sur cessions immobilières	0,00		0,00
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	2 309 403,10		2 271 339,90
10688	Réserves diverses	287 676,78		249 613,58
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	145 076,59		145 076,59
11	Report à nouveau (a)	0,00	(584 450,24)	5 080 194,74
12	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
12	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	(2 590 845,88)	(2 550 845,88)	(1 678 600,23)
12	Résultat de l'exercice (a)	0,00		
12	dont relevant de l'activité agréée	(2 951 294,53)		
12	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		26 965 638,23	25 563 077,76
13		Montant brut 50 876 134,74	Inscrit au résultat 23 910 496,51	
14	PROVISIONS REGLEMENTEES			
145	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00
1671	CAPITAUX PROPRES	68 917 424,07	68 917 424,07	68 105 709,48
	Titres participatifs	7 600 000,00	7 600 000,00	7 600 000,00
	TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	7 600 000,00	7 600 000,00	7 600 000,00
	TOTAL FONDS PROPRES	74 517 424,07	74 517 424,07	75 705 709,48
15	PROVISIONS		2 835 312,21	2 465 444,88
151	Provisions pour risques	60 000,00		0,00
1572	Provisions pour gros entretien	1 885 500,00		1 763 000,00
153-158	Autres provisions pour charges	889 812,21		702 444,88
V.	TOTAL PROVISIONS	2 835 312,21	2 835 312,21	2 465 444,88

D E T T E S	162	DETTES FINANCIERES (1)			196 388 424,65
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction	7 224 350,33		2 335 335,83
	164	Emprunts obligataires	0,00		0,00
	1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	1642	Caisse des Dépôts et Consignations	198 324 069,43	198 796 853,41	188 299 357,52
	1647	C.G.L.L.S	0,00		0,00
	1648	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
	165	Autres établissements de crédit	472 783,98		537 628,78
	1651	Dépôts et cautionnements reçus :		1 865 162,23	
	1654	Dépôts de garantie des locataires	1 865 162,23		1 803 602,66
	1658	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
		Autres dépôts	0,00		0,00
		Emprunts et dettes financières diverses :		3 522 469,62	
	166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
	1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	168	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
	17	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	17	sauf intérêts courus-18	0,00		0,00
	519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
R E G U L.	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	Intérêts courus	3 522 469,62		3 412 499,86
	16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,00	0,00	0,00
	2283	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
	419	Clients créditeurs		591 732,31	791 790,92
	4195	Locataires - Excédents d'acomptes	492 000,00		698 000,00
	Autres 419	Autres	99 732,31		93 790,92
	401-4031-4081-4088 partiel	DETTES D'EXPLOITATION		2 716 478,79	2 684 407,72
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs	1 935 750,89		2 072 066,82
	42-43-44-4675	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
		Dettes fiscales, sociales et autres	780 687,90		612 340,90
	404-405-4084-4088 partiel	DETTES DIVERSES		3 637 536,12	2 102 814,20
	269-279	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
		Fournisseurs d'immobilisations	3 351 111,40		1 953 359,81
		versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	4553 (sociétés)	Autres dettes :			
	454	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	451-458	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00
	461 (sauf 4615)	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	0,00		0,00
	4615	Opérations pour le compte de tiers	1 881,19		1 333,32
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Opérations d'aménagements	0,00		0,00
		Autres	244 543,53		148 121,07
	4871-4878	Produits constatés d'avance		2 043 108,00	3 047 000,00
	4872	Au titre de l'exploitation et autres	2 043 108,00		3 047 000,00
		Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	477	TOTAL DETTES	220 397 690,81	220 397 690,81	205 014 437,49
		DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF		0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	297 750 427,09	297 750 427,09	283 185 591,85

(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.
(1) Dont à plus d'un an.
(1) Dont à moins d'un an.

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte 1	CHARGES 2	Exercice 2024				Exercice 2023	
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 6	TOTAUX PARTIELS 6	DONT SECTEUR AGREE (SEM) 7
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			29 943 501,95	0,00	28 986 716,38	0,00
2	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS						
3	Achats stockés :			9 081 420,38	0,00	8 235 565,41	0,00
4	Terrains		0,00	0,00		0,00	
5	Approvisionnements		0,00	0,00		0,00	
6	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00	
7	Variation des stocks :						
8	Terrains		0,00	0,00		0,00	
9	Approvisionnements		0,00	0,00		0,00	
10	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00	
11	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		0,00	0,00		0,00	
12	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
13	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		0,00	0,00		0,00	
14	Frais liés à la production de stocks immobiliers		0,00	0,00		0,00	
15	Achats non stockés de matières et fournitures	891 378,31	0,00	1 043 057,11		746 845,20	
16	Services extérieurs :						
17	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	1 806 806,94	193 021,58	1 999 828,52		2 087 921,86	
18	Locations		35 736,16	35 736,16		34 411,82	
19	Charges locales et de copropriétés		22 392,16	22 392,16		22 298,87	
20	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locaux	827 082,54	515 478,08	1 342 560,62		1 310 006,17	
21	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locaux	0,00	2 597 967,70	2 597 967,70		2 019 908,69	
22	Maintenance		258 214,21	258 214,21		210 233,73	
23	Autres travaux d'entretien		13 882,60	13 882,60		12 658,92	
24	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		5 890,31	5 890,31		5 140,61	
25	Primes d'assurances		397 612,83	397 612,83		409 014,88	
26	Personnel extérieur à la société	0,00	41 654,42	41 654,42		40 448,41	
27	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	395 506,34	395 506,34		315 812,35	
28	Publicité, publications, relations publiques		110 221,15	110 221,15		99 201,74	
29	Déplacements, missions et réceptions		66 206,22	66 206,22		57 696,40	
30	Colisations et prélèvements CGLLS		366 105,00	366 105,00		0,00	
31	Redevances		0,00	0,00		0,00	
32	Autres	34 155,17	350 429,86	384 585,03		863 965,96	
33	Impôts, taxes et versements assimilés			4 903 046,25	0,00	4 732 963,15	0,00
34	Sur rémunérations	100 248,85	370 217,28	470 466,13		498 065,57	
35	Taxes foncières	0,00	2 807 042,00	2 807 042,00		2 705 635,00	
36	Autres	1 402 323,67	223 214,45	1 625 538,12		1 529 262,58	
37	Charges de personnel			4 811 504,21	0,00	5 011 522,39	0,00
38	Salaires et traitements	914 164,95	2 654 568,75	3 568 733,70		3 763 570,05	
39	Charges sociales	222 840,27	1 019 930,24	1 242 770,51		1 247 952,34	
40	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			10 928 510,01	0,00	10 802 852,72	0,00
41	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
42	Immobilisations locales		9 100 121,74	9 100 121,74		8 952 257,63	
43	Autres immobilisations		399 546,39	399 546,39		464 744,92	
44	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00		0,00	
45	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		0,00	0,00		127 083,00	
46	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00		0,00	
47	Dotations aux provisions :		342 779,55	342 779,55		341 767,17	
48	Provisions pour gros entretien		834 000,00	834 000,00		917 000,00	
49	Autres provisions		252 062,33	252 062,33		0,00	
50	Autres charges			219 021,10	0,00	203 812,71	0,00
51	Pertes sur créances irrécouvrables		211 562,64	211 562,64		196 353,40	
52	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	7 458,46	7 458,46		7 459,31	
53	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00		0,00	
54							
55							

(1) Dont charges sur exercices antérieurs

(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2024			Exercice 2023	
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS 5	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		32 990 392,36	0,00	30 856 921,58	0,00
2						
3	Produits des activités					
4	Ventes de terrains lotis	0,00	30 765 459,71	0,00	28 625 967,04	0,00
5	Ventes d'immeubles bâtis	0,00			0,00	
6	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00			0,00	
7	Ventes d'autres immeubles	0,00			0,00	
8	Récupération des charges locatives	5 689 558,62			5 344 720,44	
9	Loyers :					
10	Loyers des logements non conventionnés	0,00			0,00	
11	Loyers des logements conventionnés	22 040 146,45			20 569 275,52	
12	Suppléments de loyers	134 357,79			29 330,17	
13	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 223 134,57			975 632,86	
14	Logements en location - accession et accession invendus	0,00			0,00	
15	Autres	1 254 599,03			1 230 175,56	
16	Produits de concession d'aménagement	0,00			0,00	
17	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	0,00			0,00	
18	Sociétés sous égide	0,00			0,00	
19	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	0,00			0,00	
20	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	0,00			0,00	
21	Syndic de copropriété	0,00			0,00	
22	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	0,00			0,00	
23	Gestion des S.C.C.C	0,00			0,00	
24	Gestion des prêts	0,00			0,00	
25	Autres prestations de services	170 890,57			179 004,35	
26	Produits des activités annexes :					
27	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	0,00			0,00	
28	Autres	272 772,88			297 828,14	
29	Production stockée (ou déstockage)		0,00	0,00	0,00	0,00
30	Immeubles en cours	0,00			0,00	
31	Immeubles achevés	0,00			0,00	
32	Production immobilisée		313 910,59	0,00	141 755,65	0,00
33	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	0,00			0,00	
34	Autres productions immobilisées	313 910,59			141 755,65	
35	Subventions d'exploitation		2 500,00	0,00	7 603,00	0,00
36	Primes à la construction	0,00			0,00	
37	Subventions d'exploitation diverses	2 500,00			7 603,00	
38	Subventions pour travaux d'entretien	0,00			0,00	
39	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 054 840,64	0,00	1 193 425,12	0,00
40	Provisions pour gros entretien	711 500,00			734 000,00	
41	Provisions pour créances	211 562,64			196 353,40	
42	Autres reprises	131 778,00			263 071,72	
43	Transferts de charges d'exploitation	11 161,32	11 161,32		39 441,15	
44	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	842 520,00	842 520,00		848 171,00	
45	Autres produits	0,10	0,10		558,62	
46	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00		0,00	
47						

48									
49	76					313 931,74	0,00	234 130,03	0,00
50									
51	761					0,00	0,00	0,00	0,00
52	7611				0,00			0,00	
53	7612				0,00			0,00	
54	7613-7618								
55	762					0,00	0,00	0,00	0,00
56	76261-76262				0,00			0,00	
57	Autres 762				0,00			0,00	
58	763-764				313 931,74			234 130,03	
59	765-766-768				0,00	0,00		0,00	
60	766				0,00	0,00		0,00	
61	796				0,00	0,00		0,00	
62	767				0,00	0,00		0,00	
63									
64									
65						2 615 257,73	0,00	4 061 476,38	0,00
66	771				47 436,51			17 507,44	
67						2 567 821,22	0,00	4 043 968,94	0,00
68	775				0,00			41 600,00	
69	777				920 817,55			874 390,17	
70	778				1 647 003,67			3 127 978,77	
71	787				0,00	0,00		0,00	
72	797				0,00	0,00		0,00	
73									
74									
75									
76									
77					35 919 581,83		0,00	35 152 527,99	0,00
78					SOLDE DEBITEUR = PERTE		0,00	1 678 600,23	0,00
79					dont relevant du SIEG	(2 951 294,53)		(2 045 853,80)	
80					dont ne relevant pas du SIEG	360 448,65		367 253,57	
81					TOTAL GENERAL	38 510 427,71	0,00	36 831 128,22	0,00
82					(1) Dont produits sur exercices antérieurs				
83					(2) Dont produits concernant les entreprises liées				
84									

ANNEXE LITTERAIRE 2024

FAITS CARACTERISTIQUES

Les deux opérations de démolition du Quai de Grabieux et Mont Bouquet sont terminées et sorties de l'actif immobilisé au 31/12/24.

Pour rappel, les opérations de démolitions sont subventionnées à hauteur de 82,19% par l'ANRU, soit 5 906 K€ pour un coût total de 7 187 K€.

La comptabilisation des charges et produits afférents à l'avancement des opérations présentent un impact résultat négatif de - 390 K€ (1 417 K€ de charges exceptionnelles de démolition contre 1 027 K€ de produits exceptionnels – subventions liées aux démolitions).



Annexe 1: Rappel du contexte et ambitions du projet

Convention de renouvellement urbain

Coût TTC : 139,75 M€	Villes	EPCI	Cons. Dép.	Cons.Rég.	Bailleur Logis Cévenols	SAEM	CDC	ANRU	PRÊTS BONIFIES	Prêts CDC	AUTRES
	6,57 M€	18,77 M€	0,49 M€	1,74 M€	60,02 M€	2,81 M€	0,10 M€	38,37 M€	13,72 M€	34,70 M€	10,89 M€

Avenant n° 1 - Amplification

Coût TTC : 39,92 M€	Villes	EPCI	Cons. Dép.	Cons.Rég.	Bailleur Logis Cévenols	Bailleur un toit pour tous	SAEM	CDC	ANRU	PRÊTS BONIFIES	Prêts CDC	AUTRES
	0,05 M€	3,89 M€	0,05 M€	0,14 M€	5,56 M€	16,61 M€	0,92 M€	0 M€	12,18 M€	0,98 M€	14,94 M€	0,73 M€

Total Projet Renouvellement Urbain

Coût TTC : 179,67 M€	Villes	EPCI	Cons. Dép.	Cons.Rég.	Bailleur Logis Cévenols	Bailleur un toit pour tous	SAEM	CDC	ANRU	PRÊTS BONIFIES	Prêts CDC	AUTRES
	6,63 M€	22,46 M€	0,54 M€	1,88 M€	65,58 M€ Dont 15,54 M€ fonds propre	16,61 M€	3,73 M€	0,10 M€	50,54 M€ Dont 19,13 M€ Logis Cévenols	13,80 M€ Dont 13,55 M€ Logis Cévenols	49,64 M€ Dont 39,98 M€ Logis Cévenols	11,62 M€

PRINCIPES GENERAUX

Les comptes annuels de l'exercice 2024 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 500 K€ (2023 : 595 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

La valeur brute des immobilisations incorporelles est passée de 1 966 K€ au 31/12/2023 à 2 058 K€ au 31/12/2024 suite à l'acquisition de concessions, brevets, licences pour 92 K€. Les dotations aux amortissements 2024 s'élèvent à 187 K€ et le cumul des amortissements passe de 1 371 K€ à 1 558 K€ au 31/12/2024. Ainsi la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles diminue de 95 K€ en 2024 (de 595 K€ au 31/12/2023 à 500 K€ au 31/12/2024 : 1 966 K + 92 K – 1 558 K).

