



Extrait du Registre des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 28 JUIN 2022

20220628_CA06 - Rapport du Commissaire aux comptes

Le Conseil d'Administration de LIMOGES HABITAT s'est réuni le mardi 28 juin 2022 à 17 heures dans les locaux du siège, 224 rue François Perrin à Limoges, et en visioconférence via l'outil Teams.

Ont participé :

Madame Catherine MAUGUIEN-SICARD, Présidente

Monsieur Nicolas REROLLE, Vice-président

Mesdames Martine BOUCHER, Christiane CHEYPE, Danielle DUVALET, Catherine JARRY, Renée LUCAS, Samia RIFFAUD, Administratrices

Messieurs Jean-Luc BONNET, Jacky BOUHIER, Alexandre HAROUCHI, Jean-Marie LAGEDAMONT, Jean-François LANDRON, Franck LETOUX, Michel NYS, Patrick PIMPAUD, Dominique RENAUDIE, Eric SCHALTEGGER, Xavier TRACOU, Administrateurs

Monsieur Eric MULLER, Direction Départementale des Territoires, représentant le Commissaire du Gouvernement

Monsieur Wissam EL HAGE, représentant Monsieur Rémi LAMBERT, Commissaire aux comptes

Madame Céline MOREAU, Directrice générale

Absents excusés :

Monsieur René ARNAUD, Administrateur, ayant donné pouvoir à Monsieur LAGEDAMONT

Madame Sarah GENTIL, Administratrice, ayant donné pouvoir à Madame MAUGUIEN-SICARD

Madame Marie HERNANDEZ, Administratrice, ayant donné pouvoir à Madame RIFFAUD

Monsieur Bertrand MACHAT, Administrateur, ayant donné pouvoir à Monsieur REROLLE

Monsieur Gérard RUMEAU, Administrateur, ayant donné pouvoir à Madame MAUGUIEN-SICARD

Messieurs Jean-Yves ESTOUP et Serge JAMMET, Administrateurs

Monsieur Raphaël ALARCON, Secrétaire du Comité Social et Economique

Monsieur Bernard BEAUBREUIL, représentant Alliance Offices Habitat

Absent :

Monsieur Laurent GUERY, Administrateur

La séance est ouverte à 17 heures sous la présidence de Madame MAUGUIEN-SICARD, Présidente.

Envoyé en préfecture le 12/07/2022

Reçu en préfecture le 12/07/2022

Affiché le

SLOW

ID : 087-278708516-20220628-20220628_CA06-DE

Le Conseil d'Administration prend acte de l'information qui lui est faite.

Formalités de publicité effectuées
le **12 JUIL, 2022**

Pour extrait conforme,
Limoges, le **12 JUIL, 2022**
LA PRESIDENTE,
Catherine MANGUIEN-SICARD





VOUS INFORME QUE CE DOCUMENT FAIT L'OBJET D'UNE PROCEDURE DE

SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Le présent document est établi en un (1) exemplaire original signé par voie électronique par chacune des parties, qui ont consenti à l'utilisation de ce procédé et reconnu comme totalement valable ledit procédé de signature.

Seul le document dans sa version numérique a une valeur juridique probante complète.

La signature électronique vaut signature de **toutes les pages** et en conséquence

remplace le **paraphe** de chacune des pages.

Les Parties reconnaissent que le procédé technique de signature électronique mis en œuvre permet de garantir et constituer la preuve de (i) l'identification du signataire du document, (ii) la préservation de l'intégrité de son contenu. Les Parties renoncent expressément à contester la recevabilité, la validité et la force probante de la signature électronique du présent document.

Les Parties conviennent que l'acte signé ce jour (i) constituera l'original dudit acte (ii) constituera une preuve par écrit, au sens des articles 1364 et suivants du Code civil, pouvant être valablement opposée aux Parties (iii) sera susceptible d'être produit en justice en cas de litige.

Les Parties reconnaissent enfin que le présent document signé par voie électronique sera le cas échéant admis comme original devant les tribunaux et fera la preuve des contenus qu'il contient, preuve recevable, valable et opposable entre les Parties, de la même manière, dans les mêmes conditions et avec la même force probante qu'un document qui revêt une signature manuscrite, conformément aux articles 1356, 1366 à 1368 du Code civil.

Envoyé en préfecture le 12/07/2022

Reçu en préfecture le 12/07/2022

Affiché le

SLOW

ID : 087-278708516-20220628-20220628_CA06-DE

Les signataires ci-dessous ont signé numériquement :

Signé le 27/06/2022

Remi LAMBERT

par Remi LAMBERT

 Signé et certifié par **yousign** 

LIMOGES HABITAT

*Etablissement Public à caractère
Industriel et Commercial*

*224 rue François Perrin
87010 LIMOGES Cedex 1*

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport sur les comptes annuels



AUDIT ÉCONOMIE SOCIALE

Sylvain BEGENNE

Sophie DELSAUX

Rémi LAMBERT

Commissaires aux Comptes

Parc d'Activités Angers-Beaucouzé -1 rue du Tertre – CS 60119 – 49072 BEAUCOUZÉ CEDEX
Tél 02 41 22 22 30 – Fax 02 41 47 47 95 – E-mail audit-economie-sociale@tgs-france.fr

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

Au Conseil d'Administration de l'OPH LIMOGES HABITAT,

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 LIMOGES HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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'organisme 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATIONS

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes suivantes de l'annexe :

- « Correction d'erreurs » du paragraphe « Faits majeurs de l'exercice » qui expose l'impact de la ré-imputation des dépenses d'aménagements intérieurs en charges exceptionnelles ;
- « Justification des comptes de charges de personnel » du paragraphe « Faits majeurs de l'exercice » qui expose la justification des soldes comptables relatifs au personnel ;
- « Affectations du résultat SIEG / hors SIEG » du paragraphe « Faits majeurs de l'exercice » qui expose le changement de présentation relatif à la présentation séparée des fonds propres issus des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation à compter de l'exercice 2021.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

La note de l'annexe « Créances d'exploitation » du paragraphe « Principes et méthodes d'évaluation des postes du bilan » expose les modalités d'évaluation de la provision créances douteuses. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fonde l'évaluation de la provision.

La note de l'annexe « Provision pour risques et charges » du paragraphe « Principes et méthodes d'évaluation des postes du bilan » expose les modalités d'évaluation des dites provisions. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fonde l'évaluation des dites provisions.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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 de la Direction Générale et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux membres du Conseil d'administration.

Nous vous signalons, par ailleurs, qu'en raison de la réception tardive de certains documents, nous n'avons pas été en mesure d'émettre le présent rapport dans un autre délai.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LA GOUVERNANCE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la Direction générale 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 générale d'évaluer la capacité de l'organisme 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'organisme ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Direction Générale.

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.823-10-1 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 organisme.

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'organisme 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.

