



FIDUCIAL

AUDIT

SOCIETE FIDUCIAIRE NATIONALE DE REVISION COMPTABLE

Société Anonyme de Commissariat aux Comptes au capital de 250 000 € - 334 301 488 RCS Nanterre

Membre de la Compagnie Régionale de Versailles

Paris la Défense – 41, rue du Capitaine Guynemer – 92925 LA DEFENSE cedex – Site : www.fiducial.fr

Val de BERRY Habitat
(OPH DU CHER)

14 Rue Jean- Jacques Rousseau

18 000 Bourges

RAPPORT

DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022



Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2022

Mesdames, Messieurs les Administrateurs,

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 VAL DE BERRY relatifs à l'exercice clos le 31 12 2022, 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'office 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- la note « changements de méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels exposant les conséquences, pour l'office, de la parution tardive d'un arrêté modifiant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.
- la note « Provision pour gros entretien » de l'annexe des comptes annuels exposant le changement d'estimation comptable au titre de l'exercice clos le 31 12 2022.
- la note « Événement postérieur à la clôture – Cités de l'Aéroport » de l'annexe des comptes annuels exposant les conséquences comptables (estimation de provisions) suite aux résultats de l'audit de structure (fin du 1^{er} trimestre 2023) confiée fin 2022 au bureau d'études SOCOTEC et supervisé par le CTSB sur les cités du quartier de l'Aéroport.

Justification des appréciations

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.

Votre office constitue des provisions telles que décrites dans les notes : « La provision pour créances locataires douteuses », « La provision pour autres créances douteuses », « La provision pour remise en état du patrimoine », « Provisions pour autres charges », « Provisions pour litiges », « Provision pour indemnités de fin de carrière », « Provision pour gros entretien », « Provision pour charges sur opérations immobilières », « Dépréciation sur stocks », « Dépréciation avant démolitions », « Amortissements exceptionnels » et « Événement postérieur à la clôture – Cités de l'Aéroport » de l'annexe aux comptes annuels. S'agissant des éléments pris en compte pour déterminer ces provisions, nous avons examiné les procédures en vigueur dans votre office pour leur recensement, leur évaluation et leur traduction comptable. Nous nous sommes assurés que les informations concernant ces provisions étaient décrites de façon appropriée dans les notes de l'annexe.

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 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 financier de la Direction et dans les autres documents adressés aux administrateurs sur la situation financière et les comptes annuels.

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'office 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'entité ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par la Direction.

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 office.

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'office 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.

Courbevoie, le 2 juin 2023

Le Commissaire aux Comptes
FIDAUDIT
Membre du réseau FIDUCIAL



Bruno AGEZ

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230609-09062023_15-DE
Reçu le 16/06/2023

BILAN - ACTIF

Annexe III

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2022			Totaux partiels 6	Exercice 2021 Net 7
		Brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)		
ACTIF IMMOBILISE	20 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	6 589 372,58	2 829 551,13	3 759 821,45	3 759 821,45	3 720 951,39
	201 Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084 Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	4,00	4,00	0,00		0,00
	203-205-206-2085-2088 Autres (1)	6 234 923,62	2 829 547,13	3 405 376,49		3 654 423,39
	232-237 Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes	354 444,96	0,00	354 444,96		66 528,00
	21 IMMOBILISATIONS CORPORELLES	573 924 149,83	258 315 729,92	315 608 419,91	315 608 419,91	320 671 859,88
	2111 Terrains nus	306 176,04	0,00	306 176,04		319 280,35
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	19 221 549,51	0,00	19 221 549,51		19 159 870,70
	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)	470 120 910,44	229 690 549,77	240 430 360,67		243 175 310,85
	214(sf 21415,2145 et 21418) Constructions locatives (sur sol d'autrui)	24 090 397,12	11 807 473,55	12 282 923,57		12 731 479,15
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments administratifs	7 082 462,67	3 580 076,68	3 502 385,99		4 132 185,41
	21318-21418 Autres ensembles immobiliers	51 074 192,79	11 495 705,40	39 578 487,39		40 719 818,89
	215-218 Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	2 028 461,26	1 741 924,52	286 536,74		433 914,53
	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	10 129 811,82	0,00	10 129 811,82	10 129 811,82	8 283 971,20
	2312 Terrains	179 896,98	0,00	179 896,98		61 256,87
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	9 699 730,21	0,00	9 699 730,21		8 180 786,73
	238 Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	250 184,63	0,00	250 184,63		41 927,60
	26-27 IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	665 400,00	0,00	665 400,00	665 400,00	665 400,00
	261-266-267 (sauf 2678) Participations et créances rattachées à des participations	664 000,00	0,00	664 000,00		664 000,00
	2741 Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	272 Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2781-2782 Prêts pour accession	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761 Autres	1 400,00	0,00	1 400,00		1 400,00
	2678-2768 Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	TOTAL (I) :	591 308 734,23	261 145 281,05	330 163 453,18	330 163 453,18	333 342 182,47
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS	527 072,27	125 000,00	402 072,27	402 072,27	402 072,27
	31 (net 319) Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	33 Immeubles en cours	527 072,27	125 000,00	402 072,27		402 072,27
	Immeubles achevés :					
	35 sauf 358 (net 359) Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	358 Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37 Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32 Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409 FOURNISSEURS DEBITEURS	0,00	0,00	0,00	0,00	34 300,00
	CREANCES D'EXPLOITATION	36 883 229,34	4 170 562,62	32 712 666,72	32 712 666,72	27 105 856,44
	411 (sauf 4113) Locataires et organismes payeurs d'A,P,L	141 139,26	0,00	141 139,26		31 478,85
	412-4113 Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	413-414-417 Clients - autres activités et autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	415 Emprunteurs et locataires-acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux	7 206 273,56	4 170 562,62	3 035 710,94		3 170 872,33
	418 Produits non encore facturés	398 000,00	0,00	398 000,00		421 260,43
	42-43-44 sauf 441 Autres	529 563,20	0,00	529 563,20		490 750,26
	441 Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	28 608 253,32	0,00	28 608 253,32		22 991 494,57
	CREANCES DIVERSES (3)	2 326 982,84	9 912,56	2 317 070,28	2 317 070,28	2 400 677,51
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00	0,00	0,00		0,00
	451 - 458 Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 461) Débiteurs divers	2 322 675,00	9 912,56	2 312 762,44		2 400 677,51
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	4 307,84	0,00	4 307,84		0,00
	4615 Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
	478 Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES	39 162 958,07	0,00	39 162 958,07	39 162 958,07	34 119 243,26
	511 Valeurs à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	515 Compte au Trésor	0,00	0,00	0,00		0,00
	516 Comptes de placement court terme	35 875 492,57	0,00	35 875 492,57		30 954 010,37
	5188 Intérêts courus à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
	Autres 51 Comptes courant - Autres que le Trésor	3 287 465,50	0,00	3 287 465,50		3 165 232,89
	53-54 Caisse, régies d'avances et accreditifs	0,00	0,00	0,00		0,00
COMPTES DE REGULARISATION	486 Charges constatées d'avance	246 528,30	0,00	246 528,30	246 528,30	228 604,41
	TOTAL (II) :	79 146 770,82	4 305 475,18	74 841 295,64	74 841 295,64	64 290 753,89
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices	6 157,83	0,00	6 157,83	6 157,83	27 288,13
	TOTAL (III) :	6 157,83	0,00	6 157,83	6 157,83	27 288,13
	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)		670 461 662,88	265 450 756,23	405 010 906,65	405 010 906,65	397 660 224,49

(1) Dont droit
au bail

(2) Dont à moins
d'un an

(3) Dont à plus
d'un an

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230609-09062023_15-DE
Reçu le 16/06/2023