II - IMMOBILISATIONS CORPORELLES : VNC 237 612 K€ (2023 : 238 639 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>			
<u>Ind</u>	3.20 %		30 ans
<u>Coll</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 20 ans

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 Residentialisation	durée d'amortissement 20 ans

La valeur nette comptable des immobilisations corporelles a diminué de **1 027 K€** entre 2023 et 2024. Cette variation s'explique par des acquisitions pour **10 996 K€** (VEFA Le Clos Mejannes, Réhabilitations Alsace et Villeneuve), moins **5 561 K€** de mises au rebut (notamment liées aux démolitions Mont Bouquet et Quai de Grabieux terminées, ainsi que les mises au rebut des composants remplacés dans le cadre des réhabilitations terminées en 2024 : Alsace, Villeneuve, Cévennes), moins les amortissements comptables de l'année pour **9 342 K€**, auxquels il convient de soustraire les sorties d'amortissements cumulés liés aux mises au rebut pour **2 880 K€**.

Terrains bâtis et aménagés : VB 24 727 K€ (2023 : 23 972 K€)

Ce sont les terrains d'assiette des immeubles de rapport, comptabilisés au coût historique. L'augmentation de 755 K€ entre 2023 et 2024 est liée à la valorisation des terrains de la VEFA Le Clos Méjannes.

Immeubles de rapport : VNC 210 943 K€ (2023 : 212 544 K€)

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 : 777 K€ (2023 : 1914 K€)

Pour la gestion de l'exercice 2024, 29 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 l'immeuble de la Rue Saint Julien à Alès (Rochebelle 3 lgts). Le stock au 31 décembre 2024 passe de 1 914 K€ à 777 K€. Cette variation s'explique notamment par les opérations de démolitions de Mont Bouquet II et 23 Quai de Grabieux qui sont sorties de l'actif au 31/12/2024 pour respectivement 635 K€ et 489 K€.

<u>Les opérations à démolir ANRU</u>	31 décembre 2023	31 décembre 2024
Prés St Jean Nord (SACIVA)	452 391,86 €	495 810,42 €
Tour 6-8 rue Sully Prud'homme	123 766,26 €	208 322,96 €
Entrée 17-19 rue Sully Prud'homme	26 098,54 €	43 759,05 €
Immeuble 2 Rue Saint Julien (Rochebelle)	0 €	29 271,40 €
Démolitions terminées en 2024	1 312 712,86 €	
TOTAUX	1 914 969,02 €	777 163,83 €

Provisions pour dépréciations : 250 K€

Les provisions pour dépréciation des actifs immobilisés sont constituées conformément au règlement comptable n° 2002-10 du Comité de la Réglementation Comptable.

Ancienne Gendarmerie – Saint martin de Valgagues

Au 31 décembre 2024, la provision pour dépréciation de l'immeuble de l'ancienne Gendarmerie de Saint Martin de Valgagues acquise en février 2014, et devant permettre de réaliser une opération de logement locatif social, est maintenue pour un montant de 250 000 € calculée sur la base des coûts de désamiantage estimés à 250 000 € au 31/12/2021.

Rappel : Au 31 décembre 2024, la provision pour dépréciation d'un montant de 127 083 € constatée au 31/12/2023 au 2 rue Saint Julien à Alès (Rochebelle) (délibération n°2023-03 du 23 février 2023 portant sur le gel de la commercialisation et l'autorisation de démolition des trois logements collectifs dans le cadre de l'ANRU) a été reprise et un amortissement exceptionnel a été enregistré pour 29 K€ (Cf ci-dessus).

Bâtiments et installations administratives : 1 772 K€ (2023 : 1 888 K€)

La diminution entre 2023 et 2024 est expliquée par les amortissements de l'année pour **116 K€**.

Autres immobilisations corporelles : VNC 170 K€ (2023 : 235 K€)

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

La valeur brute des autres immobilisations corporelles est passée de 917 K€ au 31/12/2023 à 949 K€ au 31/12/2024 suite à l'acquisition de concessions, brevets, licences pour 32 K€. Les dotations aux amortissements 2024 s'élèvent à 97 K€ et le cumul des amortissements passe de 682 K€ à 779 K€ au 31/12/2024. Ainsi la valeur nette comptable des autres immobilisations corporelles diminue de 65 K€ en 2024 (de 235 K€ au 31/12/2023 à 170 K€ au 31/12/2024 : 917 K + 32 K – 779 K).

III - IMMOBILISATIONS EN COURS : 31 024 K€ (2023 : 25 662 K€)

Terrains nus non bâtis : 1 450 K€ (2023 : 1 450 K€)

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

Immeubles de rapport : 29 574 K€ (2023 : 24 211 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.

Au 31 décembre 2024, la ventilation (en milliers d'euros) des immeubles de rapport en cours se présente ainsi :

Constructions	22 055 K€
Réhabilitation	<u>7 519 K€</u>
Totaux	29 574 K€

Pour rappel, La production immobilisée, qui s'élève à 314 K€ en 2024 contre 141 K€ en 2023, prend en compte les coûts internes de production et les frais financiers de préfinancement des emprunts et est incorporée dans le coût de revient des immeubles.

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 2024. Seuls les frais financiers constatés sont intégrés dans la production immobilisée.

IV - IMMOBILISATIONS FINANCIERES : 22,5 K€ (2023 : 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 de 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 pour un total de 22 525 €:

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 actions 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 : 4 409 K€, hors subventions à recevoir (2023 : 2 679 K€)

Locataires et organismes payeurs d'APL : 1 514 K€ (2023 : 1 471 K€)

Il s'agit des règlements dus par les locataires présents ou partis depuis moins de 4 mois.

Clients douteux et litigieux (application de l'article 423-23 du CCH) : 1 939 K€ (2023 : 1 750 K€)

Il s'agit des retards de règlement dus par les locataires depuis plus de 4 mois (dont 1 124 K€ pour locataires partis).

La provision pour créances douteuses s'élève à 1 395 K€ (2023 : 1 263 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 était supérieur à 3 mois, la totalité de la créance était provisionnée, ce qui correspond à l'application des règles suivantes: (changement par rapport à 2005, ou seule une partie de la dette était provisionnée).

• Locataire avec un impayé

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

A partir du 1^{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, sauf 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

Locataires – produits non encore facturés : 499 K€ (2023 : 181 K€)

Conformément aux termes de l'instruction comptable relative aux charges locatives à régulariser en remboursement prévisionnel, nous avons comptabilisé 499 K€ en 2024 au compte 418.

Autres créances : 457 K€ (2023 : 540 K€)

Il s'agit des créances fiscales (TVA à recevoir pour 139 K€), ainsi que de divers produits à recevoir (sinistres et TFPB pour 318 K€).

VII - SUBVENTIONS A RECEVOIR

Subventions à recevoir : 9 596 K€ (dont ANRU : 7 936 K€)

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

ETAT DES SUBVENTIONS 2024

ORGANISMES	COMPTE	31 Dec. 2023	Année 2024			31 Dec. 2024 A RECEVOIR
			NOTIFIEES		RECUES	
			SOLDE	AJOUT	SORTIES	
Subventions d'Investissement : 4412						
ETAT	1311	727 643,60	-		103 600,00	624 043,60
Région LR	1312	219 954,06	218 000,00		25 704,54	412 249,52
C. Gal du Gard	1313	594 750,00	125 000,00		217 000,00	502 750,00
Commune	1314	97 270,00	30 000,00		80 000,00	47 270,00
ANRU	1315	3 108 336,93	1 950 378,02		924 160,27	4 134 554,68
Autres	1318	361 730,11	-		361 090,11	640,00
Effort construction	132	37 500,00	-		-	37 500,00
S/TOTAL		5 147 184,70	2 323 378,02	-	1 711 554,92	5 759 007,80
Subventions d'Exploitation : 4416						
CGLLS		35 960,00	-		-	35 960,00
CDC		-	-		-	-
DEMOL ANRU		4 420 500,01	-		619 391,79	3 801 108,22
S/TOTAL		4 456 460,01	-	-	619 391,79	3 837 068,22
TOTAL		9 603 644,71	2 323 378,02	-	2 330 946,71	9 596 076,02

VIII - CREANCES DIVERSES

Débiteurs divers : 856 K€ (2023 : 868 K€)

Il s'agit de créances vers des tiers,

- Comptes 46711 pour 122 K€ (dont notamment 110 K€ de travaux réalisés pour le compte de Mairies)
- Comptes 46721 pour 694 K€ (dont notamment 659 K€ pour diverses indemnités à recevoir)
- Comptes 46725 pour 1 K€ relatif à des régularisations de dépôts de garantie.

Charges constatées d'avance : 199 K€ (2023 : 56 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.

EVALUATION DES POSTES DU PASSIF

I – SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT : 26 966 K€ val. nettes (2023 : 25 563 K€)

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 :

9 596 K€ de subventions sont en attente de règlement (9 604 K€ en 2023),
dont 7 936 K€ au titre de l'ANRU (7 529 K€ en 2023).

II – PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES : 2 835 K€ (2023 : 2 465 K€)

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

Provision pour Gros Entretien : 1 886 K€ (2023 : 1 763 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 totale 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€ à la suite du changement de méthode. Cet impact a été affecté au Report à Nouveau à cette date.

Au 31 décembre 2024, il a été nécessaire compte tenu de la mise à jour du programme prévisionnel de travaux découlant du Plan Stratégique de travaux, d'augmenter la provision pour gros entretien à 1 886 K€, par une reprise des travaux réalisés ou déprogrammés de 712 K€ et une dotation de 834 K€, conforme au plan pluriannuel de travaux et au Règlement ANC 2015-04.

Autres : 890 K€ (2023 : 702 K€)	31/12/2023	Dotations 2024	31/12/2024
Les provisions sont constituées pour :			
Locaux Commerciaux Démol. NPNRU	100 K€	Néant	100 K€
Contentieux Promoteur	315 K€	Néant	315 K€
Litige personnel	160 K€	25 K€	185 K€
Solde subvention CGLLS	36 K€	Néant	36 K€
Autres	0 K€	5 K€	5 K€

Indemnités Fin de Carrière : 249 K€ (2023 : 91 K€)

Les engagements concernent les salariés non-fonctionnaires.

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

Droits acquis fin 2024 majorés des charges sociales et fiscales (40% non-cadres et 45% cadres).

Taux : d'actualisation : 3,20% ; de revalorisation : 3,75% ; 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 2024 à : **261 867 €**.

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

Pour l'exercice 2024, nous avons la situation suivante :

Dotation complémentaire (68158) : 162 466 € Reprise 78158 : 4 695 €

III – DETTES FINANCIERES : 211 409 K€ (2023 : 196 388 K€)

Dettes sur emprunts : 206 021 K€ (2023 : 191 171 K€)

Il s'agit des dettes en capital sur emprunts souscrits afin de réaliser et de réhabiliter les opérations immobilières.

Les emprunts et dettes assimilées sont enregistrés à leur valeur nominale lors de leur date d'encaissement, ils sont diminués des remboursements en capital opérés jusqu'au 31 décembre.

Les intérêts des emprunts PLA et PALULOS dont le paiement se trouve différé sont comptabilisés en « intérêts compensateurs ».