Fait à Beaucouzé,

Signé numériquement

Pour **TGS FRANCE AUDIT ÉCONOMIE SOCIALE**,

Rémi LAMBERT

Commissaire aux Comptes

BILAN - ACTIF

Annexe III

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2021				Exercice 2020	
		Brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	Totaux partiels 6	Net 7	
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2 619 538,52	2 348 985,32	270 553,20	270 553,20	284 493,75	
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00	
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	31 651,31	18 326,56	13 324,75		15 083,16	
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	2 587 887,21	2 330 658,76	257 228,45		269 410,59	
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00	
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	436 072 673,27	199 839 968,15	236 232 705,12	236 232 705,12	237 537 217,06	
2111	Terrains nus	3 464 809,71	0,00	3 464 809,71		3 464 809,71	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	16 824 916,57	0,00	16 824 916,57		16 797 720,56	
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00	
213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	369 913 667,84	174 984 018,56	194 929 649,28		194 434 755,96	
214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	14 748 206,68	6 940 588,99	7 807 617,69		8 408 588,14	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	7 311 076,80	3 652 026,37	3 659 052,43		4 030 242,59	
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	18 132 966,74	9 221 216,27	8 911 750,47		9 610 064,39	
215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	5 677 026,93	5 042 117,96	634 908,97		791 035,71	
22	Immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	34 159 811,72	0,00	34 159 811,72	34 159 811,72	23 999 009,66	
2312	Terrains	3 341 133,04	0,00	3 341 133,04		2 690 028,97	
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	30 268 142,56	0,00	30 268 142,56		20 976 004,15	
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	550 536,12	0,00	550 536,12		332 976,54	
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	308 714,04	0,00	308 714,04	308 714,04	1 075 424,18	
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	54 300,70	0,00	54 300,70		54 300,70	
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00	
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,61	0,00	0,61		837 294,82	
2781-2782	Prêts pour accession	0,00	0,00	0,00		0,00	
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	254 412,73	0,00	254 412,73		183 828,66	
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00	
	TOTAL (I) :	473 160 737,55	202 188 953,47	270 971 784,08	270 971 784,08	262 896 144,65	
31 (net 319)	STOCKS ET EN-COURS	191 758,97	0,00	191 758,97	191 758,97	189 239,57	
33	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00	
	Immeubles en cours	4 114,50	0,00	4 114,50		0,00	
	Immeubles achevés :						
35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00	
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00	
37	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00	
32	Approvisionnements	187 644,47	0,00	187 644,47		189 239,57	
409	FOURNISSEURS DEBITEURS	307 211,14	0,00	307 211,14	307 211,14	0,00	
411 (sauf 4113)	CREANCES D'EXPLOITATION	20 879 176,47	6 155 942,06	14 723 234,41	14 723 234,41	16 847 569,71	
412-4113	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	4 679 170,55	776 561,18	3 902 609,37		3 956 667,88	
413-414-417	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00	
415	Clients - autres activités et autres	734 577,43	0,00	734 577,43		0,00	
416	Emprunteurs et locataires-acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00	
418	Clients douteux ou litigieux	5 379 380,88	5 379 380,88	0,00		2 622,02	
42-43-44 sauf 441	Produits non encore facturés	47 145,51	0,00	47 145,51		0,00	
441	Autres	1 579 881,98	0,00	1 579 881,98		2 602 866,32	
	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	8 459 020,12	0,00	8 459 020,12		10 285 413,49	
454	CREANCES DIVERSES (3)	3 024 787,90	849 425,00	2 175 362,90	2 175 362,90	1 521 482,41	
451-458	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00	0,00	0,00		0,00	
46 (sauf 461)	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	0,00		0,00	
461 (sauf 4615)	Débiteurs divers	3 024 787,90	849 425,00	2 175 362,90		1 521 482,41	
4615	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00	
478	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00	
	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00	
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00	780 038,21	
511	DISPONIBILITES	29 319 249,11	0,00	29 319 249,11	29 319 249,11	32 552 429,67	
515	Valeurs à l'encaissement	971,74		971,74		971,74	
516	Compte au Trésor	0,00		0,00		0,00	
5188	Comptes de placement court terme	24 018 763,77		24 018 763,77		27 705 250,19	
Autres 51	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00	
53-54	Comptes courant - Autres que le Trésor	5 299 513,60		5 299 513,60		4 841 619,62	
	Caisse, régies d'avances et accreditifs	0,00		0,00		4 588,12	
486	Charges constatées d'avance	17 001,13	0,00	17 001,13	17 001,13	24 899,23	
	TOTAL (II) :	53 739 184,72	7 005 367,06	46 733 817,66	46 733 817,66	51 915 658,80	
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL (III) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL (IV) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
476	Différences de conversion - Actif (V)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL (V) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) + (V)	526 899 922,27	209 194 320,53	317 705 601,74	317 705 601,74	314 811 803,45	

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe III

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2021		Exercice 2020		
		Détail 3	Totaux partiels 4	5		
CAPITAUX PROPRES	10	DOTATIONS ET RESERVES				
	102	Dotations		52 609 306,74		
	103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	15,24	15,24		
			16 560,39	16 560,39		
	106	Reserves :				
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement				
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	52 858 740,96	52 592 731,11		
	10685	Reserves sur cessions immobilières				
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	310 288,72	0,00		
	10688	Reserves diverses	0,00	0,00		
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		0,00		
	11	Report à nouveau (a)				
		dont activités relevant du SIEG depuis 2021	29 135 875,66	29 135 875,66	29 029 518,26	
	12	Résultat de l'exercice (a)				
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021	(2 043 315,71)	(2 043 315,71)	682 655,97		
		(2 713 805,31)				
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	Montant brut				
		Inscrit au résultat				
		60 112 700,53	(20 057 881,59)			
		40 054 818,94	40 054 818,94	36 969 028,87		
14	PROVISIONS REGLEMENTEES					
		145	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00
		1671	Titres participatifs	4 000 000,00	4 000 000,00	0,00
	TOTAL (I) :	124 332 984,20	124 332 984,20	119 290 509,84		
PROV. R.C	PROVISIONS					
		151	Provisions pour risques	0,00	7 785 330,71	5 819 329,22
		1572	Provisions pour gros entretien	1 587 483,33		849 112,00
		153-158	Autres provisions pour charges	6 197 847,38		4 970 217,22
	TOTAL (II) :	7 785 330,71	7 785 330,71	5 819 329,22		
DETTES	DETTES FINANCIERES (1) (2)					
		162	Participation des employeurs à l'effort de construction		160 755 301,42	165 177 254,12
		163	Emprunts obligataires	6 837 163,90		6 794 343,82
		164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :	0,00		0,00
		1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)			
		1642	C.G.L.L.S	122 911 471,78		121 163 863,14
		1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
		1648	Autres établissements de crédit	2 684,18		5 456,72
		165	Dépôts et cautionnements reçus :	26 169 737,25		32 311 296,77
		1651	Dépôts de garantie des locataires	2 717 255,63		2 704 499,07
		1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
		1658	Autres dépôts	60,00		60,00
			Emprunts et dettes financières diverses :			
		1672-1673-1674-1678	Emprunts assortis de conditions particulières	0,03		3 878,56
		1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
		1676	Avances organismes d'HLM	0,00		0,00
		1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00
		168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
		16881	Intérêts courus non échus	1 338 460,50		1 336 747,50
		16882	Intérêts courus capitalisables	776 005,95		857 108,54
		16883	Intérêts compensateurs	2 462,20		0,00
		17(sauf intérêts courus)-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
				0,00		0,00
		5181-519	Crédits et lignes de trésorerie	7 000 000,00	7 000 000,00	7 001 434,43
		229	Droits des locataires acquéreurs, des locaux attributaires ou des affectants	0,00	0,00	0,00
		419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		571 359,41	1 377 211,85
		4191- 4197-4198	Autres comptes créditeurs	91 822,01		301 929,97
		4195	Locataires-Excédents d'acomptes	479 537,40		1 075 281,88
			DETTES D'EXPLOITATION		8 585 510,57	7 277 222,63
		401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs	2 905 904,90		3 244 123,35
		402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
		42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	5 679 605,67		4 033 099,28
	DETTES DIVERSES		2 390 351,07	2 114 446,46		
404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :					
269	Fournisseurs d'immobilisations	2 373 229,55		1 966 466,90		
	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés	0,00		0,00		
	Autres dettes :					
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00		0,00		
451-458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00		
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers	13 508,81		147 979,56		
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00		
4615	Opérations d'aménagement	0,00		0,00		
478	Autres comptes transitoires	3 612,71		0,00		
487	Produits constatés d'avance :		6 284 764,36	6 754 394,90		
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	6 284 764,36		6 754 394,90		
4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00		
4873	Rémunérations des frais de gestion PAP	0,00		0,00		
	TOTAL (III) :	185 587 286,83	185 587 286,83	189 701 964,39		
477	Différences de conversion - Passif	0,00	0,00	0,00		
	TOTAL GENERAL	(I) + (II) + (III) + (IV) :	317 705 601,74	317 705 601,74		
			317 705 601,74	314 811 803,45		

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de pertes.