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe III

N° de compte		PASSIF	Exercice 2022		Exercice 2021				
			Détail	Totaux partiels					
1	2	3	4	5					
CAPITAUX PROPRES	10	DOTATIONS ET RESERVES		32 290 584,26	31 415 009,74				
	102	Dotations	405 388,28		405 388,28				
	103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	13 505 527,62		13 524 657,62				
	106	Réserves :							
	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	12 459 458,30		12 459 458,30				
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00						
	10685	Réserves sur cessions immobilières	5 920 210,06		5 025 505,54				
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	721 113,61						
	10688	Réserves diverses	0,00		0,00				
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)							
	11	Report à nouveau (a) dont activités relevant du SIEG depuis 2021	36 097 693,21 32 069 666,69	36 097 693,21	32 069 666,69				
	12	Résultat de l'exercice (a) dont activités relevant du SIEG depuis 2021	(4 012 550,48) 0,00	(4 012 550,48)	4 922 731,04				
	13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT							
			<table><tr><td>Montant brut</td><td>Inscrit au résultat</td></tr><tr><td>125 996 774,33</td><td>(42 829 861,66)</td></tr></table>	Montant brut	Inscrit au résultat	125 996 774,33	(42 829 861,66)	83 166 912,67	83 166 912,67
Montant brut	Inscrit au résultat								
125 996 774,33	(42 829 861,66)								
14	PROVISIONS REGLEMENTEES								
145	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00					
1671	Titres participatifs	5 000 000,00	5 000 000,00	0,00					
		TOTAL (I) :	152 542 639,66	152 542 639,66	148 359 881,44				
PROV. R&C	15	PROVISIONS		18 064 743,28	10 651 385,01				
	151	Provisions pour risques	18 200,00		10 500,00				
	1572	Provisions pour gros entretien	4 075 452,00		4 967 894,00				
	153-158	Autres provisions pour charges	13 971 091,28		5 672 991,01				
		TOTAL (II) :	18 064 743,28	18 064 743,28	10 651 385,01				
DETTES	16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		220 508 804,54	225 314 519,82				
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	3 968 120,38		3 747 132,46				
	163	Emprunts obligataires	0,00		0,00				
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :		212 743 487,69					
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	205 697 537,76		212 691 978,39				
	1642	C.G.L.L.S	4 168 240,51		4 568 189,82				
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00				
	1648	Autres établissements de crédit	2 877 709,42		1 047 368,08				
	165	Dépôts et cautionnements reçus :							
	1651	Dépôts de garantie des locataires	1 786 204,87		1 753 425,45				
	1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00				
	1658	Autres dépôts	0,00		0,00				
		Emprunts et dettes financières diverses :		2 010 991,60					
	1672-1673-1674-1678	Emprunts assortis de conditions particulières	89 133,26		178 266,60				
	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	1 906 331,60		1 300 446,53				
	16882	Intérêts courus capitalisables	9 368,91		424,36				
	16883	Intérêts compensateurs	6 157,83		27 288,13				
	17(sauf intérêts courus)-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00				
	5181-519	Crédits et lignes de trésorerie	0,00	0,00	0,00				
	229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,00	0,00	0,00				
	419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		1 400 456,51	1 213 141,46				
	4191- 4197-4198	Autres comptes créditeurs	162 456,51		361 141,46				
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	1 238 000,00		852 000,00				
		DETTES D'EXPLOITATION		3 699 625,63	4 873 259,22				
	401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs	2 515 715,44		3 238 501,39				
	402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00				
	42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	1 183 910,19		1 634 757,83				
		DETTES DIVERSES		1 862 076,46	1 523 471,60				
	404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :							
	269	Fournisseurs d'immobilisations	1 750 831,36		1 403 670,29				
	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés	0,00		0,00					
454	Autres dettes :	0,00		0,00					
451-458	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	67 399,03		67 399,03					
4088-46 (sauf 461)	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	5 910,83		12 973,68					
461 (sauf 4615)	Créanciers divers	37 935,24		39 428,60					
4615	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00					
478	Opérations d'aménagement	0,00		0,00					
	Autres comptes transitoires	0,00		0,00					
487	Produits constatés d'avance :		6 932 560,57	5 724 565,94					
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	6 932 560,57		5 724 565,94					
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) :	234 403 523,71	234 403 523,71	238 648 958,04				
477	Différences de conversion - Passif		0,00	0,00	0,00				
		TOTAL (IV) :	0,00	0,00	0,00				
TOTAL GENERAL			(I) + (II) + (III) + (IV) :	405 010 906,65	397 660 224,49				

(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

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230609-09062023_15-DE
Reçu le 16/06/2023

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

Annexe IV

N°COMPTE	CHARGES	EXERCICE 2022			EXERCICE 2021
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	8 003 566,39	38 986 233,00	46 989 799,39	46 014 125,75
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	6 438 989,31	9 551 134,63	15 990 123,94	16 834 622,83
60 (net de 6092)	Achats stockés :				
601	Terrains		0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
603	Variations des stocks (a) :				
6031	Terrains		0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	3 148 271,73	410 975,64	3 559 247,37	3 773 436,82
61-62 (net de 619 et 629)	Services extérieurs :	3 290 717,58	9 140 158,99	12 430 876,57	13 061 186,01
611	Sous traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	3 085 975,44	1 061 163,03	4 147 138,47	4 145 994,75
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	204 742,14	1 743 001,84	1 947 743,98	1 691 760,15
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	0,00	3 940 776,33	3 940 776,33	4 045 685,15
6156	Maintenance	0,00	264 626,59	264 626,59	172 736,81
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	191 067,36	191 067,36	463 156,52
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	6 788,96	6 788,96	6 928,49
616	Primes d'assurances	0,00	416 969,04	416 969,04	303 140,06
621	Personnel extérieur à l'organisme	0,00	103 530,73	103 530,73	15 468,67
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	680 197,55	680 197,55	640 762,82
623	Publicité, publications, relations publiques	0,00	85 984,28	85 984,28	126 994,44
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	103 485,19	103 485,19	73 329,68
6265	Redevances	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres 61 et 62	Autres	0,00	542 568,09	542 568,09	1 375 228,47
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	1 514 385,58	5 571 621,71	7 086 007,29	6 764 995,52
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	4 386,22	686 209,32	690 595,54	684 417,12
63512	Taxes foncières	0,00	4 705 140,43	4 705 140,43	4 638 946,64
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	1 509 999,36	180 271,96	1 690 271,32	1 441 631,76
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel	50 191,50	7 171 412,38	7 221 603,88	7 416 717,11
641-6481 (net du 6419 et 64891)	Salaires et traitements	39 690,86	5 398 160,57	5 437 851,43	5 622 971,65
645-647-6485 (net du 6459, 6479, 64895)	Charges Sociales	10 500,64	1 773 251,81	1 783 752,45	1 793 745,46
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	0,00	15 943 439,19	15 943 439,19	14 230 578,82
	Dotations aux amortissements :			15 469 515,34	13 752 802,42
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318, 68112315, 68112415, 68112418, 6811245	Immobilisations locatives		12 504 925,61	12 504 925,61	11 967 241,03
Autres 6811	Autres immobilisations		1 921 062,71	1 921 062,71	1 748 850,11
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
6816	Dotations aux dépréciations des immos, incorporelles et corporelles		0,00	0,00	0,00
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		1 043 527,02	1 043 527,02	36 711,28
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :			473 923,85	477 776,40
68157	Provisions pour gros entretien		0,00	0,00	0,00
Autres 6815	Autres provisions		473 923,85	473 923,85	477 776,40
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	0,00	604 052,09	604 052,09	656 244,47
654	Pertes sur créances irrécouvrables		482 336,26	482 336,26	554 144,11
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	121 715,83	121 715,83	102 100,36
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	144 573,00	144 573,00	110 967,00
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIERES			3 110 747,36	2 452 104,09
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		21 130,30	21 130,30	45 909,37
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions – charges financières		0,00	0,00	0,00
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		3 034 261,80	3 034 261,80	2 333 826,41
661123	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		20 087,03	20 087,03	21 537,56
66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
66115	Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00	0,00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		35 268,23	35 268,23	50 830,75
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
664-666-668	Autres charges financières		0,00	0,00	0,00
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			12 794 196,03	7 711 312,01
671	Sur opérations de gestion	0,00	118 429,26	118 429,26	136 365,47
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :				0,00
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				
6732	Réduction de récupération de charges locatives				
	Sur opérations en capital :			2 606 485,46	5 314 004,11
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :	0,00	337 568,29	337 568,29	332 505,32
6751	Immobilisations incorporelles		0,00	0,00	0,00
6752	Immobilisations corporelles		337 568,29	337 568,29	332 505,32
6756	Immobilisations financières		0,00	0,00	0,00
678	Autres		2 268 917,17	2 268 917,17	4 981 498,79
687	Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :			10 069 281,31	2 260 942,43
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		538 469,31	538 469,31	854 762,43
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)		0,00	0,00	0,00
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		9 530 812,00	9 530 812,00	1 406 180,00
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés		272,00	272,00	4 177,00
691	Participations des salariés aux résultats		0,00	0,00	0,00
695	Impôts sur les bénéfices		272,00	272,00	4 177,00
	TOTAL DES CHARGES	8 003 566,39	54 891 448,39	62 895 014,78	56 181 718,85
		Solde créditeur = Excédent			4 922 731,04
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)		0,00	
		TOTAL GENERAL		62 895 014,78	61 104 449,89
(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses.					
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement					
	(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672)			281 913,71	410 685,58
	C/6721 (part non récupérable)		138 465,67		71 422,55
	C/6722 (part récupérable)	143 448,04			339 263,03

