

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

Séance du Mercredi 29 avril 2026

Délibération n° 2026-10

Administrateurs présents :

Max Roustan – Christophe Rivenq - Christophe Aberlenc - Gilbert Albini - Jean-Claude Auribault – William Balez – Cyrille Bernard - Max Bordary – Daniel Canal – Richard Hillaire – Florian Laroche – Cédric Marrot - Pierrette Paez – Marie-Christine Peyric - Bernard Saleix – Nordine Sekarna – Michèle Veyret

Absents excusés :

Jean Marie Bridier avec pouvoir à Max Roustan
Dominique Fontanille avec pouvoir à Cédric Marrot
Julie Lopez-Dubreuil avec pouvoir à Christophe Rivenq
Yves Tourvieille avec pouvoir à Michèle Veyret

Absents :

Jean-François Durand-Coutelle

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Thierry Spiaggia – Directeur Général
Cédric Veyrenc - Directeur Général Adjoint
Sébastien FERRA – DDTM Nîmes
Pascale Vincent - DDTM Nîmes
Marie-Carmen Ruiz – Odyce
Cyril Gruette - CSE

Assistaient également à la séance :

Ysabelle Castor, Cyril Laurent, Alexia Debornes, Camille Bary, Johana Ribot, Pauline Strasman.

Secrétariat assuré par : Louison Larozas

Arrêté des comptes 2025 : Rapport de gestion, Rapport financier, Rapport CAC

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2026-10 ci-annexé, décide à l'unanimité des présents:

- D'approuver les comptes de l'exercice 2025
(Bilan, compte de résultat, annexes réglementaires et l'annexe littéraire)
- De prendre acte de l'autofinancement net HLM 2023 à 2025
- D'affecter l'insuffisance 2025 de -1 502 589,38 € :
 - o En compte 110 « Report à nouveau » pour : - 1 606 008,08
 - o En plus-value pour : 103 418,70€ €
- D'affecter les fonds propres aux opérations d'investissement soldées en 2025 pour un montant de 5 651 264 € €.
- De donner quitus au Directeur Général.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Thierry SPIAGGIA



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 29 avril 2026

Rapport n° 2026-10

RAPPORT DE GESTION 2025

Pièce(s) annexe(s) : Rapport Financier et Etats Financiers 2025

VARIATION DU COMPTE DE RESULTAT

Le compte de résultat fait apparaître une perte de -1 503 K€. Le résultat prévisionnel était de -2 938 K€.

	Réalisé 2024	Budget 2025	Réalisé 2025
Total Produits	35 919 582	39 146 000	36 387 254
Total Charges	38 510 428	42 084 000	37 889 844
Résultat	- 2 590 846	- 2 938 000	- 1 502 589

Par rapport à 2024, le Résultat est en amélioration de :1 088 K€, soit 42%

Il est amélioré par rapport à 2024 :	Amélioration	% Variation	
EN RECETTES de l'augmentation :			
- du produit des activités	1657	5%	
- de la production immobilisée	70	22%	
- des subventions d'exploitation	6	220%	
- des transferts de charges d'exploitation	3	23%	
EN DEPENSES de la diminution :			
- des consommations en provenance des tiers	304	3%	
- des dotations aux amortissements, dépréciat	90	1%	
- des charges financières	798	12%	
Il est diminué par rapport à 2024 :	Détérioration	% Variation	
EN RECETTES de la diminution :			
- des reprises sur amortissements et provisions	-100	-9%	
- du produit du dispositif de lissage de la CGLLS	-513	-61%	
- des produits financiers	-86	-27%	
- des autres produits exceptionnels	-570	-22%	
EN DEPENSES par l'augmentation :			
- des impôts et taxes	-38	-1%	
- des charges de personnel	-426	-9%	
- des charges exceptionnelles	-8	0%	
- des autres charges de gestion courante	-99	-45%	
TOTAL VARIATION	2 928	-1 840	1 088

LES PRODUITS

Le Chiffre d'affaires (hors récupération des charges locatives), atteint **26 531 K€** (2024 : 25 096 K€).

Par rapport à 2024, il est en amélioration de 5,7%.

Les loyers s'élèvent à **26 156 K€ (2024 : 24 652 K€)**, ils sont supérieurs de **298 K€** à l'objectif budgétaire prévu à **25 858 K€**, et en progression de 6,1% soit **1 504 K€** par rapport à 2024 du fait :

- De la mise en location, de 72 nouveaux logements :
 - Alès Agglomération :
 - Maison en partage Bonnefous à St Julien les Rosiers – 14 lgts
 - Le Rouveirette à St Martin de Valgagues – 50 lgts
 - Dans le reste du département du Gard :
 - Le Mas Barbut à Redessan – 8 lgts ;

- De l'augmentation des loyers :

Il est à noter que l'augmentation générale des loyers appliquée au 1er janvier 2025 est de 3,26% soit environ 722 K€ pour l'exercice 2025.

- De la maîtrise de la vacance qui, pour rappel, était passée de 8% à 6,5% en 2024. En 2025, elle est maintenue à 6,42%.

La récupération des charges locatives (charges locatives récupérables récupérées) **est inférieure de 18%** par rapport au budget soit **5 893 K€** (5 681 K€ en 2024) réalisés, pour une prévision de **7 190 K€** (7 031 K€ en 2024).

Ceci en raison de la moindre progression que prévue des dépenses récupérables, notamment du chauffage et du nettoyage (respectivement – 130 K€ et -527 K€ par rapport au budget).

La production immobilisée s'élève à 384 K€ (314 K€ en 2024).

- Le poste Production Immobilisée correspond au montant du coût direct de la maîtrise d'ouvrage de Logis Cévenols imputable sur les opérations immobilisées en cours ou livrées au cours de l'exercice 2025 : « l'activité porte une partie du coût de la maîtrise d'ouvrage »

Les subventions d'exploitation s'élèvent à 8K€ (2.5 K€ en 2024).

Le poste subventions d'exploitation correspond aux aides de l'état reçues dans le cadre de la signature de deux contrats d'apprentissage.

Les Reprises/ Amortissements et provisions réalisées à 955 K€ (1 055 K€ en 2024) pour un budget de 1 000 K€ (1 239 K€ en 2024).

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 **311 K€** (212 K€ en 2024) pour un budget initial de **320 K€** (270 K€ en 2024). Cette réalisation est due à l'apurement de créances locatives irrécouvrables.

Reprises diverses pour un montant de **347 K€ (132 K€ en 2024)** pour un budget de **65 K€** (100 K€ en 2024) :

- reprise des indemnités de fin de carrière échues au 31/12/2025 pour 26 K€ (2024 : 5 K€),
- reprise de diverses provisions pour risques dont les affaires sont terminées pour 321 K€ (pas de reprise en 2024).

Reprise de la Provision Gros Entretien

- dont le montant s'élève à **297 K€** (712 K€ en 2024) pour un budget de **615 K€** (2024 : 869 K€).
Cela correspond à l'ajustement du plan pluriannuel d'entretien du patrimoine.

Les Autres Produits s'élèvent à 330 K€ (2024 : 843 K€).

À la suite de la loi de finances 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 2025 se porte à 330 K€ et a pour effet de ramener la RLS de **1 658 K€ à 1 328 K€**. La différence entre 2024 et 2025 provient d'une différence de comptabilisation (montant brut comptabilisé en 2024 en produit et en charge, montant net comptabilisé en produit en 2025 selon les indications de la FOPH). 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, 1 010 K€ en 2023 et 1 342 K€ en 2024.

Les Produits Financiers atteignent 228 K€ (314 K€ en 2024).

Montant supérieur aux **150 K€** prévus au budget 2025, et en diminution par rapport aux **314 K€** constatés en 2024 du fait de la baisse du taux du Livret A de 3% à 2.4% en février 2025 puis à 1.7% en août 2025. En effet, 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 Produits exceptionnels réalisés à hauteur de **2 046 K€ (2 615 K€ en 2024)** pour un budget de **3 571 K€ (5 819 K€ en 2024)**. Par rapport à 2024, ils diminuent de **21.8 %** soit 569 K€ notamment du fait des produits exceptionnels sur les opérations de démolitions. En effet, nous avons supportés moins de dépenses de démolitions en 2025 et donc, par effet miroir, moins de produits ont été comptablement constatés.

A noté en 2025, la vente de deux logements représentant un prix de cession total de 197 K€. Il n'y avait pas eu de vente en 2024.

Au total, les Produits sont réalisés à hauteur de 36 387K€ soit 93 % du budget prévisionnel.

LES CHARGES

Les charges récupérables sont inférieures de **16,1 %** par rapport au budget prévisionnel. Elles sont réalisées à hauteur de **6 241 K€** (6 169 K€ en 2024) pour un budget de **7 438 K€** (7 297 K€ en 2024) et augmentent de 1% par rapport à 2024.

Cette augmentation correspond à la mise en service de 72 logements pour l'année 2025, moins les 50 logements démolis et les deux logements vendus, soit 21 logements supplémentaires en net sur l'année 2025.

A noter : La régularisation en 2026, entre les provisions appelées et les dépenses constatées en 2025 sera globalement favorable aux locataires.

L'Entretien Courant et Gros Entretien, représentent des dépenses en 2025 de **3 127K€** au lieu de **3 282K€** pour 2024, **soit une diminution de 4.7%**.

A noter qu'au global, l'Entretien Courant et le Gros Entretien sont inférieurs de 23,6% par rapport aux budgets alloués.

Par ailleurs le plan d'entretien programmé est quant à lui passé de **2 700K€** pour la période 2025 à 2028 à **2 364 K€** pour la période 2026 à 2029.

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 381€/lgt géré (446€ en 2024), soit 9,2% des loyers (11,6% en 2024) (médiane 2024 des OPH : 16% (16,5% en 2024)). Ce montant est en partie la conséquence d'un arbitrage lié à la priorisation site par site de la programmation d'opérations de réhabilitations importantes que ce soit dans le cadre du NPNRU ou du Droit commun

Les Frais de Gestion diminuent, passant de **2 198 K€** en 2024 à **2 047 K€** en 2025, soit une diminution de **6,9%**.

Cette diminution est notamment liée à la modification de la comptabilisation de la cotisation CGLLS (comptabilisation en brut de la charge de cotisation et du produit de la mutualisation en 2024, contre une comptabilisation en net du produit de la mutualisation en 2025, conformément aux exigences de la FOPH).

Les Impôts et Taxes non récupérables, sont réalisés à hauteur de **3 455 K€** (3 430 K€ en 2024) pour un budget de **3 485 K€ (3 460 K€ en 2024)**.

Par rapport aux dépenses 2024, la progression est de **24 K€** soit **0,7 %**.

Les Charges de Personnel sont réalisées à hauteur de **4 086 K€** (3 716 K€ en 2024) pour un budget de **4 208 K€** (3 922 K€ en 2024) et sont donc inférieures de 122 K€ à la prévision hors intéressement.

S'agissant des **salaires bruts versés**, ils sont en augmentation de 303 K€ par rapport à 2024 et passent de **2 655 K€** en 2024 à **2 958 K€** en 2025. Cette variation comprend notamment la Prime de Partage de la Valeur ainsi que les indemnités de licenciement et de rupture conventionnelle versées dans le cadre de départs de cadres.

Les Dotations aux Amortissements & aux Provisions sont inférieurs de **92 K€** par rapport au budget (**10 838 K€** réalisés pour **10 930 K€** prévus).

Par rapport à la réalisation de 2024, elles diminuent de **90 K€** soit **0,8%** notamment de la manière suivante :

- **Dotation aux Amortissement Locatifs** augmente **2,5 %**, en raison de l'amortissement des résidences récemment livrées ;
- **Dotation pour provision pour gros entretien programmé**, qui diminue de 280 K€ soit **33,6%**.

Autres Charges de Gestion augmentent par rapport à 2024, passant de **219 K€** à **318 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 diminuent de **798 K€** par rapport à 2024, soit une variation de **11,9%**. Elles passent ainsi de **6 672 K€** en 2024 à **5 873 K€** pour 2025.

La diminution des charges financières résulte de l'incidence de la baisse du taux du Livret A qui est passée de 3% à 2,4% en février 2025 puis à 1,7% en août 2025.

Les Charges Exceptionnelles sont réalisées à hauteur de **1 904 K€** (1 895 K€ en 2024), pour un budget de **1 650 K€** (5 532 K€ en 2024).

L'augmentation des charges exceptionnelles entre 2024 et 2025 est principalement due aux charges de sinistres qui passent de 255 K€ en 2024 à 455 K€ en 2025.

Projets Abandonnés

Nous avons constaté deux projets abandonnés en 2025, Div Cités Contrat de ville, sans mouvement depuis 2015, et Aménagement de commerces, sans mouvement depuis 2007. Ces projets représentaient respectivement 42 K€ et 86 K€ et sont donc sortis de l'actif immobilisé en cours par la constatation d'une charge exceptionnelle de 128 K€.

Au total, les Charges sont réalisées à hauteur de **37 890K€**
soit **90 %** du budget prévisionnel

Eu égard aux Produits & Charges, le résultat comptable de l'exercice 2025 est en perte à hauteur de **1 503 K€**, soit **-5,7% des loyers**. Ce déficit est en amélioration par rapport à 2023 et à 2024 mais ne permet pas d'octroyer au personnel une prime d'intéressement cette année.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Entre le 31 décembre 2025, date de clôture de l'exercice, et la date d'arrêté des comptes, sont survenus les évènements suivants : Néant

PROPOSITION D' AFFECTATION DU RESULTAT 2025

Insuffisance brute du compte de résultat (Résultat comptable): -1 502 589,38 €

Dont SIEG : -2 065 852,42 €

Dont Hors SIEG : 563 263,04 €

Réalisation/ Val. Immobilisée (plus-value à déduire) : 103 418,70 €
(Imputation au compte 10685)

Affectation de l'insuffisance corrigée : -1 606 008,08 €

Dont SIEG : -2 169 271,12 €

Dont Hors SIEG : 563 263,04 €

L'insuffisance corrigée de -1 606 008,08 € est affectée au compte 110 « report à nouveau ».

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

31 décembre 2025 (110 + 115)	-3 405 207,96 €
<i>Dont SIEG : -5 710 410,26 €</i>	
<i>Dont Hors SIEG : 2 305 207,30 €</i>	
Perte exercice 2025 affectée	-1 606 008,08 €
<i>Dont SIEG : -2 169 271,12€</i>	
<i>Dont Hors SIEG : 563 263,04€</i>	
Besoin de financement investissements 2025	-5 651 264 €
<i>Dont SIEG : -5 651 264€</i>	
Nouveau solde 2026 après affectations 2025	-10 662 480,04 €
<i>Dont SIEG : -13 530 945,38 €</i>	
<i>Dont Hors SIEG : 2 668 465,34 €</i>	

Opérations	Prix de revient	Financements obtenus (Emprunts + Subventions)	Mise de Fonds Propres
↗ CN RHI BAZINE BAGNOLS SUR CEZE - OP 1115 soldée	1 241 215	1 180 836	60 379
↗ CN ST JULIEN LES ROSIERS Chemin St Julien Marco lot1 - OP 1119 soldée	3 600 559	2 881 783	718 776
↗ CN ST MICHEL D'EUZET Maison Communale - OP 1122 soldée	567 904	418 222	149 682
↗ VEFA LE MOULIN - OP 1143	7 910 971	6 827 923	1 083 048
OPERATIONS TERMINEES SOLDEES - CN ET VEFA	13 320 648	11 308 764	2 011 884
Div Cités Rempl radiateurs 2023 - OP 2815	4 927	-	4 927
Divers Cités remplt radiateurs électriques 2024 OP 2818 MES 2025 hors structure	17 573	-	17 573
CV Rempl radiateurs - OP 2704	109 649	-	109 649
Rehab Therm 200 lgts fonctionnaires - OP 2710 PRÊT PAM 2669->2710 EN 2020 420000 €	5 389 073	4 320 000	1 069 073
Genets Rempl Equip sanitaires - OP 2723	289 343	-	289 343
Div cités Abris Containers - OP 2725	50 238	-	50 238
Alès - Cévennes Rehab 6 Lgts - OP 2730 4 LOGTS mise en service 2024	179 592	-	179 592
Alès - Cévennes Rehab 6 Lgts - OP 2730 2 LOGTS mise en service 2025	89 796	-	89 796
Aubépines Réha Phase etude - OP 2739	464 090	-	464 090
Jardins de Tamaris Réfect Toiture - OP 2744	41 014	-	41 014
Réhabilitation Grand Lavoisier Refection Charpente + toiture tuiles - OP 2755	546 105	-	546 105
Près Rasclaux Rplct Toiture Terrasse - OP 2756	227 191	-	227 191
Amélioration accessibilité handicapé PMR/HSS 2025 divers cités	443 026	-	443 026
OPERATIONS TERMINEES SOLDEES - REHABILITATIONS	7 851 617	4 320 000	3 531 617
OPERATION TERMINEES SOLDEES - TOTAL	21 172 266	15 628 764	5 543 502
AUTRES INVESTISSEMENTS	Coût		Mise de Fonds Propres
↗ Logiciels	169 079		91 000
Matériel de transport	4 858		4 010
Matériel de bureau et informatique	342 324		12 753
AUTRES INVESTISSEMENTS - TOTAL	516 260		107 762
TOTAL FONDS PROPRES A AFFECTER AUX OPERATIONS D INVESTISSEMENTS			5 651 264

Ecritures à réaliser en 2025

Débit : compte 110 " Report à nouveau **5 651 264 €**
Crédit : compte 10672 " Excédent d'exploitation affecté aux investissements" **-5 651 264 €**

Il est proposé au Conseil d'Administration

- D'approuver les comptes de l'exercice 2025
 - Bilan compte de résultat
 - Annexes
 - Annexe littéraire

- De prendre acte de l'autofinancement net HLM 2023 à 2025

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	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	2 210 043	3 076 153	4 450 765	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	234 130	313 932	227 829	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	28 625 967	30 785 460	32 423 171	
d) Charges récupérées (comptes 703)	5 344 720	5 669 559	5 891 960	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	23 515 377	25 409 833	26 759 039	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	9,40%	12,11%	16,63%	12,71%

- D'affecter l'insuffisance 2025 de **-1 502 589,38 €**:
 - En compte 110 « Report à nouveau » pour :-1 606 008,08 €
 - En plus-value pour :103 418,70 €

- D'affecter les fonds propres aux opérations d'investissement soldées en 2025 pour un montant de **5 651 264 €**.