(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur

(1) Dont à plus d'un an

(2) Dont à moins d'un an

LIMOGES HABITAT : ANNEXE LITTERAIRE DE L'EXERCICE 2021.

1 FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE

Limoges Habitat est membre depuis le 1^{er} janvier 2020 de la S.A.C. Alliance Offices Habitat avec Saint Junien Habitat.

L'OPH est passé en comptabilité commerciale au 01/01/2020.

Correction d'erreurs

Des dépenses d'aménagements intérieurs avaient été comptabilisées sur le composant structure sur la période 2017-2020.

Ce point avait fait l'objet d'une réserve dans le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes clos le 31 décembre 2020.

Un travail de ré-imputation a été réalisé sur l'exercice 2021. A ce titre, 6 806 040,53 € ont été reclassés du composant structure vers un compte de charges exceptionnelles dans les comptes 2021.

Justification des comptes de charges de personnel

Lors de la clôture des comptes 2020, l'OPH n'était pas en capacité de justifier les soldes comptables relatifs au personnel. Ce point avait également fait l'objet d'une réserve dans le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes clos le 31 décembre 2020

Pour la clôture des comptes 2021, les soldes des comptes de personnel ont pu être justifiés.

Certificats d'Economie d'Energie

L'OPH bénéficie de CEE soit directement soit par l'intervention de divers prestataires.

Dans un avis publié le 1^{er} Juillet 2021 (EC 2020-35) par la compagnie nationale des commissaires aux comptes, les primes de CEE peuvent être qualifiées soit de subventions d'investissement, soit de produits de cession. En l'absence d'avis de l'ANC et de la DHUP, la fédération des OPH préconise de maintenir pour 2021 la comptabilisation de ces primes en produits divers de gestion courante.

L'OPH a retenu les méthodes suivantes :

- Les CEE cédés à EDF ont été comptabilisés en produits d'exploitation comme les exercices précédents
- Les travaux compensés à l'euro pas des CEE ont été comptabilisés en investissements et en contrepartie les CEE reçus en subventions d'investissement pour 3 595 K€. Pour les cas où les CEE dépassent le montant des travaux, alors les CEE en produits divers de gestion courante

Situation sanitaire

L'exercice comptable 2021 s'est déroulé dans le contexte sanitaire lié à la COVID-19 pour la 2eme année consécutive et a vu apparaître l'augmentation du coût des matières premières ainsi que le coût de l'énergie (gaz, électricité) dès le mois d'août 2021.

Affectation du résultat SIEG / Hors SIEG

Le Règlement ANC n°2021-08 a modifié la nomenclature des comptes (de capitaux propres) pour permettre le suivi des « activités relevant du service d'intérêt économique général depuis 2021 », L'article 162-1 de ce Règlement n° 2021-08 – Informations complémentaires dans l'annexe des comptes annuels exige que : « Les organismes d'habitations à loyer modéré présentent dans l'annexe des informations relatives à l'affectation du résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. »

L'arrêté du 22 mars 2022, publié le 08 avril au Journal Officiel, apporte un ensemble de modifications des états réglementaires HLM avec un effet rétroactif au 01 janvier 2021.

Les états réglementaires présentés ont évolué en conséquence.

Le résultat 2021 est un déficit de à compléter 2 043 316€.

Il se décompose comme suit :

- Résultat SIEG : 2 713 805,31 €
- Résultat hors SIEG : + 670 489,60 €

Les mouvements de l'actif sur l'année 2021

Ventes de patrimoine

7 logements situés aux 10 et 12 rue Pierre Fresnay Résidence des Longes ont été vendus pour 497 820 €.

Cession d'immobilisations financières

Les obligations indexées 30 ans à 3.40 % ont été cédées pour 1 060 902.91 €.

2 METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 et des dispositions comptables spécifiques :

- le règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et sa note de présentation,
- le décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée,

- l’avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015,
- l’avis du Ministère du logement du 2 mars 2016,
- les dispositions du code de la construction et de l’habitation (CCH) et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses.
- L’arrêté du 22/03/2022

Les principes suivants ont été respectés pour l’établissement des comptes sociaux :

- Continuité de l’exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d’un exercice à l’autre,
- Indépendance des exercices,
- Principe de prudence,
- Non-compensation,
- Principe d’intangibilité du bilan d’ouverture.

L’exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021.

Le total du bilan s’élève à **317 705 601 euros**.

Le compte de résultat de l’exercice fait ressortir un total de produits de **71 475 237 euros** et un résultat déficitaire de **2 043 315 euros**.

Les comptes financiers de Limoges Habitat sont présentés en conformité avec l’annexe 2 du chapitre I du titre IV – Documents annuels- de l’arrêté du 7 octobre 2015.

3. PRINCIPES ET METHODES D’EVALUATION DES POSTES DU BILAN

Bilan actif

1. Immobilisations incorporelles

Les logiciels acquis sont comptabilisés à leur prix d’achat et sont amortis linéairement sur 3 ans avec application du prorata-temporis à compter du jour d’acquisition.

2. Immobilisations corporelles

Immobilisations locatives et bâtiments administratifs

Elles sont comptabilisées à leur prix de revient (valeur d’apport ou coût d’acquisition ou de production).

Le prix de revient inclut les dépenses d’acquisition ainsi que les dépenses de construction ou d’amélioration ainsi que tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l’actif en place et en état de fonctionnement selon l’utilisation prévue.

Les coûts attribuables incluent, notamment :

- Les frais de préparation du site ou de démolition préalable ;

- Les honoraires de professionnels (architectes, géomètres, experts, évaluateurs, conseils, etc.) ;
- Les frais de publicité, les droits d'enregistrement, les honoraires d'acquisition ;
- Les intérêts de préfinancement des prêts locatifs. Il s'agit des intérêts courus durant la période de construction ;
- Les révisions de prix ;
- Les frais d'appels d'offres ;
- Les taxes et participations locales levées du fait de la construction ;
- Le coût interne de conduite d'opération et d'organisation des chantiers supporté par l'Office, dont le mode de comptabilisation a été modifié par décision du 27 janvier 2014.

Décomposition du coût global

Conformément à l'avis du CNC 2004-11, l'application de la méthode par composant s'appuie sur la décomposition du coût global selon les pourcentages de ventilation des catégories de composants établis par le CSTB.

COMPOSANTS	Durée d'amortissement	Répartition des composants en %	
		Individuel	Collectif
Structure et ouvrages assimilés	50 ans (anciennement 45 ans)	80.8%	77.7%
Menuiseries extérieures	25 ans	5.4%	3.3%
Chauffage collectif Ou Chauffage individuel	25 ans 15 ans	 3.2%	 3.2%
Etanchéité	15 ans		1.1%
Ravalement avec amélioration	15 ans	2.7%	2.1%
Electricité	25 ans	4.2%	5.2%
Plomberie / sanitaire	25 ans	3.7%	4.6%
Ascenseurs	15 ans		2.8%
		100%	100%

Ces dispositions ont été validées par décision du conseil d'administration du 19 décembre 2005. Par délibération du Conseil d'Administration du 15/12/2020 et afin d'harmoniser les pratiques des 2 O.P.H., la durée d'amortissement du composant structure a été portée à 50 ans.