Annexe IV

N°COMPTE	PRODUITS	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021
		DETAIL	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		48 218 317,54	47 768 302,46
70	Produits des activités		44 759 188,02	44 127 552,90
701	Ventes d'immeubles:		0,00	0,00
7011	Ventes de terrains lotis	0,00		0,00
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	0,00		0,00
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains	0,00		0,00
703	Récupération des charges locatives	6 789 642,13	6 789 642,13	6 784 376,41
704	Loyers :		37 908 686,56	37 270 348,05
7041	Loyers des logements non conventionnés	636 181,05		247 480,7
7042	Suppléments de loyers	64 379,20		58 083,5
7043	Loyers des logements conventionnés	33 554 659,77		33 508 320,79
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 957 610,62		1 742 152,92
7047	Logements en location - accession et accession	0,00		0,00
Autres 704	Autres	1 695 855,92		1 714 310,12
706	Prestations de services :		29 900,58	35 481,57
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location attribution et location-vente	0,00		0,00
Autres 706	Autres	29 900,58		35 481,57
708	Produits des activités annexes	30 958,75	30 958,75	37 346,87
71	Production stockée (ou destockage) (a)	0,00	0,00	0,00
72	Production immobilisée		167 325,19	150 683,11
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	20 043,91		20 426,94
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisations	0,00		0,00
Autres 72	Autres productions immobilisées	147 281,28		130 256,17
74	Subventions d'exploitation		243 925,63	147 346,24
742	Primes à la construction	0,00		0,00
743	Subventions d'exploitation	185 320,83		127 752,79
744	Subventions pour travaux de gros entretien	58 604,80		19 593,45
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		2 239 809,36	1 535 005,63
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	892 442,00		281 323,00
78174	Reprises sur dépréciations des créances	1 015 243,78		156 240,61
autres 781	Autres reprises	332 123,58		1 097 442,02
791	Transferts de charges d'exploitation	104 018,81	104 018,81	106 697,86
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	704 050,53	704 050,53	1 688 206,72
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	12 810,00
76	PRODUITS FINANCIERS		531 482,20	181 352,90
761	De participations	0,00	0,00	0,00
762	D'autres immobilisations financières :		0,00	0,00
76261-76262	Revenus des prêts accessions	0,00		0,00
Autres 762	Autres	0,00		0,00
763-764	D'autres créances et revenus de VMP	531 482,20	531 482,20	181 352,90
765-766-768	Autres	0,00	0,00	0,00
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00	0,00
767	Produits nets sur cessions de VMP	0,00	0,00	0,00
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		10 132 664,56	13 154 794,53
771	Sur opérations de gestion	2 365 634,97	2 365 634,97	2 653 724,52
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :			0,00
7731	Mandats hors charges récupérables			
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables			
	Sur opérations en capital :		7 087 447,59	9 775 806,01
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :		1 257 504,33	1 201 817,67
7751	- Immobilisations incorporelles	0,00		0,00
7752	- Immobilisations corporelles	1 257 504,33		1 201 817,67
7756	- Immobilisations financières	0,00		0,00
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	3 379 812,21	3 379 812,21	3 369 785,26
778	Autres	2 450 131,05	2 450 131,05	5 204 203,08
787	Reprises sur dépréciations et provisions	679 582,00	679 582,00	725 264,00
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES PRODUITS	58 882 464,30	58 882 464,30	61 104 449,89
	Solde débiteur = Déficit dont relevant du SIEG (depuis 2021)		4 012 550,48 0,00	
	TOTAL GENERAL		62 895 014,78	61 104 449,89
(a) Stock final moins stock initial = montant de la variation négative entre parenthèses dans le cas de déstockage de production				
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement				
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs (compte 772) C/7721 (hors récupération de charges locatives) C/7723 (complément de récupération de charges locatives)			278 869,91 85 092,28 193 777,63	283 192,63 183 145,96 100 046,67



ANNEXE LITTÉRAIRE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU CHER
14, rue Jean Jacques Rousseau
18000 BOURGES

EXERCICE 2022

Les comptes de l'exercice 2022 sont établis dans le respect du Plan Comptable Général 2014 approuvé par arrêté du 16 octobre 2014, défini par le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014, modifié par les règlements ANC n° 2015-06 du 23 novembre 2015 et n° 2016-07 du 4 novembre 2016 et des dispositions comptables spécifiques issues :

- du règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, modifié par le règlement ANC N°2021-08 du 8 octobre 2021 et par le règlement ANC n°2022-05 du 7 octobre 2022 ;
- du 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 de son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée ;
- de l'avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015 ;
- de l'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
- des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

L'exercice 2021 a par ailleurs été marqué par la première application du règlement ANC 2021-08 du 08 octobre 2021 modifiant le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

L'application de ce nouveau règlement a notamment eu pour effet de présenter séparément au passif du bilan, le résultat, le report à nouveau et les réserves 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.

Ce nouveau règlement s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021, étant précisé que les organismes d'habitations à loyer modéré ont été dispensés d'établir des informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves 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 relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application. "

Les précédentes conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation
- Indépendance des exercices

- **Changement de méthode comptable**

Le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires a publié le 14 décembre 2022 un arrêté modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation. Cet arrêté a, également pour objet, l'actualisation des documents annuels et états financiers applicables aux organismes d'HLM et aux SEM agréées en application de l'article L. 481-1 du CCH et à intégrer l'activité d'organisme de foncier solidaire.

La parution tardive de ce dernier n'a pas permis aux éditeurs d'états financiers de mettre à disposition de notre office le nouveau millésime. Toutefois, les modifications apportées aux états réglementaires des SA HLM sont mineures et ont pour principal objectif l'harmonisation des états financiers entre les différentes familles d'organismes d'habitations à loyer modéré par la réorganisation des tableaux annexes sans en changer le contenu.