Encours de la dette :	31-déc-23			31-déc-24		
L'évolution de l'encours : (en milliers Euros)	Solde 31/12/2022	+	192 020	Solde 31/12/2023	+	191 171
	Réalizations 2023	+	4 439	Réalizations 2024	+	31 570
	Remboursement 2023	-	5 238	Remboursement 2024	-	16 719
	Remb. Ant 2023	-	0	Remb. Ant 2024	-	0
	Solde 31/12/2023	+	191 171	Solde 31/12/2024	+	206 023
Répartition de l'encours : (en milliers Euros)	Taux indexés Livret A		160 824 84%	Taux indexés Livret A		181 004 88%
	Taux Fixes		8 160 4%	Taux Fixes		9 080 4%
	Taux indexés Euribor		6 787 4%	Taux indexés Euribor		1 769 1%
	Taux indexés Inflation		15 400 8%	Taux indexés Inflation		14 170 7%
	Total encours		191 171 100%	Total encours		206 023 100%
Typologie suivant la charte "Gissler" :	1 A		175 771 92%	1 A		177 353 92%
	2 A		15 400 8%	2 A		14 972 8%

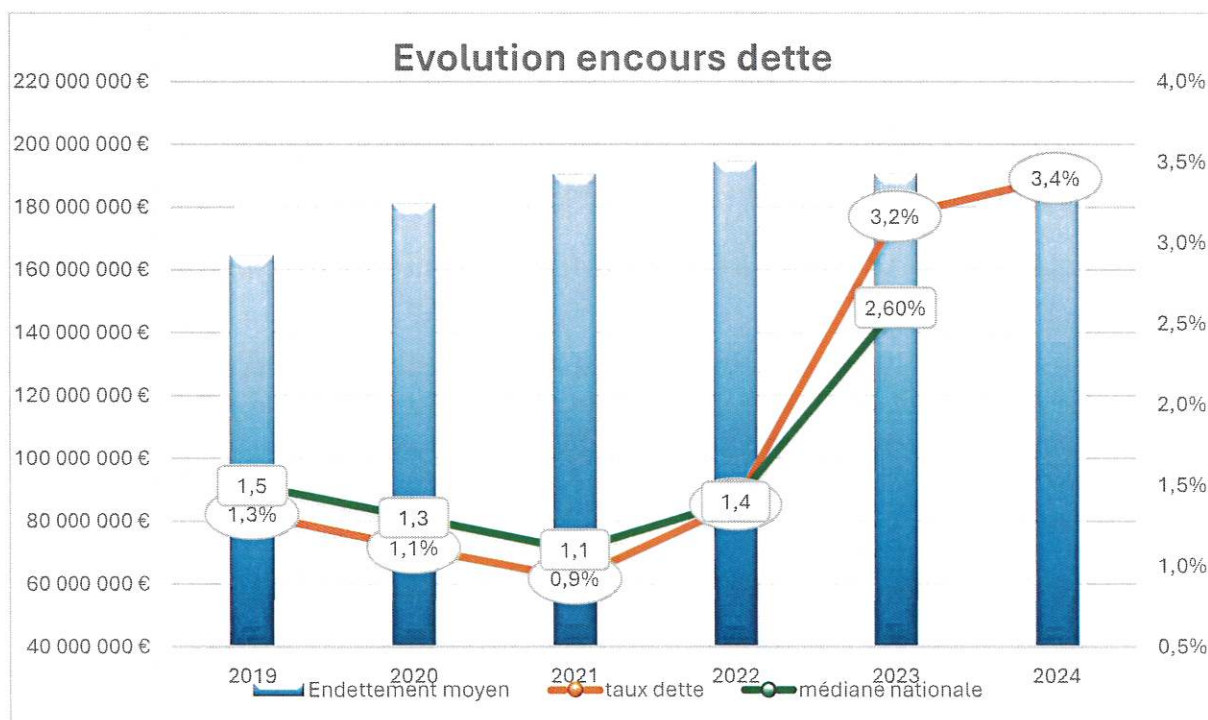
NB : La charte Gissler a pour objet d'informer les organes de décision du risque existant sur l'encours de la dette, cette classification est basée sur :

- **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).



On note un décrochage du taux d'endettement de Logis Cévenols en 2023 par rapport à la médiane nationale. Cela s'explique par la typologie de la dette : au 31/12/2023, Logis Cévenols était endetté

à 84.1% avec des taux indexés sur le livret A et à 4.3% avec des taux fixes contre respectivement 78.5% et 16.3% pour la médiane nationale. De plus, selon la médiane nationale, 4.7% des emprunts étaient couverts par des SWAPS alors que le Logis Cévenols n'a utilisé aucune couverture. Ainsi, le Logis Cévenols a été plus fortement impacté par la hausse du taux du livret A que d'autres organismes qui avaient adopté une répartition taux variables / taux fixes plus avantageuse, ainsi que des instruments financiers de couverture.

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

Suivant l'avis du 25 juillet 2023, 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 : 1 865 K€ (2023 : 1 804 K€)

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

Intérêts courus : 3 522 K€ (2023 : 3 412 K€) - **Intérêts compensateurs : 0 k€**

Les intérêts courus représentent le montant des encours des prêts de leur date d'échéance au 31 décembre 2024. 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.

IV – LOCATAIRES, ORG. PAYEURS D'APL CREDITEURS : 592 K€

Au 31 décembre 2024, il subsistait **100 K€** (94 K€ au 31 décembre 2023) d'avances locataires. Cette somme correspond aux excédents dus aux locataires (APL, dépôts de garantie,...) et a été restituée dès le début 2025.

Conformément aux termes de l'instruction comptable relatives aux charges locatives à régulariser, **492 K€** ont été portés au compte 4195, (698 K€ au 31 décembre 2023).

V – DETTES D'EXPLOITATION & DIVERSES : 6 354 K€ (2023 : 4 787 K€)

Les dettes d'exploitation s'élèvent à **2 716 K€**. Il s'agit de dettes courantes dont le règlement intervient à court terme, c'est-à-dire début 2025.

Parmi ces dettes, on note 1 570 K€ de dettes fournisseurs, 366 K€ de factures non parvenues sont imputées au compte 4081, les dettes sociales sont de 645 K€ et les dettes fiscales s'élèvent à 135 K€.

Les dettes diverses s'élèvent à **3 637 K€ (2023 : 2 103 K€)**.

Elles correspondent à 3 391 K€ pour les fournisseurs d'immobilisations dont 473 K€ de factures non parvenues imputées au compte 4084, et 246 K€ pour les autres dettes.

VI – PRODUITS CONSTATES D'AVANCE : 2 043 K€ (2023 : 3 047 K€)

Ils représentent en totalité la partie des subventions constatées dans les comptes et pour lesquelles les travaux restent à réaliser.

EVALUATION DES CHARGES ET DES PRODUITS

I – LES CHARGES : 38 510 K€ (2023 : 36 831 K€)

L'imputation des charges 2024 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.

Points significatifs :

Pour l'exercice 2024, le remboursement des intérêts de la dette sont d'un montant de 6 672 K€ (y compris 122 K€ liés aux Titres participatifs), contre 128 K€ pour 2023.

Les intérêts de la dette subissent fortement l'impact de la hausse du taux du livret A.

Auxquels viennent se rajouter :

- L'impact de la RLS,
- La TVA,
- La hausse du taux d'inflation,
- ...

Au titre des Frais de Gestion, les cotisations 2024 de la CGLLS sont d'un montant de 530 K€ (437 K€ en 2023).

Impôt sur les Sociétés, sans objet pour l'exercice 2024.

II – LES PRODUITS : 35 920 K€ (2023 : 35 153 K€)

Les produits 2024 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 842 K€ (2023 : 848 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 2024, il n'y a pas de produit sur cession d'actif, ils étaient de 42 K€ en 2023, à la suite de la vente d'une maison, du programme La Déroussine.

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 :

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

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 2024 à 97%. 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 -2 951 K€ (2023 : - 2 046 K€) et le résultat affecté aux activités Hors SIEG s'établit 360 K€ (2023 : 367 K€).

III – LE RESULTAT : -2 591 K€ (2023 : - 1 678 K€)

L'ensemble des charges et des produits génère un résultat en perte de 2 591 K€ et ne permet pas de générer de l'intéressement.

IV – PARTIES LIEES :

Les flux financiers 2024 entre les Logis Cévenols et la SAC OLEA Habitat ont été les suivants :

ACTIF : créance de 12 032 € correspondant à diverses avances pour le compte de la SAC ;

PASSIF : Néant ;

CHARGES : 25 994 € correspondant aux cotisations des membres de l'année N +/- les ajustements de cotisations N-1 ;

PRODUITS : 10 910 € correspondant à la facturation de la mise à disposition du personnel pour la SAC.

V – L'AUTOFINANCEMENT NET HLM :

Selon le décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014 et l'arrêté du 10 décembre 2014, les OPH et les sociétés d'HLM ont l'obligation de produire annuellement un ratio d'autofinancement net HLM. Ce ratio ne peut être inférieur à 0% sur l'exercice ou inférieur à 3% sur 3 ans.

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	3 595 859,81	2 210 043,05	3 076 153,34	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	168 864,04	234 130,03	313 931,74	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	28 306 655,04	28 625 967,04	30 765 459,71	
d) Charges récupérées (comptes 703)	5 138 893,02	5 344 720,44	5 669 558,62	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	23 336 626,06	23 515 376,63	25 409 832,83	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (1)	15%	9%	12%	12%

VI – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Entre le 31 décembre 2024, date de clôture de l'exercice, et la date d'arrêté des comptes, sont survenus les événements suivants :

- Néant



Odycé SAS
Membre de Moore Global
17, Bd A. Cieussa, 13007 Marseille
7, rue de Madrid 75008 Paris

LOGIS CEVENOLS

O.P.H Ales Agglomération
Siège social : 433, Quai de Bélina
30100 ALES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024



LOGIS CEVENOLS

O.P.H Ales Agglomération

Siège social : 433, Quai de Bélinea

30100 ALES

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

Au Conseil d'Administration de Logis Cévenols,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Conseil d'Administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'OPH Logis Cévenols relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'O.P.H à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, notamment pour ce qui concerne :

Votre office constitue des provisions pour couvrir les risques relatifs aux charges, tels que décrits dans la note « III – Provisions pour Risques et Charges » de l'annexe. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir par sondages les calculs effectués par votre O.P.H, et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion du Directeur et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux administrateurs.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directeur et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés au Conseil d'Administration.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de l'OPH à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention



comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider l'OPH ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directeur de l'Office.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre OPH.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de l'OPH à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Marseille, le 19 mai 2025,



Sylvain LAVAGNA

Odycé SAS

Membre de Moore Global

BILAN - ACTIF

Partie 2 - Fiche n°2.1.1

		Exercice 2024					Exercice 2023	
N° de compte		ACTIF	BRUT	Amortissements et dépréciations	NET	TOTAUX PARTIELS	NET	
1		2	3	4	5	6	7	
A C T I V I T É M O B I L I S E		COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00	
	100	Assemblées : Capital souscrit - non appelé	0,00	0,00	0,00		0,00	
		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				499 836,14	499 836,14	
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00	
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	336 405,19	45 907,89	180 496,30		180 496,30	
	203-205-206-207-208-209-210-211-212-213	Autres (*)	1 821 386,45	1 612 000,84	209 385,61		209 385,61	
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				237 811 336,01	237 811 336,01	
	2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00	
	2112-2113-2114	Terrains aménagés, baux, baux	24 727 333,32	0,00	24 727 333,32		24 727 333,32	
	212	Agencement et aménagement de terrain	16 726,48	16 726,48	0,00		0,00	
	213 (sauf 21316 et 2135)	Constructions localisées (sur sol propre)	373 488 392,24	152 843 806,10	210 644 586,14		210 644 586,14	
	214 (sauf 21416 et 2145)	Constructions localisées sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00	
	21316-2135-21416-2145	Bâtiments et installations administratifs	2 402 953,48	1 631 434,82	1 771 518,66		1 771 518,66	
	215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	948 075,05	728 894,93	179 180,12		179 180,12	
	219-222	Immeubles et localisations, location, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00	
	22	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				31 024 124,28	31 024 124,28	
	2212	Terrains	1 459 571,49	0,00	1 459 571,49		1 459 571,49	
	2213-2214-2218-2225	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	29 571 592,78	0,00	29 571 592,78		29 571 592,78	
	228	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00	
		IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)				32 825,90	32 825,90	
	231-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274	Participations - Apports, avances	22 625,00	0,00	22 625,00		22 625,00	
	2071-2074	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00	
	272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00	
	2741	Parts participatives	0,00	0,00	0,00		0,00	
	278	Parts pour accession et aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00		0,00	
	273-274 (sauf 2741)-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000							
	278-279	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
		Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
	ACTIF IMMOBILISÉ		439 907 843,00	189 528 793,69	250 379 049,31	250 379 049,31	250 379 049,31	
A C T I V I T É C I R C U L A N T		STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00	
	3 (net du 319, 328, 339)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00	
	31 (CHU) 36 (SCM)	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00	
	33	Immeubles achetés	0,00	0,00	0,00		0,00	
	34 (sauf 356)	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00	
	356	Terrains aménagés, baux	0,00	0,00	0,00		0,00	
	37	Immo. corp. par résolution des ventes, adjudication ou garantie de rachet	0,00	0,00	0,00		0,00	
	39	Approvisionnement	0,00	0,00	0,00		0,00	
	409	Fournisseurs débiteurs	17 594,16	0,00	17 594,16		17 594,16	
		CRÉANCES D'EXPLOITATION				12 810 332,52	12 810 332,52	
	411	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)	1 515 405,92	0,00	1 515 405,92		1 515 405,92	
	412	Locataires et débiteurs, payeurs d'A.P.L.	0,00	0,00	0,00		0,00	
	413	Créances sur acquits	0,00	0,00	0,00		0,00	
	414	Créances sur autres achetés	0,00	0,00	0,00		0,00	
	415	Emprunteurs et locataires acquiescés/rachetés	0,00	0,00	0,00		0,00	
	416	Créances de clients ou débiteurs	1 336 321,32	1 336 321,32	0,00		0,00	
	418	Créances de clients ou débiteurs	499 093,85	0,00	499 093,85		499 093,85	
	419	Produits non encodés facturés	458 958,84	0,00	458 958,84		458 958,84	
	441	Autres	9 806 075,02	0,00	9 806 075,02		9 806 075,02	
		CRÉANCES DIVERSES (3)				235 508,15	235 508,15	
	454	Sociétés Châti Immobilier ou S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00		0,00	
	451-456	Groupes, Associés-capital, titres en commun et G.I.E.	0,00	0,00	0,00		0,00	
	46 (sauf 4611-4678-4679)	Dépôts divers	856 808,15	0,00	856 808,15		856 808,15	
	461 (sauf 4610)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00	
	4618	Opérations d'arbitrage et de rétrocession pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00	
	455-4562	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00	
	474 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00	
	50	Valeurs Mobilières de placement	0,00	0,00	0,00		0,00	
	DISPONIBILITÉS				14 509 595,40	14 509 595,40		
511	Valeurs à l'échéance	0,00	0,00	0,00		0,00		
513 (OPH)	Comptes au dépôt	0,00	0,00	0,00		0,00		
516	Comptes de placement (compt. fermés)	9 604 608,27	0,00	9 604 608,27		9 604 608,27		
5188	Régimes sociaux à rachat	0,00	0,00	0,00		0,00		
Autres 51	Autres	8 304 931,22	0,00	8 304 931,22		8 304 931,22		
63-64	Créances de régies d'avance	0,00	0,00	0,00		0,00		
486	Charges constatées d'avance	199 005,96		199 005,96		199 005,96		
	ACTIF CIRCULANT	(II)	28 592 814,01	1 394 814,83	29 987 628,84	29 987 628,84	29 987 628,84	
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	(III)	0,00		0,00		0,00	
489	Primes de remboursement des obligations	(IV)	0,00		0,00		0,00	
476	Différences de conversion Actif	(V)	0,00		0,00		0,00	
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)		468 874 997,61	167 368 478,82	301 506 518,79	301 506 518,79	301 506 518,79	