- De donner quitus au Directeur Général.

Logis Cévenols



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

Exécution du Budget 2025

Comptes règlementaires et annexe littéraire

Conseil d'Administration du mercredi 29 avril 2026

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

PARTIE I	INDICATEURS FINANCIERS	Page 1
PARTIE II	COMPARATIF BUDGET / REEL 2025	Pages 2 -5
PARTIE III	DETAIL CALCUL AUTOFINANCEMENT ET FONDS DE ROULEMENT	Pages 6-7
PARTIE IV	BILAN ET COMPTE DE RESULTAT	Pages 8-11
ANNEXE LITTERAIRE		Pages 12 -27

INDICATEURS FINANCIERS**1. Autofinancement issu du compte de résultat :**

Par rapport à 2024, l'**Autofinancement courant** passe de 3 032 K€ à 4 295 K€, soit une augmentation de 1 263 K€.

	2025	2024	Variation
AUTOFINANCEMENT NET HLM	4 450 765	3 076 153	1 374 612
Ratio d'auto-financement net HLM	16,6%	12,1%	
Produits Exceptionnels			
Produits Exceptionnels sur opérations de gestion (771)* -	20 396 -	47 437	27 041
Autres produits exceptionnels (778*) -	997 302 -	1 647 004	649 702
Transferts de charges exceptionnelles (797*)			
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (671*)	6 430	6 181	249
Autres charges exceptionnelles (678*)	855 272	1 644 128 -	788 856
Participation des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés (69*)			
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	4 294 768	3 032 021	1 262 747
Dénominateur du ration d'auto-financement net HLM (1)	26 759 039	25 409 833	
Ratio d'auto-financement courant HLM	16,0%	11,9%	
En € / Lgts	679	475	

(1) Produits financiers (76*) + produits d'activité (70*) - charges récupérées (703*)

Fonds de Roulement (hors opérations préliminaires) :

Au 31 décembre, il passe de 10 716 K€ à 11 572 K€.

Le niveau en € par logement géré apparaît à 1 831 € (1 569 € en 2024 et 2 698 € pour la médiane des Offices en 2024).

EXECUTION BUDGET 2025

RECAPITULATIF EXPLOITATION

COMPTE DE RESULTAT : LES PRODUITS					
CHAPITRES	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Budget 2025	Réalisé 2025	△ / réalisé 2025
70 : Produits nets	28 625 967	30 765 460	33 455 000	32 423 171	-3,1%
71 : Stocks PSLA	0	0	0		
72 : Production immobilisée	141 756	313 911	150 000	384 054	156,0%
74 : Subventions	7 603	2 500	20 000	8 000	-60,0%
75 : Autres produits	848 730	842 520	800 000	329 883	-58,8%
76 : Produits financiers	234 130	313 932	150 000	227 829	51,9%
77 : Produits exceptionnels	4 061 476	2 615 258	3 571 000	2 045 565	-42,7%
78 : Reprises /amort. et provisions	1 193 425	1 054 841	1 000 000	955 018	-4,5%
79 : Transfert Charges Financières	39 441	11 161	0	13 734	100,0%
Totaux	35 152 528	35 919 582	39 146 000	36 387 254	-7,0%

COMPTE DE RESULTAT : LES CHARGES					
CHAPITRES	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Budget 2025	Réalisé 2025	△ / réalisé 2025
60 : Achats	746 845	1 043 057	1 262 000	1 025 038	-18,8%
60 : Stocks PSLA	0	0	0	0	0,0%
61 : Services Extérieurs	4 251 036	4 208 503	5 859 000	4 359 012	-25,6%
6152 : G. Entretien	2 019 909	2 597 968	3 265 000	2 411 470	-26,1%
62 : Autres services extérieurs	1 217 776	1 231 893	1 589 000	981 893	-38,2%
63 : Impôts & Taxes	4 732 963	4 903 046	5 005 000	4 941 006	-1,3%
64 : Charges de Personnel	5 011 522	4 811 504	5 400 000	5 237 776	-3,0%
65 : Autres Charges	203 813	219 021	331 000	318 199	-3,9%
66 : Charges d' Intérêts	6 036 497	6 671 657	6 793 000	5 873 443	-13,5%
67 : Charges exceptionnelles	1 466 319	1 865 998	1 550 000	1 876 522	21,1%
68 : Dot.amort/et provisions	11 144 448	10 957 781	11 030 000	10 865 485	-1,5%
69 : Impôts société	0	0	0	0	0,0%
Totaux	36 831 128	38 510 428	42 084 000	37 889 844	-10,0%

RESULTAT : Excédent	- 1 678 600	- 2 590 846	- 2 938 000	- 1 502 589	-48,9%
----------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	---------------

Logis Cévenols : EXECUTION BUDGET FONCTIONNEMENT 2025 - PRODUITS

Cptes	PRODUITS	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Budget 2025 voté	Réalisé 2025	△ / réalisé 2025
	PRODUITS D'EXPLOITATION	30 856 922	32 990 392	35 425 000	34 113 860	-4%
	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	5 384 162	5 680 720	7 190 000	5 892 754	-18%
7031	Charges et prestations communes	2 481 671	2 713 633	3 640 000	2 831 075	-22%
7032	Taxe Enlèvement O.M.	1 158 561	1 246 038	1 278 000	1 244 014	-3%
7033	Fourniture chaleur	1 572 524	1 551 231	2 090 000	1 642 038	-21%
7034	Frais de poursuites	0	165	0	0	0%
7035	Réparations locatives	131 965	158 493	162 000	174 833	8%
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation	39 441	11 161	20 000	794	-96%
70	PRODUITS DES ACTIVITES	23 281 247	25 095 901	26 265 000	26 531 211	1%
7041-7043	Loyers des logements	20 569 276	22 040 146	23 360 000	23 733 862	2%
7042	Supplément de loyers	29 330	134 358	144 000	38 947	-73%
7043-1	Mobilier universitaire					
7044	Loyers des commerces	418 865	413 713	420 000	427 690	2%
7045	Loyers des garages et parkings	706 643	762 065	805 000	812 646	1%
7046	Résidences et foyers	975 633	1 223 135	1 020 000	1 080 386	6%
7047	Loyers PSLA					
7048	indemnités occupation	104 668	78 822	109 000	62 514	-43%
	Sous total Loyers	22 804 414	24 652 238	25 858 000	26 156 044	1%
706	Prestations de services	179 004	170 891	165 000	144 306	-13%
708	Produits des activités annexes	297 828	272 773	242 000	230 860	-5%
	Sous total Produits Divers	476 832	443 663	407 000	375 166	-8%
71	PRODUCTION STOCKEE	0	0	0	0	0%
7133 / 7135	Variation des travaux en cours	0	0	0	0	0%
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	141 756	313 911	150 000	384 054	156%
7221	Conduite d'opération	141 756	313 911	150 000	384 054	156%
7222	Intérêts de préfinancement consolidés	0	0	0	0	0%
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	7 603	2 500	20 000	8 000	-60%
743	Subventions d'exploitation diverses	7 603	2 500	20 000	8 000	-60%
781	REPRISES/ AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 193 425	1 054 841	1 000 000	955 018	-4%
78174	Reprises sur provisions pour dépréciation créances	196 353	211 563	320 000	310 741	-3%
78158	Autres reprises	263 072	131 778	65 000	347 144	434%
78157	Reprises sur provisions pour Gros entretien	734 000	711 500	615 000	297 133	-52%
791	TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION	0	0	0	12 941	100%
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	848 730	842 520	800 000	329 883	-59%
758	Autres remboursements de frais	848 730	842 520	800 000	329 883	-59%
76	PRODUITS FINANCIERS	234 130	313 932	150 000	227 829	52%
76 div	Des autres immo. Fin. & autres créances mobilières	234 130	313 932	130 000	227 829	75%
	Transfert de charges d'exploitation non récupérables			20 000		-100%
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	4 061 476	2 615 258	3 571 000	2 045 565	-43%
771	Sur opérations de gestion	17 507	47 437	5 000	20 396	308%
775	Produits nets de cession d' éléments d'actifs	41 600	0	150 000	197 141	31%
777	Subventions investissement virées au résultat (cf dot. Aux amort.)	874 390	920 818	776 000	830 726	7%
778	Autres produits exceptionnels	2 974 169	1 485 111	2 427 000	706 818	-71%
7784	Indemnités assurance	153 810	161 893	213 000	290 484	36%
TOTAL DES PRODUITS		35 152 528	35 919 582	39 146 000	36 387 254	-7%
TOTAL GENERAL		35 152 528	35 919 582	39 146 000	36 387 254	-7%

Logis Cévenols : EXECUTION BUDGET FONCTIONNEMENT 2025 - CHARGES

Cptes	CHARGES	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Budget 2025 voté	Réalisé 2025	△ / réalisé 2025
	CHARGES D'EXPLOITATION	28 986 716	29 943 502	33 641 000	30 112 880	-10,5%
	CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES	5 876 672	6 168 650	7 438 000	6 240 976	-16,1%
60631	Fournitures d'entretien et de petit équipement	53 181	70 114	92 000	94 196	2,4%
61111, 21	Hygiène et sécurité	73 041	76 331	126 000	69 268	-45,0%
61400	Charges locatives et de copropriété	20 999	22 392	30 000	23 637	-21,2%
61511	Entretien et réparations courantes	516 911	515 478	580 000	528 402	-8,9%
	Sous total Entretien Courant	664 132	684 315	828 000	715 503	-13,6%
61521	Gros entretien programmé	336 304	543 768	450 000	81 583	-81,9%
61521	Gros entretien remises en état logements (secteurs)	1 090 546	1 338 724	1 700 000	1 537 517	-9,6%
61521	Gros entretien divers (secteurs +P3)	593 058	715 476	1 115 000	792 370	-28,9%
	Sous total Gros Entretien	2 019 909	2 597 968	3 265 000	2 411 470	-26,1%
60611, 12, 15	Four. non stockables (élect., eau, gaz, chaleur, carburant)	45 213	62 720	76 000	58 131	-23,5%
60641	Fournitures administratives	20 732	18 845	24 000	18 449	-23,1%
611	Sous traitance générale : service général (chauffage, nettoyage, avis éch.)	122 456	116 691	150 000	132 066	-12,0%
6122100	Crédit bail	5 141	5 890	9 000	8 148	-9,5%
61351001	Locations	34 412	35 736	46 000	39 823	-13,4%
61561	Maintenance non récupérable : sce général (cmmob; cmmatinf)	210 234	258 214	435 000	288 282	-33,7%
61581	Autres travaux d'entretien (véhicules...)	12 659	13 883	20 000	12 324	-38,4%
616	Primes d'assurances	409 015	397 613	679 000	488 394	-28,1%
617	Etudes et recherches	136 139	109 562	190 000	63 676	-66,5%
6181	Documentation	23 210	21 392	25 000	24 132	-3,5%
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	250 785	266 494	275 000	369 328	34,3%
6228	Diagnostic	65 028	129 012	261 000	69 294	-73,5%
623	Publicité, publications, relations publiques	99 202	110 221	135 000	67 482	-32,0%
624	Transport de biens et transports collectifs du personnel	4 476	0	6 000	0	-100,0%
625	Déplacements, missions et réceptions	57 696	66 206	87 000	71 929	24,7%
626	Frais postaux et télécommunications	101 664	96 290	132 000	107 899	-18,3%
627	Services bancaires et assimilés	29 347	48 087	54 000	25 017	-53,7%
6281	Cotisations & redevances	536 243	427 303	537 000	183 883	-65,8%
6284	Frais recrutement	5 780	13 901	15 000	18 557	23,7%
	Sous total Frais de gestion	2 169 431	2 198 060	3 156 000	2 046 815	-35,1%
63	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	3 317 904	3 430 825	3 485 000	3 455 136	-0,9%
631-633	Sur rémunérations	354 635	311 617	353 000	362 469	2,7%
6333	Participation Formation Professionnelle	37 315	58 600	42 000	41 146	-2,0%
63512	Taxes foncières	2 705 635	3 025 599	2 840 000	2 788 415	-1,8%
Autres 635-637	Autres	220 319	35 008	250 000	263 106	5,2%
64	CHARGES DE PERSONNEL	3 932 004	3 716 153	4 208 000	4 086 294	-2,9%
6211	Personnel extérieur à l'organisme	40 448	41 654	50 000	41 876	-16,2%
641 moins 7875	Rémunérations du personnel	2 874 545	2 654 569	2 905 000	2 957 812	1,8%
645-647-648	Charges sociales et autres charges	1 017 011	1 019 930	1 253 000	1 086 606	-13,3%
681	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	10 802 853	10 928 510	10 930 000	10 838 486	-0,8%
68112-6872	Amortissements immobilisations locatives	9 206 080	9 313 048	9 415 000	9 548 491	1,4%
Autres 681	Autres immobilisations	210 923	186 620	452 000	246 976	-45,4%
68157	Provision pour gros entretien PGE	917 000	834 000	663 000	553 883	-16,5%
68158	Provisions diverses	0	252 062	50 000	45 683	-8,6%
6816	Dotation provision dépréciation immobilisations corporelles et incorporelles	127 083	0	0	0	0,0%
68174	Créances douteuses	341 767	342 780	350 000	443 452	26,7%
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	203 813	219 021	331 000	318 199	-3,9%
651	Redevances brevets licences	7 182	7 458	11 000	7 458	-32,2%
654	Pertes sur créances irrécouvrables	196 353	211 563	320 000	310 741	-2,9%
658	Charges diverses de gestion courante	278	0	0	0	
	CHARGES FINANCIERES	6 036 497	6 671 657	6 793 000	5 873 443	-13,5%
66	Intérêts	6 036 497	6 671 657	6 793 000	5 873 443	
6863	Amortissements des intérêts compensateurs	0	0	0	0	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 807 915	1 895 269	1 650 000	1 903 521	15,4%
671/672/673	Sur opérations de gestion	41 666	6 181	40 000	6 430	-83,9%
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs sortis	30 387	215 688	150 000	1 014 821	576,5%
6786	Sinistres	213 178	254 815	365 000	454 781	24,6%
6788	Charges exceptionnelles diverses	1 179 091	1 389 313	995 000	400 490	-59,7%
Autres 687	Dotations aux autres provisions	341 596	29 271	100 000	26 999	-73,0%
	IMPOT SUR LES SOCIETES	0	0	0	0	
TOTAL DES CHARGES		36 831 128	38 510 428	42 084 000	37 889 844	-10,0%
RECONSTITUTION DES FONDS PROPRES		-1 678 600	-2 590 846	-2 938 000	-1 502 589	-48,9%
TOTAL GENERAL		35 152 528	35 919 582	39 146 000	36 387 254	-7,0%