Notre office n'ayant pas à disposition la maquette actualisée et l'information financière n'étant pas modifiée sur le fond, nous présentons nos comptes, en vue de l'approbation des comptes conformément au format officiel de 2021. La maquette, mise à jour, sera utilisée, dès sa mise à disposition, pour la transmission électroniquement au préfet et au ministère chargé du logement conformément à l'article R. 423-28 du code de la construction et de l'habitation.

- **Protocole CGLLS**

Le protocole de rétablissement de l'équilibre des comptes de Bourges Habitat a été signé le 15 décembre 2017. Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'Office Public de l'Habitat du Cher s'est substitué à Bourges Habitat, dans ses droits et obligations, conformément aux dispositions de l'article 7.3 dudit protocole.

- **Comptabilisation des immobilisations et des subventions**

Jusqu'au 31/12/2017, préalablement à la fusion avec l'OPH du Cher, les modalités appliquées par Bourges Habitat étaient les suivantes :

Choix des composants : pour ventiler la valeur brute des immeubles, le Conseil National de la Comptabilité (CNC) s'est appuyé sur les études techniques conduites par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) réalisées sur un échantillon statistique représentatif en fonction des lots de travaux retenus lors de la construction. A l'issue de ces travaux, le CNC a arrêté la décomposition des immeubles de logement social en fonction de la durée de vie des différents éléments des constructions, de l'importance de ces éléments dans le coût global et de la fréquence de renouvellement de différents éléments des constructions sans prise en considération de l'importance de chacun des éléments dans le coût de la construction.

Cette méthode a conduit à proposer une décomposition initiale en neuf composants obligatoires qui correspondent aux éléments les plus fréquemment renouvelés :

- Structure et ouvrages assimilés
- Menuiseries extérieures et intérieurs
- Chauffage collectif
- Chauffage individuel
- Etanchéité
- Ravalement avec amélioration
- Electricité
- Plomberie, sanitaire,
- Ascenseurs

En outre, des composants supplémentaires peuvent être utilisés en fonction de la situation particulière de certains immeubles. L'Office a retenu les trois composants complémentaires suivants :

- Sécurité
- Aménagements intérieurs
- Aménagements extérieurs

En accord avec les dispositions en vigueur, les durées d'amortissement propres à chaque composant retenues par Bourges Habitat ont été définies de la façon suivante :

COMPOSANT	DUREE D'AMORTISSEMENT
Structure	50 ans
Menuiseries extérieures et intérieures	25 ans
Chauffage collectif	25 ans
Electricité	25 ans

Plomberie sanitaire	25 ans
Aménagements intérieurs	15 ans
Sécurité	15 ans
Chauffage individuel	15 ans
Etanchéité	15 ans
Ravalement avec amélioration	15 ans
Ascenseurs	15 ans
Aménagements extérieurs	15 ans

Subventions affectées au financement des constructions :

En raison de la décomposition par composants des immeubles, les subventions affectées aux constructions doivent être ventilées proportionnellement entre les différents composants, si leur montant est significatif. Pour sa part, Bourges Habitat a choisi d'affecter les subventions sur les différents composants de la construction et les reprises se font au rythme des amortissements de ces composants.

Evaluation et amortissement des autres immobilisations corporelles :

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les durées d'amortissement linéaires sont les suivantes :

- Matériel de transport 5 ans
- Mobilier 10 ans
- Matériel de bureau 5 ans
- Matériel informatique 3 ans
- Matériel et outillage 5 ans
- Immobilisations corporelles diverses 10 ans

Immobilisations financières :

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Une dépréciation des immobilisations financières est comptabilisée lorsque la valeur vénale est inférieure au coût d'acquisition.

Depuis le 01/01/2018, suite à la fusion, il existe deux bases de données dans Salvia Patrimoine (une base BH et une base OPH). Les immobilisations et subventions existantes sur la base BH continueront d'être amorties au rythme des modèles créés à l'origine.

Par contre, l'intégralité des opérations mises en service à partir du 01/01/2018 se verra appliquer les modèles créés par l'OPH indiqués ci-dessous.

Consécutivement aux évolutions de l'applicatif informatique SALVIA, la fusion des bases OPH18 et BH interviendra au cours du 1^{er} trimestre 2023.

Méthode de comptabilisation des immeubles par composants

Les 5 composants obligatoires :

- structure
- menuiseries extérieures
- chauffage collectif ou individuel
- étanchéité
- ravalement avec amélioration

Les 5 composants complémentaires :

- électricité
- plomberie / sanitaires
- ascenseur
- équipements de sécurité (création 2012)
- Ventilation Mécanique Contrôlée (création 2017)
- Aménagements extérieurs (Création 2021)

La durée d'amortissement retenue depuis 2005 est une comptabilisation globale des coûts durant la période de construction, la décomposition en 10 composants ne se faisant qu'à la livraison lors du passage des comptes 23 vers les comptes 21.

En ce qui concerne les constructions neuves, vous trouverez ci-après un tableau récapitulatif selon la durée d'amortissement, les modèles et répartitions (calqués sur ceux du CSTB) retenus.

La durée d'amortissement est particulière pour ce qui concerne :

- les baux emphytéotiques afin que l'amortissement du composant structure n'excède pas la date de fin de bail.
- Les acquisitions, à amortir sur la durée résiduelle du bien (composant structure) en fonction de la date de construction et de la mise en service, la durée d'amortissement des composants remplacés n'excédant pas la durée résiduelle de la structure.

Dans le cas d'une acquisition de plus de 60 ans ou d'une durée résiduelle très faible de la structure, l'amortissement est fait sur 15 ans, les remplacements de composants étant généralement effectués avant la mise en service.

NOUVELLE POLITIQUE COMPTABLE D'AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS

MODELES	Composants retenus												
	Structure	Menuiseries extérieures	Chauffage collectif	Chauffage individuel	Etanchéité	Isolament	Electricité	Plomberie sanitaire	Ascenseurs	Equipements de sécurité	VMC	Aménagements Extérieurs	
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	
Collectif Chauffage Collectif Avec Ascenseur Avec Etanchéité Avec Sécurité	71,40	3,30	3,20		1,10	2,10	5,20	4,60	2,80	0,30	1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif Avec Ascenseur Avec Etanchéité Sans Sécurité	71,70	3,30	3,20		1,10	2,10	5,20	4,60	2,80		1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif Avec Ascenseur Sans Etanchéité Avec Sécurité	72,50	3,30	3,20			2,10	5,20	4,60	2,80	0,30	1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif Avec Ascenseur Sans Etanchéité Sans Sécurité	72,80	3,30	3,20			2,10	5,20	4,60	2,80		1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif Sans Ascenseur Avec Etanchéité Avec Sécurité	74,20	3,30	3,20		1,10	2,10	5,20	4,60		0,30	1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif Sans Ascenseur Avec Etanchéité Sans Sécurité	74,50	3,30	3,20		1,10	2,10	5,20	4,60			1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif Sans Ascenseur Sans Etanchéité Avec Sécurité	75,30	3,30	3,20			2,10	5,20	4,60		0,30	1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Collectif Sans Ascenseur Sans Etanchéité Sans Sécurité	75,60	3,30	3,20			2,10	5,20	4,60			1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Avec Ascenseur Avec Etanchéité Avec Sécurité	71,40	3,30		3,20	1,10	2,10	5,20	4,60	2,80	0,30	1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Avec Ascenseur Avec Etanchéité Sans Sécurité	71,70	3,30		3,20	1,10	2,10	5,20	4,60	2,80		1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Avec Ascenseur Sans Etanchéité Avec Sécurité	72,50	3,30		3,20		2,10	5,20	4,60	2,80	0,30	1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Avec Ascenseur Sans Etanchéité Sans Sécurité	72,80	3,30		3,20		2,10	5,20	4,60	2,80		1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Sans Ascenseur Avec Etanchéité Avec Sécurité	74,20	3,30		3,20	1,10	2,10	5,20	4,60		0,30	1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Sans Ascenseur Avec Etanchéité Sans Sécurité	74,50	3,30		3,20	1,10	2,10	5,20	4,60			1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Sans Ascenseur Sans Etanchéité Avec Sécurité	75,30	3,30		3,20		2,10	5,20	4,60		0,30	1,00	5,00	100,00
Collectif Chauffage Individuel Sans Ascenseur Sans Etanchéité Sans Sécurité	75,60	3,30		3,20		2,10	5,20	4,60			1,00	5,00	100,00
Individuel	69,80	5,40		3,20		2,10	4,20	3,70			1,00	10,00	100,00
Durée d'amortissement	60 ans	30 ans	30 ans	18 ans	18 ans	18 ans	30 ans	30 ans	18 ans	10 ans	20 ans	15 ans	

Le présent document concerne les remplacements de composants, la durée d'amortissement retenue est la durée minimum du CSTB pour chaque composant à l'exception du composant chauffage qui a été ramené de 12 à 15 ans afin de tenir compte de l'évolution technique des équipements pour le chauffage individuel.