A été ajouté à la délibération, le cas de l'acquisition d'un immeuble bâti ancien loué immédiatement, sans travaux, dont sera décomptée l'amortissement déjà réalisé.

En option, il a été créé un composant « aménagements extérieurs » dont la durée d'amortissement est fixée à 20 ans à compter du 1/01/2020.

Renouvellement ou création de composant

Le renouvellement d'un ou plusieurs composants entraîne la substitution du (ou des) composant(s) identifié(s), avec sortie de l'actif immobilisé du (ou des) composant(s) remplacé(s).

Travaux de réhabilitation

Ils ont été réalisés antérieurement à l'ouverture de l'exercice 2005 et ont été maintenus distinctement à l'actif. Ces travaux n'ont pas pu être rattachés à des composants identifiés. Leur plan d'amortissement a été maintenu.

A l'expiration de leur durée d'utilisation, ces travaux seront sortis de l'actif immobilisé, dans la mesure où ils ont été remplacés par des composants. Cette durée correspond à la durée d'amortissement soit 15 ans.

Pour les travaux de réhabilitation effectués à partir du 1^{er} janvier 2005, qui correspondent au renouvellement d'un ou plusieurs composants identifiés lors de la première application, les montants des réhabilitations sont substitués au(x) composant(s) initial(aux) : sortie systématique de tout ou partie de la valeur nette comptable des composants d'origine pour un montant égal à la valeur déflatée de la réhabilitation, sortie des amortissements correspondants.

Ainsi, les coûts encourus correspondant au remplacement d'un composant sont comptabilisés comme l'acquisition d'un actif séparé et la valeur nette comptable du composant remplacé est comptabilisée en charge.

La valorisation de la sortie de composants s'effectue sur la base du coût déflaté. Le calcul de la valeur déflatée prend en considération les dates de mise en service (de l'immobilisation d'origine, puis des immobilisations complémentaires postérieures incluses dans l'ensemble et de la réhabilitation) ainsi que des indices ICC à ces mêmes dates.

Les travaux de remplacement de composants sont traités de façon identique à ceux de la réhabilitation :

- identification du (des) composant(s),
- ventilation des dépenses en coût réel sur ces composants identifiés,
- sortie du composant identique pour une valeur égale à la valeur déflatée de la grosse réparation,
- amortissement selon la durée des composants.

La durée d'amortissement du nouveau composant est celle applicable au composant concerné exception faite pour le composant structure.

En effet, par délibération du 15/12/2020, le composant structure renouvelé dans le cas des réhabilitations, est amorti sur 25 ans à compter du 1/01/2020.

Immobilisations en cours

Sont comptabilisées à ce poste les immobilisations dont la mise en service ou la mise en location n'est pas encore réalisée.

Les terrains, constructions et travaux sont comptabilisés en immobilisations en cours à leur valeur d'acquisition ou de production. Ils sont transférés, à l'achèvement des travaux, en compte « immeuble de rapport » après ventilation du coût global par composant, hors terrains.

Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Elles sont amorties linéairement sur :

10 ans pour les installations générales, agencements et aménagements ;

5 ans pour le matériel et outillage ;

10 ans pour le mobilier ;

10 ans pour les véhicules lourds ;

5 ans pour les véhicules légers ;

5 ans pour le matériel technique ;

3 ans pour le matériel informatique ;

3 ans pour le matériel de bureau et immobilisations corporelles diverses.

L'amortissement est calculé prorata-temporis à compter de la date de mise en service.

Provisions pour dépréciation :

Pour tenir compte des projets de démolition en-cours au sein de Limoges Habitat, et des décisions prises par le Conseil d'Administration pendant l'année 2020, les immeubles concernés par les projets

de démolition ont été dépréciés. Cette provision pour dépréciation a été réévaluée et elle s'élève à 410 149 € au 31/12/2021 et concerne les opérations suivantes :

- Beaubreuil
- Val de l'Aurence
- Benoît Frachon

Immobilisations Financières

Un montant de 83 537 € concernant le solde de l'opération en VEFA Bois des Biches à Panazol en attente de la levée des réserves à la suite de la réception des travaux, s'affiche sur le compte des dépôts et cautionnements.

S'est ajouté, en 2021, un montant de 70 584 € concernant le contrat de réservation de l'opération en VEFA Villa Agora située à Limoges Le Sablard pour 30 logements.

Les titres de créances – OAT 3.40% indexé 1999-2029 - d'un montant de 837 294 € ont été cédés générant une plus-value de 223 608 € par rapport à la valeur d'achat.

La cession des valeurs mobilières de placement – OSTRUM SOUVERAIN EURO 4DEC2008 – a générée une plus-value de 283 852 €.

Immobilisations en cours

Il s'agit des immobilisations en cours de construction dont la mise en service n'est pas intervenue. Elles sont valorisées au coût de production arrêté au 31 décembre.

Stocks

Il s'agit des stocks en lien avec le matériel de la régie de travaux. Le stock est valorisé au coût achat. Le montant total du stock s'élève à 187 644,47 € au 31/12/2021.

Un montant de 4 114,50 € figure au stock des immeubles en cours et il correspond aux dépenses d'études pour l'opération d'accession en PSLA situé aux Portes-Ferrées.

Créances d'exploitation

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale.

L'application à compter du 01/01/2020 du Règlement de l'ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 a modifié les modalités de calcul de la **provision pour créances douteuses**.

L'application de ce nouveau règlement a fait l'objet d'une correction du montant de la provision sur l'exercice 2020.

La provision pour dépréciation des créances locataires est calculée à compter du 01/01/2020 selon les modalités détaillées ci-dessous.

Conformément à l'article R 423-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, les créances des locataires ayant quitté leur logement et les créances supérieures à 1 an¹ font l'objet d'une dépréciation pour la totalité de leur montant.

Montant des impayés dépréciables pour les locataires partis ou présents ayant une dette > à 1 an : 100%

Les autres créances sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du Règlement 2014-03. Pour apprécier la perte de valeur des créances, Limoges Habitat a déterminé les probabilités d'irrecouvrabilité des créances en fonction de leur ancienneté initiale. Les résultats obtenus sont les suivants :

Locataires présents ayant un terme dont :

. L'antériorité est supérieure à 12 mois	100 %
. L'antériorité est comprise entre 6 et 12 mois	50 %
. L'antériorité est comprise entre 3 et 6 mois	30 %
. L'antériorité est comprise entre 0 et 3 mois	5 %

Locataires partis : 100 %

Ces éléments ont donné lieu à une dotation 894 351 € et une reprise 649 951 € sur l'exercice.

La provision totale s'élève à 6 155 942 € au 31/12/2021.

La trésorerie

Le solde du livret A de la Caisse d'Épargne au 31/12/2021 est d'un montant de 13 948 291 €.

Le solde du livret A de la Banque Postale au 31/12/2021 est d'un montant de 10 070 472 €.

Le solde de notre compte courant souscrit auprès de la Caisse d'Épargne Auvergne Limousin est de 3 670 166 euros au 31/12/2021.

Le solde des autres comptes bancaires sont les suivants :

- Crédit coopératif : 635 644 €,
- Crédit agricole : 991 922 €,
- Caisse d'Épargne-compte locataires : 1 779 €.

Les charges constatées d'avance

Le solde du compte s'élève à 17 001 €.

BILAN PASSIF

Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement sont comptabilisées au moment de la notification de la décision accordant la subvention.

Le transfert des subventions d'exploitation en compte de résultat est effectué selon les critères d'amortissement du composant structure des immobilisations acquises ou créées au moyen de ces subventions (50 ans si création d'immobilisation).

En 2021, la reprise globale en compte de résultat s'élève à 1 152 347 €.