Logis Cévenols - EXECUTION BUDGET DE FONCTIONNEMENT RECUPERABLE 2025

RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES

Comptes	PRODUITS	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Budget 202 voté	Réalisé 2026	△ / Réalisé 2025
		5 384 162	5 680 720	7 190 000	5 892 754	-18%
703	Récupération de charges locatives					
7031	Charges et prestations communes	2 481 671	2 713 633	3 640 000	2 831 075	
7032	Taxe Enlèvement O.M.	1 158 561	1 246 038	1 278 000	1 244 014	
7033	Fourniture chaudière	1 572 524	1 551 231	2 090 000	1 642 038	
7034	Frais de poursuites	0	165	0	0	
7035	Réparations locatives	131 965	158 493	162 000	174 833	
	Sous-total 703	5 344 720	5 669 559	7 170 000	5 891 960	
Autres 791	Autres transferts de charges d'exploitation	39 441	11 161	20 000	794	

CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES

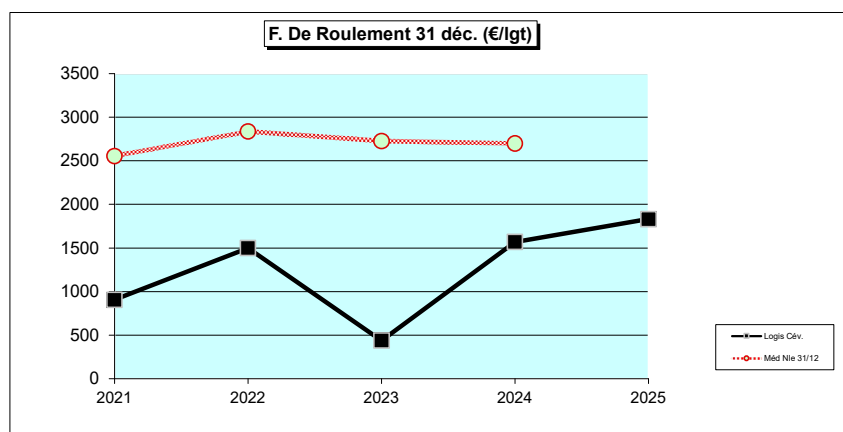
Comptes	CHARGES	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Budget 2025 voté	Réalisé 2025	/ réalisé 2025
		5 876 672	6 168 650	7 438 000	6 240 976	-16,1%
60611103	Electricité refacturable	136	144	1 000	153	
60611202	Electricité : min., asc., surp., V.M.C. (Régularisable)	218 782	382 929	352 000	349 593	
60612202	Eau : immeubles en location (Régularisable)	102 024	136 785	170 000	134 232	
60615202	Carburants et lubrifiants (Régularisable)	3 008	3 098	6 000	3 344	
60632002	Fturs entretien & petit équip. (Régularisable)	34 147	42 398	93 000	42 212	
61112002	Hygiène et sécurité (Régularisable)	38 332	35 776	55 000	34 261	
61122002	Espaces verts (Régularisable)	22 147	30 065	70 000	40 157	
61142	Nettoyage (Régularisable) (netcont; gar; pcr; asc)	219 458	234 224	366 000	236 026	
61162002	Ascenseurs (Régularisable)	81 650	71 622	131 000	70 871	
61182002	Divers (recup. directes : ouvertures portes)	0	0	1 000	1 610	
61400002	Charges de copropriété (Régularisable)	1 300	1 431	2 000	1 064	
61512002	Entretien immeuble (régularisable)	793 095	827 083	1 070 000	827 035	
62110002	Honoraires	0	0	5 000	0	
63513002	T.E.O.M. (Régularisables)	1 308 944	1 371 973	1 361 000	1 345 752	
63513212	T.E.O.M. lcx	30 500	30 351	42 000	29 849	
631 - 633	Chges personnel : Taxes (Régularisables)	106 116	100 249	117 000	110 269	
641	Chges personnel : Salaires (Régularisables)	895 196	914 165	971 000	948 722	
645 - 647	Chges personnel : Ch. Patronales (Régularisables)	224 771	222 840	271 000	244 636	
60614202	Chaleur (Régularisable)	269 621	326 024	448 000	324 728	
61132002	Chauffage (Régularisable)	1 530 839	1 435 119	1 874 000	1 469 834	
62400002	Transport de biens (récupérable)	27 106	32 724	32 000	26 628	

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

		2 024	En € / Lgt	2 025	En € / Lgt	Variation	
						En K€	En %
Résultat COURANT		- 2 390	- 374	- 1 645	- 260	745	-31%
Résultat EXCEPTIONNEL		- 201	- 31	- 142	- 22	343	-171%
corrigé des + ou - values de cession							
775	minoré	-	-	- 197	- 31	- 197	-100%
675	majoré	216	34	1 015	161	799	371%
Excédent Amort. Techniques		5 048	791	5 020	794	- 28	-1%
	Immeubles	4 655		4 659			
	Autres immo.	393		361			
Dotation Nette P.G.E.		123	19	257	41	135	110%
	dot	834		554			
	78157	- 712		- 297			
RESSOURCES LONGUES		2 795	438	4 592	726	1 797	64%
Créances locatives		131	21	132	21	1	1%
Dotation Créances Douteuses		343		443			
Reprises Créances Douteuses		- 212		- 311			
Autres dot & Reprises		150	23	- 274	- 43	- 424	-283%
Dotation " Autres "		281		73			
	" Autres Reprises "	- 132		- 347			
	dimin PSLA	-		-			
RESSOURCES COURTES		281	44	- 142	- 22	- 423	-151%
AUTOFINANCEMENT NET HLM		3 076	482	4 450	704	1 374	45%
Imputation P.G.E.		- 123	- 19	- 257	- 41	- 135	110%
78157	Provisions pour gros entretien	712		297			
68157	Provisions pour gros entretien	- 834		- 554			
Ecart amortissements		- 4 648	- 728	- 4 659	- 737	- 11	0%
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	921		831			
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf	Immobilisations locatives	- 9 100		- 9 434			
2.1 / 2.2	Emprunts locatifs, compris sorties de composants à partir de 2014	3 531		3 944			
Autres dot & reprises		- 680	- 107	- 219	- 35	461	-68%
78174	Dépréciations de créances	212		311			
68174	Dépréciation des créances	- 343		- 443			
Autres 781	Autres reprises	132		347			
6816	Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles	-		-			
Autres 6811	Autres immobilisations	- 400		- 361			
Autres 6815	Autres provisions	- 252		- 46			
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations	- 29		- 27			
6875	Dotations aux provisions	-		-			
Plus value vente pers ph		-		-			
Résultat aut cess. actif 6 - 7 +		- 216	- 34	- 818	- 129	- 602	279%
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	-		197			
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut	- 216		- 1 015			
RESULTAT EXERCICE		- 2 591	- 406	- 1 503	- 238	1 088	-42%

Montants en milliers d'Euros
STRUCTURE

	SOURCE		ANNEES	2022	2023	2024	2025
	QDIS	Bilan					
Nombre de logements			6290	6375	6383	6321	
Dotations et réserves		102 à 106	+	36 038	39 141	43 127	43 357
Report à nouveau		11	+	7 148	5 080	- 584	- 3 405
Résultat de l'exercice		12	+	1 034	- 1 679	- 2 591	- 1 503
Subventions d'investissement		13	+	25 276	25 563	26 966	33 127
Subventions comptabilisées et non encaissées (hors Prel. e) 0.2 (hors 620		13	-	2 435	3 465	3 304	4 424
Subventions comptabilisées sur opérations préliminaires	350.6/450.6	13	-	3 358	2 115	3 909	8 738
Capitaux propres			=	63 703	62 525	59 705	58 413
Titres participatifs		1671	+	7 600	7 600	7 600	7 600
Provisions pour risques		151-152	+	-	-	60	60
Provisions pour gros entretien		1572	+	1 580	1 763	1 886	2 142
Autres provisions		153-158	+	770	702	890	588
Provisions pour risques et charges			=	2 350	2 465	2 835	2 791
Dettes financières		16	+	202 166	196 388	211 409	222 261
Intérêts courus non échus	29	16881	-	1 516	3 412	3 522	3 134
Amortissements courus non échus locatif	25.1		-	3 067	1 565	1 657	2 375
Amortissements courus non échus autres	25.4		-	-	5	5	5
Emprunts reçus sur opérations préliminaires	350.5 + 450.5		-	836	836	3 797	836
Dettes financières Long Terme			=	190 047	190 570	202 428	215 911
RESSOURCES PERMANENTES			=	263 700	263 160	272 568	284 714
Total immobilisations incorporelles		20	+	677	595	500	505
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation et Usufruit	2082-2083-		-	202	197	191	184
Immobilisations incorporelles (nettes)			=	475	398	309	321
Bâtiments administratifs et leur aménagements	21315-2135-		+	2 004	1 888	1 772	1 670
Installations techniques, matériels et outillages et autres immobilisations	215-218		+	332	235	170	439
Bâtiments administratifs en cours	41.1	23133-	+	164	20	20	20
Immobilisations de structures (nettes)			=	2 500	2 143	1 962	2 129
Total immobilisations corporelles		21	+	234 143	238 640	237 612	254 147
Total immobilisations en cours		23	+	23 843	25 662	31 024	23 330
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	2082-2083-		+	202	197	191	184
Bâtiments administratifs et leur aménagements	21315-2135-		-	2 004	1 888	1 772	1 670
Installations techniques, matériels et outillages et autres immobilisations	215-218		-	332	235	170	439
Bâtiments administratifs en cours	41.1	23133-	-	164	20	20	20
Immobilisations locatives (nettes)			=	255 688	262 356	266 865	275 532
Dépenses sur opérations préliminaires	350+450.4		-	4 418	4 551	6 606	4 863
Opérations préliminaires et réserves foncières			=	4 418	4 551	6 606	4 863
Total immobilisations financières			+	23	23	23	23
Immobilisations financières (nettes)			=	23	23	23	23
EMPLOIS PERMANENTS			=	254 268	260 369	262 552	273 142
FONDS DE ROULEMENT - LOGIS CEVENOLS			=	9 432	2 791	10 016	11 572
FONDS DE ROULEMENT - LOGIS CEVENOLS / lgts			=	1 500	438	1 569	1 831
Médiane nationale 31/12				2 836 €	2 726 €	2 698 €	



	N° de compte	ACTIF	Exercice 2025			TOTAUX PARTIELS	Exercice 2024
			BRUT	Amortissements et dépréciations	NET		NET
	1	2	3	4	5	6	7
ACTIF IMMOBILISE		COMPTES DE CAPITAUX				-	-
	109	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	-	-	-		-
		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				504 777	499 838
	201	Frais d'établissement	-	-	-		-
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	236 493	52 623	183 870		190 585
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	1 990 425	1 669 518	320 907		309 253
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				254 146 572	237 611 630
	2111	Terrains nus	-	-	-		-
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	26 331 075	-	26 331 075		24 727 334
	212	Agencements et aménagements de terrains	18 726	18 726	-		-
	213 (sauf 21315 et 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	394 893 575	169 187 071	225 706 504		210 942 696
	214 (sauf 21415 et 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	-	-	-		-
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	3 374 500	1 704 302	1 670 197		1 771 517
	215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 300 527	861 731	438 795		170 083
	221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	-	-	-		-
	23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				23 330 283	31 024 134
	2312	Terrains	1 466 591	-	1 466 591		1 450 571
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	21 863 692	-	21 863 692		29 573 563
	238	Avances et acomptes	-	-	-		-
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				22 525	22 525
	261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	22 525	-	22 525		22 525
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	-	-	-		-
	272	Titres immobilisés (droits de créances)	-	-	-		-
	2741	Prêts participatifs	-	-	-		-
	278	Prêts pour accession et aux SCCC	-	-	-		-
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	-	-	-		-
	2678-2768	Intérêts courus	-	-	-		-
		ACTIF IMMOBILISE	451 498 130	173 493 973	278 004 157	278 004 157	269 158 127
ACTIF CIRCULANT	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				-	-
	31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	-	-	-		-
	33	Immeubles en cours	-	-	-		-
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	Disponible à la vente	-	-	-		-
	358	Temporairement loués	-	-	-		-
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	-	-	-		-
	32	Approvisionnements	-	-	-		-
	409	Fournisseurs débiteurs	3 041	-	3 041	3 041	17 854
		CREANCES D'EXPLOITATION				18 042 022	12 610 332
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			-		
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	1 564 896	-	1 564 896		1 513 406
	412	Créances sur acquéreurs	-	-	-		-
	414	Clients - autres activités	-	-	-		-
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	-	-	-		-
	416	Clients douteux ou litigieux	2 189 102	1 527 225	661 876		544 807
	418	Produits non encore facturés	371 845	-	371 845		499 084
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	663 482	-	663 482		456 960
	441	E tats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	14 779 923	-	14 779 923		9 596 076
		CREANCES DIVERSES (3)				870 987	855 508
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	-	-	-		-
	451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	-	-	-		-
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	870 987	-	870 987		855 508
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	-	-	-		-
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	-	-	-		-
	455-4562	Autres	-	-	-		-
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	-	-	-		-
	50	Valeurs Mobilières de placement	-	-	-	-	-
		DISPONIBILITES				14 101 903	14 909 599
	511	Valeur à l'encaissement	-		-		-
	515 (OPH)	Comptes au trésor	-		-		-
	516	Comptes de placement court terme	10 328 979		10 328 979		6 604 608
	5188	Intérêts courus à recevoir	-		-		-
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	3 772 924		3 772 924		8 304 991
	53-54	Caisse et régies d'avance	-		-		-
COMPTES REGULES	486	Charges constatées d'avance	201 601		201 601	201 601	199 006
		ACTIF CIRCULANT (II)	34 746 780	1 527 225	33 219 554	33 219 554	28 592 300
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	-		-	-	-
	169	Primes de remboursement des obligations (IV)	-		-	-	-
	476	Différences de conversion Actif (V)	-		-	-	-
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	486 244 909	175 021 198	311 223 712	311 223 712	297 750 427
		(1) Dont droit au bail (2) Dont à moins d'un an (3) Dont à plus d'un an					