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Page 2 - Page n°2.2

	N° de compte	PASSIF	Exercice 2024		Exercice 2023
			DÉTAIL	TOTAUX PARTIELS	
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		45 127 081,06	39 140 037,81
	101-104-105	Capital :		6,09	0,00
	1011 (SEIA)	Capital statuts - non appelé	0,00	0,00	0,00
	1013-1014	Capital (actions) statuts	0,00	0,00	0,00
	1014	Capital - actions d'attribution	0,00	0,00	0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et de rachat	0,00	0,00	0,00
	105	Ecart de réévaluation	0,00	0,00	0,00
	105-105 (OPH)	Dotations :			
	105	Dotations :	643 498,89	643 498,89	643 498,89
	106	Autres fonds propres - autres complément de dotations dans le capital	4 725,92	4 725,92	4 725,92
	106	Reserves :			
	1061 (statuts)	Reserve légale	0,00	0,00	0,00
	1063 (statuts)	Reserve statutaire de constitution	0,00	0,00	0,00
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitations affectés à l'amortissement	45 124 377,70	45 124 377,70	38 176 396,16
	1067	dont relevant du SIFG (depuis 2021)	19 203 330,30	19 203 330,30	6 254 348,78
	1068 (SEIA)	Reserve - Actifs gérés	0,00	0,00	0,00
	1068	Reserve sur transactions immobilières	2 009 405,10	2 009 405,10	2 271 339,90
	10681	dont (relevant du SIFG) (depuis 2021)	207 870,50	207 870,50	249 513,59
	1068	Autres réserves diverses :	145 070,50	145 070,50	145 070,50
	10681	dont (relevant du SIFG) (depuis 2021)	0,00	0,00	0,00
11	Rapport à nouveau (a)	(884 450,24)	(884 450,24)	8 085 184,74	
11 (SEM)	dont relevant de l'actif net géré depuis 2018				
12	Résultat de l'exercice (a)	(2 505 245,83)	(2 505 245,83)	(1 079 050,43)	
12 (SEM)	dont relevant de l'actif net géré	0,00	0,00		
	dont relevant du SIFG (depuis 2021)	(2 505 245,83)			
		Montant brut : 50 870 431,74	Incanté financé :		
		23 010 495,51			
13	SURVENTIONS D'INVESTISSEMENT		26 965 636,23	41 365 430,21	
14	PROVISIONS RECURRENTES		0,00	0,00	
141	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	
141 (SEM)	Provisions applicables de réévaluation	0,00	0,00	0,00	
15	CAPITAUX PROPRES	0	88 417 434,07	88 417 434,07	
151	Titre participatifs	7 000 000,00	7 000 000,00	7 000 000,00	
152	TOTAL AUTRES FOND PROPRES (1 b)	7 000 000,00	7 000 000,00	7 000 000,00	
153	TOTAL FOND PROPRES (1 et 1 b)	7 000 000,00	7 000 000,00	7 000 000,00	
PROVISIONS	16	PROVISIONS		2 435 312,21	2 435 312,21
	161	Provisions pour risques	60 000,00	60 000,00	60 000,00
	162	Provisions pour pertes éventuelles	1 889 500,00	1 889 500,00	1 889 500,00
	163-164	Autres provisions pour charges	885 812,21	885 812,21	885 812,21
	164	TOTAL PROVISIONS	(1)	2 435 312,21	2 435 312,21
DETTES FINANCIERES	17	DETTES FINANCIERES (1)		215 499 855,39	106 586 428,63
	172	Participation des employés à l'effort de construction	7 224 350,33	7 224 350,33	2 315 035,81
	173	Emprunts obligataires	0,00	0,00	0,00
	174	Emprunts auprès des établissements de crédit		108 798 855,41	108 798 855,41
	1741	Crédits des Dépôts et Cautions	108 325 069,43	108 325 069,43	108 325 069,43
	1742	O.C.I.C.S.	0,00	0,00	0,00
	1743	Prêt de l'Etat ou des autres HLM	0,00	0,00	0,00
	1744	Autres établissements de crédit	472 785,98	472 785,98	472 785,98
	175	Dépôts et cautionnements reçus :		1 885 765,21	1 885 765,21
	1751	Dépôts de garantie des locataires	1 885 765,21	1 885 765,21	1 885 765,21
	1752	Redevances (loyaux) successions	0,00	0,00	0,00
	1753	Autres dépôts	0,00	0,00	0,00
	176	Emprunts et dettes financières diverses :		3 522 499,62	3 522 499,62
	1761-1771-1772-1773-1774	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes financières diverses :	0,00	0,00	0,00
	177	Emprunts participatifs	0,00	0,00	0,00
	178	Autres emprunts HLM	0,00	0,00	0,00
	179	Autres emprunts et dettes financières	0,00	0,00	0,00
	1791-1792-1793-1794	Dettes rattachées à des participations :	0,00	0,00	0,00
	1795	Cantons financiers diversifiés	0,00	0,00	0,00
	DETTES D'EXPLOITATION	18	DETTES D'EXPLOITATION		2 714 478,78
181		Fournisseurs	1 935 700,00	1 935 700,00	1 935 700,00
182		Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00
183-184-185		Dettes fiscales, sociales et autres	780 887,80	780 887,80	812 340,80
184		DETTES DIVERSES		2 637 639,78	2 637 639,78
1841-1842-1843-1844		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :	3 091 311,40	3 091 311,40	1 935 354,81
1845		Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00
1846		Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00
1847		Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00
1848		Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00
1849		Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00
185		Autres dettes :	0,00	0,00	0,00
1851		Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00
1852		Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00
1853		Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00
1854		Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00
1855		Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00
1856		Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00
1857		Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00
1858		Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00
1859	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
186	Autres dettes :	0,00	0,00	0,00	
1861	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1862	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1863	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1864	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1865	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1866	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1867	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1868	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1869	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
187	Autres dettes :	0,00	0,00	0,00	
1871	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1872	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1873	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1874	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1875	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1876	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1877	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1878	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1879	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
188	Autres dettes :	0,00	0,00	0,00	
1881	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1882	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1883	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1884	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1885	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1886	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1887	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1888	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1889	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
189	Autres dettes :	0,00	0,00	0,00	
1891	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1892	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1893	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1894	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1895	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1896	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1897	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1898	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
1899	Dettes sur immobilisations :	0,00	0,00	0,00	
19	DETTES FINANCIERES (1)		215 499 855,39	106 586 428,63	
191	Participation des employés à l'effort de construction	7 224 350,33	7 224 350,33	2 315 035,81	
192	Emprunts obligataires	0,00	0,00	0,00	
193	Emprunts auprès des établissements de crédit		108 798 855,41	108 798 855,41	
1931	Crédits des Dépôts et Cautions	108 325 069,43	108 325 069,43	108 325 069,43	
1932	O.C.I.C.S.	0,00	0,00	0,00	
1933	Prêt de l'Etat ou des autres HLM	0,00	0,00	0,00	
1934	Autres établissements de crédit	472 785,98	472 785,98	472 785,98	
194	Dépôts et cautionnements reçus :		1 885 765,21	1 885 765,21	
1941	Dépôts de garantie des locataires	1 885 765,21	1 885 765,21	1 885 765,21	
1942	Redevances (loyaux) successions	0,00	0,00	0,00	
1943	Autres dépôts	0,00	0,00	0,00	
195	Emprunts et dettes financières diverses :		3 522 499,62	3 522 499,62	
1951-1952-1953-1954	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes financières diverses :	0,00	0,00	0,00	
1955	Emprunts participatifs	0,00	0,00	0,00	
1956	Autres emprunts HLM	0,00	0,00	0,00	
1957	Autres emprunts et dettes financières	0,00	0,00	0,00	
1958-1959-1960-1961	Dettes rattachées à des participations :	0,00	0,00	0,00	
1962	Cantons financiers diversifiés	0,00	0,00	0,00	
197	DETTES FINANCIERES (1)		215 499 855,39	106 586 428,63	
191	Participation des employés à l'effort de construction	7 224 350,33	7 224 350,33	2 315 035,81	
192	Emprunts obligataires	0,00	0,00	0,00	
193	Emprunts auprès des établissements de crédit		108 798 855,41	108 798 855,41	
1931	Crédits des Dépôts et Cautions	108 325 069,43	108 325 069,43	108 325 069,43	
1932	O.C.I.C.S.	0,00	0,00	0,00	
1933	Prêt de l'Etat ou des autres HLM	0,00	0,00	0,00	
1934	Autres établissements de crédit	472 785,98	472 785,98	472 785,98	
194	Dépôts et cautionnements reçus :		1 885 765,21	1 885 765,21	
1941	Dépôts de garantie des locataires	1 885 765,21	1 885 765,21	1 885 765,21	
1942	Redevances (loyaux) successions	0,00	0,00	0,00	
1943	Autres dépôts	0,00	0,00	0,00	
195	Emprunts et dettes financières diverses :		3 522 499,62	3 522 499,62	
1951-1952-1953-1954	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes financières diverses :	0,00	0,00	0,00	
1955	Emprunts participatifs	0,00	0,00	0,00	
1956	Autres emprunts HLM	0,00	0,00	0,00	
1957	Autres emprunts et dettes financières	0,00	0,00	0,00	
1958-1959-1960-1961	Dettes rattachées à des participations :	0,00	0,00	0,00	
1962	Cantons financiers diversifiés	0,00	0,00	0,00	
197	DETTES FINANCIERES (1)		215 499 855,39	106 586 428,63	
191	Participation des employés à l'effort de construction	7 224 350,33	7 224 350,33	2 315 035,81	
192	Emprunts obligataires	0,00	0,00	0,00	
193	Emprunts auprès des établissements de crédit		108 798 855,41	108 798 855,41	
1931	Crédits des Dépôts et Cautions	108 325 069,43	108 325 069,43	108 325 069,43	
1932	O.C.I.C.S.	0,00	0,00	0,00	
1933	Prêt de l'Etat ou des autres HLM	0,00	0,00	0,00	
1934	Autres établissements de crédit	472 785,98	472 785,98	472 785,98	
194	Dépôts et cautionnements reçus :		1 885 765,21	1 885 765,21	
1941	Dépôts de garantie des locataires	1 885 765,21	1 885 765,21	1 885 765,21	
1942	Redevances (loyaux) successions	0,00	0,00	0,00	
1943	Autres dépôts	0,00	0,00	0,00	
195	Emprunts et dettes financières diverses :		3 522 499,62	3 522 499,62	
1951-1952-1953-1954	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes financières diverses :	0,00	0,00	0,00	
1955	Emprunts participatifs	0,00	0,00	0,00	
1956	Autres emprunts HLM	0,00	0,00	0,00	
1957	Autres emprunts et dettes financières	0,00	0,00	0,00	
1958-1959-1960-1961	Dettes rattachées à des participations :	0,00	0,00	0,00	
1962	Cantons financiers diversifiés	0,00	0,00	0,00	
197	DETTES FINANCIERES (1)		215 499 855,39	106 586 428,63	
191	Participation des employés à l'effort de construction	7 224 350,33	7 224 350,33	2	