Les titres participatifs

L'émission des titres participatifs s'élève à 4 000 000 € sur l'exercice 2021.

Provision pour risques et charges

1) Provision pour gros entretien

Conformément à l'article 214-9 du Plan comptable général, les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou grandes révisions qui ont pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle initialement prévue peuvent être comptabilisées sous forme de provision pour gros entretien.

L'application du Règlement de l'ANC n°2015-04 du 4 juin 2015 modifie les modalités de calcul de cette provision.

La provision pour gros entretien est calculée à partir des dépenses identifiées dans un programme pluriannuel de travaux sur 3 ans, immeuble par immeuble, pour être en harmonisation avec l'OPH de Saint Junien Habitat. Ce programme porte sur la période de 3 ans (2021 à 2023). Il comporte trois éléments :

- L'identification du programme objet des travaux d'entretien ;
- Le positionnement dans le temps des travaux d'entretien ;
- L'estimation de leur montant.
- La durée de renouvellement a été retenue comme suit :

Ravalement façades :	15 ans
Peinture parties communes :	15 ans
Réfection des sols :	25 ans
Peinture menuiseries extérieures :	8 ans
Nettoyage des façades :	7 ans

Sur l'exercice 2020, une dotation ajustée de 849 112 € correspondant à l'ensemble des travaux provisionnés, a été constatée selon les modalités de calcul de l'ANC.

Le montant de la provision au 1/01/2021 correspondant à l'ensemble des travaux provisionnés du plan triennal d'entretien du patrimoine 2021-2023, a fait l'objet d'une reprise de la provision de 849 112 €.

La provision pour gros entretien est calculée à partir des dépenses programmées sur 2 ans (2022-2023) et elle s'élève à 1 587 483 € au 31/12/2021, dans l'attente d'un plan pluriannuel de travaux qui devrait être entériné en 2022.

2) Provision pour démolition

Limoges Habitat est engagé dans des programmes de démolition significatifs au sein de son parc locatif.

A ce titre, Limoges Habitat a engagé des dépenses d'études et des déménagements préliminaires aux démolitions sur l'exercice 2021 concernant les opérations prévues au NPNRU à Beaubreuil et au Val de l'Aurence, et la démolition d'un immeuble cité Benoit Frachon.

Les dépenses ont été comptabilisées en charges exceptionnelles pour un montant total de 659 814 €.

En contrepartie, des produits exceptionnels en lien avec les subventions NPNRU ont été comptabilisés à hauteur de 526 231 € sur l'année 2021.

Par principe de prudence, le coût résiduel à charge de Limoges Habitat pour chaque opération de démolition est provisionné dans les comptes.

Le montant de la provision pour démolition au 31/12/2021 s'élève à 3 843 000 € correspondant aux opérations suivantes :

- Beaubreuil (671 K€)
- Val de l'Aurence (2 660 K€)
- Benoît Frachon (512 K€)

3) Provision pour départs en retraite

Limoges Habitat provisionne le coût éventuel du départ à la retraite de ses salariés privés. Les méthodes retenues de calcul sont les suivantes :

- Le départ à la retraite est prévu à 62 ans.
- La table de mortalité TF00-02 est appliquée, ainsi qu'une probabilité de présence d'après l'âge du salarié au 31 décembre 2021.
- La revalorisation de la masse salariale retenue est de 1%.
- Le coefficient d'actualisation est le taux I.Boxx (0.98% au 31/12/2021).
-

Compte tenu des éléments ci-dessus, il n'y a pas eu de dotation supplémentaire compte-tenu du départ de salariés privés mais une reprise sur provision de 8 652 € a été effectuée sur l'exercice 2021.

La provision au 31 décembre 2021 s'élève à 357 184 €.

4) Provision pour allocation retour à l'emploi

Limoges Habitat ne cotise pas à l'assurance chômage. Par conséquent, lorsqu'un salarié quitte l'organisme, une provision est constituée des droits qui seraient éventuellement à verser.

La provision pour assurance chômage a été réévaluée au 31 décembre 2021. Une dotation complémentaire a été comptabilisée pour 13 683 € et une reprise de 49 145 € a été effectuée sur l'exercice 2021.

Le montant de la provision s'élève à 131 247 €

5) Provision pour coût résiduel SWAP

Limoges Habitat est engagé en faveur d'un contrat SWAP. Par principe de prudence, le coût résiduel supplémentaire estimé et réactualisé chaque année pour l'organisme fait l'objet d'une provision dans les comptes.

A ce titre, la provision pour charges relative à la prise en compte de la valeur du marché au 31/12/2021 de l'opération de couverture du contrat d'échange de taux (SWAPS) a donné lieu à une reprise de provision de 736 126 €. Le montant de la provision s'élève à 1 225 438 €.

6) Provisions pour autres risques

Une provision pour vacance financière a été évaluée à 103 364 € prenant en compte une vacance supérieure à 25 % sur l'immeuble de la cité Montjovis, en attente d'une réhabilitation lourde nécessitant le déménagement par tranche d'immeuble, de tous les locataires.

La provision pour les contentieux Ressources Humaines (URSSAF, dommages et intérêts d'employés) a donné lieu à une reprise de 1 600 € sur l'exercice 2021. Le montant de la provision s'élève à 353 809 €.

7) Provisions et dettes sociales

Une provision pour paiement de l'intéressement aux employés en 2022, a été constatée au 31/12/2021 pour un montant de 183 804 € et une reprise de 100 000 € sur l'exercice 2021, prenant en compte le versement de la prime d'intéressement sur l'exercice 2021.

La provision pour charges relatives aux comptes épargne temps des employés a donné lieu à une dotation de 155 844 € (changement de calcul de comptabilisation pour les fonctionnaires) et d'une reprise de 61 225 € sur l'exercice 2021. Le montant de la provision s'élève à 939 158 €.

Les dettes financières

Les emprunts sont comptabilisés à leur valeur nominale, en fonction de leur date d'encaissement. Les remboursements sont comptabilisés à leur date d'échéance, de telle sorte que ce poste représente la dette nette vis-à-vis des établissements financiers.

La ligne de trésorerie s'élève à 7 000 000 € au 31/12/2021.

Dettes d'exploitation et dettes diverses

Les dettes d'exploitation et les dettes diverses sont enregistrées à leur valeur nominale. Les dettes fournisseurs incluent les factures non parvenues au 31 décembre, tenant ainsi compte des travaux et services effectués à la date de clôture de l'exercice.

Une provision pour dépréciation des comptes de débiteurs divers relative au remboursement des travaux sur les colonnes montantes par ENEDIS, est reconduite sur l'exercice 2021, à hauteur de 849 425 € compte tenu d'une probable diminution de cette compensation.

Les produits constatés d'avance au titre de l'exploitation

Une subvention doit être comptabilisée lors de sa notification. Dans le cadre du NPNRU, il a été notifié un montant total de 7 282 213 €. La comptabilisation des produits en lien avec la démolition suit le rythme de la comptabilisation des dépenses de démolition. Le montant du produit constatés d'avance correspond aux sommes notifiées mais non encore consommées par l'office en lien avec des dépenses de démolition non réalisées. Ce montant s'élève à hauteur de 6 284 764 € au 31/12/2021.

4 Engagements hors bilan

L'Office ne procède pas à un suivi comptable des engagements sur exploitation et sur investissement.

5 Informations concernant les organes de direction

Montant global des rémunérations 2020 : 657 238 €.

Montant global des frais remboursés : 3 936 €.