Edité le 08/04/2025

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

Exercice clos le : 31/12/2025 Compagnie B-Salus Développement							
N° de compte	CHARGES	Exercice 2025				Exercice 2024	
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	5		6	
1	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			30 112 880	-	29 943 502	-
2							
3	60-61-62 (net de 609-619 et 629)			8 777 413	-	9 081 420	-
4	60 (nets de 609)						
5	601 Achats stockés :						
6	601 Terrains		-	-		-	
7	602 Approvisionnements	-	-	-		-	
8	603 Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		-	-		-	
9	6031 Variation des stocks :						
10	6031 Terrains		-	-		-	
11	6032 Approvisionnements	-	-	-		-	
12	6037 Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		-	-		-	
13	604 Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		-	-		-	
14	6053 (SEM) Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		-	-		-	
15	6055 (SEM) Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)		-	-		-	
16	Autres 605-608 Frais liés à la production de stocks immobiliers	-	-	-		-	
17	606 Achats non stockés de matières et fournitures	854 262	170 776	1 025 038		1 043 057	
18	61-62 (net de 619-629)						
19	611 Services extérieurs :						
20	611 Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	1 852 759	201 335	2 054 094		1 999 829	
21	613 Locations		39 823	39 823		35 736	
22	614 Charges locatives et de copropriétés		23 637	23 637		23 623	
23	6151 (OHLM) / 61521 (SEM) Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	827 035	528 402	1 355 437		1 342 561	
24	6152 (OHLM) / 61523 (SEM) Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	-	2 411 470	2 411 470		2 597 968	
25	6156 Maintenance		288 282	288 282		258 214	
26	6158 Autres travaux d'entretien		12 324	12 324		13 883	
27	612 Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		8 148	8 148		5 890	
28	616 Primes d'assurances		488 394	488 394		397 613	
29	621 Personnel extérieur à la société	-	41 876	41 876		41 654	
30	622 Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-	438 622	438 622		395 506	
31	623 Publicité, publications, relations publiques		67 482	67 482		110 221	
32	625 Déplacements, missions et réceptions		71 929	71 929		66 206	
33	6283 Cotisations et prélèvements CGLLS		111 169	111 169		366 105	
34	6285 Redevances						
35	Autres comptes 61 et 62	27 692	311 996	339 688		383 154	
36	63 Impôts, taxes et versements assimilés			4 941 006	-	4 903 046	-
37	631-633 Sur rémunérations	110 269	403 615	513 884		470 466	
38	63512 Taxes foncières	-	2 788 415	2 788 415		2 807 042	
39	Autres 635-637	1 375 601	263 106	1 638 707		1 625 538	
40	64 Charges de personnel			5 237 776	-	4 811 504	-
41	641-6481 Salaires et traitements	948 722	2 957 812	3 906 533		3 568 734	
42	645-647-6485 Charges sociales	244 636	1 086 606	1 331 242		1 242 771	
43	681 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			10 838 486	-	10 928 510	-
44	6811-6812-6816-6817 Dotations aux amortissements et dépréciations :						
45	68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235,68112415 et 6811245						
46	681111 Immobilisations locatives		9 434 406	9 434 406		9 100 122	
47	681112 Autres immobilisations		361 062	361 062		399 546	
48	68112 Charges d'exploitation à répartir		-	-		-	
49	68116 Dépréciation des immobilisations incorporelles et corporelles		-	-		-	
50	681173 Dépréciation des stocks et en-cours		-	-		-	
51	681174 Dépréciation des créances		443 452	443 452		342 780	
52	68115 Dotations aux provisions :						
53	68157 Provisions pour gros entretien		553 883	553 883		834 000	
54	Autres 6815 Autres provisions		45 683	45 683		252 062	
55	65 (sauf 655) Autres charges			318 199	-	219 021	-
56	654 Pertes sur créances irrécouvrables		310 741	310 741		211 563	
57	651-658 Redevances et charges diverses de gestion courante	-	7 458	7 458		7 458	
58	655 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		-	-		-	
59							
60	66 CHARGES FINANCIERES			5 873 443	-	6 671 657	-
61							
62	666 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		-	-		-	
63	6661 Charges d'intérêts (2) :						
64	66611 Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		-	-		-	
65	666112 Intérêts sur opérations locatives - financements définitif		5 873 443	5 873 443		6 671 657	
66	6661123 Intérêts compensateurs		-	-		-	
67	6661124 Intérêts de préfinancements consolidables		-	-		-	
68	666114 Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		-	-		-	
69	666115 Gestion de prêts Accession		-	-		-	
70	Autres 661 Intérêts sur autres opérations		-	-		-	
71	667 Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		-	-		-	
72	664-665-666-668 Autres charges financières		-	-		-	
73							
74	67 CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 903 521	-	1 895 269	-
75							
76	671 Sur opérations de gestion		6 430	6 430		6 181	
77	674 Sur opérations en capital :			1 870 092	-	1 859 817	-
78	675 Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		1 014 821	1 014 821		215 688	
79	678 Autres		855 272	855 272		1 644 128	
80	687 Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			26 999	-	29 271	-
81	6871-6876 Dotations aux amortissements et dépréciations		26 999	26 999		29 271	
82	6872 Dotations aux provisions réglementées		-	-		-	
83	6875 Dotations aux provisions		-	-		-	
84							
85	691 PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)		-	-		-	
86	695 IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		-	-		-	
87	84 TOTAL DES CHARGES	6 240 976	31 648 868	37 889 844	-	38 510 428	-
88							
89				-	-	-	-
90			dont relevant du SIEG	37 270 845		38 159 768	
			dont ne relevant pas du SIEG	619 000		350 660	
			TOTAL GENERAL	37 889 844	-	38 510 428	-
			(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
			(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

LOGIS SEVENOLS
433 QUAI DE LA
30100 ALES
N° de Siret

Exercice clos le : 31/12/2025
Compte de Résultat

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2025			Exercice 2024	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4	(SEM)	5	(SEM)
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		34 113 860	-	32 990 392	-
	Produits des activités		32 423 171	-	30 765 460	-
70 (net de 709)	Ventes de terrains lotis	-			-	
7011	Ventes d'immeubles bâtis	-			-	
7012-7013	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	-			-	
7014	Ventes d'autres immeubles	-			-	
7017-7018	Récupération des charges locatives	5 891 960			5 669 559	
703	Loyers :					
702 / 704	Loyers des logements non conventionnés	-			-	
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	23 733 862			22 040 146	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Suppléments de loyers	38 947			134 358	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 080 386			1 223 135	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Logements en location - accession et accession invendus	-			-	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Autres	1 302 850			1 254 599	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Prestations de services :					
706	Produits de concession d'aménagement	-			-	
705	Rémunération des gestion (accession et gestion de prêts)	-			-	
7061-7062	Sociétés sous égide	-			-	
70631 (OHLM)	Prestations de services à personnes physiques et autres produits	-			-	
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	-			-	
7064	Syndic de copropriété	-			-	
7065	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	-			-	
7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	Gestion des S.C.C.C	-			-	
70671	Gestion des prêts	-			-	
70672	Autres prestations de services	144 306			170 891	
7068	Produits des activités annexes :					
708	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	-			-	
7086	Autres	230 860			272 773	
7087	Production stockée (ou déstockage)		-	-	-	-
709	Immeubles en cours	-			-	
71	Immeubles achevés	-			-	
7133	Production immobilisée		384 054	-	313 911	-
7135	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	-			-	
72	Autres productions immobilisées	384 054			313 911	
7222	Subventions d'exploitation		8 000	-	2 500	-
721-Autres 722	Primes à la construction	-			-	
74	Subventions d'exploitation diverses	8 000			2 500	
742	Subventions pour travaux d'entretien	-			-	
743	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		955 018	-	1 054 841	-
744	Provisions pour gros entretien	297 133			711 500	
781	Dépréciations de créances	310 741			211 563	
78157	Autres reprises	347 144			131 778	
78174	Transferts de charges d'exploitation	13 734			11 161	
Autres 781	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS	329 883			842 520	
791	Autres produits	-			0	
7583	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	-			-	
751-754-7581-7582-7588						
755						
	PRODUITS FINANCIERS		227 829	-	313 932	-
	De participations (2)		-	-	-	-
761	Revenus des actions	-			-	
7611	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes	-			-	
7612	Revenus des avances , prêts participatifs et autres	-			-	
7613-7618	D'autres immobilisations financières (2)		-	-	-	-
762	Prêts accession	-			-	
76261-76262	Autres	-			-	
762	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	227 829			313 932	
763-764	Autres (2)	-			-	
765-766-768	Reprises sur dépréciations et provisions	-			-	
786	Transfert de charges financières	-			-	
796	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-			-	
767						
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		2 045 565	-	2 615 258	-
	Sur opérations de gestion	20 396			47 437	
771	Sur opérations en capital		2 025 169	-	2 567 821	-
	Produits des cessions d'éléments d'actif	197 141			-	
775	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	830 726			920 818	
777	Autres	997 302			1 647 004	
778	Reprises sur dépréciations et provisions	-			-	
787	Transferts de charges exceptionnelles	-			-	
797						
	TOTAL DES PRODUITS	36 387 254	36 387 254	-	35 919 582	-
	SOLDE DEBITEUR = PERTE		1 502 589	-	2 590 846	-
	dont relevant du SIEG		2 065 852	-	2 951 295	
	dont ne relevant pas du SIEG		563 263		360 449	
	TOTAL GENERAL		37 889 844	-	38 510 428	-
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs					
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

ANNEXE LITTÉRAIRE 2025

FAITS CARACTERISTIQUES

Les deux opérations de démolition du 6-8 Sully Prudhommes et 17-19 Sully Prudhommes dans le quartier des Prés Saint-Jean sont terminées et sorties de l'actif immobilisé au 31/12/25.

Pour rappel, les opérations de démolitions sont subventionnées à hauteur de 82,5% par l'ANRU, soit 5 906 K€ pour un coût total de 7 157 K€.

La comptabilisation des charges et produits afférents à l'avancement des opérations présentent un impact résultat négatif de 44 K€ (240 K€ de charges exceptionnelles de démolition contre 196 K€ de produits exceptionnels – subventions liées aux démolitions). Il est à noter que la comptabilisation des dépenses de démolitions suivies de reconstruction/résidentialisation, comme le sont celles du NPNRU sont désormais comptabilisées en investissement (Bilan). Seules les dépenses des démolitions, non suivies ou non liées à des opérations de reconstruction/résidentialisation, restent comptabilisées en charges dans le compte de résultat.



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€	2,81M€	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€	3,69 M€	0,05M€	0,14 M€	5,56 M€	16,61M€	0,92M€	0M€	12,18M€	0,08M€	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€	0,54M€	1,88 M€	65,58M€ Dont 15,54 M€ fonds propre	16,61M€	3,73M€	0,10M€	50,54M€ Dont 19,13M€ Logis Cévenols	13,80M€ Dont 13,55M€ Logis Cévenols	49,64 M€ Dont 39,98 M€ Logis Cévenols	11,62M€

PRINCIPES GENERAUX

Les comptes annuels de l'exercice 2025 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 505 K€ (2024 : 500 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 2 058 K€ au 31/12/2024 à 2 227 K€ au 31/12/2025 suite à l'acquisition de concessions, brevets, licences pour 169 K€. Les dotations aux amortissements 2025 s'élèvent à 164 K€ et le cumul des amortissements passe de 1 558 K€ à 1 722 K€ au 31/12/2025. Ainsi la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles augmente de 5 K€ en 2025 passant de 500 K€ au 31/12/2024 à 505 K€ au 31/12/2025.

II - IMMOBILISATIONS CORPORELLES : VNC 254 147 K€ (2024 : 237 612 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 augmenté de **16 535 K€** entre 2024 et 2025. Cette variation s'explique par des acquisitions pour **27 374 K€** (VEFA La Rouveirette, MOD Redessan et Bonnefous), moins **3 873 K€** de suppression de l'actif immobilisé notamment liées aux démolitions 6-8 et 17-19 Sully Prudhommes terminées), ainsi que de mises au rebut des composants remplacés dans le cadre des réhabilitations terminées en 2025 : Conilhères, Pierre Curie, Grand Rue Jean Moulin, Kilmarnock, Aubépinés et Grand Lavoisier principalement, moins les amortissements comptables de l'année pour **9 824 K€**, auxquels il convient de soustraire les sorties d'amortissements cumulés liés aux mises au rebut pour **2 858 K€**.

Terrains bâtis et aménagés : VB 26 331 K€ (2024 : 24 727 K€)

Ce sont les terrains d'assiette des immeubles de rapport, comptabilisés au coût historique.

L'augmentation de 1 604K€ entre 2024 et 2025 est lié à la valorisation des terrains de la VEFA la Rouveirette, ainsi que des opérations en Maîtrise d'Ouvrage Directe (MOD) Redessan et Georges Bonnefous.

Immeubles de rapport : VNC 225 707 K€ (2024 : 210 943 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 : 552 K€ (2024 : 777K€)

Pour la gestion de l'exercice 2025, 27 K€ d'amortissements exceptionnels complémentaires ont été constatés, pour faire face à la dépréciation exceptionnelle, liée à la démolition dans les 4 ans de l'immeuble de la Rue Saint Julien à Alès (Rochebelle 3 lgts), opération intégrée dans la convention du NPRNRU et ayant fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration du 24 juin 2020. Le stock au 31 décembre 2025 passe de 777 K€ à 552 K€. Cette variation s'explique notamment par les opérations de démolitions du 6-8 Sully Prudhommes et du 17-19 Sully Prudhommes qui sont sorties de l'actif au 31/12/2025.

<u>Les opérations à démolir ANRU</u>	31 décembre 2024	31 décembre 2025
Prés St Jean Nord (SACIVA)	495 810,42 €	495 810,42 €
Immeuble 2 Rue Saint Julien (Rochebelle)	29 271,40 €	56 270,42 €
Démolitions terminées en 2025	252 082,01 €	
TOTAUX	777 163,83 €	552 080,04 €

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 2025, 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, tous les patrimoines à démolir étaient totalement amortis excepté le 2 Rue Saint Julien pour lequel un amortissement exceptionnel de 27 K€ a été comptabilisé en 2025 (Cf ci-dessus).

Bâtiments et installations administratives : 1 670 K€ (2024 : 1 772 K€)

La variation entre 2024 et 2025 est expliquée par des additions pour 13 K€ et des diminutions pour 115K€ (effet des remplacements de composants pour 1K€ et amortissements de l'année pour 114 K€).

Autres immobilisations corporelles : VNC 439 K€ (2024 : 170 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 949 K€ au 31/12/2024 à 1 301 K€ au 31/12/2025 suite à l'acquisition de matériel de bureau et informatique pour 342 K€ et à l'achat de matériel de transport et outillage pour 10 K€. Les dotations aux amortissements 2025 s'élèvent à 83 K€ et le cumul des amortissements passe de 779 K€ à 862 K€ au 31/12/2025. Ainsi la valeur nette comptable des autres immobilisations corporelles augmente de 269 K€ en 2025 (de 170 K€ au 31/12/2024 à 439 K€ au 31/12/2025).

III - IMMOBILISATIONS EN COURS : 23 330 K€ (2024 31 024 K€)

Terrains nus non bâtis : 1 467 K€ (2024 : 1 450 K€)

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

Immeubles de rapport : 21 864 K€ (2024 : 29 574 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 2025, la ventilation (en milliers d'euros) des immeubles de rapport en cours se présente ainsi :

Constructions	16 407 K€
Réhabilitation	<u>5 457 K€</u>
Totaux	21 864 K€

Pour rappel, La production immobilisée, qui s'élève à **384 K€** en 2025 contre 341 K€ en 2024, 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 2025. Seuls les frais financiers constatés sont intégrés dans la production immobilisée.

IV - IMMOBILISATIONS FINANCIERES : 22,5 K€ (2024 : 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€

Sans objet en 2025.

VI - CREANCES D'EXPLOITATION : 4 789 K€ brut, hors subventions à recevoir ; 3 262 K€ net (2024: 4 409 K€) ;**Locataires et organismes payeurs d'APL : 1 565 K€ (2024 : 1 514 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) : 2 189 K€ (2024 : 1 939 K€)

Il s'agit des retards de règlement dus par les locataires depuis plus de 4 mois (dont 1 215 K€ pour locataires partis).

La provision pour créances douteuses s'élève à 1 527 K€ (2024 : 1 365 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

Produits non encore facturés : 372 K€ (2024 : 499K€)

Produits liés aux facturations non établies à la date de clôture et comprenant notamment la régularisation des charges locatives conformément aux termes de l'instruction comptable.

Autres créances : 663 K€ (2024 : 457 K€)

Il s'agit des créances fiscales (TVA à recevoir pour 176 K€), des dégrèvements de TFPB à recevoir pour 445 K€, des remboursements d'assurance liés aux sinistres pour 12 K€, de 22 K€ de remboursement à percevoir liés à la cotisation mobilité transport et de 8 K€ d'autres créances.

VII - SUBVENTIONS A RECEVOIR**Subventions à recevoir : 14 780 K€ (dont ANRU : 12 473 K€)**

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

ORGANISMES	COMPTE	31 Déc. 2024 SOLDE	Année 2025			31 Déc. 2025 A RECEVOIR SOLDE
			NOTIFIEES		RECUES	
			AJOUT	SORTIES	RECUES	

Subventions d'Investissement : 4412

ETAT	1311	624 044	196 000		-	820 044
Région LR	1312	412 250	-	-	5 593	406 656
C. Gal du Gard	1313	502 750	57 000	-	95 829	463 921
Commune	1314	47 270	10 000	-	10 000	47 270
ANRU	1315	4 134 555	5 386 661	-	859 714	8 661 502
Autres	1318	640	531 000		-	531 640
Effort construction	132	37 500	-		-	37 500
REGUL 4412-4416				- 67 594	-	67 594
S/TOTAL		5 759 008	6 180 661	- 67 594	- 971 136	10 900 939

Subventions d'Exploitation : 4416

CGLLS		35 960	-	- 35 960	-	-
CDC		-	-	-	-	-
DEMOL ANRU		3 801 108	179 999	-	169 717	3 811 391
REGUL 4412-4416			67 594			67 594
S/TOTAL		3 837 068	247 593	- 35 960	- 169 717	3 878 985

TOTAL		9 596 076	6 428 254	- 103 554	- 1 140 853	14 779 923
-------	--	-----------	-----------	-----------	-------------	------------

VIII - CREANCES DIVERSES**Débiteurs divers : 871 K€ (2024 : 856 K€)**

Il s'agit de créances vers des tiers,

- Comptes 46711 pour 110 K€ (Travaux réalisés pour le compte de Mairies)
- Comptes 46721 pour 672 K€ (dont notamment 630 K€ liés à Ametis - pénalités de retard)
- Autres comptes 467 pour 89 K€ liés à diverses créances.

Charges constatées d'avance : 202 K€ (2024 : 199 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.

Les charges constatées d'avance de 2025 sont notamment composées des assurance dommage ouvrages comptes pour 122 K€, des abonnements de maintenance informatique pour 15 K€, et des charges d'eau pour 5 K€.

EVALUATION DES POSTES DU PASSIF

I – SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT : 33 127 K€ val. nettes (2024 : 26 966 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 :

14 780 K€ de subventions sont en attente de règlement (9 596 K€ en 2024),
dont 12 473 K€ au titre de l'ANRU (7 936 K€ en 2024).

II – PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES : 2 791 K€ (2024 : 2 835 K€)

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

Provision pour Gros Entretien : 2 142 K€ (2024 : 1 886 K€)

Rappel changement de méthode comptable 2016 : Depuis le 1^{er} janvier 2016, le dispositif prévu par le Règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015 est appliqué. 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 doit être détaillée par immeuble et par catégorie de travaux selon les modalités suivantes:

« 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.

Au 31 décembre 2025, 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 2 142 K€, par une reprise des travaux réalisés ou déprogrammés de 297 K€ et une dotation de 554 K€, conforme au plan pluriannuel de travaux et au Règlement ANC 2015-04.

Autres provisions pour risques et charges : 320 K€ (2024 : 641 K€)

	31/12/2024	(+) Dotations / (-) Reprises 2025	31/12/2025
Les provisions sont constituées pour :			
Locaux Commerciaux Démol. NPNRU	100 K€	-100 K€	Néant
Contentieux Promoteur	315 K€	Néant	315 K€
Litige personnel	185 K€	-185 K€	Néant
Solde subvention CGLLS	36 K€	-36 K€	Néant
Autres	5 K€	Néant	5 K€

Indemnités Fin de Carrière : 269 K€ (2024 : 249 K€)

Les engagements concernent les salariés non-fonctionnaires.

Les critères de calcul :

Droits acquis fin 2025 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 2025 à : **269 K€**.

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

Pour l'exercice 2025, nous avons la situation suivante :

Dotation complémentaire (68158) : 45 K€ Reprise 78158 : 26 K€

III – DETTES FINANCIERES : 222 262 K€ (2024 : 211 409 K€)**Dettes sur emprunts : 217 181 K€ (2024 : 206 021 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-24		31-déc-25	
L'évolution de l'encours : (en milliers Euros)	Solde 31/12/2023	+ 191 171	Solde 31/12/2024	+ 206 023
	Réalizations 2024	+ 31 570	Réalizations 2025	+ 16 402
	Remboursement 2024	- 16 719	Remboursement 2025	- 4 057
	Remb. Ant 2024	- 0	Remb. Ant 2025	- 0
			Correction Salvia 2024	- 1 185
	Solde 31/12/2024	+ 206 023	Solde 31/12/2025	+ 217 182
Répartition de l'encours : (en milliers Euros)	Taux indexés Livret A	181 004 84%	Taux indexés Livret A	194 324 89%
	Taux indexés Inflation	14 170 8%	Taux indexés Inflation	13 643 6%
	Taux Fixes	9 080 4%	Taux Fixes	7 830 4%
	Taux indexés Euribor	1 769 4%	Taux indexés Euribor	1 385 1%
	Total encours	206 023 100%	Total encours	217 182 100%
Typologie suivant la charte "Gissler" :	1 A	177 353 92%	1 A	202 128 93%
	2 A	14 972 8%	2 A	15 054 7%

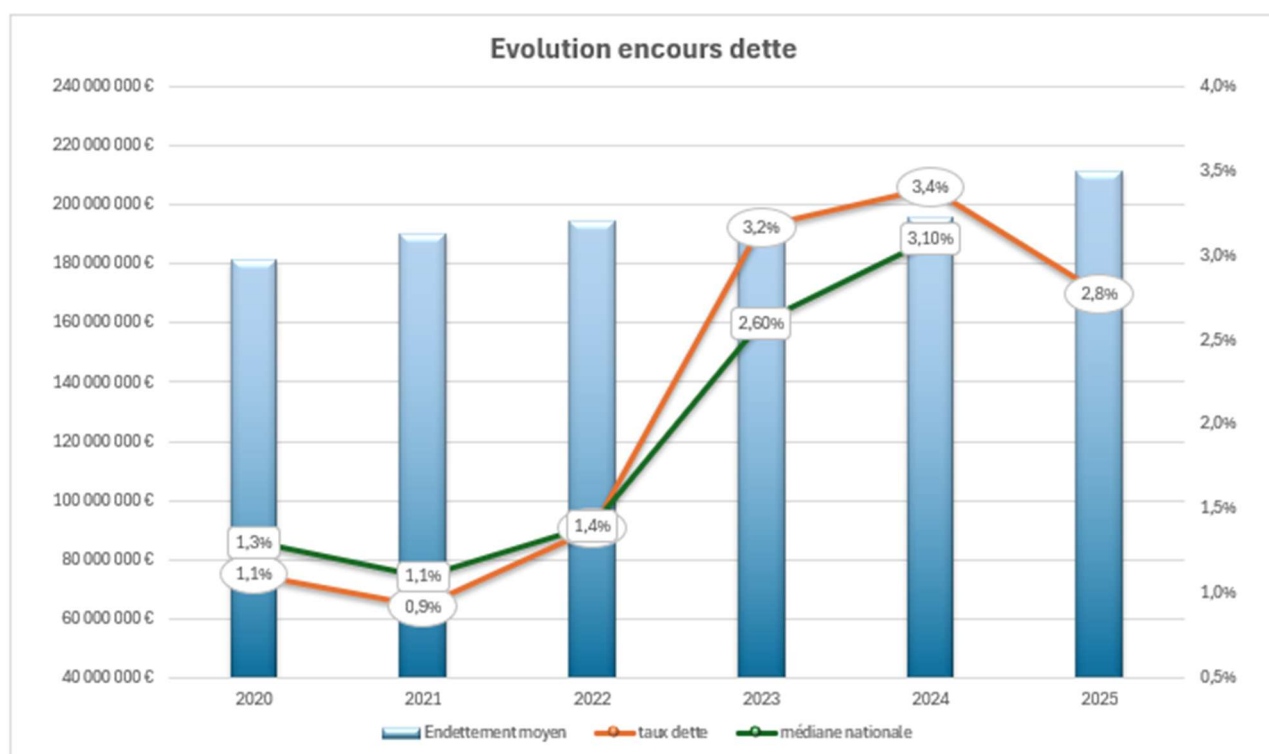
NB : La charte Gissler a pour objet d'informer les organes de décision du risque existant sur l'encours de la dette, cette classification est basée sur :

- **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).



Le décrochage du taux d'endettement de Logis Cévenols par rapport à la médiane nationale remarqué en 2023 s'amenuise en 2025.

Ce décrochage était principalement dû à la proportion d'emprunts indexés sur le livret A qui était de 84.1% contre seulement 78.5 % pour la médiane nationale. En 2024, cet écart se réduit de 70 points de base : 85.2% chez Logis Cévenols contre 80.3% pour la médiane nationale.

Notre taux d'endettement reste néanmoins supérieur à la médiane nationale du fait de la proportion d'emprunts à taux fixe qui reste largement inférieur à la médiane nationale (4.4% contre 15%) et aux couvertures qui sont inexistantes.

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

Suivant l'avis du 9 avril 2026, l'OPH obtient une cote « **D4+** » :

D - correspond au niveau d'activité (entre 30 & 50 M€)

En 2024, nous étions cotés **E**, soit un niveau activité entre 15 et 30 M€.

4+ - 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 4+ signifie donc que Logis Cévenols dispose d'une « Bonne » situation financière, avec incertitudes et déséquilibres financiers limités, lui permettant d'honorer ses engagements financiers.

Dépôts et cautionnements reçus : 1 946 K€ (2024 : 1 865 K€)

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

Intérêts courus : 3 135 K€ (2024 : 3 522 K€) - **Intérêts compensateurs : 0 k€**

Les intérêts courus représentent le montant des intérêts liés aux encours des prêts de leur date d'échéance au 31 décembre 2025.

IV – LOCATAIRES, ORG. PAYEURS D'APL CREDITEURS : 548 K€

Au 31 décembre 2025, il subsistait **135 K€** (100 K€ au 31 décembre 2024) d'avances locataires. Cette somme correspond aux excédents dus aux locataires (APL, dépôts de garantie,...) et a été restituée dès le début 2026.

Conformément aux termes de l'instruction comptable relatives aux charges locatives à régulariser, **413 K€** ont été portés au compte 4195, (492 K€ au 31 décembre 2024).

V – DETTES D'EXPLOITATION & DIVERSES : 5 469 K€ (2024 : 6 354 K€)

Les dettes d'exploitation s'élèvent à **1 976 K€**. Il s'agit de dettes courantes dont le règlement intervient à court terme après la date de clôture des comptes de l'exercice, c'est-à-dire début 2026. Parmi ces dettes, on note 574 K€ de dettes fournisseurs, 502 K€ de factures non parvenues sont imputées au compte 4081, les dettes sociales sont de 801 K€, les dettes fiscales s'élèvent à 86 K€ et 13 K€ de provision de taxe sur les salaires liée à la prime de partage de valeur.

Les dettes diverses s'élèvent à **3 279 K€** (2024 : 3 637 K€).

Elles correspondent aux fournisseurs d'immobilisations pour 3 094 K€ dont 439 K€ de factures non parvenues imputées au compte 4084, et à 185 K€ de dettes diverses.

VI – PRODUITS CONSTATES D’AVANCE : 1 193 K€ (2024 : 2 043K€)

Ils représentent en totalité la partie des subventions ANRU dans le cadre des démolitions sans re-construction constatées dans les comptes et pour lesquelles les travaux restent à réaliser.

EVALUATION DES CHARGES ET DES PRODUITS

I – LES CHARGES : 37 890 K€ (2024 : 38 510 K€)

L'imputation des charges 2025 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 2025, le remboursement des intérêts de la dette sont d'un montant de 5 873 K€ (y compris 151 K€ liés aux Titres participatifs, contre 122 K€ pour 2024).

Les intérêts de la dette sont en diminution par rapport à 2024 (-799 K€) en raison notamment de l'impact de la baisse du taux du livret A.

Impôt sur les Sociétés, sans objet pour l'exercice 2025.

II – LES PRODUITS : 36 387 K€ (2024 : 35 920 K€)

Les produits 2025 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.

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 2025, deux villas du programme La Prairie ont été vendues aux locataires en place générant des produits de cession d'actif pour 197 K€.

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 2025 à 96,18%. Logis Cévenols ne possède pas de patrimoine non conventionné hormis les programmes dans les Faubourgs acquis dans le cadre du NPNRU, 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 -2 066 K€ (2024 : - 2 951 K€) et le résultat affecté aux activités Hors SIEG s'établit 563 K€ (2024 : 360 K€).

III – LE RESULTAT : -1 503 K€ (2024 : - 2 591 K€)

L'ensemble des charges et des produits génère un résultat en perte de 1 503 K€ et ne permet pas de verser de l'intéressement aux salariés.

IV – PARTIES LIEES :

Les flux financiers 2025 entre les Logis Cévenols et la SAC OLEA Habitat ont été les suivants :

ACTIF : Néant ;

PASSIF : 14 281,85 € correspondant au net entre la dette des cotisations N et la créance de la mise à disposition du personnel ;

CHARGES : 24 387 € correspondant aux cotisations des membres de l'année N,

PRODUITS : 9 357 € 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.

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)	2 210 043	3 076 153	4 450 765	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	234 130	313 932	227 829	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	28 625 967	30 765 460	32 423 171	
d) Charges récupérées (comptes 703)	5 344 720	5 669 559	5 891 960	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	23 515 377	25 409 833	26 759 039	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	9,40%	12,11%	16,63%	12,71%

VI – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Entre le 31 décembre 2025, date de clôture de l'exercice, et la date d'arrêté des comptes, sont survenus les événements suivants :

- Néant

De plus, les événements au Moyen Orient depuis fin février 2026 n'ont pas d'incidence à ce jour sur les comptes de l'O.P.H.



Odycé SAS

Membre de Moore Global

4, rue Léon Paulet 13008 Marseille

5, rue Salneuve 75017 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 2025

Odycé SAS – Membre de Moore Global

SAS au capital de 150 000 euros

RCS Marseille 343 276 580

Société de Commissariat aux Comptes inscrite à la Compagnie Régionale d'Aix-en-Provence-Bastia



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 2025

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 2025, 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 2025 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 « II – 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 14 avril 2026,

Signé par :

D2F636BEABCB4D8...

Sylvain LAVAGNA

Odycé SAS

Membre de Moore Global

	N° de compte	ACTIF	Exercice 2025			TOTAUX PARTIELS	Exercice 2024
			BRUT	Amortissements et dépréciations	NET		NET
	1	2	3	4	5	6	7
A C T I F I M M O B I L I S E		COMPTES DE CAPITAUX				-	-
	109	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	-	-	-		-
		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				504 777	499 838
	201	Frais d'établissement	-	-	-		-
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	236 493	52 623	183 870		190 585
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	1 990 425	1 669 518	320 907		309 253
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				254 146 572	237 611 630
	2111	Terrains nus	-	-	-		-
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	26 331 075	-	26 331 075		24 727 334
	212	Agencements et aménagements de terrains	18 726	18 726	-		-
	213 (sauf 21315 et 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	394 893 575	169 187 071	225 706 504		210 942 696
	214 (sauf 21415 et 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	-	-	-		-
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	3 374 500	1 704 302	1 670 197		1 771 517
	215-218	Instal, techniques, matériel et outillage, et autres immo, corp.	1 300 527	861 731	438 795		170 083
	221-222-223	Immeubles en location-vente, loc.attribution, affectation	-	-	-		-
	23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				23 330 283	31 024 134
	2312	Terrains	1 466 591	-	1 466 591		1 450 571
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	21 863 692	-	21 863 692		29 573 563
	238	Avances et acomptes	-	-	-		-
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				22 525	22 525
	261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	22 525	-	22 525		22 525
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	-	-	-		-
	272	Titres immobilisés (droits de créances)	-	-	-		-
	2741	Prêts participatifs	-	-	-		-
	278	Prêts pour accession et aux SCCC	-	-	-		-
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	-	-	-		-
	2678-2768	Intérêts courus	-	-	-		-
		ACTIF IMMOBILISE	451 498 130	173 493 973	278 004 157	278 004 157	269 158 127
A C T I F C I R C U L A N T	3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				-	-
	31 (OHLM) / 38 (SEM)	Terrains à aménager	-	-	-		-
	33	Immeubles en cours	-	-	-		-
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	Disponible à la vente	-	-	-		-
	358	Temporairement loués	-	-	-		-
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	-	-	-		-
	32	Approvisionnement	-	-	-		-
	409	Fournisseurs débiteurs	3 041	-	3 041	3 041	17 854
		CREANCES D'EXPLOITATION				18 042 022	12 610 332
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :			-		
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	1 564 896	-	1 564 896		1 513 406
	412	Créances sur acquéreurs	-	-	-		-
	414	Clients - autres activités	-	-	-		-
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	-	-	-		-
	416	Clients douteux ou litigieux	2 189 102	1 527 225	661 876		544 807
	418	Produits non encore facturés	371 845	-	371 845		499 084
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	663 482	-	663 482		456 960
	441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	14 779 923	-	14 779 923		9 596 076
		CREANCES DIVERSES (3)				870 987	855 508
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	-	-	-		-
	451-458	Groupe, Associés-opérat, faites en commun et G.I.E	-	-	-		-
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	870 987	-	870 987		855 508
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	-	-	-		-
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	-	-	-		-
	455-4562	Autres	-	-	-		-
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	-	-	-		-
	50	Valeurs Mobilières de placement	-	-	-	-	-
		DISPONIBILITES				14 101 903	14 909 599
	511	Valeur à l'encaissement	-		-		-
	515 (OPH)	Comptes au trésor	-		-		-
	516	Comptes de placement court terme	10 328 979		10 328 979		6 604 608
	5188	Intérêts courus à recevoir	-		-		-
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	3 772 924		3 772 924		8 304 991
	53-54	Caisse et régies d'avance	-		-		-
C O M P T E S R E G U L .	486	Charges constatées d'avance	201 601		201 601	201 601	199 006
		ACTIF CIRCULANT (II)	34 746 780	1 527 225	33 219 554	33 219 554	28 592 300
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	-		-	-	-
	169	Primes de remboursement des obligations (IV)	-		-	-	-
	476	Différences de conversion Actif (V)	-		-	-	-
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	486 244 909	175 021 198	311 223 712	311 223 712	297 750 427
		(1) Dont droit au bail					
		(2) Dont à moins d'un an					
		(3) Dont à plus d'un an					