Partie 3 - Fiche n°3.1.1

DOI: 10.1002/for

Partidul 3 - Fiech n°3,2,1

N° de compte		PRODUITS	Exercice 2024		Exercice 2023	
			DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREÉ (SEM)	TOTAUX PARTIELS
1	2	3	4	5	6	7
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		32 990 332,16	0,00	30 158 811,58	0,00
70 (Dot de 709)	Produits des activités :		30 765 450,11	0,00	28 834 897,04	0,00
7011	Ventes de terrains lots :	0,00			0,00	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis :	0,00			0,00	
7014	Ventes de mobiliers individuels (CCMI) :	0,00			0,00	
7011-7018	Ventes d'autres immeubles :	0,00			0,00	
705	Régularisation des charges locatives :	5 682 558,61			5 344 720,43	
702-704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (CHLM)	Loyers des logements non conventionnés :	0,00			0,00	
7023 (SEM) / 7043 (CHLM)	Loyers des logements conventionnés :	23 040 146,41			20 569 275,52	
7022 (SEM) / 7042 (CHLM)	Suppléments de loyers :	134 257,70			29 300,17	
7025 (SEM) / 7044 (CHLM)	Régularisation pour étudiants (loyers, résidences sociales) :	1 223 134,57			879 832,68	
7027 (SEM) / 7047 (CHLM)	Loyers de location - acquisition et acquisition immobilière :	0,00			0,00	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (CHLM)	Autres :	1 259 399,63			1 210 176,98	
706	Prestations de services :					
7061	Produits de concession d'aménagement :	0,00			0,00	
7061-7062	Régularisation des gestion (acquisition et gestion de prêts) :	0,00			0,00	
70631 (CHLM)	Reduits tous égés :	0,00			0,00	
70632-70639 (CHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits :	0,00			0,00	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation :	0,00			0,00	
7065	Gains de rétrocessions :	0,00			0,00	
7066 (CHLM) / 7063 (SEM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers :	0,00			0,00	
70671	Gestion des S.C.O.C. :	0,00			0,00	
70672	Gestion des prêts :	0,00			0,00	
7066	Autres prestations de services :	1 010 804,87			178 004,15	
708	Produits des activités annexes :					
7081	Régularisation de charges de gestion immobilières d'autres organismes CHLM :	0,00			0,00	
Autres 708	Autres :	273 773,66			287 424,14	
71	Productions effectuées lors d'exploitations :		0,00	0,00	0,00	0,00
7113	Immobiliers en cours :	0,00			0,00	
7115	Immobiliers achevés :	0,00			0,00	
72	Productions immobilières :		313 310,39	0,00	141 755,65	0,00
7222	Immobiliers de report (finances étrangères) :	0,00			0,00	
721-722-725	Autres productions immobilières :	313 310,39			141 755,65	
74	Subventions d'exploitation :		2 500,00	0,00	3 603,00	0,00
742	Primes à la construction :	0,00			0,00	
743	Subventions d'exploitations diverses :	2 500,00			3 603,00	
744	Subventions pour travaux d'entretien :	0,00			0,00	
745	Rapports sur aménagements, prestations et prestations :		1 054 549,84	0,00	1 107 425,72	0,00
746	Produits pour travaux d'entretien :	211 600,90			224 900,00	
747	Dépenses de charges :	211 582,54			183 369,43	
Autres 74	Autres recettes :	131 778,09			243 071,71	
75	Transferts de charges d'exploitation :	11 161,32			39 441,19	
752	Produit au dispositif de désaffectation de la D.L.L.S. :	842 520,00			849 171,00	
751-754-755-756-757	Autres produits :	0,10		0,10	558,82	
758	Quotient de résultat sur opérations faites en commun :	0,00		0,00	0,00	
	PRODUITS FINANCIERS		315 237,74	0,00	214 130,63	0,00
76	De participations (2) :		0,00	0,00	0,00	0,00
7611	Revenus des actions :	0,00			0,00	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes :	0,00			0,00	
7613-7616	Revenus des avances, prêts participatifs et autres :	0,00			0,00	
762	D'autres immobilisations financières (2) :		0,00	0,00	0,00	0,00
76261-76262	Prêts accésionnés :	0,00			0,00	
Autres 762	Autres :	0,00			0,00	
763-769	Dépenses créances et valeurs mobilières de placement :	313 310,39		313 310,39	334 140,81	
765-769-769	Autres (2) :				0,00	
776	Rapports sur dépréciations et provisions :	0,00		0,00	0,00	
776	Transferts de charges financières :	0,00		0,00	0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement :	0,00		0,00	0,00	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		2 615 257,75	0,00	2 041 470,71	0,00
771	Surplus de cessions de valeurs mobilières de placement :	47 436,51		47 436,51	37 307,44	
771	Sur opérations en capital :		2 567 821,24	0,00	2 004 163,24	0,00
776	Produits des cessions d'immobiliers affectés :	0,00			1 600,00	
777	Subventions d'exploitations immobilières (hors aide au résultat de l'exercice) :	620 817,55			878 350,17	
776	Autres :	1 847 003,47			3 127 975,77	
776	Rapports sur dépréciations et provisions :	0,00		0,00	0,00	
776	Transferts de charges exceptionnelles :	0,00		0,00	0,00	
	TOTAUX DES PRODUITS	33 915 589,91	33 615 589,91	0,00	33 152 337,49	0,00
	SOLDES DEBITEUR = PERTE		2 330 855,91	0,00	1 878 640,11	0,00
	Solde relatif au GICG		12 841 294,53		12 841 853,00	
	GICG de l'exercice 2024 au GICG		380 440,85		347 215,97	
	TOTAL GENERAL		34 916 427,71	0,00	34 931 142,22	0,00
(1) Dont produits sur cessions de valeurs mobilières de placement						

ANNEXE LITTÉRAIRE 2024

FAITS CARACTERISTIQUES

Les deux opérations de démolition du Quai de Grabieux et Mont Bouquet sont terminées et sorties de l'actif immobilisé au 31/12/24.

Pour rappel, les opérations de démolitions sont subventionnées à hauteur de 82,19% par l'ANRU, soit 5 906 K€ pour un coût total de 7 187 K€.

La comptabilisation des charges et produits afférents à l'avancement des opérations présentent un impact résultat négatif de - 390 K€ (1 417 K€ de charges exceptionnelles de démolition contre 1 027 K€ de produits exceptionnels – subventions liées aux démolitions).



Annexe 1: Rappel du contexte et ambitions du projet

Convention de renouvellement urbain

Coût TTC :	Villes	EPCI	Cons. Dép.	Cons. Rég.	Bailleur Logis Cévenols	SAEM	CDC	ANRU	PRÊTS BONIFIES	Prêts CDC	AUTRES
139,75 M€	6,57 M€	19,77 M€	0,49 M€	1,74 M€	60,02 M€	2,91 M€	0,10 M€	38,37 M€	13,72 M€	34,70 M€	10,69 M€

Avenant n° 1- Amplification

Coût TTC :	Villes	EPCI	Cons. Dép.	Cons. Rég.	Bailleur Logis Cévenols	Bailleur un tel pour tous	SAEM	CDC	ANRU	PRÊTS BONIFIES	Prêts CDC	AUTRES
39,92 M€	0,05 M€	3,59 M€	0,05 M€	0,14 M€	5,56 M€	16,61 M€	0,92 M€	0 M€	12,18 M€	0,06 M€	14,94 M€	0,73 M€

Total Projet Renouvellement Urbain

Coût TTC :	Villes	EPCI	Cons. Dép.	Cons. Rég.	Bailleur Logis Cévenols	Bailleur un tel pour tous	SAEM	CDC	ANRU	PRÊTS BONIFIES	Prêts CDC	AUTRES
179,67 M€	0,03 M€	22,46 M€	0,54 M€	1,88 M€	65,58 M€ Dont 55,46 M€ Micros projets	16,61 M€	3,73 M€	0,10 M€	50,54 M€ Dont 19,13 M€ Logis Cévenols	13,60 M€ Dont 13,55 M€ Logis Cévenols	49,64 M€ Dont 36,99 M€ Logis Cévenols	11,82 M€

PRINCIPES GENERAUX

Les comptes annuels de l'exercice 2024 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 500 K€ (2023 : 595 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

La valeur brute des immobilisations incorporelles est passée de 1 966 K€ au 31/12/2023 à 2 058 K€ au 31/12/2024 suite à l'acquisition de concessions, brevets, licences pour 92 K€. Les dotations aux amortissements 2024 s'élèvent à 187 K€ et le cumul des amortissements passe de 1 371 K€ à 1 558 K€ au 31/12/2024. Ainsi la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles diminue de 95 K€ en 2024 (de 595 K€ au 31/12/2023 à 500 K€ au 31/12/2024 : $1\,966\text{ K} + 92\text{ K} - 1\,558\text{ K}$).

II - IMMOBILISATIONS CORPORELLES : VNC 237 612 K€ (2023 : 238 639 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>			
<u>Ind</u>	3.20 %		30 ans
<u>Coll</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 20 ans

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 Residentialisation	durée d'amortissement 20 ans

La valeur nette comptable des immobilisations corporelles a diminué de **1 027 K€** entre 2023 et 2024. Cette variation s'explique par des acquisitions pour **10 996 K€** (VEFA Le Clos Méjannes, Réhabilitations Alsace et Villeneuve), moins **5 561 K€** de mises au rebut (notamment liées aux démolitions Mont Bouquet et Quai de Grabeux terminées, ainsi que les mises au rebut des composants remplacés dans le cadre des réhabilitations terminées en 2024 : Alsace, Villeneuve, Cévennes), moins les amortissements comptables de l'année pour **9 342 K€**, auxquels il convient de soustraire les sorties d'amortissements cumulés liés aux mises au rebut pour **2 880 K€**.

Terrains bâtis et aménagés : VB 24 727 K€ (2023 : 23 972 K€)

Ce sont les terrains d'assiette des immeubles de rapport, comptabilisés au coût historique. L'augmentation de **755 K€** entre 2023 et 2024 est liée à la valorisation des terrains de la VEFA Le Clos Méjannes.

Immeubles de rapport : VNC 210 943 K€ (2023 : 212 544 K€)

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 : 820 K€ (2023 : 1914 K€)

Pour la gestion de l'exercice 2024, 29 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 l'immeuble de la Rue Saint Julien à Alès (Rochebelle 3 lgts). Le stock au 31 décembre 2024 passé de **1 914 K€** à **820 K€**. Cette variation s'explique notamment par les opérations de démolitions de Mont Bouquet II et 23 Quai de Grabeux qui sont sorties de l'actif au 31/12/2024 pour respectivement **635 K€** et **489 K€**.

<u>Les opérations à démolir ANRU</u>	31 décembre 2023	31 décembre 2024
12 Lozère	43 015,06 €	43 015,06 €
Prés St Jean Nord (SACIVA)	452 391,86 €	495 810,42 €
Tour 6-8 rue Sully Prud'homme	123 766,26 €	208 322,96 €
Entrée 17-19 rue Sully Prud'homme	26 098,54 €	43 759,05 €

TOTAUX

1 914 969,02 € 820 178,89 €

Provisions pour dépréciations : 250 K€

Les provisions pour dépréciation des actifs immobilisés sont constituées conformément au règlement comptable n° 2002-10 du Comité de la Réglementation Comptable.

Ancienne Gendarmerie – Saint martin de Valgagues

Au 31 décembre 2024, la provision pour dépréciation de l'immeuble de l'ancienne Gendarmerie de Saint Martin de Valgagues acquise en février 2014, et devant permettre de réaliser une opération de logement locatif social, est maintenue pour un montant de 250 000 € calculée sur la base des coûts de désamiantage estimés à 250 000 € au 31/12/2021.

Rappel : Au 31 décembre 2024, la provision pour dépréciation d'un montant de 127 083 € constatée au 31/12/2023 au 2 rue Saint Julien à Alès (Rochebelle) (délibération n°2023-03 du 23 février 2023 portant sur le gel de la commercialisation et l'autorisation de démolition des trois logements collectifs dans le cadre de l'ANRU) a été reprise et un amortissement exceptionnel a été enregistré pour 29 K€ (Cf ci-dessus).

Bâtiments et installations administratives : 1 772 K€ (2023 : 1 888 K€)

La diminution entre 2023 et 2024 est expliquée par les amortissements de l'année pour 116 K€.

Autres immobilisations corporelles : VNC 170 K€ (2023 : 235 K€)

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

La valeur brute des autres immobilisations corporelles est passée de 917 K€ au 31/12/2023 à 949 K€ au 31/12/2024 suite à l'acquisition de concessions, brevets, licences pour 32 K€. Les dotations aux amortissements 2024 s'élèvent à 97 K€ et le cumul des amortissements passe de 682 K€ à 779 K€ au 31/12/2024. Ainsi la valeur nette comptable des autres immobilisations corporelles diminue de 65 K€ en 2024 (de 235 K€ au 31/12/2023 à 170 K€ au 31/12/2024 : 917 K + 32 K = 779 K).

III - IMMOBILISATIONS EN COURS : 31 024 K€ (2023 : 25 662 K€)

Terrains nus non bâtis : 1 450 K€ (2023 : 1 450 K€)

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

Immeubles de rapport : 29 574 K€ (2023 : 24 211 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.

Au 31 décembre 2024, la ventilation (en milliers d'euros) des immeubles de rapport en cours se présente ainsi :

Constructions	22 055 K€
Réhabilitation	<u>7 519 K€</u>
Totaux	29 574 K€

Pour rappel, La production immobilisée, qui s'élève à 314 K€ en 2024 contre 141 K€ en 2023, prend en compte les coûts internes de production et les frais financiers de préfinancement des emprunts et est incorporée dans le coût de revient des immeubles.

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 2024. Seuls les frais financiers constatés sont intégrés dans la production immobilisée.

IV - IMMOBILISATIONS FINANCIERES : 22,5 K€ (2023 : 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 de 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 pour un total de 22 525 €:

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 actions à SAC OLEA pour 18 375 €.