Composants retenus	Durée d'amortissement pour renouvellement de composants	Durée d'amortissement retenue lors du passage aux IFRS	
		Composants retenus	
Menuiseries extérieures	20 ans	Structure	60 ans
Chauffage collectif	20 ans	Menuiseries extérieures	30 ans
Chauffage individuel	15 ans	Chauffage collectif	30 ans
Etanchéité	12 ans	Chauffage individuel	18 ans
Ravalement	12 ans	Etanchéité	18 ans
Electricité	20 ans	Ravalement	18 ans
Plomberie / sanitaire	20 ans	Electricité	30 ans
Ascenseurs	12 ans	Plomberie / sanitaire	30 ans
Equipements de sécurité	10 ans	Ascenseurs	18 ans
VMC	20 ans	Equipements de sécurité	10 ans
Aménagements extérieurs	15 ans	VMC	20 ans
		Aménagements extérieurs	15 ans

Lorsque des travaux sont réalisés sur la structure, la durée d'amortissement retenue correspond à :

- soit la durée résiduelle de la structure en cas d'amélioration
- soit au maximum une durée de 5 ans,

Enfin la durée est fixée au cas par cas pour des travaux importants sur la structure avec délibération du conseil d'administration.

- **Cessions de terrains gratuites ou à l'euro symbolique**

L'office a procédé à la cession de 3 parcelles de terrain en 2022 :

Par acte notarié en date du 20 mai 2022, au profit de la commune d'Avord,

Parcelles cédées :

OC 998 et 1000 d'une surface de 29ca et 6a57ca, en nature de terrain.

Par acte administratif en date du 9 mars 2022, au profit de la commune d'Aubigny sur Nère,

Parcelle cédée (rétrocession voirie) :

AR 370 d'une surface de 10ca, en nature de terrain.

- **Acquisition de 58 logements auprès de CDC Habitat**

Logements acquis en date du 19 décembre 2022, avec entrée en jouissance au 1^{er} janvier 2023.

Ces logements ont été acquis pour la somme hors frais de 750 000,00 €, financés par emprunt pour 600 000,00 € et 150 000,00 € sur les fonds propres de l'organisme.

Une provision pour frais de 13 725,00 € a été versée à l'étude notariale, également sur les fonds propres de Val de Berry.

Aucuns produits de loyers n'ont été comptabilisés en 2022.

Les éléments d'actifs (patrimoine) et de passifs (emprunts) ont été inscrits dans les comptes à compter du 1^{er} janvier 2023.

Prime de fusion

Le compte dédié 1042 intègre la prime de fusion, nette des frais d'actes découlant de la TUP entre Jacques Cœur Habitat et Bourges Habitat, pour 11 219 576,86 €, ainsi que celle issue de la fusion absorption de Bourges Habitat par l'OPH du Cher pour 3 703 791,49 €.

Ont été déduits de ce dernier montant :

- Les frais d'actes de transfert de patrimoine :
 - o 126 548,92 € au titre de l'exercice 2018
 - o 813 049,42 € au titre de l'exercice 2019 (Frais non déterminés par le notaire au 31/12/2018 et concernant l'opération initiale)
 - o 19 130,00 € au titre de l'exercice 2022 (solde des frais d'acte de la TUP)
- Les charges de personnel 2018 inhérentes au personnel de Bourges Habitat placé en surnombre au 1^{er} janvier 2018, puis mis à disposition du Centre de gestion depuis le 1^{er} janvier 2019 pour 1 292 436,81 €

Le solde global de la prime de fusion au 31/12/2022 est égal à 12 672 203,20 €.

• **La provision pour créances locataires douteuses**

Après consolidation des données, elle s'élève en ouverture d'exercice 2022 à 4 102 843,43 €.

L'acquisition des 50 logements d'Avord a nécessité d'en reprendre l'encours de provision pour créances douteuses à hauteur de 1 350,95 €.

Le calcul s'effectue sur la base du volume de loyers quittancés en impayé.

Les modalités de calcul sont définies comme suit :

Locataires présents

- | | |
|---|--------|
| - Dettes dont montant inférieur ou égal à 3 mois de quittance | 5% |
| - Dettes dont montant compris entre 3 et 6 mois de quittance | 22,50% |
| - Dettes dont montant compris entre 6 mois et 1 an de quittance | 42,50% |
| - Dettes dont montant supérieur à 1 an de quittance | 100% |

Locataires partis 100%

Cette provision a fait globalement l'objet d'une dotation de 66 368,24 €.

La provision au 31/12/2022 s'élève donc à 4 170 562,62 €.

• **La provision pour autres créances douteuses**

Diverses créances revêtent un caractère improbable de recouvrement et doivent faire l'objet d'une provision.

L'encours au 31/12/2021 s'élève à 47 997,56 €. Le besoin à clôture est estimé à 9 912,56 €.

Il convient d'opérer une reprise de 38 085,00 €.

La provision au 31/12/2022 s'élève donc à 9 912,56 €

• **Provisions pour remise en état du patrimoine**

LITIGE TRAVAUX (1581)

Aucune provision n'est comptabilisée à clôture 2022.

Le solde du compte 1581 est donc nul à clôture d'exercice 2022.

• **Provisions pour autres charges (compte 1588)**

AMIANTE

Par décision du 26 novembre 2014, le collège de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) a modifié le Recueil des Normes Comptables. La comptabilisation des dépenses liées à l'amiante fait désormais l'objet de dispositions

spécifiques qui prévoient l'obligation de provisionner ces montants pour autant que les opérations soient identifiées avant la clôture de l'exercice. La provision en cours au 1^{er} janvier 2022 s'élève à 1 975 000 €.

Les coûts de désamiantage préalables à démolitions doivent être provisionnés pour un total de 3 211 000 €, répartis entre les cités :

- La Renauderie à Sancoins (18 logts)	101 000 €
- Le Champ de Graire à la Guerche (18 logts)	54 000 €
- Rue Jean Monnet à La Guerche (32 logts)	85 000 €
- Rue des Ecoles à Orval (16 logts)	144 000 €
- Rue Mermoz à Avord (19 logts)	145 000 €
- Rue du Stade à Belleville sur Loire (16 logts)	188 000 €
- Rue Sadrin à Saint Amand (32 logts)	173 000 €
- Rue des Poignons à Aubigny (16 logts)	40 000 €
- Le Beugnon Barbès à Bourges (64 logts)	671 000 €
- Impasse Baraton à Saulzais le Potier (2 logts)	42 000 €
- Rue Jules Louis Breton à Bourges (GF 3 logts)	8 000 €
- Rue Gustave Flourens à Vierzon (59 logts)	528 000 €
- Rue Clémenceau à St Florent / Cher (90 logts)	1 032 000 €

Il convient donc de doter de 1 236 000 € cette composante de la provision.