N° de compte	PASSIF	Exercice 2025		Exercice 2024
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5
CAPITAUX PROPRES	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		43 356 994	43 127 082
	Capital :		-	-
	101-104-105			-
	1011 (SEM)	-		-
	10133-1014	-		-
	10134	-		-
	104	-		-
	105	-		-
	102-103 (OPH)			
	Dotation :			
	102	543 499		543 499
	103	4 726		4 726
	106			
	Réserves :			
	1061 (sociétés)	-		-
	1063 (sociétés)	-		-
	1067 (OPH)	40 354 290		40 124 378
	10671	10 432 242		10 202 330
	10683 (SEM)	-		-
	10685	2 309 403		2 309 403
	106851	287 677		287 677
	10688	145 077		145 077
	106881	-		-
	Report à nouveau (a)	- 3 405 208	- 3 405 208	- 584 450
	(SEM)			
	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	- 5 710 410		- 2 529 204
	Résultat de l'exercice (a)	- 1 502 589	- 1 502 589	- 2 590 846
	(SEM)			
	dont relevant de l'activité agréée	-		-
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	- 2 065 852		- 2 951 295
PROVISIONS				
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		33 126 719	26 965 638
		57723 988,8724597 269,75		
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		-	-
145	Amortissements dérogatoires	-		
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	-		-
1671	CAPITAUX PROPRES (I)	71 575 916	71 575 916	66 917 424
	Titres participatifs	7 600 000	7 600 000	7 600 000
	TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	7 600 000	7 600 000	7 600 000
	TOTAL FONDS PROPRES (I et I bis)	79 175 916	79 175 916	74 517 424
PROV.	PROVISIONS		2 790 602	2 835 312
	151	60 000		60 000
	1572	2 142 250		1 885 500
	153-158	588 352		889 812
	TOTAL PROVISIONS (II)	2 790 602	2 790 602	2 835 312
DETTES	DETTES FINANCIERES (1)		222 261 630	211 408 836
	162	8 033 072		7 224 350
	163	-		-
	164		209 148 033	
	1641	208 638 651		198 324 069
	1642	-		-
	1647	-		-
	1648	509 382		472 784
	165		1 945 896	
	1651	1 945 896		1 865 162
	1654	-		-
	1658	-		-
	Emprunts et dettes financières diverses :		3 134 628	
	166-1673-1674-1677-1678	-		-
	1675	-		-
	1676	-		-
	168 sauf intérêts courus	-		-
	17 sauf intérêts courus-18	-		-
	519	-		-
	1688 (sauf 16883) -1718-1748 -1788-5181	3 134 628		3 522 470
	16883	-		-
	229		-	-
	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
	2293	-		-
	2291-2292	-		-
	419		547 956	591 732
	4195	413 000		492 000
	Autres 419	134 956		99 732
	DETTES D'EXPLOITATION		1 975 623	2 716 479
	401-4031-4081-4088 partiel	1 076 496		1 935 791
	402-4032-4082-4088 partiel	-		-
	42-43-44-4675	899 126		790 688
	DETTES DIVERSES		3 279 196	3 637 536
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel	3 094 095		3 391 111
	269-279	-		-
	Autres dettes :			
	4563 (sociétés)	-		-
	454	-		-
	451-458	-		-
	461 (sauf 4615)	-		1 881
	4615	-		-
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	185 101		244 544
REGUL.	Produits constatés d'avance		1 192 790	2 043 108
	4871-4878	1 192 790		2 043 108
	4872	-		-
	TOTAL DETTES (III)	229 257 194	229 257 194	220 397 691
	DIFFERENCES DE CONVERSION PASSIF (IV)	-	-	-
477				
	TOTAL GENERAL (I+Ibis+II+III+IV)	311 223 712	311 223 712	297 750 427
	(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes,			
	(1) Dont à plus d'un an,			
	(1) Dont à moins d'un an,			

From: 08/04/2017

DocuSign Envelope ID: 341833A1-4976-492F-81D6-719F83FEC871

LOGIS SEVENOLIS
433 QUAI DE LA SEINE
93100 ALEPH
N° de SIRET

RESULTAT - PRODUITS

Partie 3 - Fiche n°3.2.1

Exercice clos le : 31/12/2023
Comptes de l'exercice clos

N° de compte	PRODUITS	Exercice 2025			Exercice 2024	
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)	TOTAUX PARTIELS	DONT SECTEUR AGREE (SEM)
1	2	3	4		5	
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		34 113 860	-	32 990 392	-
2						
3	70 (net de 709)		32 423 171	-	30 765 460	-
4	7011	-			-	
5	7012-7013	-			-	
6	7014	-			-	
7	7017-7018	-			-	
8	703	5 891 960			5 669 559	
9	702 / 704					
10	7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	-			-	
11	7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	23 733 862			22 040 146	
12	7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	38 947			134 358	
13	7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	1 080 386			1 223 135	
14	7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	-			-	
15	7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	1 302 850			1 254 599	
16	706					
17	705	-			-	
18	7061-7062	-			-	
19	70631 (OHLM)	-			-	
20	70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	-			-	
21	7064	-			-	
22	7065	-			-	
23	7066 (OHLM) / 7063 (SEM)	-			-	
24	70671	-			-	
25	70672	-			-	
26	7068	144 306			170 891	
27	708					
28	7086	-			-	
29	Autres 708	230 860			272 773	
30	71		-	-	-	-
31	7133	-			-	
32	7135	-			-	
33	72		384 054	-	313 911	-
34	7222	-			-	
35	721-Autres 722	384 054			313 911	
36	74		8 000	-	2 500	-
37	742	-			-	
38	743	8 000			2 500	
39	744	-			-	
40	781		955 018	-	1 054 841	-
41	78157	297 133			711 500	
42	78174	310 741			211 563	
43	Autres 781	347 144			131 778	
44	791	13 734	13 734		11 161	
45	7583	329 883	329 883		842 520	
46	751-754-7581-7582-7588	-	-		0	
47	755	-	-		-	
48						
49	76		227 829	-	313 932	-
50						
51	761		-	-	-	-
52	7611	-			-	
53	7612	-			-	
54	7613-7618	-			-	
55	762		-	-	-	-
56	76261-76262	-			-	
57	Autres 762	-			-	
58	763-764	227 829	227 829		313 932	
59	765-766-768	-	-		-	
60	786	-	-		-	
61	796	-	-		-	
62	767	-	-		-	
63						
64	PRODUITS EXCEPTIONNELS		2 045 565	-	2 615 258	-
65						
66	771	20 396	20 396		47 437	
67	77		2 025 169	-	2 567 821	-
68	775	197 141			-	
69	777	830 726			920 818	
70	778	997 302			1 647 004	
71	787	-	-		-	
72	797	-	-		-	
73						
74						
75						
76						
77	TOTAL DES PRODUITS	36 387 254	36 387 254	-	35 919 582	-
78		SOLDE DEBITEUR = PERTE	1 502 589	-	2 590 846	-
79		dont relevant du SIEG	2 065 852	-	2 951 295	
80		dont ne relevant pas du SIEG	563 263		360 449	
81		TOTAL GENERAL	37 889 844	-	38 510 428	-
82		(1) Dont produits sur exercices antérieurs				
83		(2) Dont produits concernant les entreprises liées				
84						

ANNEXE LITTÉRAIRE 2025

FAITS CARACTERISTIQUES

Les deux opérations de démolition du 6-8 Sully Prudhommes et 17-19 Sully Prudhommes dans le quartier des Prés Saint-Jean sont terminées et sorties de l'actif immobilisé au 31/12/25.

Pour rappel, les opérations de démolitions sont subventionnées à hauteur de 82,5% par l'ANRU, soit 5 906 K€ pour un coût total de 7 157 K€.

La comptabilisation des charges et produits afférents à l'avancement des opérations présentent un impact résultat négatif de 44 K€ (240 K€ de charges exceptionnelles de démolition contre 196 K€ de produits exceptionnels – subventions liées aux démolitions). Il est à noter que la comptabilisation des dépenses de démolitions suivies de reconstruction/résidentialisation, comme le sont celles du NPNRU sont désormais comptabilisées en investissement (Bilan). Seules les dépenses des démolitions, non suivies ou non liées à des opérations de reconstruction/résidentialisation, restent comptabilisées en charges dans le compte de résultat.



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€	2,81M€	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€	3,69 M€	0,05M€	0,14 M€	5,56 M€	16,61M€	0,92M€	0M€	12,18M€	0,08M€	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€	0,54M€	1,88 M€	65,58M€ Dont 15,54 M€ fonds propre	16,61M€	3,73M€	0,10M€	50,54M€ Dont 19,13M€ Logis Cévenols	13,80M€ Dont 13,55M€ Logis Cévenols	49,64 M€ Dont 39,98 M€ Logis Cévenols	11,62M€

PRINCIPES GENERAUX

Les comptes annuels de l'exercice 2025 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 505 K€ (2024 : 500 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 2 058 K€ au 31/12/2024 à 2 227 K€ au 31/12/2025 suite à l'acquisition de concessions, brevets, licences pour 169 K€. Les dotations aux amortissements 2025 s'élèvent à 164 K€ et le cumul des amortissements passe de 1 558 K€ à 1 722 K€ au 31/12/2025. Ainsi la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles augmente de 5 K€ en 2025 passant de 500 K€ au 31/12/2024 à 505 K€ au 31/12/2025.

II - IMMOBILISATIONS CORPORELLES : VNC 254 147 K€ (2024 : 237 612 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	
Structure	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.

Menuiserie ext	5.40 %	3.30 %	25 ans
Chauffage :			
Ind	3.20 %		30 ans
Coll		3.20 %	18 ans
Etanchéité	1.10 %		18 ans
Ravalement	2.70 %	2.10 %	18 ans
Electricité	4.20 %	5.20 %	25 ans
Plomberie	3.70 %	4.60 %	25 ans
Ascenseurs	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 augmenté de **16 535 K€** entre 2024 et 2025. Cette variation s'explique par des acquisitions pour **27 374 K€** (VEFA La Rouveirette, MOD Redessan et Bonnefous), moins **3 873 K€** de suppression de l'actif immobilisé notamment liées aux démolitions 6-8 et 17-19 Sully Prudhommes terminées), ainsi que de mises au rebut des composants remplacés dans le cadre des réhabilitations terminées en 2025 : Conilhères, Pierre Curie, Grand Rue Jean Moulin, Kilmarnock, Aubépinés et Grand Lavoisier principalement, moins les amortissements comptables de l'année pour **9 824 K€**, auxquels il convient de soustraire les sorties d'amortissements cumulés liés aux mises au rebut pour **2 858 K€**.

Terrains bâtis et aménagés : VB 26 331 K€ (2024 : 24 727 K€)

Ce sont les terrains d'assiette des immeubles de rapport, comptabilisés au coût historique. L'augmentation de 1 604K€ entre 2024 et 2025 est lié à la valorisation des terrains de la VEFA la Rouveirette, ainsi que des opérations en Maîtrise d'Ouvrage Directe (MOD) Redessan et Georges Bonnefous.

Immeubles de rapport : VNC 225 707 K€ (2024 : 210 943 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 : 552 K€ (2024 : 777K€)

Pour la gestion de l'exercice 2025, 27 K€ d'amortissements exceptionnels complémentaires ont été constatés, pour faire face à la dépréciation exceptionnelle, liée à la démolition dans les 4 ans de l'immeuble de la Rue Saint Julien à Alès (Rochebelle 3 lgts), opération intégrée dans la convention du NPRNRU et ayant fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration du 24 juin 2020. Le stock au 31 décembre 2025 passe de 777 K€ à 552 K€. Cette variation s'explique notamment par les opérations de démolitions du 6-8 Sully Prudhommes et du 17-19 Sully Prudhommes qui sont sorties de l'actif au 31/12/2025.

<u>Les opérations à démolir ANRU</u>	31 décembre 2024	31 décembre 2025
Prés St jean Nord (SACIVA)	495 810,42 €	495 810,42 €
Immeuble 2 Rue Saint Julien (Rochebelle)	29 271,40 €	56 270,42 €
Démolitions terminées en 2025	252 082,01 €	
TOTAUX	777 163,83 €	552 080,04 €

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 Règlementation Comptable.

Ancienne Gendarmerie – Saint martin de Valgagues

Au 31 décembre 2025, 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, tous les patrimoines à démolir étaient totalement amortis excepté le 2 Rue Saint Julien pour lequel un amortissement exceptionnel de 27 K€ a été comptabilisé en 2025 (Cf ci-dessus).

Bâtiments et installations administratives : 1 670 K€ (2024 : 1 772 K€)

La variation entre 2024 et 2025 est expliquée par des additions pour 13 K€ et des diminutions pour 115K€ (effet des remplacements de composants pour 1K€ et amortissements de l'année pour 114 K€).

Autres immobilisations corporelles : VNC 439 K€ (2024 : 170 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 949 K€ au 31/12/2024 à 1 301 K€ au 31/12/2025 suite à l'acquisition de matériel de bureau et informatique pour 342 K€ et à l'achat de matériel de transport et outillage pour 10 K€. Les dotations aux amortissements 2025 s'élèvent à 83 K€ et le cumul des amortissements passe de 779 K€ à 862 K€ au 31/12/2025. Ainsi la valeur nette comptable des autres immobilisations corporelles augmente de 269 K€ en 2025 (de 170 K€ au 31/12/2024 à 439 K€ au 31/12/2025).

III - IMMOBILISATIONS EN COURS : 23 330 K€ (2024 31 024 K€)

Terrains nus non bâtis : 1 467 K€ (2024 : 1 450 K€)

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

Immeubles de rapport : 21 864 K€ (2024 : 29 574 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 2025, la ventilation (en milliers d'euros) des immeubles de rapport en cours se présente ainsi :

Constructions	16 407 K€
Réhabilitation	<u>5 457 K€</u>
Totaux	21 864 K€

Pour rappel, La production immobilisée, qui s'élève à **384 K€** en 2025 contre 341 K€ en 2024, 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 2025. Seuls les frais financiers constatés sont intégrés dans la production immobilisée.

IV - IMMOBILISATIONS FINANCIERES : 22,5 K€ (2024 : 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€

Sans objet en 2025.

VI - CREANCES D'EXPLOITATION : 4 789 K€ brut, hors subventions à recevoir ; 3 262 K€ net (2024: 4 409 K€) ;**Locataires et organismes payeurs d'APL : 1 565 K€ (2024 : 1 514 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) : 2 189 K€ (2024 : 1 939 K€)

Il s'agit des retards de règlement dus par les locataires depuis plus de 4 mois (dont 1 215 K€ pour locataires partis).

La provision pour créances douteuses s'élève à 1 527 K€ (2024 : 1 365 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

Produits non encore facturés : 372 K€ (2024 : 499K€)

Produits liés aux facturations non établies à la date de clôture et comprenant notamment la régularisation des charges locatives conformément aux termes de l'instruction comptable.

Autres créances : 663 K€ (2024 : 457 K€)

Il s'agit des créances fiscales (TVA à recevoir pour 176 K€), des dégrèvements de TFPB à recevoir pour 445 K€, des remboursements d'assurance liés aux sinistres pour 12 K€, de 22 K€ de remboursement à percevoir liés à la cotisation mobilité transport et de 8 K€ d'autres créances.

VII - SUBVENTIONS A RECEVOIR**Subventions à recevoir : 14 780 K€ (dont ANRU : 12 473 K€)**

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

ORGANISMES	COMPTE	31 Déc. 2024 SOLDE	Année 2025			31 Déc. 2025 A RECEVOIR SOLDE
			NOTIFIEES		RECUES	
			AJOUT	SORTIES	RECUES	

Subventions d'Investissement : 4412						
ETAT	1311	624 044	196 000		-	820 044
Région LR	1312	412 250	-		- 5 593	406 656
C. Gal du Gard	1313	502 750	57 000		- 95 829	463 921
Commune	1314	47 270	10 000		- 10 000	47 270
ANRU	1315	4 134 555	5 386 661		- 859 714	8 661 502
Autres	1318	640	531 000		-	531 640
Effort construction	132	37 500	-		-	37 500
REGUL 4412-4416				- 67 594	-	67 594
S/TOTAL		5 759 008	6 180 661	- 67 594	- 971 136	10 900 939

Subventions d'Exploitation : 4416						
CGLLS		35 960	-	- 35 960	-	-
CDC		-	-	-	-	-
DEMOL ANRU		3 801 108	179 999		- 169 717	3 811 391
REGUL 4412-4416			67 594			67 594
S/TOTAL		3 837 068	247 593	- 35 960	- 169 717	3 878 985

TOTAL		9 596 076	6 428 254	- 103 554	- 1 140 853	14 779 923
-------	--	-----------	-----------	-----------	-------------	------------

VIII - CREANCES DIVERSES**Débiteurs divers : 871 K€ (2024 : 856 K€)**

Il s'agit de créances vers des tiers,

- Comptes 46711 pour 110 K€ (Travaux réalisés pour le compte de Mairies)
- Comptes 46721 pour 672 K€ (dont notamment 630 K€ liés à Ametis - pénalités de retard)
- Autres comptes 467 pour 89 K€ liés à diverses créances.