V - STOCKS ET EN COURS : 0 k€

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

VI - CREANCES D'EXPLOITATION : 4 409 K€, hors subventions à recevoir (2023 : 2 679 K€)

Locataires et organismes payeurs d'APL : 1 514 K€ (2023 : 1 471 K€)

Il s'agit des règlements dus par les locataires présents ou partis depuis moins de 4 mois.

Clients douteux et litigieux (application de l'article 423-23 du CCH) : 1 939 K€ (2023 : 1 750 K€)

Il s'agit des retards de règlement dus par les locataires depuis plus de 4 mois (dont 1 124 K€ pour locataires partis).

La provision pour créances douteuses s'élève à 1 395 K€ (2023 : 1 263 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 était supérieur à 3 mois, la totalité de la créance était provisionnée, ce qui correspond à l'application des règles suivantes: (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, sauf 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

Locataires – produits non encore facturés : 499 K€ (2023 : 181 K€)

Conformément aux termes de l'instruction comptable relative aux charges locatives à régulariser en remboursement prévisionnel, nous avons comptabilisé 499 K€ en 2024 au compte 418.

Autres créances : 457 K€ (2023 : 540 K€)

Il s'agit des créances fiscales (TVA à recevoir pour 139 K€), ainsi que de divers produits à recevoir (sinistres et TFPB pour 318 K€).

VII - SUBVENTIONS A RECEVOIR

Subventions à recevoir : 9 596 K€ (dont ANRU : 7 936 K€)

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

ETAT DES SUBVENTIONS 2024

ORGANISMES	COMPTE	31 Déc. 2023 SOLDE	Année 2024			31 Déc. 2024 A RECEVOIR SOLDE
			NOTIFIEES		RECUES	
			AJOUT	SORTIES	RECUES	
Subventions d'Investissement : 4412						
ETAT	1311	727 643,60	-	-	103 600,00	624 043,60
Région LR	1312	219 954,06	218 000,00	-	25 704,54	412 249,52
C. Cal du Gard	1313	594 750,00	125 000,00	-	217 000,00	502 750,00
Commune	1314	97 270,00	30 000,00	-	80 000,00	47 270,00
ANRU	1315	3 108 336,93	1 950 378,02	-	924 160,27	4 134 554,68
Autres	1318	361 730,11	-	-	361 090,11	640,00
Effort construction	132	37 500,00	-	-	-	37 500,00
S/TOTAL		5 147 184,70	2 333 378,02	-	1 711 554,92	5 769 007,80
Subventions d'Exploitation : 4416						
CGLLS		35 960,00	-	-	-	35 960,00
CDC		-	-	-	-	-
DEMOL ANRU		4 420 500,01	-	-	619 391,79	3 801 108,22
S/TOTAL		4 456 460,01	-	-	619 391,79	3 837 068,22
TOTAL		9 603 644,71	2 333 378,02	-	2 330 946,71	9 596 076,02

VIII - CREANCES DIVERSES

Débiteurs divers : 856 K€ (2023 : 868 K€)

Il s'agit de créances vers des tiers,

- Comptes 46711 pour 122 K€ (dont notamment 110 K€ de travaux réalisés pour le compte de Mairies)
- Comptes 46721 pour 694 K€ (dont notamment 659 K€ pour diverses indemnités à recevoir)
- Comptes 46725 pour 1 K€ relatif à des régularisations de dépôts de garantie,

Charges constatées d'avance : 199 K€ (2023 : 56 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.

EVALUATION DES POSTES DU PASSIF

I – SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT : 26 966 K€ val. nettes (2023 : 25 563 K€)

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 Salyia Patrimoine.

A noter que :

9 596 K€ de subventions sont en attente de règlement (9 604 K€ en 2023),
dont 7 936 K€ au titre de l'ANRU (7 529 K€ en 2023).

II – PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES : 2 835 K€ (2023 : 2 465 K€)

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

Provision pour Gros Entretien : 1 886 K€ (2023 : 1 763 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 totale 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€ à la suite du changement de méthode. Cet impact a été affecté au Report à Nouveau à cette date.

Au 31 décembre 2024, il a été nécessaire compte tenu de la mise à jour du programme prévisionnel de travaux découlant du Plan Stratégique de travaux, d'augmenter la provision pour gros entretien à 1 886 K€, par une reprise des travaux réalisés ou déprogrammés de 712 K€ et une dotation de 834 K€, conforme au plan pluriannuel de travaux et au Règlement ANC 2015-04.

Autres : 890 K€ (2023 : 702 K€)	31/12/2023	Dotations 2024	31/12/2024
Les provisions sont constituées pour :			
Locaux Commerciaux Démol. NPNRU	100 K€	Néant	100 K€
Contentieux Promoteur	315 K€	Néant	315 K€
Litige personnel	160 K€	25 K€	185 K€
Solde subvention CGLLS	36 K€	Néant	36 K€
Autres	0 K€	5 K€	5 K€

Indemnités Fin de Carrière : 249 K€ (2023 : 91 K€)

Les engagements concernent les salariés non-fonctionnaires.

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

Droits acquis fin 2024 majorés des charges sociales et fiscales (40% non-cadres et 45% cadres).

Taux : d'actualisation : 3,20% ; de revalorisation : 3,75% ; 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 2024 à : **261 867 €**.

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

Pour l'exercice 2024, nous avons la situation suivante :

Dotation complémentaire (68158) : 162 466 € Reprise 78158 : 4 695 €

III – DETTES FINANCIERES : 211 409 K€ (2023 : 196 388 K€)

Dettes sur emprunts : 206 021 K€ (2023 : 191 171 K€)

Il s'agit des dettes en capital sur emprunts souscrits afin de réaliser et de réhabiliter les opérations immobilières.

Les emprunts et dettes assimilées sont enregistrés à leur valeur nominale lors de leur date d'encaissement. Ils sont diminués des remboursements en capital opérés jusqu'au 31 décembre.

Les intérêts des emprunts PLA et PALULOS dont le paiement se trouve différé sont comptabilisés en « Intérêts compensateurs ».

Encours de la dette :	31-déc-23			31-déc-24		
L'évolution de l'encours : (en milliers d'euros)	Solde 31/12/2022	+	192 020	Solde 31/12/2023	+	191 171
	Réalizations 2023	+	4 439	Réalizations 2024	+	31 570
	Remboursement 2023	-	5 268	Remboursement 2024	-	16 719
	Remb. Ant 2023	-	0	Remb. Ant 2024	-	0
	Solde 31/12/2023	+	191 171	Solde 31/12/2024	+	206 023
Répartition de l'encours : (en milliers d'euros)	Taux indexés Livret A	160 824	84%	Taux indexés Livret A	181 004	88%
	Taux Fixés	8 160	4%	Taux Fixés	9 080	4%
	Taux indexés Euribor	6 787	4%	Taux indexés Euribor	1 769	1%
	Taux indexés Inflation	15 400	8%	Taux indexés Inflation	14 170	7%
	Total encours	191 171	100%	Total encours	206 023	100%
Typologie suivant la charte "Gissler"	1 A	175 771	92%	1 A	177 353	92%
	2 A	15 400	8%	2 A	14 972	8%

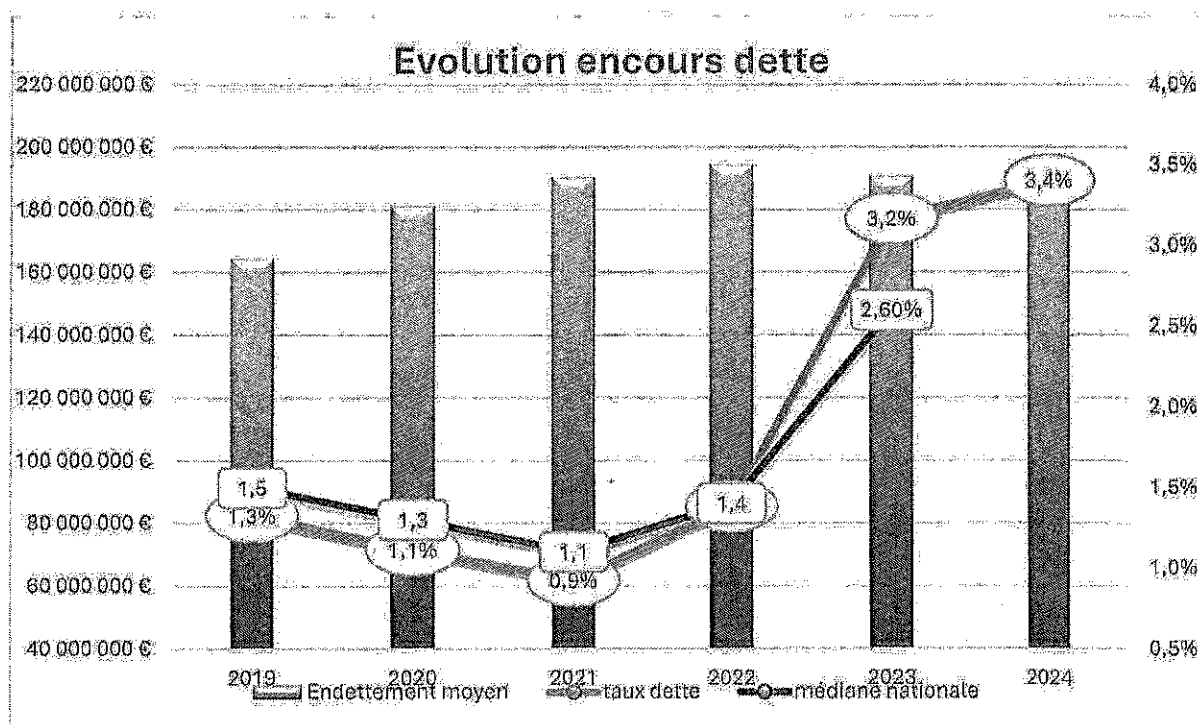
NB : La charte Gissler a pour objet d'informer les organes de décision du risque existant sur l'encours de la dette, cette classification est basée sur :

- **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).



On note un décrochage du taux d'endettement de Logis Cévenols en 2023 par rapport à la médiane nationale. Cela s'explique par la typologie de la dette : au 31/12/2023, Logis Cévenols était endetté

à 84.1% avec des taux indexés sur le livret A et à 4.3% avec des taux fixes contre respectivement 78.5% et 16.3% pour la médiane nationale. De plus, selon la médiane nationale, 4.7% des emprunts étaient couverts par des SWAPS alors que le Logis Cévenols n'a utilisé aucune couverture. Ainsi, le Logis Cévenols a été plus fortement impacté par la hausse du taux du livret A que d'autres organismes qui avaient adopté une répartition taux variables / taux fixes plus avantageuse, ainsi que des instruments financiers de couverture.

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

Suivant l'avis du 25 juillet 2023, l'OPH obtient une cote « 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 : 1 865 K€ (2023 : 1 804 K€)

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

Intérêts courus : 3 522 K€ (2023 : 3 412 K€) - Intérêts compensateurs : 0 k€

Les intérêts courus représentent le montant des encours des prêts de leur date d'échéance au 31 décembre 2024. 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.

IV – LOCATAIRES, ORG. PAYEURS D'APL CREDITEURS : 592 K€

Au 31 décembre 2024, il subsistait 100 K€ (94 K€ au 31 décembre 2023) d'avances locataires. Cette somme correspond aux excédents dus aux locataires (APL, dépôts de garantie,...) et a été restituée dès le début 2025.

Conformément aux termes de l'instruction comptable relatives aux charges locatives à régulariser, 492 K€ ont été portés au compte 4195, (698 K€ au 31 décembre 2023).

V – DETTES D'EXPLOITATION & DIVERSES : 6 354 K€ (2023 : 4 787 K€)

Les dettes d'exploitation s'élèvent à 2 716 K€. Il s'agit de dettes courantes dont le règlement intervient à court terme, c'est-à-dire début 2025.

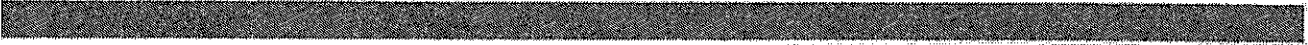
Parmi ces dettes, on note 1 570 K€ de dettes fournisseurs, 366 K€ de factures non parvenues sont imputées au compte 4081, les dettes sociales sont de 645 K€ et les dettes fiscales s'élèvent à 135 K€.

Les dettes diverses s'élèvent à 3 637 K€ (2023 : 2 103 K€).

Elles correspondent à 3 391 K€ pour les fournisseurs d'immobilisations dont 473 K€ de factures non parvenues imputées au compte 4084, et 246 K€ pour les autres dettes.

VI – PRODUITS CONSTATES D'AVANCE : 2 043 K€ (2023 : 3 047 K€)

Ils représentent en totalité la partie des subventions constatées dans les comptes et pour lesquelles les travaux restent à réaliser.



EVALUATION DES CHARGES ET DES PRODUITS

I – LES CHARGES : 38 510 K€ (2023 : 36 831 K€)

L'imputation des charges 2024 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.

Points significatifs :

Pour l'exercice 2024, le remboursement des intérêts de la dette sont d'un montant de 6 672 K€ (y compris 122 K€ liés aux Titres participatifs), contre 128 K€ pour 2023.

Les intérêts de la dette subissent fortement l'impact de la hausse du taux du livret A.

Auxquels viennent se rajouter :

- L'impact de la RLS,
- La TVA,
- La hausse du taux d'inflation,
- ...