COUTS DE DEMOLITIONS

L'encours de provision au 1^{er} janvier 2022 s'élève à 635 000 €. Les nouvelles prévisions en la matière - hors impact Aéroport - affichent un besoin en provision de 1 863 000 € répartis comme suit :

- La Renauderie à Sancoins (18 logts)	17 000 €
- Rue des Ecoles à Orval (16 logts)	100 000 €
- Rue Mermoz à Avord (19 logts)	43 000 €
- Rue du Stade à Belleville sur Loire (16 logts)	254 000 €
- Impasse G Baraton à Saulzais (2 logts)	33 000 €
- Le Beugnon Barbès à Bourges (64 logts)	152 000 €
- Rue Jules Louis Breton à Bourges (GF 3 logts)	20 000 €
- Rue Paul Verlaine à Bourges (LH 20 logts)	126 000 €
- Rue Paul Verlaine à Bourges (LM 30 logts)	93 000 €
- Rue Jean Monnet à La Guerche (32 logts)	139 000 €
- Rue Gustave Flourens à Vierzon (59 logts)	497 000 €
- Rue Clémenceau à St Florent / Cher (90 logts)	389 000 €

CITES de l'AEROPORT

Les conclusions d'un audit de structure confié fin 2022 au bureau d'études SOCOTEC et supervisé par le CTSB ont été rendues en fin du 1^{er} trimestre 2023. Il ressort de cet audit la contrainte de démolir au terme de 3 années environ 190 logements répartis sur plusieurs cités du quartier de l'Aéroport. Des travaux de consolidation / sécurisation ont également été prescrits sur certains logements.

L'estimation des coûts de démolition au 31 12 2022 est de 4,7 M€. Ce montant a fait l'objet d'une provision.

Par ailleurs, l'audit structure cité précédemment contraint Val de Berry à réaliser des travaux de sécurisation visant à la préservation sur les 3 prochaines années des logements à démolir. Considérant qu'aucun avantage financier supplémentaire ne sera tiré de ces travaux, ils devront être comptabilisés en charges exceptionnelles et doivent donc faire également l'objet d'une provision.

Au regard des estimations de coûts comprises entre 1,5 M€ et 2 M€, et dans l'éventualité de possibles financements externes, la provision a été arrêté à ce stade à 1 M€, et fait l'objet d'une dotation du même montant.

CHOMAGE, MISE A DISPOSITION CDG ET CONTENTIEUX RH

Sur recommandation du commissaire aux comptes, une provision a été constituée lors du changement de régime comptable et de la fusion sur la base des rémunérations futures des personnels non productifs au sein de

L'encours de provision au 1^{er} janvier 2022 s'élève à 405 500 €, et porte sur les exercices 2022 à 2024.

Le calcul intègre sur 3 années glissantes :

- Les droits résiduels d'indemnités de chômage estimés, l'office étant en auto-assurance
- Les rémunérations (charges patronales incluses) versées à un personnel mis à disposition du Centre de Gestion, qui prend en compte la situation des effectifs arrêtée au 31/12/2022.

Pour ces 2 rubriques, les estimations 2023 à 2025 ont été actualisées et s'élèvent à 299 000 €.

Par ailleurs, en fin d'exercice 2022, Val de Berry a été assigné en justice par une ancienne collaboratrice. Il convient donc de provisionner le risque à hauteur de 230 000 €.

A clôture d'exercice 2022, l'encours de cette autre composante de la provision s'élève donc à 529 759,62 €, et nécessite une dotation complémentaire arrondie à 124 000 €.

L'encours global de la provision pour autre charges au 1^{er} janvier 2022 était de 3 015 759,62 €. A clôture du même exercice, le besoin s'élève à 11 303 759,62 €. Il convient donc d'opérer une dotation sur l'exercice 2022 de 8 288 000 €.

- **Provision pour litiges**

L'encours de provision au 1^{er} janvier 2022 s'élève à 10 500 €.

Au regard des procédures en cours devant les tribunaux à l'initiative de locataires, une dotation doit être comptabilisée pour un montant de 7 700 €.

L'encours de la provision pour litiges s'élève donc à 18 200,00 €.

- **Provision pour indemnités de fin de carrière**

L'encours au 1^{er} janvier 2022 s'élève à 719 818 €.

La hausse des taux du marché a un fort impact sur le taux d'actualisation qui passe de 0,50% à 3,40%.

Il découle donc de l'étude annuelle une reprise sur provision de 277 407 €.

L'encours de la provision pour pensions et obligations s'élève à clôture 2022 à 442 411 €.

- **Provision pour gros entretien**

Par délibération en date du 14 avril 2023, les modalités de calcul de la provision pour gros entretien (PGE) de Val de Berry ont été modifiées et sont désormais basées sur un plan pluriannuel d'entretien ramené à 3 années. Ce changement a été traité comme un changement d'estimation au 31 12 2022 comme le prévoit la réglementation comptable. Ce changement d'estimation est justifié par l'analyse par l'office de ses capacités à estimer les dépenses futures sur une période de 3 ans maximum de façon fiable.

Les natures et périodicité sont inchangées comme suit :

○ Remplacement de boîtes à lettres	20 ans
○ Entretien cages escalier et communs	15 ans
○ Démoussage toiture	15 ans
○ Remplacements ballon d'eau chaude sanitaire	15 ans
○ Isolation de combles	20 ans
○ Peintures/ravalement de façades	20 ans
○ Nettoyage de façades	10 ans
○ Peintures MEX & boiseries	10 ans
○ Portes de service et communs	20 ans
○ Réparations de toitures	20 ans

L'encours au 1^{er} janvier 2022 était de 4 967 894 €.

Une actualisation de la liste des travaux éligibles figurant dans le PSP a été opérée afin de prendre en compte la procédure établie visant la comptabilisation des travaux entre investissement et fonctionnement.

Sur la nouvelle période de référence à 2023-2025, il ressort globalement la nécessité d'effectuer une reprise sur cette provision de 892 442 €.

La PGE à clôture 2022 s'élève désormais à 4 075 452 €.

Provision pour charges sur opérations immobilières

La redevance des foyers inclut une quote-part représentative de la provision pour gros travaux. Celle-ci s'élève au 1er janvier 2022 à 1 937 413,39€.

Après prise en compte des travaux réalisés dans ce cadre par Val de Berry sur les établissements concernés et de la quote-part de redevances y afférente, il a été procédé à :

- Une reprise de 44 216,58 €
- Une dotation de 331 723,85 €

A la clôture 2022, cette provision s'élève à 2 224 920,66 €.

- **Dépréciation sur stocks**

Une dépréciation a été antérieurement comptabilisée pour 125 000 € au titre de l'opération en cours « Lamerville » et doit être maintenue.

- **Dépréciation des actifs avant démolitions**

L'encours de provision pour dépréciation des immeubles s'élève au 31/12/2021 à 72 360 €.

Pour rappel, l'instruction comptable prévoit que soit dépréciée la VNC des immeubles voués à démolition, laquelle doit être ramenée à 0 au plus tard au 31 décembre qui précède la démolition effective.

Sur la base des dates prévisionnelles de démolition, et compte tenu du rapport d'audit rendu par la SOCOTEC et le CSTB sur les logements de l'Aéroport, la dépréciation doit être ajustée par une dotation nette sur provision de 687 230 €.

La provision à clôture de l'année 2022 est de 759 590 € dont 596 353 € pour Cités de l'Aéroport (voir Evènement postérieur à la clôture)

- **Amortissements exceptionnels**

Consécutivement à la délivrance des autorisations administratives délivrées par le Préfet du Cher, la démolition de 684 logements nécessite que soient pratiqués en 2022 des amortissements exceptionnels pour un montant de 538 469,31 €. Ces amortissements exceptionnels ont été inscrits dans les comptes 28xxx.