Charges constatées d'avance : 202 K€ (2024 : 199 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

Logis Cévenols

ANNEXE LITTERAIRE

débit du compte 616 et réparties sur dix ans par imputation au compte 486 Charges Constatées d'Avance.

Les charges constatées d'avance de 2025 sont notamment composées des assurance dommage ouvrages comptes pour 122 K€, des abonnements de maintenance informatique pour 15 K€, et des charges d'eau pour 5 K€.

EVALUATION DES POSTES DU PASSIF

I – SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT : 33 127 K€ val. nettes (2024 : 26 966 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 :

14 780 K€ de subventions sont en attente de règlement (9 596 K€ en 2024),
dont 12 473 K€ au titre de l'ANRU (7 936 K€ en 2024).

II – PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES : 2 791 K€ (2024 : 2 835 K€)

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

Provision pour Gros Entretien : 2 142 K€ (2024 : 1 886 K€)

Rappel changement de méthode comptable 2016 : Depuis le 1^{er} janvier 2016, le dispositif prévu par le Règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015 est appliqué. 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 doit être détaillée par immeuble et par catégorie de travaux selon les modalités suivantes:

« 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.

Au 31 décembre 2025, 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 2 142 K€, par une reprise des travaux réalisés ou déprogrammés de 297 K€ et une dotation de 554 K€, conforme au plan pluriannuel de travaux et au Règlement ANC 2015-04.

Autres provisions pour risques et charges : 320 K€ (2024 : 641 K€)

	31/12/2024	(+)Dotations / (-) Reprises 2025	31/12/2025
Les provisions sont constituées pour :			
Locaux Commerciaux Démol. NPNRU	100 K€	-100 K€	Néant
Contentieux Promoteur	315 K€	Néant	315 K€
Litige personnel	185 K€	-185 K€	Néant
Solde subvention CGLLS	36 K€	-36 K€	Néant
Autres	5 K€	Néant	5 K€

Indemnités Fin de Carrière : 269 K€ (2024 : 249 K€)

Les engagements concernent les salariés non-fonctionnaires.

Les critères de calcul :

Droits acquis fin 2025 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 2025 à : **269 K€**.
Elles font l'objet, depuis 2010, d'une inscription comptable au compte 68158.
Pour l'exercice 2025, nous avons la situation suivante :
Dotation complémentaire (68158) : 45 K€ Reprise 78158 : 26 K€

III – DETTES FINANCIERES : 222 262 K€ (2024 : 211 409 K€)

Dettes sur emprunts : 217 181 K€ (2024 : 206 021 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-24			31-déc-25		
L'évolution de l'encours : (en milliers Euros)	Solde 31/12/2023	+	191 171	Solde 31/12/2024	+	206 023
	Réalisations 2024	+	31 570	Réalisations 2025	+	16 402
	Remboursement 2024	-	16 719	Remboursement 2025	-	-4 057
	Remb. Ant 2024	-	0	Remb. Ant 2025	-	0
				Correction Salvia 2024	-	-1 185
	Solde 31/12/2024	+	206 023	Solde 31/12/2025	+	217 182
Répartition de l'encours : (en milliers Euros)	Taux indexés Livret A		181 004 84%	Taux indexés Livret A		194 324 89%
	Taux indexés Inflation		14 170 8%	Taux indexés Inflation		13 643 6%
	Taux Fixes		9 080 4%	Taux Fixes		7 830 4%
	Taux indexés Euribor		1 769 4%	Taux indexés Euribor		1 385 1%
	Total encours		206 023 100%	Total encours		217 182 100%
Typologie suivant la charte "Gissler" :	1 A		177 353 92%	1 A		202 128 93%
	2 A		14 972 8%	2 A		15 054 7%

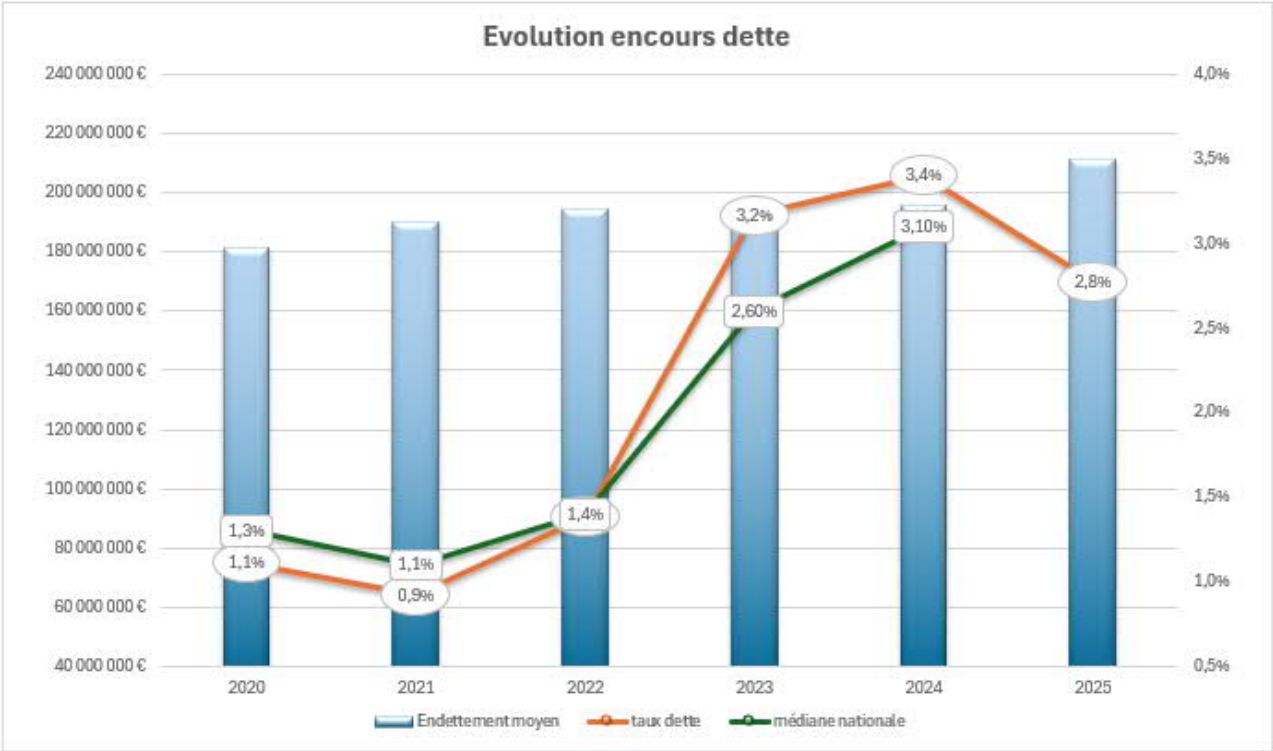
NB : La charte Gissler a pour objet d'informer les organes de décision du risque existant sur l'encours de la dette, cette classification est basée sur :

- **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).



Le décrochage du taux d'endettement de Logis Cévenols par rapport à la médiane nationale remarqué en 2023 s'amenuise en 2025.

Ce décrochage était principalement dû à la proportion d'emprunts indexés sur le livret A qui était de 84.1% contre seulement 78.5 % pour la médiane nationale. En 2024, cet écart se réduit de 70 points de base : 85.2% chez Logis Cévenols contre 80.3% pour la médiane nationale.

Notre taux d'endettement reste néanmoins supérieur à la médiane nationale du fait de la proportion d'emprunts à taux fixe qui reste largement inférieur à la médiane nationale (4.4% contre 15%) et aux couvertures qui sont inexistantes.

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

Suivant l'avis du 9 avril 2026, l'OPH obtient une cote « **D4+** » :

D - correspond au niveau d'activité (entre 30 & 50 M€)

En 2024, nous étions cotés **E**, soit un niveau activité entre 15 et 30 M€.

4+ - 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 4+ signifie donc que Logis Cévenols dispose d'une « Bonne » situation financière, avec incertitudes et déséquilibres financiers limités, lui permettant d'honorer ses engagements financiers.

Dépôts et cautionnements reçus : 1 946 K€ (2024 : 1 865 K€)

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

Intérêts courus : 3 135 K€ (2024 : 3 522 K€) - **Intérêts compensateurs : 0 k€**

Les intérêts courus représentent le montant des intérêts liés aux encours des prêts de leur date d'échéance au 31 décembre 2025.

IV – LOCATAIRES, ORG. PAYEURS D'APL CREDITEURS : 548 K€

Au 31 décembre 2025, il subsistait **135 K€** (100 K€ au 31 décembre 2024) d'avances locataires. Cette somme correspond aux excédents dus aux locataires (APL, dépôts de garantie,...) et a été restituée dès le début 2026.

Conformément aux termes de l'instruction comptable relatives aux charges locatives à régulariser, **413 K€** ont été portés au compte 4195, (492 K€ au 31 décembre 2024).

V – DETTES D'EXPLOITATION & DIVERSES : 5 469 K€ (2024 : 6 354 K€)

Les dettes d'exploitation s'élèvent à **1 976 K€**. Il s'agit de dettes courantes dont le règlement intervient à court terme après la date de clôture des comptes de l'exercice, c'est-à-dire début 2026. Parmi ces dettes, on note 574 K€ de dettes fournisseurs, 502 K€ de factures non parvenues sont imputées au compte 4081, les dettes sociales sont de 801 K€, les dettes fiscales s'élèvent à 86 K€ et 13 K€ de provision de taxe sur les salaires liée à la prime de partage de valeur.

Les dettes diverses s'élèvent à **3 279 K€** (2024 : 3 637 K€).

Elles correspondent aux fournisseurs d'immobilisations pour 3 094 K€ dont 439 K€ de factures non parvenues imputées au compte 4084, et à 185 K€ de dettes diverses.

VI – PRODUITS CONSTATES D'AVANCE : 1 193 K€ (2024 : 2 043K€)

Ils représentent en totalité la partie des subventions ANRU dans le cadre des démolitions sans re-construction constatées dans les comptes et pour lesquelles les travaux restent à réaliser.



EVALUATION DES CHARGES ET DES PRODUITS

I – LES CHARGES : 37 890 K€ (2024 : 38 510 K€)

L'imputation des charges 2025 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 2025, le remboursement des intérêts de la dette sont d'un montant de 5 873 K€ (y compris 151 K€ liés aux Titres participatifs, contre 122 K€ pour 2024).

Les intérêts de la dette sont en diminution par rapport à 2024 (-799 K€) en raison notamment de l'impact de la baisse du taux du livret A.

Impôt sur les Sociétés, sans objet pour l'exercice 2025.

II – LES PRODUITS : 36 387 K€ (2024 : 35 920 K€)

Les produits 2025 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.

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 2025, deux villas du programme La Prairie ont été vendues aux locataires en place générant des produits de cession d'actif pour 197 K€.

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 2025 à 96,18%. Logis Cévenols ne possède pas de patrimoine non conventionné hormis les programmes dans les Faubourgs acquis dans le cadre du NPNRU, 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 -2 066 K€ (2024 : - 2 951 K€) et le résultat affecté aux activités Hors SIEG s'établie 563 K€ (2024 : 360 K€).

III – LE RESULTAT : -1 503 K€ (2024 : - 2 591 K€)

L'ensemble des charges et des produits génère un résultat en perte de 1 503 K€ et ne permet pas de verser de l'intéressement aux salariés.

IV – PARTIES LIEES :

Les flux financiers 2025 entre les Logis Cévenols et la SAC OLEA Habitat ont été les suivants :

- ACTIF : Néant ;
- PASSIF : 14 281,85 € correspondant au net entre la dette des cotisations N et la créance de la mise à disposition du personnel ;
- CHARGES : 24 387 € correspondant aux cotisations des membres de l'année N,
- PRODUITS : 9 357 € 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.

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)	2 210 043	3 076 153	4 450 765	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	234 130	313 932	227 829	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	28 625 967	30 765 460	32 423 171	
d) Charges récupérées (comptes 703)	5 344 720	5 669 559	5 891 960	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	23 515 377	25 409 833	26 759 039	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	9,40%	12,11%	16,63%	12,71%

VI – EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Entre le 31 décembre 2025, date de clôture de l'exercice, et la date d'arrêté des comptes, sont survenus les évènements suivants :

- Néant

De plus, les événements au Moyen Orient depuis fin février 2026 n'ont pas d'incidence à ce jour sur les comptes de l'O.P.H.

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN (€)

Partie 4 Fiche n°4.1

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3	1	2	3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	212 408 762	8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts :	-
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres	8 421 162	80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail				
8028	Autres engagements reçus		8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
			8018	Autres engagements donnés	-
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements - accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains - accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
			80188	Engagements divers	
TOTAL		220 829 924	TOTAL		-

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3	1	2	3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel		80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel				
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				
TOTAL		0	TOTAL		0,00

PRESTATIONS DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

ENGAGEMENTS RECUS			ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT
1	2	3	1	2	3
80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL		0	TOTAL		0,00

Tableau n° 2
RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

Partie 4 Fiche n°4.2

4.2.1 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1 (Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 ou ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		-584 450		-2 529 204			1 944 754	
12 - Résultat de l'exercice N-1		-2 590 846		-2 951 295			360 449	
- Prélèvement sur le compte 10688 réserves diverses (1)		0		0			0	
							0	
							0	
							0	
							0	
							0	
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat					113,91%			-13,91%
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres					42,33%			-72,60%
AFFECTATIONS :								
- Affectation aux réserves								
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		0			0,00%	-		0,00%
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		0			0,00%	-		0,00%
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)		229 912		229 912		-		
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)		0				-		
10685 Réserves sur cessions immobilières		0		0		-		
10688 Réserves diverses		0		0		-		
457 - Dividendes					0,00%	-		0,00%
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		-3 405 208		-5 710 410			2 305 202,30	
TOTAUX		-3 175 296	-3 175 296	-5 480 498	-5 480 498		2305 202,30	2 305 202

(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

	2 021	2 022	2 023	2 024	2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	22 247 683	23 167 762	23 281 247	25 095 901	26 531 211
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	11 112 472	10 317 898	8 272 423	7 312 095	8 407 877
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	2 360 262	1 034 456	-1 678 600	-2 590 846	-1 502 589
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	108	109	112	112	113
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	3 523 729	3 598 396	3 769 741	3 568 734	3 906 533
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	1 583 651	1 339 308	1 241 782	1 242 771	1 331 242

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)	2 210 043	3 076 153	4 450 765	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	234 130	313 932	227 829	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	28 625 967	30 765 460	32 423 171	
d) Charges récupérées (comptes 703)	5 344 720	5 669 559	5 891 960	
e) = (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	23 515 377	25 409 833	26 759 039	
f) = a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (1)	9,40%	12,11%	16,63%	12,71%

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

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 abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon 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	0	0	0	0	0
2082-2083- 2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	236 493	0	0	0	0	236 493
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)	0	0	0	0	0	0
203-205-206- 207-2088	Autres immobilisations incorporelles	1 821 346	169 079	0	0	0	1 990 425
	Total I	2 057 840	169 079	0	0	0	2 226 918
CORPORELLES							
Terrains							
2111	Terrains nus	0	0	0	0	0	0
2112- 2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	24 727 262	0	1 612 027	0	8 286	26 331 003
212	Agencements - Aménagements de terrains	18 726	0	0	0	0	18 726
	Total II	24 745 988	0	1 612 027	0	8 286	26 349 729
Constructions							
213 (sauf 21315 2135)	Constructions locatives sur sol propre (c/213 sauf 21315-2135) A	373 487 740	0	25 227 524	0	3 822 709	394 892 554
	Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0	10 893 857	0	1 388 911	
	Additions et remplacements de composants (1)		0	14 333 667	0	2 433 798	
214 (sauf 21415 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui (c/214 sauf 21415-2145) B	0	0	0	0	0	0
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0	0	0	0	
	Additions et remplacements de composants (1)		0	0	0	0	
21315-2135- 21415-2145	Bâtiments et install. administratifs (c/21315-2135-21415-2145) C	3 402 953	0	13 724	0	42 178	3 374 500
	Total III (A+B+C)	376 890 693	0	25 241 248	0	3 864 887	398 267 054
215	Install. techniques - Matériel - Outillage	79 633	4 367	0	0	0	84 000
Divers							
2181	Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	8 378	0	0	0	0	8 378
2182	Matériel de transport	234 745	4 858	0	0	0	239 603
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	454 460	342 324	0	0	0	796 784
2184	Mobilier	171 762	0	0	0	0	171 762
2188	Diverses	0	0	0	0	0	0
	Total V	869 345	347 182	0	0	0	1 216 527
22	Immeubles en location vente, location-attribution, affectation	0	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours							
2312	Terrains, VRD, ouvrages d'infrastructure	1 450 571	1 368 943	0	1 352 923	0	1 466 591
2313-2314- 2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles :						
	- Construction et acquisition-amélioration	22 080 371	5 485 910	0	11 166 686	0	16 399 595
	- Additions et remplacements de composants (1)	7 519 330	12 271 485	0	14 333 667	0	5 457 149
238	Avances et acomptes	0	0	0	0	0	0
	Total VII	31 050 273	19 126 338	0	26 853 275	0	23 323 336
	Total VIII (II + III + IV + V + VI + VII)	433 635 932	19 477 886	26 853 275	26 853 275	3 873 173	449 240 646
FINANCIERES							
261-266- 2675-2676	Participations, apport, avances (261-266-2675-2676)	22 525	0	0	0	0	22 525
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)	0	0	0	0	0	0
272	Titres immobilisés (droit de créance)	0	0	0	0	0	0
2741	Prêts participatifs	0	0	0	0	0	0
2781	Prêts principaux pour accession	0	0	0	0	0	0
2782	Prêts complémentaires pour accession	0	0	0	0	0	0
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0	0	0	0	0	0
269-271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	0	0	0	0	0	0
2678-2768	Intérêts courus	0	0	0	0	0	0
	Total IX	22 525	0	0	0	0	22 525
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	435 716 297	19 646 965	26 853 275	26 853 275	3 873 173	451 490 089