Au titre des Frais de Gestion, les cotisations 2024 de la CGLLS sont d'un montant de 530 K€ (437 K€ en 2023).

Impôt sur les Sociétés, sans objet pour l'exercice 2024.

II – LES PRODUITS : 35 920 K€ (2023 : 35 153 K€)

Les produits 2024 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 842 K€ (2023 : 848 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 2024, il n'y a pas de produit sur cession d'actif, ils étaient de 42 K€ en 2023, à la suite de la vente d'une maison, du programme La Déroutine.

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 2024 à 97%. 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 -2 951 K€ (2023 : - 2 046 K€) et le résultat affecté aux activités Hors SIEG s'établit 360 K€ (2023 : 367 K€).

III – LE RESULTAT : -2 591 K€ (2023 : - 1 678 K€)

L'ensemble des charges et des produits génère un résultat en perte de 2 591 K€ et ne permet pas de générer de l'intéressement.

IV – PARTIES LIEES :

Les flux financiers 2024 entre les Logis Cévenols et la SAC OLEA Habitat ont été les suivants :

ACTIF : créance de 12 032 € correspondant à diverses avances pour le compte de la SAC ;

PASSIF : Néant ;

CHARGES : 25 994 € correspondant aux cotisations des membres de l'année N +/- les ajustements de cotisations N-1 ;

PRODUITS : 10 910 € correspondant à la facturation de la mise à disposition du personnel pour la SAC.

V – L'AUTOFINANCEMENT NET HLM :

Selon le décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014 et l'arrêté du 10 décembre 2014, les OPH et les sociétés d'HLM ont l'obligation de produire annuellement un ratio d'autofinancement net HLM. Ce ratio ne peut être inférieur à 0% sur l'exercice ou inférieur à 3% sur 3 ans.

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	3 595 859,81	2 210 043,05	3 076 153,34	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	168 864,04	234 130,03	313 931,74	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	28 306 655,04	28 625 967,04	30 765 459,71	
d) Charges récupérées (comptes 703)	5 138 893,02	5 344 720,44	5 669 558,62	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	23 336 626,06	23 515 376,63	25 409 832,83	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (1)	15%	9%	12%	12%

VI – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Entre le 31 décembre 2024, date de clôture de l'exercice, et la date d'arrêté des comptes, sont survenus les événements suivants :

- Néant

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n° 4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
6021	Avals, cautions, garanties reçues.	
6022	Contrats d'emprunt à accession signed et non portés à l'encaissement.	
6023	Avances en sous (cession P.A.P.)	
6024	Emprunts libérés et autres.	19 825 534,20
6025	Crédits et décaissements non échus.	
6026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail.	
6029	Autres engagements reçus.	
TOTAL		19 825 534,20

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
6011	Avals, cautions, garanties données.	
6012	Octroi de prêts.	0,00
6013	Capitaux signés de prêts principaux.	
6014	Contrats de prêts complémentaires.	
6015	Autres contrats.	
6016	Redevances créditées relatives à court.	
6017	Autres engagements donnés.	0,00
6018	Restes à comptabiliser sur :	
6019	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logement à accession).	
6020	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (temporaire - accession).	
6021	- Comptes de vente (y compris terrains pour réserves (accession)).	
6022	Restes à payer sur marchés signés (opérations locales).	
6023	Engagements divers.	
TOTAL		0,00

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
6031	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel.	
6032	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel.	
6033	Dépôts de garantie bloqués - location accession.	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
6041	Logements liés et vendus dont la propriété ne peut être vendue.	
TOTAL		0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
6071	Engagements de la personne physique.	
6072	Appels de fonds.	
6073	Situation de trésorerie de la construction.	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3
6071	Immobilisations à réaliser.	
6072	Fournisseurs.	
6073	Travaux réalisés (soit décaissement).	
TOTAL		0,00

Partie 4 Fiche n°4.2

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

4.2.1 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1 (Montants en euros, sauf indication contraire)

ORIGINES :	TOTAL :		Dont activités relevant du BICG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du BICG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		5 058 527,08		3 973 027,06			1 077 500,00	
12 - Résultat de l'exercice N-1		(1 078 960,23)		(2 045 852,60)			387 293,57	
- Prélèvement sur le compte 10088 réserves diverses (1)		0,00		0,00			0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
							0,00	
Part de l'activité BICG / hors BICG dans le résultat					121,86%			-21,88%
Part de l'activité BICG / hors BICG dans les opérations comptées					69,77%			31,23%
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1001 Réserves légales (spécifique sociétés)		0,00		0,00%		0,00		0,00%
1003 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		0,00		0,00%		0,00		0,00%
1007 Excédents d'évaluation affectés à l'investissement (spécifique CPE)		3 947 581,55				0,00		
1009 Réserves activités agricoles (spécifique BICG)		0,00				0,00		
1005 Réserves sur opérations immobilières		38 063,20		38 063,20		0,00		
10088 Réserves diverses		0,00		0,00		0,00		
157 - Dividendes					0,00%		0,00	0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		(614 117,32)		(2 558 870,80)			1 944 793,57	
TOTAUX		3 371 927,43		1 427 172,86			1 944 793,57	

(1) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

4.2.2 - TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES (SPECIFIQUE SOCIETES) (1)

Exercice	Année de paiement	Dividende par action	Montant total des dividendes distribués	Plafond annuel de distribution (2)	Résultat net
N					
N-1					
N-2					

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)

(2) Selon les modalités définies par le 12 des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1) et le 12 des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

**RESULTATS DE L'ORGANISME
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

PARTIE IV
Fiche n°4.2.3

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	21 660 230,81	22 247 693,37	23 167 762,02	23 281 246,60	25 085 901,09
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	9 190 600,35	11 112 472,10	10 317 997,82	9 272 423,14	7 312 091,89
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	1 646 607,18	2 360 262,28	1 034 466,32	(1 676 600,23)	(2 660 845,86)
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	109,33	107,93	109,88	112,43	112,28
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	3 235 367,53	3 523 729,05	3 698 386,36	3 769 740,68	3 969 733,70
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, caisses sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	1 440 340,66	1 563 850,60	1 338 307,66	1 241 761,81	1 242 770,51

4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

Partie 4 Fiche n°4.2.4

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	3 595 859,81	2 210 043,05	3 076 153,34	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	168 864,04	234 130,03	313 931,74	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	28 306 655,04	29 625 967,04	30 765 459,71	
d) Charges récupérées (comptes 703)	5 138 893,02	5 344 720,44	5 669 658,62	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	23 336 626,06	23 515 376,63	25 409 532,83	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	15%	9%	12%	12%

(1) Cette ligne doit être insérée dans le rapport de gestion

Page 4 Fiche N°4.3.1

TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

N° de compte	IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE A LA FIN DE L'EXERCICE
			Acquisitions, Créations, Apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements de poste à poste (abandon de projet, remboursements anticipés)	Sorties d'actif (sauf abandon de projet), et remboursement courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7	8 (3+4+5-6-7)
INCORPORELLES							
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
202-2045- 2046-2049	Baux long terme et droits d'usufruit	236 493,38	0,00	0,00	0,00	0,00	236 493,38
232-237	Immobilisations incorporelles de cours, brevets, et comptes versés sur franchises et autres incorporelles (232-237)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
203-205-206- 207-2088	Autres immobilisations incorporelles	1 790 346,89	80 999,58	0,00	0,00	0,00	1 871 346,48
	Total I	1 996 840,26	80 999,58	0,00	0,00	0,00	2 057 839,84
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2112- 2113-2115	Terrains aménagés, livrés, à livrer	23 072 278,43	755 054,29	0,00	0,00	0,00	23 827 332,72
212	Agencements - Aménagements de terrains	16 726,48	0,00	0,00	0,00	0,00	16 726,48
	Total II	23 088 995,91	755 054,29	0,00	0,00	0,00	23 844 050,20
Constructions							
213 (sauf 21315-2135)	Constructions locatives sur sol propre (21313 (sauf 21315-2135) A	368 504 776,57	3 381 022,56	5 043 558,78	2 888 011,48	8 045 087,20	373 489 558,24
	Constructions locatives sur sol propre hors autres et remplacements de composants		3 356 895,52	3 706 490,84	2 595 012,48	1 766 723,33	
	Additions et remplacements de composants (1)		4 123,92	3 137 898,60	0,00	7 328 843,61	
214 (sauf 21415-2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (21414 (sauf 21415-2145) B	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors autres et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
	Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
21315-2135- 21415-2145	Bâtiments et autres constructions (21315-2135-21415-2145) C	3 492 812,46	0,00	0,00	0,00	0,00	3 492 812,46
	Total III (A+B+C)	372 057 589,03	3 381 022,56	8 849 549,75	2 888 011,48	8 052 830,81	376 891 411,72
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	84 895,77	14 777,07	0,00	0,00	0,00	79 918,70
	Total IV	84 895,77	14 777,07	0,00	0,00	0,00	79 918,70
Divers							
2161	Installations générales, agencements et aménagements divers (sauf 21611)	4 376,40	0,00	0,00	0,00	0,00	4 376,40
2162	Matériel de transport	230 734,03	4 010,02	0,00	0,00	0,00	234 744,05
2163	Matériel de bureau et matériel informatique	441 707,68	12 732,58	0,00	0,00	0,00	454 440,26
2164	Matériel	171 761,52	0,00	0,00	0,00	0,00	171 761,52
2168	Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total V	642 875,63	16 742,58	0,00	0,00	0,00	659 618,21
22	Immobilisations en location simple, location-vente, affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	1 450 971,58	0,00	0,00	0,00	0,00	1 450 971,58
2313-2314- 2316-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours						
	- Construction et acquisition d'immobilisations	10 225 468,12	3 875 391,68	0,00	1 121 478,91	0,00	22 080 271,21
	- Additions et remplacements de composants (1)	4 886 213,12	5 070 237,70	0,00	3 137 086,80	0,00	7 819 375,02
238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total VII	25 662 652,82	8 945 629,38	0,00	4 258 565,71	0,00	31 860 717,51
	Total VIII (I + II + III + IV + V + VI + VII)	422 853 443,09	13 794 345,85	8 849 549,75	6 843 570,16	8 052 830,81	435 717 332,45
FINANCIERES							
231-236- 2375-2378	Participations, reports, avances (231-236-2375-2378)	22 878,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 878,00
2371-2374	Créances rattachées à des participations (2371-2374)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
237	Titres immobilisés (droit de créance)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2371	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2373	Prêts principaux pour acquisition	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2375	Prêts complémentaires pour acquisition	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2377	Prêts aux S.C.C.C.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2378-2379- (sauf 23791) - 2375-2376	Autres (dépôts et cautionnements versés, créances diverses...)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2379	Titres en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Total IX	22 878,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 878,00
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX)	422 876 321,09	13 794 345,85	8 849 549,75	6 843 570,16	8 052 830,81	435 717 332,45

(1) Ces lignes tiennent les méthodes des travaux de réhabilitation, réaffectation et changements de destination sur le patrimoine, les travaux d'entretien sur les acquisitions antérieures.

(2) Total général colonne 8 = Total colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (sauf 21315-2135).

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif comprennent les ventes et démolitions, les livraisons de composants remplacés, et autres mises au rebut.

Partie 4 Fiche n°4.4.1

955

Partie 4. Fiche n°4.4.2

ESTABLISHED BY ACT OF CONGRESS 1878

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 8 du tableau 4-4: TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

[3] Périphériques, parties de composants remplacés, et autres mis au rebut.

Partie IV - Fiche n°4.5.1

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISSES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Pour pensions et obligations similaires	91 484,88	162 486,33	4 695,00 (3)	249 269,21
Pour gros entretien	1 763 000,00	834 000,00	711 500,00	1 885 500,00
Pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunte)	610 698,00	89 698,00	(3)	700 396,00
TOTAL II	2 465 182,88	1 086 062,33	716 195,00 (2)	2 835 049,21
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	377 083,00	0,00	127 083,00	250 000,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	377 083,00	0,00	127 083,00	250 000,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	1 263 298,02	342 779,55	211 562,64	1 394 514,93
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres créances	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	1 263 298,02	342 779,55	211 562,64	1 394 514,93
TOTAL VI (III + IV + V)	1 640 381,02	342 779,55	338 645,64	1 644 514,93
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	4 105 563,90	1 428 841,88 (1)	1 054 840,64 (1)	4 479 527,14

RENVIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 428 841,88	1 054 840,64
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles		0,00
(2) Dont reprises:	de provisions utilisées		408 400,50
	de provisions non utilisées (*)		308 794,50
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe).