6 Evènements postérieurs à la clôture

NEANT

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avais, cautions, garanties reçus	132 859 890,67
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts localisés et autres	10 932 641,24
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
TOTAL		143 791 531,91

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8011	Avais, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	0,00
Dont : Restes à payer sur :		
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements et terrains-accession)	
80183	- Comptes de vente	
80184	- Reste à payer sur marchés signés (opérations localives)	
80188	- Engagements divers	
TOTAL		0,00

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
TOTAL		0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80511	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
TOTAL		0,00

Tableau n° 2

TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT N

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :		Totaux	Totaux	Dont activités relevant du SIEG depuis 2021	
11	- Report à nouveau avant affectation du résultat		29 135 875,66		28 875 162,21
12	- Résultat de l'exercice N		(2 043 315,71)		(2 713 805,31)
	dont résultat courant (1)	1 990 784,15			
	- Prélèvement sur les réserves (2)		0,00		0,00
AFFECTATIONS :					
- Affectation aux réserves :					
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement				
1068	Autres réserves :		457 009,01		
	10685 Réserves sur cessions immobilières	457 009,01			
	10687 Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables				
	10688 Réserves diverses				
11	- Report à nouveau après affectation du résultat		26 635 550,94	26 161 356,90	
TOTAUX			27 092 559,95	27 092 559,95	26 161 356,90

(1) Résultat avant produits et charges exceptionnels.

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

2 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

		TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021	
ORIGINES :					
11	- Report à nouveau avant affectation du résultat		29 029 518,26		
12	- Résultat de l'exercice N - 1		682 655,97		
	dont résultat courant (1)				
	- Prélèvement sur les réserves (2)	2 058 665,60	0,00		0,00
AFFECTATIONS :					
- Affectations aux réserves					
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		266 009,85		5 296,40
1068	Autres réserves		310 288,72		
	10685 Plus-values nettes sur cessions immobilières	310 288,72			310 288,72
	10688 Réserves diverses	0,00			
11	- Report à nouveau après affectation du résultat		29 135 875,66		
TOTAL			29 712 174,23	29 712 174,23	

(1) Il s'agit du résultat de l'exercice n-1

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

**3A - RESULTAT DE L'OFFICE
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

Tableau n° 3

	2017	2018	2019	2020	2021
Opérations & résultats de l'exercice					
- Chiffre d'affaires	43 985 226,18	41 329 736,24	42 158 113,82	41 639 632,02	42 068 312,81
- Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	13 168 752,16	16 560 066,67	15 446 159,91	12 736 761,89	11 238 759,20
- Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	4 766 693,67	4 339 773,13	4 823 027,74	682 655,97	(2 043 315,71)
Personnel					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	292,00	286,00	291,00	281,00	287,00
- Montant de la masse salariale de l'exercice	7 695 686,26	7 757 837,02	7 929 880,17	8 285 494,61	8 409 026,98
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	3 444 576,99	3 406 132,03	3 065 208,95	3 128 430,17	3 225 802,83

3B- RATIOS D'AUTO-FINANCEMENTS NET HLM (R423-9 du CCH)

Tableau 3b

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	4 765 226,44	1 788 111,66	(716 490,55)	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	187 308,09	154 760,14	814 629,25	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	55 545 161,67	54 775 856,09	55 761 116,30	
d) Charges récupérées (comptes 703)	13 387 047,85	13 136 224,07	13 692 803,49	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ration d'auto-financement net HLM	42 345 421,91	41 794 392,16	42 882 942,06	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	11,25%	4,28%	-1,67%	4,62%

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.

Afin de d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2.22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actifs) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.

**TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports	Virements de poste à poste (3)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remboursement courant des prêts (1)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	31 651,31	0,00	0,00	0,00	0,00	31 651,31
Autres immobilisations incorporelles	2 419 542,82	168 344,39	0,00	0,00	0,00	2 587 887,21
TOTAL I	2 451 194,13	168 344,39	0,00	0,00	0,00	2 619 538,52
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	3 464 809,71	0,00	0,00	0,00	0,00	3 464 809,71
Terrains aménagés, loués, bâtis	16 797 720,56	51 637,84	304,99	0,00	24 746,82	16 824 916,57
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	20 262 530,27	51 637,84	304,99	0,00	24 746,82	20 289 726,28
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	7 620 463,56	0,00	170 563,47	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	8 825 378,16	0,00	7 424 725,00	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) [A]	365 121 513,42	0,00	16 445 841,72	0,00	7 604 278,47	373 963 076,67
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	10 754,50	0,00	249 656,44	
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) [B]	29 070 666,53	0,00	10 754,50	0,00	249 656,44	28 831 764,59
Bâtiments administratifs (21315-2135-21415-2145) [C]	7 520 609,84	0,00	0,00	0,00	209 530,84	7 311 078,80
[A+B+C] TOTAL III	401 712 789,59	0,00	16 456 596,22	0,00	8 063 465,75	410 105 920,06
Installations techniques - Matériel - Outillage	985 105,84	0,00	0,00	0,00	0,00	985 105,84
DIVERS						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	8 897,66	0,00	0,00	0,00	0,00	8 897,66
Matériel de transport	1 313 655,24	0,00	0,00	0,00	0,00	1 313 655,24
Matériel de bureau et matériel informatique	1 846 093,86	142 312,02	0,00	0,00	67 973,35	1 920 432,53
Mobilier	927 560,45	30 165,13	0,00	0,00	0,00	957 725,58
Diverses	487 605,28	3 604,80	0,00	0,00	0,00	491 210,08
TOTAL V	4 563 812,49	176 081,95	0,00	0,00	67 973,35	4 691 821,09
Immeubles en location - ventes et affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains et aménagements terrains	2 690 028,97	651 409,06	0,00	304,99	0,00	3 341 133,04
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
. Construction et acquisition-amélioration	12 600 519,27	12 537 030,15	0,00	7 620 463,56	0,00	17 517 085,86
. Additions et remplacements de composants (1)	8 375 484,91	13 211 704,45	0,00	8 836 132,66	0,00	12 751 056,70
Avances et acomptes	332 976,54	217 559,58	0,00	0,00	0,00	550 536,12
TOTAL VII	23 999 009,69	26 617 703,24	0,00	16 456 901,21	0,00	34 159 811,72
(II + III + IV + V + VI + VII) TOTAL VIII	451 543 247,88	26 845 423,03	16 456 901,21	16 456 901,21	8 156 185,92	470 232 484,99
FINANCIERES						
Participations et créances rattachées	54 300,70	0,00	0,00	0,00	0,00	54 300,70
Titres immobilisés	837 294,82	0,00	0,00	0,00	837 294,21	0,61
Prêts principaux pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres prêts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépôts et cautionnements versés - Créances divers	183 828,66	70 584,07	0,00	0,00	0,00	254 412,73
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IX	1 075 424,18	70 584,07	0,00	0,00	837 294,21	308 714,04
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	455 069 866,19	27 084 351,49	16 456 901,21	16 456 901,21	8 993 480,13	473 160 737,55

(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 réhabilitation.

(2) Total général colonne 7 = 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 DES AMORTISSEMENTS (I)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE**

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : amortissements des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS A LA FIN DE L'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	16 568,15	1 758,41	0,00	0,00	18 326,56
Autres immobilisations incorporelles	2 150 132,23	180 526,53	0,00	0,00	2 330 658,76
TOTAL I	2 166 700,38	182 284,94	0,00	0,00	2 348 985,32
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives sur sol propre (4)	168 021 648,13	9 293 351,08	0,00	954 506,93	176 360 492,28
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	13 536 244,31	858 883,11	0,00	19 945,07	14 375 182,35
Bâtiments administratifs	3 490 367,05	175 675,15	0,00	14 015,83	3 652 026,37
TOTAL III	185 048 259,49	10 327 909,34	0,00	988 467,83	194 387 701,00
Installations techniques. - Matériel - Outillage	898 631,28	37 238,78	0,00	0,00	935 870,06
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales, agencements et aménagements divers	8 897,66	0,00	0,00	0,00	8 897,66
Matériel de transport	1 191 160,42	24 988,72	0,00	0,00	1 216 149,14
Matériel de bureau et matériel informatique	1 508 985,50	184 868,90	0,00	67 973,35	1 625 881,05
Mobilier	760 519,49	37 329,62	0,00	0,00	797 849,11
Diverses	409 688,27	47 782,67	0,00	0,00	457 470,94
TOTAL V	3 879 251,34	294 969,91	0,00	67 973,35	4 106 247,90
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	191 992 842,49	10 842 402,97	0,00	1 056 441,18	201 778 804,28

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives.