- **Produits constatés d'avance**

Divers produits sont à reporter sur les exercices à venir, parmi lesquels :

- | | |
|---|----------------|
| - Subventions sur démolitions | 6 681 145,92 € |
| - Subventions ingénierie CGLLS et Habitat inclusif de l'ARS | 169 600,00 € |
| - Divers produits | 81 814,65 € |

Les produits constatés d'avance s'élèvent globalement à 6 932 560,57 €.

Produits à recevoir

Dans le cadre du programme de démolitions, diverses opérations bénéficient de subventions allouées par l'ANRU. La base subventionnable intègre plusieurs composantes :

- La valeur nette comptable des immeubles démolis
- Les coûts de relogement
- Les pertes d'exploitation
- Les coûts techniques et de maîtrise d'œuvre

Les conventions du NPRU signés avec l'ANRU et les collectivités valent engagement de l'ANRU, et autorisent de ce fait la comptabilisation en produit à recevoir de la quote-part de subvention assise sur les dépenses ayant impacté les comptes de Val de Berry.

Par ailleurs, il a été procédé à une estimation des avoirs attendus de nos fournisseurs d'énergie au titre du bouclier tarifaire 2022.

Ces produits à recevoir se décomposent comme suit :

- Subventions démolitions NPNRU	1 796 548,76 €
- Bouclier tarifaire énergie	34 000,00 €
- Divers	20 945,17 €

Les produits à recevoir s'élèvent globalement à 1 851 493,93 €

- **Dégrèvements sur taxes foncières**

Le montant total des dégrèvements reçus en 2022 s'élève à 749 437 €.

- **Comptabilisation des cotisations d'assurance « Dommages ouvrages »**

Le Conseil National de la Comptabilité a, en son temps, indiqué dans un bulletin CNC 040-04 que ces cotisations constituaient une charge qui devait être étalée sur la période de garantie, à savoir 10 ans. Cette disposition n'a à l'époque été mise en application que par un nombre très marginal d'organismes.

Suite à un rappel de la Fédération des OPH lors d'une réunion professionnelle nationale tenue en juillet 2015, il a été décidé d'appliquer cette disposition au sein de notre organisme.

C'est pourquoi depuis l'exercice 2015, ces cotisations constituent une charge qui doit être étalée sur la période de garantie de 10 ans.

Des cotisations ont donc été comptabilisées en charges constatées d'avance pour 33 295,38 € en 2022.

Deux programmes réceptionnés sur l'exercice 2022 sont représentatifs d'une charge de 1 089,87 €.

Le rattachement par dixième des cotisations versées sur les programmes réceptionnés représente un total de charges rattachées à l'exercice 2022 sur le compte 6162 de 22 362,77 €.

Le montant total en CCA au bilan au 31.12.2022 est de 246 528,30 €.

- **Comptabilisation 2022 de la provision pour congés payés**

Comptabilisation de la provision pour congés payés

Un complément de provision pour congés payés a été comptabilisé pour 43 920,00 €.

La provision pour congés payés s'élève au 31/12/2022 à 421 800,00 €, dont 73 948,00 € au titre des charges sociales, et 22 490,00 € au titre des charges fiscales.

- **Ratio d'autofinancement net HLM**

La suppression de l'amortissement dérogatoire est effective depuis l'exercice comptable 2014. En contrepartie de cette suppression, les Fédérations (Offices et ESH) ont proposé l'instauration d'un dispositif de gestion prudentielle : le calcul d'un ratio d'autofinancement net HLM. Ce ratio est déterminé par décret comme correspondant à la capacité d'autofinancement (CAF) définie au plan comptable général, de laquelle sont retranchés pour l'exercice considéré les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, à l'exception des remboursements anticipés, CAF rapportée à la somme des produits financiers et d'activité, à l'exclusion de la

recupération de charges locatives. Ce ratio est ensuite à comparer au seuil de fragilité (déterminé par arrêté) de 0% pour l'exercice considéré ou inférieur à 3% sur 3 années consécutives.

Le calcul de notre ratio 2022 s'établit comme suit :

➤ Capacité d'autofinancement net HLM	2 986 K€
➤ Produits financiers et d'activité (hors récupération de charges)	38 501 K€
➤ Ratio 2022 de Val de Berry	7,8 %

- **Imputation des coûts internes aux immobilisations locatives**

Ces coûts internes, calculés selon les modalités définies par l'arrêté du 10 juin 1996, représentant les frais administratifs et de personnel, sont inclus dans les plans de financement validés par le Conseil d'Administration et sont affectés de la manière suivante : 60% pour la phase conception et 40% pour la phase chantier.

Par délibération du 8 juin 2022, les nouvelles modalités de calcul des coûts internes de production s'appliquent pour les opérations dont le plan de financement après appels d'offres aura été validé par le CA à dater du 1^{er} juillet 2022.

La conduite d'opération affectée aux opérations de construction et de réhabilitation s'élève pour l'exercice 2022 à 147 281.28 €, soit 117 728.93 € pour la phase conception et 29 552.34 € pour la phase chantier.

- **Clôture financière des opérations réceptionnées et terminées**

Aucune clôture financière n'a été réalisée sur 2022

- **Rémunération des mandats de maîtrise d'ouvrage déléguée**

En 2022 nous avons 1 mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée

- VRD Bigny Vallenay : il n'y a pas eu de facturation sur 2022

- **Rémunération des mandats de gestion**

L'office assure, dans le cadre de conventions de mandats de gestion, la gestion de logements locatifs sociaux détenus par onze communes au 31/12/2022 : attribution, entretien courant, travaux, quittance et encaissement des loyers. Trimestriellement, les loyers encaissés sont reversés aux communes et les dépenses engagées font l'objet de l'émission d'une facture émise à l'encontre de la commune concernée pour remboursement. Cette gestion donne lieu à une rémunération qui est calculée semestriellement. Ainsi pour l'exercice 2022, l'office a comptabilisé un total de rémunération de 9 900.58 € au titre des mandats de gestion.

- **Rémunération sur convention d'assistance**

Une convention a été signée entre Val de Berry et l'ESH Ysalia Centre Loire Habitat pour l'assistance de cette dernière à la gestion du foyer CESAL.

A ce titre, une rémunération de 20 000,00 € HT annuelle a été perçue par Val de Berry.

- **Comptabilisation des avances forfaitaires versées aux titulaires de marchés publics**

Au 1^{er} janvier 2021, l'Office comptabilisait sur le compte 238 la somme de 41 927.6 € au titre d'avances sur 4 marchés de travaux. L'avancement de ces marchés a permis d'effectuer le précompte total de 3 d'entre eux. Par ailleurs, 9 nouvelles avances ont été comptabilisées.

Figurent donc au bilan de fin d'exercice 2022 les avances forfaitaires qui ne sont pas entièrement remboursées. Celles-ci s'élevaient fin 2022 à 250 184.63 € pour 10 marchés.

- **Comptabilisation des pénalités mises à la charge de titulaires de marchés publics**

Selon la législation en vigueur, l'Office précompte à l'encontre des entreprises ou maîtres d'œuvre des pénalités provisoires pour retard ou malfaçon dans l'exécution des travaux ou prestations. Celles-ci sont comptabilisées

aux comptes 40473 « Fournisseurs d'immobilisations - Pénalités de retard » ou 40173 « Fournisseurs - Pénalités de retard », dans l'attente soit de leur levée (émission d'un ordre de paiement pour remboursement à l'entreprise) soit de leur comptabilisation définitive en produits exceptionnels après délibération du Conseil d'administration de l'office.