6 - ETAT DES DETTES

Partie 4 - Fiche 4.6

N° de compte	DETTE	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTE GARANTIE PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3+5)	7
102	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	7 224 360,33	24 136,57	99 686,48	7 100 627,30	
103	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
104	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	198 796 853,41	1 772 734,97	15 403 884,83	179 560 253,91	
1051/1050	Dépôts et cautionnements reçus	1 085 162,23	Non ventilable (3)		1 085 162,23	
1054	Redevances location + accession	0,00			0,00	
106	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
1075	Emprunts participatifs (1)	0,00			0,00	
107 (sauf 1071 et 1070), 1061 à 1067	Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
1710	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0,00			0,00	
510	Concours bancaires courants (5)	0,00			0,00	
15001-15002-1716-1740-1788-5101	Intérêts courus non échus	3 522 469,52	3 522 469,52		0,00	
16003	Intérêts compensatoires	0,00			0,00	
	TOTAL I dettes financières	211 408 935,26	7 319 341,16	15 503 571,31	198 628 043,44	0,00
	dont emprunts remboursables in fine				0,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0,00	0,00	0,00	0,00	
200/270	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00	0,00	0,00	0,00	
401 à 406	Fournisseurs et comptes rattachés	5 326 802,28	5 326 902,28	0,00	0,00	
410	Clients et créanciers	591 732,31	591 732,31	0,00	0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	455 000,00	455 000,00	0,00	0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	190 000,00	190 000,00	0,00	0,00	
44	Etat et autres collectivités publiques (1)	135 687,90	135 687,90	0,00	0,00	
443	Opérations particulières	0,00	0,00	0,00	0,00	
44 (sauf 443)	Autres	135 687,90	135 687,90	0,00	0,00	
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	0,00	0,00	
451	Groupes	0,00	0,00	0,00	0,00	
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.O.	0,00	0,00	0,00	0,00	
455/456/457	Associés	0,00	0,00	0,00	0,00	
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	0,00	0,00	
46	Créditeurs divers (1)	248 424,72	248 424,72	0,00	0,00	
461	Opérations pour le compte de tiers	1 881,19	1 881,19	0,00	0,00	
46 (sauf 461)	Autres dettes	244 543,53	244 543,53	0,00	0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL II	6 948 747,22	6 948 747,22	0,00	0,00	0,00
407	Produits constatés d'avance (1)	2 043 108,00	2 043 108,00	0,00	0,00	
4071	Sur exploitation	2 043 108,00	2 043 108,00	0,00	0,00	
4072	Sur vente de lots en cours	0,00	0,00	0,00	0,00	
4078	Autres produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL III	2 043 108,00	2 043 108,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	220 397 690,51	16 312 196,38	15 503 571,31	198 628 043,44	0,00
RENVIS						
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	31 570 491,00				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	15 606 469,00				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'échéance					

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au passif, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3 = Total III + IV du passif

(5) Y compris soldes créditeurs de banques

(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice

Partie 4 - Fiche 4.7

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

N° de compte	LIBELLE	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
1		2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
287	Créances rattachées à des participations	0,00		0,00
2781	Prêts principaux accession	0,00		0,00
2782	Prêts complémentaires accession	0,00		0,00
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0,00		0,00
274	Autres prêts	0,00		0,00
275/276	Autres immobilisations financières	0,00		0,00
	TOTAL I	0,00	0,00	0,00
EN ACTIF CIRCULANT				
408	Fournisseurs établis	17 854,16	17 854,16	0,00
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	1 513 405,92	1 513 405,92	0,00
416	Clients douteux ou litigieux	1 939 321,92	1 939 321,92	0,00
412	Créances sur acquéreurs	0,00		0,00
413/414/415/416	Autres créances clients	499 083,65	499 083,65	0,00
42	Personnel et comptes rattachés	0,00		0,00
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00		0,00
44	Etat et collectivités publiques :	10 052 035,86	10 052 035,86	0,00
443	Opérations particulières :	1 000,00	1 000,00	0,00
44 sauf 443	Autres (1)	10 052 035,86	10 052 035,86	0,00
45	Groupe et associés et opération de coopération	0,00	0,00	0,00
451	Groupe	0,00		0,00
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C.	0,00		0,00
455	Associés - comptes courants	0,00		0,00
4562 (spécifiques Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0,00		0,00
456	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	0,00		0,00
46	Débiteurs divers :	855 508,15	855 508,15	0,00
461	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00
46 sauf 461	Autres créances (1)	855 508,15	855 508,15	0,00
	TOTAL II	14 878 209,96	14 878 209,96	0,00
486	Charges constatées d'avances	199 005,56	199 005,56	0,00
478	Différence de conversion (actif)	0,00		0,00
	TOTAL III	199 005,56	199 005,56	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	15 077 215,12	15 077 215,12	0,00

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	5 759 007,80
	subventions d'exploitation à recevoir	3 837 008,22
	TVA	41 843,00

4.1 - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Partie 4 - Fiche 4.1

INFORMATIONS FINANCIERES	SIREN	CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS (3)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENU (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (1)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAUSES PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	AGTIMTES
FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)					BRUTE	NETTE					
Filiales et participations (2) (6) :											
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
Participation FDI SAGGAR (10 parts)	458602085				100,00	100,00					
Participation DEL COOP (20 parts)	802400056				8.000,00	3.000,00					
Participation LOSEFO (10 parts)	732781981				1.000,00	1.000,00					
Participation SAC OLBA (1225 parts)	513524816			8,00%	18.375,00	18.375,00			0,00		
Autres filiales ou participations (9)											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
TOTAL (10)					22.925,00	22.925,00	0,00	0,00		0,00	

(1) Pour chaque filiale ou participation, indiquer le numéro d'identification national (SIREN).
(2) Pour chaque filiale ou participation, indiquer le montant du capital détenu par l'organisme, soit par la filiale ou la participation.
(3) Si le montant du capital est supérieur à 100 000 €, indiquer le montant du capital en notation décimale (ex: 100 000,00).
(4) Si le montant du capital est inférieur à 100 000 €, indiquer le montant du capital en notation décimale (ex: 10 000,00).
(5) Si le montant du capital est inférieur à 100 000 €, indiquer le montant du capital en notation décimale (ex: 10 000,00).
(6) Si le montant du capital est inférieur à 100 000 €, indiquer le montant du capital en notation décimale (ex: 10 000,00).
(7) Si le montant du capital est inférieur à 100 000 €, indiquer le montant du capital en notation décimale (ex: 10 000,00).
(8) Si le montant du capital est inférieur à 100 000 €, indiquer le montant du capital en notation décimale (ex: 10 000,00).
(9) Si le montant du capital est inférieur à 100 000 €, indiquer le montant du capital en notation décimale (ex: 10 000,00).
(10) Si le montant du capital est inférieur à 100 000 €, indiquer le montant du capital en notation décimale (ex: 10 000,00).

Observations :

EFFECTIF

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (9)		CDI	CDD	TOTAL
Rappel :	Effectif salarié au 31 décembre n-1	103	4	107
	+ Fins de contrats au cours de l'année	9	3	12
	+ Contrats signés au cours de l'année	16	4	20
	= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	110	5	115

(3) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en l'absence de frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organisme.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			2 800,00
	VEFA Parc du Moulin	2800	
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			2 800,00

10.2 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

DESTINATION DES CHARGES TRANSFEREES	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION (C/791)	TRANSFERT DE CHARGES FINANCIERES (C/796)	TRANSFERT DE CHARGES EXCEPTIONNELLES (C/797)
En charges à répartir (c/481) (1)		0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	11 181,32		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
TOTAL	11 181,32	0,00	0,00

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensatoires transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine local, et transférés au compte 67182.

Observations précisions sur les charges concernées, les tiers concernés... :

Partie 4 Folio n°4.11

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE

(Compte 72)

N° INVENTAIRE	OPERATIONS	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (1) (Compte 721)	COUTS INTERNES (2) (Compte 7221)	FRAIS FINANCIERS (3) (Compte 7222)	AUTRES TRAVAUX ET PRESTATIONS POUR SOI-MEME (Compte 7223) (4)	TOTAL
1098	PLUS PLAI CN: ST PRIVAT DES V. - 11 rue de la République (8 lgls)	3 776,71				3 776,71
1099	ANRU PLUS PLAI CN: ALES - Pierre Plantée - Gel Caminist (Sul logst) (52)	11 234,33				11 234,33
1117	PLUS PLAI CN: REDESSAN - Mer Barbut (8 lgls)	17 427,83				17 427,83
1123	PLUS PLAI CN: ST JULIEN LES ROSIERS - 14 le Deniers (14 lgls col)	21 886,00				21 886,00
1138	PLUS PLAI CN: ST PRIVAT DES V. - Ch. Des Bleuets (12 lgls)	7 551,43				7 551,43
1192	ANRU PLUS PLAI CN: ROUSSON - Canalis (25 lgls)	11 234,33				11 234,33
1198	ANRU PLUS PLAI CN: ALES - Le Clos Méjannes (31 lgls-15 ind+10 col)	24 487,06				24 487,06
1199	PLAI CN: BAQUOLS Riposte	7 551,43				7 551,43
1199	ANRU PLUS PLAI YEP: SAINT MARTIN - Bay du Moulin (50 lgls)	14 798,63				14 798,63
2678	Alece: Réta phase étude	9 500,39				9 500,39
2685	La Vigne: Réta thermique (17 LLS)	16 546,99				16 546,99
2719	Confinet 80 / ST FELIX / MCULINET: Réta parchoir encre béton	8 308,64				8 308,64
2723	LES GENETS: remplacement équipements sanitaires	894,15				894,15
2730	Cavendes: réhabilitation 6 logements	1 708,51				1 708,51
2739	LES AUBEPINES: Réta phase étude	1 589,18				1 589,18
2742	Pierre Cuis: 1 et 2: Réta éq. sanitaire * GB * colonne neu	5 347,20				5 347,20
2748	Alece: réhabilitation	6 026,35				6 026,35
2753	Alece: réhabilitation 130 logements	5 847,20				5 847,20
2765	PSJ - Grand Lavoir: remplacement toiture tuile	4 788,32				4 788,32
2769	Pieds Roches: remplacement toiture terrasse	4 305,94				4 305,94
2787	Cavendes: étude création VMC	5847,20				5847,20
2802	ANRU PAM AA Réhab: Mont Bouquet I et II (57 LLS)	11 505,61				11 505,61
2803	ANRU PAM AA Réhab: PSJ - 1-27 Sully Prudhomme (58 LLS)	9 367,66				9 367,66
2804	ANRU PAM AA Réhab: PSJ - Tours Sully Prudhomme (68 LLS)	9 367,66				9 367,66
2805	ANRU PAM AA Réhab: PSJ - JB Dumas (128 LLS)	9 986,35				9 986,35
2806	ANRU PLUS PLAI AA Réhab: Centre Ville parking sillon 4-4-22 GRJM	23 445,42				23 445,42
2807	ANRU PLUS PLAI AA Réhab: Centre Ville Kermack J. Jaurès (36 LLS)	12 072,12				12 072,12
2808	ANRU Réhab: Typo 30 T6 LLS 35-37 GRJM/12-16 Machine	11 505,61				11 505,61
2809	ANRU Réhab: Mont Bouquet I et II (57 LLS)	11 505,61				11 505,61
2810	ANRU Réhab: PSJ Sully Prudhomme (282 LLS)	8 267,69				8 267,69
2811	ANRU Réhab: réta réta réta réta GRJM (194 LLS)	8 782,80				8 782,80
2812	ANRU Réhab: réta réta réta réta locaux commerciaux	5 752,60				5 752,60
2819	Réhab: CV: remplacement 5 accoucheurs	7 455,16				7 455,16
	TOTAL	313 910,59	0,00	0,00	0,00	313 910,59

(1) Justifier ci-dessous l'incorporation des immobilisations incorporelles:

(2) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul. Rappel: la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle. La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

(3) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé. Rappel: seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés, ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 68, et ils sont incorporés en immobilisation par les comptes 72.

(4) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

Partie 4 Fiche n°4.12

12 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS

COMPTES	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1)	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2)	COÛTS INTERNES (2)	TOTAL
1	2	3	4	5	6
331 - Loissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves					0,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revende					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
 Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).
 Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : La non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
 Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
 La notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2) SUBVENTIONS ACCORDEES	6 181,00	6 181,00
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1) - Cessions (2) SORTIE DEMOL 393 SORTIE REMPLT 395	137 953,36 77 725,04	215 678,39 215 678,39
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		0,00
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		0,00
678 - Autres (1) (2) DEMOLITION SINISTRE	1 369 313,04 254 815,08	1 644 128,12
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions AMORTISSEMENT EXCEPTIONNEL ET 376	29 271,40	29 271,40
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	1 895 269,51	1 895 269,51

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10635.

Partie 4 Fiche n°4.13

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		47 436,51
PENALITES	30 871,04	
RECouvreMENT SUR CREANCES ADMISES NVAL	16 565,47	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		0,00
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement versées au résultat	820 817,58	820 817,58
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		1 647 003,87
INDEMNITES ASSURANCE	161 393,11	
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS		
	Dégâts et sinistres	
	Projet ANRU subventions : démolitions	
	Divers (montants non significatifs)	
Divers : montants non significatifs	7 397,84	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	2 615 257,73	2 615 257,73

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 19685.

Partie 4 Plan n°4.14

Tableau n°19

19 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE

DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

672 - Charges sur exercices antérieurs

772 - Produits sur exercices antérieurs

NATURE 1	MONTANT		N° DE COMPTE DE VIREMENT 4	NATURE 1	MONTANT 2	N° DE COMPTE DE VIREMENT 3
	Récupérable 2	Non récupérable 3				
Détail des charges :				Détail des produits :		
Honoraires		2.862,40	62260000	Dégrèvement TFPB assés hand	374.612,00	77880000
GLC		186,40	62260000	Dégrèvement TFPB vicarls	0,00	77880000
Divers		2.800,44		Dégrèvement TFPB acc énergie	153.842,00	77880000
Divers (total des montants non significatifs)				Divers (total des montants non significatifs)		
TOTAL	0,00	5.849,24		TOTAL	528.454,00	