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 6.

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

(4) cf. tableau n°4 pour le détail des comptes.

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:	50 ans
--	--------

**TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (II)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE**

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT 2	ELEMENTS CEDES 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives sur sol propre (4)	0,00	179 553,47	774 953,46	0,00	954 506,93
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	0,00	0,00	19 945,07	0,00	19 945,07
Bâtiments administratifs	0,00	0,00	14 015,83	0,00	14 015,83
TOTAL III	0,00	179 553,47	808 914,36	0,00	988 467,83
Installations techniques. - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales, agencements et aménagements divers (c/2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	67 973,35	0,00	0,00	67 973,35
Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	0,00	67 973,35	0,00	0,00	67 973,35
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	0,00	247 526,82	808 914,36	0,00	1 056 441,18

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 5.

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

(4) cf. tableau n°4 pour le détail des comptes.

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Tableau n°7

NATURE DES PROVISIONS 1	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE 3	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE 4	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Provisions pour litiges	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pensions et obligations similaires	632 546,47	197 487,07	157 797,58 (3)	672 235,96
Provisions pour gros entretien	849 112,00	1 587 483,33	849 112,00	1 587 483,33
Provisions pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	4 337 670,75	1 925 666,67	737 726,00	5 525 611,42
TOTAL II	5 819 329,22	3 710 637,07	(2) 1 744 635,58	7 785 330,71
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	180 879,05	229 270,14	0,00	410 149,19
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	180 879,05	229 270,14	0,00	410 149,19
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	5 911 541,75	894 351,02	649 950,71	6 155 942,06
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Clients-autres activités	0,00	0,00	0,00	0,00
Débiteurs divers	849 425,00	0,00	0,00	849 425,00
Autres actifs à court terme	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	6 760 966,75	894 351,02	649 950,71	7 005 367,06
TOTAL VI	6 941 845,80	1 123 621,16	649 950,71	7 415 516,25
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	12 761 175,02	4 834 258,23	2 394 586,29	15 200 846,96

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	2 679 321,42	1 649 808,09
	Financières	0,00	736 126,00
	Exceptionnelles	2 154 936,81	8 652,20
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		1 817 474,29
	de provisions non utilisées (*)		577 112,00
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			357 184,14

(*) 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).

TABLEAU N°8
 ETAT DES DETTES

N° DE COMPTE	ETAT DES DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET 5 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)	6 837 163,93	192 787,60	740 845,07	5 903 531,26	980 746,06
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	149 083 893,20	9 720 476,85	28 603 917,10	110 759 499,25	131 878 144,61
165	Dépôts et cautionnement reçus	2 717 315,63			2 717 315,63	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)	0,00			0,00	
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	1 338 460,50	113 346,00	453 384,00	771 730,50	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	7 000 000,00	7 000 000,00		0,00	
16881	Intérêts courus non échus	776 005,95	776 005,95		0,00	
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables	2 462,20	2 462,20		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
	TOTAL I Dettes financières	167 755 301,41	17 805 078,60	29 798 146,17	120 152 076,64	132 858 890,67
	dont emprunts remboursables in fine				0,00	
229	Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	5 279 134,45	5 279 134,45		0,00	
419	Clients créditeurs	571 359,41	571 359,41		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	1 002 056,40	1 002 056,40		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	459 623,32	459 623,32		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques	4 217 925,95	2 717 925,95	1 500 000,00	0,00	
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00		0,00	0,00	
46	Créditeurs divers	13 508,81	13 508,81		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente	3 612,71	3 612,71		0,00	
	TOTAL II	11 547 221,05	10 047 221,05	1 500 000,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :					
4871 - Sur exploitation		6 284 764,36	6 284 764,36		0,00	
4872 - Sur vente de lots en cours		0,00			0,00	
4873 - Rémunération des frais de gestion P.A.P		0,00			0,00	
4878 - Autres produits constatés d'avance		0,00			0,00	
	TOTAL III	6 284 764,36	6 284 764,36	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	185 587 286,82	34 137 064,01	31 298 146,17	120 152 076,64	132 858 890,67
RENOIS	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	10 072 191,28				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	14 428 260,15				
	(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.

Tableau n°9
ETAT DES CREANCES

N° de compte	ETAT DES CREANCES	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
26	Titres de participation et créances rattachées	54 300,70		54 300,70
271/272	Titres immobilisés	0,61	0,61	0,00
274/275/276	Immobilisations financières diverses	254 412,73		254 412,73
278	Prêts pour accession	0,00		0,00
	TOTAL I	308 714,04	0,61	308 713,43
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	307 211,14	307 211,14	
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	4 679 170,55	4 679 170,55	
416	Locataires douteux ou litigieux	5 379 380,88	5 379 380,88	
412 / 413 / 414 / 415 / 418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	781 722,94	781 722,94	
42	Personnel et comptes rattachés	0,00	0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00	0,00	
44	État et collectivités publiques (1)	10 038 902,10	4 139 927,57	5 898 974,53
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	
46	Débiteurs divers (1)	3 024 787,90	3 024 787,90	
47	Comptes transitoires ou d'attente	0,00	0,00	
	TOTAL II	24 211 175,51	18 312 200,98	5 898 974,53
486	Charges constatées d'avance	17 001,13	17 001,13	
	TOTAL III	17 001,13	17 001,13	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	24 536 890,68	18 329 202,72	6 207 687,96

(1) RENVOIS	
Dont : subventions d'investissement à recevoir	8 459 020,12
subventions d'exploitation à recevoir	5 898 974,53
TVA	1 361 938,98

Tableau N°10
**ELEMENTS RELEVANT
 DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN**

POSTES CONCERNES 1	ENTREPRISES LIEES 2	ENTREPRISES AVEC LESQUELLES L'OFFICE A UN LIEN DE PARTICIPATION 3	CREANCES ET DETTES REPRESENTEES PAR DES EFFETS DE COMMERCE 4
BILAN :			
- Immobilisations financières :	0,00	20 000,00	0,00
Alliance Offices Habitat		20 000,00	
- Créances diverses :	0,00	25 256,06	0,00
Alliance Offices Habitat		25 256,06	
- Dettes financières :	0,00	0,00	0,00
- Dettes diverses :	0,00	0,00	0,00
COMPTE DE RESULTAT :			
- Charges financières :	0,00		
- Produits financiers :	0,00		

Tableau n° 11

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations financières Filiales et participations (1)		CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU avant affectation des résultats (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'OFFICE ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'OFFICE	CHIFFRES D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS	RESULTAT (BENEFICE NET OU PERTE DU DERNIER EXERCICE CLOS)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'OFFICE AU COURS DE L'EXERCICE
Nom	SIREN				BRUTE	NETTE					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6)											
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
Alliances Offices Habitat	878264753	40 000,00	40 000,00	50,00%	20 000,00	20 000,00					
- Autres filiales ou participations											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
TOTAL (10)					54 301,00	54 301,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

- (1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).
- (2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social. Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.
- (3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
- (4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sans déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
- (5) Si l'agré d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".
- (6) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de l'OPH détenteur des titres.
- (7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
- (8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
- (9) OPH consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1 % du capital de l'OPH détenteur des titres.
- (10) Total colonne 5 : égal aux comptes 261 + 266.