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions-améliorations
(2) Total général colonne 8 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.
(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).
(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.
(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

Partie 4 Fiche n°4.4.1

N° de compte	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : AMORTISSEMENT DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF ET REPRISES (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS EN FIN D'EXERCICE
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
	1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES						
2801	Frais d'établissement	0	0	0	0	0
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruits	45 908	6 715	0	0	52 623
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 512 094	157 424	0	0	1 669 518
	TOTAL I	1 558 002	164 140	0	0	1 722 141
CORPORELLES						
2812	Agencements - Aménagements de terrains	18 726	0	0	0	18 726
CONSTRUCTIONS						
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	162 291 708	9 435 535	26 999	2 817 026	168 937 217
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0	0	0	0	0
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	1 631 351	114 172	0	41 220	1 704 302
	TOTAL III	163 923 059	9 549 707	26 999	2 858 246	170 641 519
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage	49 788	10 028	0	0	59 816
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (compte 2181)	1 492	559	0	0	2 051
28182	Matériel de transport	152 798	35 173	0	0	187 971
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	405 117	35 014	0	0	440 132
28184	Mobilier	169 699	2 063	0	0	171 762
28188	Diverses	0	0	0	0	0
	TOTAL V	729 106	72 809	0	0	801 915
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)	0	0	0	0	0
	TOTAL VI	0	0	0	0	0
	TOTAL GENERAL (3)	166 278 682	9 796 683	26 999	2 858 246	173 244 118

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,(Rappel : l'amortissement linéaire est le seul autorisé depuis 2005 pour les immeubles locatifs).

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4.4.2 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE .

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:

ans

TABLEAU AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

Partie 4 Fiche n°4.4.2

N° DE COMPTE	IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT	ELEMENTS CEDES	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1)	TOTAL DES DIMINUTIONS (2)
	1	2	3	4	5	6
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	-	0	0	0	0
28082-28083	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit	-	0	0	0	0
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	-	0	0	0	0
	Total I	-	0	0	0	0
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains Total II	-	0	0	0	0
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)	-	68 043	2 748 983	0	2 817 026
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	-	0	0	0	0
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	-	0	41 220	0	41 220
	Total III	-	68 043	2 790 203	0	2 858 246
2815	Install. techniques. - Matériel - Outillage Total IV	-	0	0	0	0
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers	-	0	0	0	0
28182	Matériel de transport	-	0	0	0	0
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	-	0	0	0	0
28184	Mobilier	-	0	0	0	0
28188	Diverses	-	0	0	0	0
	Total V	-	0	0	0	0
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) Total VI	-	0	0	0	0
	TOTAL GENERAL	-	68 043	2 790 203	0	2 858 246

(1) Reprises constatées au compte 7811.
(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE
(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0	0	0	0
Provision spéciale de réévaluation	0	0	0	0
TOTAL I	0	0	0	0
PROVISIONS				
Pour litiges	0	0	0	0
Pour amendes et pénalités	0	0	0	0
Pour pertes sur contrats	0	0	0	0
Pour pensions et obligations similaires	249 256	45 683	26 188	(3) 268 752
Pour gros entretien	1 885 500	553 883	297 133	2 142 250
Pour charges sur opérations immobilières	0	0	0	0
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	700 556		320 956	(3) 379 600
TOTAL II	2 835 312	599 566	(2) 644 277	2 790 602
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0	0	0	0
Corporelles	250 000	0	0	250 000
Financières	0	0	0	0
TOTAL III	250 000	0	0	250 000
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0	0	0	0
Immeubles en cours	0	0	0	0
Immeubles achevés	0	0	0	0
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	0	0	0	0
Approvisionnements	0	0	0	0
TOTAL IV	0	0	0	0
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	1 394 515	443 452	310 741	1 527 225
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0	0	0	0
Autres créances	0	0	0	0
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
TOTAL V	1 394 515	443 452	310 741	1 527 225
TOTAL VI (III + IV + V)	1 644 515	443 452	310 741	1 777 225
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	4 479 827	(1) 1 043 018	(1) 955 018	4 567 827

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 043 018	955 018
	Financières	0	0
	Exceptionnelles	0	0
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		109 075
	de provisions non utilisées (*)		535 202
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			19 496

(*) 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	DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET CINQ ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	8 033 072	27 640	113 205	7 892 228	
163	Emprunts obligataires (1)	0			0	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	209 148 033	5 123 915	22 907 156	181 116 963	
1651/1658	Dépôts et cautionnement reçus	1 945 896	Non ventilable (3)		1 945 896	
1654	Redevances location - accession	0			0	
166	Participation des salariés aux résultats	0			0	
1675	Emprunts participatifs (1)	0			0	
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0			0	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)	0			0	
519	Concours bancaires courants (5)	0			0	
16881-16882-1718-1748- 1788-5181	Intérêts courus non échus	3 134 628	3 134 628		0	
16883	Intérêts compensateurs	0			0	
TOTAL I dettes financières		222 261 630	8 286 182	23 020 361	190 955 087	-
dont emprunts remboursables in fine					0	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	0			0	
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0		0		
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	4 170 591	4 170 591	0		
419	Clients créditeurs	547 956	547 956		0	
42	Personnel et comptes rattachés	584 825	584 825	0		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	179 000	179 000	0		
44	Etats et autres collectivités publiques :	135 301	135 301	0		-
443	Opérations particulières	0		0		
44 sauf 443	Autres	135 301	135 301	0		
45	Groupe, associés et opérations de coopération	0	0	0		-
451	Groupe	0		0		
454	Stés Civiles immobilières ou S.C.C.C	0		0		
455/4563/457	Associés	0		0		
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0		0		
46	Créditeurs divers :	185 101	185 101	0		-
461	Opérations pour le compte de tiers	0		0		
46 (sauf 461)	Autres dettes	185 101	185 101	0		
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	0		0		
TOTAL II		5 802 774	5 802 774	0	0	-
487	Produits constatés d'avance :	1 192 790	1 192 790	0		
4871	Sur exploitation	1 192 790	1 192 790	0		
4872	Sur vente de lots en cours	0		0		
4878	Autres produits constatés d'avance	0		0		
TOTAL III		1 192 790	1 192 790	0		
TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)		229 257 194	15 281 747	23 020 361	190 955 087	-

RENVois		
	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	16 402 125
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	4 057 266
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, 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

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			
267	Créances rattachées à des participations	0		-
2781	Prêts principaux accession	0		-
2782	Prêts complémentaires accession	0		-
2783	Prêts aux S.C.C.C.	0		-
274	Autres prêts	0		-
275/276	Autres immobilisations financières	0		-
	TOTAL I	0	0	-
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	3 041	3 041	-
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	1 564 896	1 564 896	-
416	Clients douteux ou litigieux	2 189 102	2 189 102	-
412	Créances sur acquéreurs	0		-
413/414/415/418	Autres créances clients	371 845	371 845	-
42	Personnel et comptes rattachés	0	0	-
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	29 304	29 304	-
44	Etat et collectivités publiques :	15 414 101	15 414 101	-
443	Opérations particulières	0		-
44 sauf 443	Autres (1)	15 414 101	15 414 101	-
45	Groupe et associés et opération de coopération	0	0	-
451	Groupe	0		-
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C.	0		-
455	Associés - comptes courants	0		-
4562 (spécifique Sociétés)	Capital souscrit et appelé, non versé	0		-
458	Membres- Opérations faites en commun et en G.I.E.	0		-
46	Débiteurs divers :	870 987	870 987	-
461	Opérations pour le compte de tiers	1 362	1 362	-
46 sauf 461	Autres créances (1)	869 625	869 625	-
	TOTAL II	20 443 275	20 443 275	-
486	Charges constatées d'avances	201 601	201 601	-
476	Différence de conversion (actif)	0		-
	TOTAL III	201 601	201 601	-
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	20 644 877	20 644 877	-

(1) RENVOIS	Dont	
	subventions d'investissement à recevoir	10 900 939
	subventions d'exploitation à recevoir	3 878 985
	TVA	176 204

Partie 4- Fiche 4.8

	total	
1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).		
2) Pour chaque filiale et entreprise avec lesquelles l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.		
3) Si le montant inscrit est réévalué, indiquer le montant de l'évaluation dans la rubrique "observations".		
4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous écartation des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constatées le cas échéant.		
5) Si ce chiffre excède la dette nette coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".		
6) Don't la valeur d'inventaire soustraite du 1% du capital de la société détentrice des titres.		
7) Plus de 50% du capital détenu par la société.		
8) De 10 à 50% du capital détenue par la société.		
9) Sociétés considérées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1% du capital de la société détentrice des titres.		
Total colonne 5, après au comptes 261 + 266		

--

EFFECTIF

4.9.1 EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)	EFFECTIF SALARIE OU STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	65	-	-	-
Cadres	28			
Non cadres	37			
Gardiens d'immeubles	40	-	-	-
Cadres	-			
Non cadres	40			
Personnels d'immeubles	-	-	-	-
Cadres	-			
Non cadres	-			
Personnel de maintenance	6	5	-	-
Cadres	1			
Non cadres	5	5		
TOTAL	111	5	-	-
Dont effectif de l'organisme à plein temps	104			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	7			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	4			

4.9.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)	CDI	CDD	TOTAL
Rappel : Effectif salarié au 31 décembre n-1	110	5	115
- Fins de contrats au cours de l'année	- 16	- 10	- 26
+ Contrats signés au cours de l'année	+ 11	+ 11	+ 22
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	105	6	111

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.
(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D et contrats aidés ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale).
(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organismes
(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

10.1 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	3	2	3
211 - Terrains			0
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			513 861
	FRAIS D HONORAIRES	513 861	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			513 861

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)		-	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	13 734		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)			
TOTAL	13 734	-	-

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.
(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

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

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
	1	2	3	4	5	6
1160	VEFA ST MARTIN VALG : PARC DU MOULIN - 14 lgts ind+36 lgts Coll	31 886				31 886
1159	CN BAGNOLS S/CEZE : RIPOSTE Pension de Famille - 25 places	4 563				4 563
2803	Réhab : PSJ - Sully Prudhomme (96 LLS)	9 136				9 136
2804	Réhab : PSJ - Tours Sully Prudhomme (68 LLS)	9 136				9 136
2806	Rénov-Réhab : 4-20 et Tour 22 GRJM (260 LLS) yc parking	38 577				38 577
2805	Réhab : PSJ - JB Dumas (128 LLS)	16 233				16 233
1117	CN REDESSAN : MAS BARBUT - 8 lgts coll	4 709				4 709
1156	AA ALES FAUBOURG SOLEIL (33 LGTS)	8 794				8 794
1093	CN ALES : GAI LOGIS - LARMINAT - 32 lgts coll	22 111				22 111
1152	CN ROUSSON - LES PRES RASCASSEL	12 299				12 299
2719	CONILHERES 80 reprise porches d'entrée béton	2 800				2 800
2757	Cevennes : Etude création VMC	5 856				5 856
2807	Rénov. réhab Kilmarnock Quai J.Jaurès (96 LLS)	18 443				18 443
2742	P CURIE 1 et 2 : rplct équip sanitaire + CB + colonne eau	3 076				3 076
2811	Rénov : Reprise pieds immeuble GRJM - trait haills	7 821				7 821
2812	Rénov : Reprise pieds immeuble GRJM - locaux commerciaux	7 821				7 821
2810	Résid : PSJ Sully Prudhomme (292 LLS)	9 136				9 136
2808	Restruct typologiques 30-T6 : GRJM SANTOLINES (60 LLS)	10 167				10 167
2753	Arago: Rehabilitation 130 lgts	12 250				12 250
1138	CN MAZAC ST PRIVAT DES VIEUX : LES BLEUETS	11 444				11 444
1086	CN SAINT PRIVAT DES VIEUX : 11 RUE DE LA REPUBLIQUE - 6 lgts	7 028				7 028
2802	Réhab : Mont Bouquet I et II (57 LLS)	11 187				11 187
2819	CV : Rempl. 5 ascenseurs	9 815				9 815
2809	Résid : Mont Bouquet (57 LLS)	10 167				10 167
2746	Alsace : Residentialisation	2 832				2 832
2758-1	ANRU Reconstitution Faubourg Soleil CN 220 - 221 : 10 LLS	7 393				7 393
2758-2	ANRU Reconstitution Faubourg Soleil CN 103 - 105 : 11 LLS	1 785				1 785
2758-3	ANRU Reconstitution Faubourg Soleil CN 226 - 232 : 12 LLS	1 785				1 785
2759	ANRU Reconstitution Faubourg de Rochebelle	5 608				5 608
1157	AA ALES FAUBOURG DE ROCHEBELLE (13 lgts)	8 794				8 794
1163	CN CENDRAS MAISON EN PARTAGE 11 LOGTS	8 793				8 793
1164	CN SAINT JEAN DE VALERISCLE - 15 lgts ind	18 479				18 479
1162	CN SAINT JEAN DU PIN - LES MARES - 12 logts seniors	16 440				16 440
2754	Saint Felix: Rehabilitation 70 lgts	9 815				9 815
1166	VEFA ST CHRISTOL LES A : OBELISQUE - 19 lgts familiaux	8 061				8 061
1167	VEFA ST CHRISTOL LES A : OBELISQUE - 19 logts seniors	8 061				8 061
1165	CN SAINT HILAIRE : MACRO-LOT CRESPIY - 9 logts ind	1 752				1 752
TOTAL		384 054	0	0	0	384 054

(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. Rappels : 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. Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés, ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et ils sont incorporables en immobilisation par les comptes 72.

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

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

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

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)		6 430
PENALITES ET AMENDES	49	
SUBVENTIONS ACCORDEES	6 381	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		1 014 821
- Cessions (2)		75 975
VALEUR NETTE CPTABLE IMMOBILI CORP CEDEE	75 975	
Divers : montants non significatifs		
- Démolitions		70 374
VALEUR NETTE CPTABLE IMMOBILI CORP DEMOL	70 374	
Divers : montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres éléments mis au rebut		868 471
VALEUR NETTE CPTABLE COMPOSANTS REMPLACE	868 471	
678 - Autres (1) (2)		855 272
SINISTRES	454 781	
AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES - DEMOLITIONS	400 490	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		26 999
DOT AMORT&PROV CHARGES EXCEP IMMOBILISAT	26 999	

Docusign Envelope ID: 341833A1-4976-492F-81D6-719F83FEC871

Divers : montants non significatifs		
TOTAL	1 903 521	1 903 521

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II - PRODUITS

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		20 396
DEBITS ET PENALITES PERCUS/ACHATS & VTES	10 084	
RECouvreMENT SUR CREANCES ADMISES N/VAL	10 312	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		197 141
PRODUIT DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	197 141	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		830 726
QUOTE-PART DES SUBV INVEST VIR/RESULT EX	830 726	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		997 302
INDEMNITES D'ASSURANCES	290 484	
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS - DEGREVEMENTS TFPB	344 205	
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS - REPRISE PCA DEMOL	195 754	
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS - AUTRES	166 859	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		0
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0
TOTAL	2 045 565	2 045 565

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.