Observations :

Tableau n°12
**12 - EVALUATION DES ELEMENTS FONGIBLES
 DE L'ACTIF CIRCULANT**

NATURE DES ELEMENTS 1	VALEUR BRUTE 2	DEPRECIATION 3	VALEUR NETTE AU BILAN 4	PRIX DU MARCHÉ 5
32 - Approvisionnements :				
322 - Fournitures consommables :				
3222 : produits d'entretien	5 119,67		5 119,67	
3223 : fournitures d'atelier	182 524,80		182 524,80	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
TOTAL I	187 644,47	0,00	187 644,47	0,00
50 - Valeurs mobilières de placement :				
			0,00	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
			0,00	
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL (I + II)	187 644,47	0,00	187 644,47	0,00

Tableau n°13

13 - 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
	1	2	3
211 - Terrains			51 637,84
	Limoges les Coutures terrain	51 517,84	
	Divers (montants non significatifs)	120,00	
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours	Rilhac Rancon cassepierre terrain -> 103 527.13 €		651 409,06
	Couzeix rue de l'Eglise terrain	150 000,00	
	Rilhac-Rancon chemin Hector Berlioz terrain	182 978,66	
	Condat 5 avenue de Limoges terrain	192 688,06	
	Divers (montants non significatifs)	125 742,34	
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			4 114,50
	Divers (montants non significatifs)	4 114,50	
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			707 161,40

Tableau n° 15

**15 - 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	AUTRES COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
337 - Divers (3)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

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

NEANT

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 5 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).

- * Préciser la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.
- * Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.

NEANT

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

NEANT

Tableau n°16
16- COMPTES RATTACHES
CHARGES A PAYER (sauf intérêts courus)

N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	OBSERVATIONS (a)
1	2	3	4
408	Fournisseurs d'Exploitation	380 199,95	factures non parvenues
4282-4284-4286	Personnel	960 998,91	939 158,86 € provision sur congés à payer
4382-4386	Organismes sociaux	0,00	
4482-4486	État	2 695,00	
4686	Divers	0,00	
TOTAL		1 343 893,86	

PRODUITS A RECEVOIR

N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	OBSERVATIONS (a)
1	2	3	4
418	Locataires	47 145,51	
4287	Personnel	(41 057,49)	
4387	Organismes sociaux	0,00	
4487	État	217 943,00	
4687	Divers	1 062 362,63	
TOTAL		1 286 393,65	

(a) Préciser la nature des charges et produits concernés et justifier leur imputation en comptes rattachés.

OBSERVATIONS : détailler, préciser et justifier les postes qui appellent des observations particulières quant à leur nature, leur montant ou leur traitement comptable.

Tableau n°18
18 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

Destinations des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (c/791)	Transfert de charges financières (c/796)	Transfert de charges exceptionnelles (c/797)
<u>En charges à répartir (c/481)</u>	0,00	(1) 0,00	
<u>En comptes de tiers</u>			
<u>En charges d'exploitation</u>	410 350,57		
<u>En charges financières</u>			
<u>En charges exceptionnelles</u>			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	3 887,03		
TOTAL	410 350,57	0,00	0,00

(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, ...) :

--

Tableau n°19
19 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE

DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

672 - Charges sur exercices antérieurs

772 - Produits sur exercices antérieurs

NATURE 1	MONTANT		N° DE COMPTE DE VIREMENT 4
	Récupérable 2	Non récupérable 3	
Détail des charges :			
gaz		280,35	60613100
hygiène et sécurité		1 708,74	61111000
locations immobilières		5 205,33	61320000
entretien courant		466,40	61511000
gros entretien		46 993,50	61521000
autres honoraires		2 635,60	62260000
frais d'actes et de contantieux		2 044,46	62270000
divers - autres services extérieurs		64 873,30	62280000
comité d'entreprise		3 099,42	64720000
autres charges sociales : assurance du personnel		(2 232,69)	64781000
charges diverses de gestion courante		2 389,70	65810000
TVA collectée LASM d'exploitation à 10%		6 314,53	44572100
Divers (total des montants non significatifs)			
TOTAL	0,00	133 778,64	

NATURE 1	MONTANT 2	N° DE COMPTE DE VIREMENT 3
Détail des produits :		
électricité	2 743,02	60611100
locations diverses	(1 343,06)	70820000
remboursements de prestations	3 099,42	75810000
autres remboursements de frais	13 557,41	75880000
indemnités d'assurance	514 660,33	77840000
transferts de charges d'exploitation	8 855,15	79188000
Divers (total des montants non significatifs)		
TOTAL	541 572,25	

Tableau n°20

20 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I. CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		109 112,40
6711 : intérêts moratoires et pénalités sur marché	2 006,35	
6715 : subventions accordées	47 432,60	
67182 : frais de montage et de commercialisation	3 887,03	
67188 : autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	55 786,42	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (1)		193 846,76
Cessions (2) :		64 182,96
67522 : VNC des immobilisations corporelles cédées	64 182,96	
Divers : montants non significatifs		
Démolitions, sortie de composants, mises au rebut :		129 663,80
67521 : VNC des composants remplacés	129 663,80	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		8 017 801,11
6786 : dépenses liées à des sinistres	471 380,73	
67888 : charges exceptionnelles diverses	6 886 605,46	
678881 : dépenses exceptionnelles liées aux démolitions	659 814,92	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		2 154 936,81
6875 : dotations aux provisions exceptionnelles	1 925 666,67	
6876 : dotations aux dépréciations exceptionnelles	229 270,14	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	10 475 697,08	10 475 697,08

II. PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		4 385 235,42
7711 : débits et pénalités sur achats et ventes	41 837,17	
7714 : recouvrement sur créances admises en non-valeur	23 980,71	
7717 : dégrevement d'impôt autre qu'impôt sur bénéfice	4 310 206,00	
77181 : pénalités sur supplément de loyer de solidarité	9 211,54	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		1 561 563,91
7752 : produits des cessions des immobilisations corporelles	500 661,00	
7756 : produits des immobilisations financières	1 060 902,91	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		1 152 347,72
	1 152 347,72	
Divers : montants non significatifs		

778 - Autres (1)		
7784 : indemnités d'assurances	651 490,18	
7788 : produits exceptionnels divers	136 551,09	
77881 : produits exceptionnels liés aux démolitions	526 231,47	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions (1)		
7875 : reprise sur provisions exceptionnelles	8 652,20	8 652,20
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
		0,00
TOTAL	8 422 071,99	8 422 071,99

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Tableau 21

21 - REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS

CATEGORIES	MONTANT GLOBAL DES REMUNERATIONS	MONTANT GLOBAL DES FRAIS REMBOURSES
1	2	3
Organes d'administration		29 723,75
Organes de direction	657 238,45	3 936,86

Tableau 22

22 - EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE

CATEGORIES	EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	DONT REGIE	EQUIVALENT D'EFFECTIFS REFACTURES A D'AUTRES ORGANISMES	EFFECTIF MOYEN
1	2	3	4	5
Cadres	80,00	4,00	0,00	77,68
Direction et chargés de mission	5,00			5,00
Administratifs	48,00			47,00
Techniques	19,00	4,00		18,33
Sociaux	8,00			7,35
Employés	90,00	0,00	0,00	90,41
Administratifs	90,00			90,41
Techniques	0,00			0,00
Sociaux	0,00			0,00
Ouvriers	56,00	46,00		57,03
Gardiens d'immeubles	63,00			61,58
EFFECTIF TOTAL	289,00	50,00	0,00	286,70