Au cours de l'exercice 2022, l'Office a comptabilisé en remboursement de pénalités sur marchés 47 629,94 €. A clôture d'exercice, le solde des comptes « Fournisseurs - Pénalités » est de 7048.50 €, réparti comme suit :

Marchés de fonctionnement :

- 20 550,00 € de pénalités de retard appliqués comptablement à Thyssenkrupp dans le cadre du marché d'entretien des ascenseurs sur le patrimoine ex-Bourges Habitat
- 780,00 € de pénalités de retard, appliqués comptablement à Proxiserve dans le cadre du marché d'entretien et dépannage des équipements sanitaires
- 93,50 € de pénalités de retard, appliqués comptablement à Hervé Thermique dans le cadre du marché d'entretien et dépannage des équipements sanitaires

Marchés d'investissement :

- -20 310,00 € de pénalités de retard dans le cadre de programme de construction Bel Air à Vierzon (pénalités définitives en attente de facturation)
- 6 385,00 € de pénalités de retard dans le cadre de programme de construction Les Tortilletes à Avord
- -450,00 € de pénalités de retard dans le cadre de programme de construction résidence seniors Plaimpied (pénalités définitives en attente de facturation)

• L'impôt sur les sociétés

Depuis la loi de finances de 2004, les organismes d'habitation à loyer modéré sont soumis à l'impôt sur les sociétés pour les produits issus d'activités ne rentrant pas dans le cadre du service d'intérêt général ou n'étant pas issus des locaux et services annexes et accessoires.

Pour Val de Berry, la base d'imposition est donc constituée des loyers de certains logements non conventionnés, de logements conventionnés dont le respect des plafonds de ressources des occupants ne sont pas justifiables auprès de l'administration fiscale, des prestations de services (de gestion de logements non conventionnés appartenant à des mairies) et de vente de Stock.

Les loyers non conventionnés, ou conventionnés mais sans justification des plafonds de ressources des occupants représentent 79.05 % de l'activité taxable. Il s'agit de logements loués par divers organismes comme l'armée, la gendarmerie, l'administration pénitentiaire, le SDIS du Cher, le centre médico-social, le CCAS, quelques associations, les logements locatifs intermédiaires, et pour cette année 50 logements non conventionnés acquis en décembre 2021 sur la commune d'Avord.

Concernant les logements locatifs intermédiaires, l'administration fiscale a permis de procéder à une réévaluation au 01/01/2020. Pour l'année 2022 une réévaluation extra comptable de ces logements a engendré une diminution de 91 179 € du résultat avant impôt, d'où une économie d'impôt de 22 795 €.

Le bénéfice fiscal imposable s'établit à 12 967 €, principalement en raison des logements loués dans les conditions précisées par les articles L411-1 et L.442-8-1 du CCH, générant une imposition de 3 242 € pour 2022. Après déduction de 2 970 € au titre de mécénat porté par l'organisme, **l'impôt sur les sociétés de l'exercice 2022 s'élève à 272 €.**

• Taxes assises sur les rémunérations

Conformément à la législation en vigueur, l'Office a procédé à des versements libératoires auprès d'organismes collecteurs :

- Action Logement Services pour la participation des employeurs à l'effort de construction pour 11 198,00 €
- Uniformation pour lequel l'apurement de l'exercice n-1 de 5042 € a été versé. A compter du 01/01/2022, les contributions sont déclarées par la DSN et sont à verser à l'URSSAF chaque mois pour la participation des employeurs à la formation professionnelle continue.

Il n'est de même pour la taxe d'apprentissage, toutefois il convient de noter, pour cet exercice comptable qu'il n'y a eu aucun versement de la taxe d'apprentissage sur les rémunérations de 2022, l'office bénéficie d'une condition pour en être exonéré (emploi durant l'année d'apprentis dans le cadre d'un contrat conforme).

Le ratio d'assujettissement à la taxe sur les salaires est de 96%, diminution de 1% par rapport à n-1 : ce ratio comprend au numérateur le total des produits n'ayant pas ouvert droit à déduction de la TVA et au dénominateur le total des sommes figurant au numérateur plus les recettes afférentes aux opérations ouvrant droit à déduction de la tva.

- **Comptes de TVA**

La loi de Finances pour 2020 a rétabli le mécanisme de la livraison à soi-même (LASM) pour les opérations suivantes :

Travaux de construction

- LASM à 5.5% pour les constructions neuves financées en PLAI, et également pour les opérations financées en PLUS inscrites dans une convention NPNRU. LASM à 10% pour les opérations financées en PLUS hors NPNRU.

Cette écriture est constatée au compte 445881 "Régularisation de fin d'année sur immobilisations en cours" pour 298 274.77 €, en augmentation de 48 054.81 € par rapport à l'exercice précédent. Elle sera soldée au fur et à mesure des livraisons à soi-même acquittées sur les opérations réceptionnées, par le crédit du compte 4457. Le délai imparti aux bailleurs sociaux pour liquider la TVA sur la Livraison à soi-même d'une construction neuve est de 6 mois.

Travaux dans les logements locatifs existants

- LASM à 5.5% pour les travaux réalisés sur des logements conventionnés à l'APL et situés en QPV/NPNRU, à l'exclusion des logements PLS. Sont concernés les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien, autres que l'entretien des espaces verts et les travaux de nettoyage.

La LASM est soldée lors de la déclaration du mois de règlement de la facture.

Travaux de démolition NPNRU

- LASM à 5.5% sur les travaux de démolition des logements locatifs sociaux situés dans un quartier prioritaire de la ville (QPV) faisant l'objet d'une convention de renouvellement urbain lorsque ces travaux sont réalisés « dans le cadre d'une reconstitution de l'offre des logements locatifs sociaux prévue par la convention de renouvellement urbain ». L'assiette de cette LASM est constituée par le coût HT des travaux de démolitions et doit être liquidée et déclarée à l'achèvement de ces travaux.

Toutefois pour les reconstructions sur site secteur hors ANRU, un taux de LASM de 10% s'applique.

Cette LASM est constatée au crédit du compte 4457, ce qui représente 380 508.32 € au 31/12/2022, elle sera soldée lors du paiement de la LASM.

L'Office a déposé douze déclarations de TVA.

Figure au bilan du compte 44583 « Remboursement de taxes sur le chiffre d'affaires demandé » la demande de remboursement du mois de décembre 2022 pour 202 817 €. Pour l'année 2022, 452 049 € de TVA ont été payées et des demandes de remboursement effectuées pour 847 518 €.

- **Convention de financement CPR / ANRU**

Cette aide a été sollicitée auprès de la CGLLS afin de contribuer au renforcement des services de Val de Berry. Elle prend en compte également une assistance à maîtrise d'ouvrage de la démolition par foudroyage des 3 tours du Grand Meaulnes. Cette dernière a fait l'objet d'une réduction puisque devenue sans objet. En effet, les coûts concernés ont pu être pris en compte dans la décision de financement de l'ANRU.

Le nouveau montant s'élève donc à 278 760 € pour la période 2020-2026.

Les versements reçus de la CGLLS au titre des exercices 2020 et 2021 se sont élevés à 80 366,00 €.

Le solde comptable au 31 décembre 2022 s'élève à 158 600 €.

Par convention attributive de subvention en date du 16 février 2021, l'Agence Régionale de Santé participe au financement d'un poste d'animatrice affectée aux résidences seniors de Plaimpied Givaudins et de Bigny Vallenay.

Cette convention, à effet du 1^{er} septembre 2021, prendra fin le 28 février 2025, soit 6 mois après la date d'évaluation fixée au 31 août 2024.

Pour l'exercice 2022, la demande de versement s'élève à 30 072,30 €.

Le produit est comptabilisé sur ce même exercice et avant écritures d'inventaire pour 41 067,00 €.

Le produit constaté d'avance en décaissant est arrondi à 11 000,00 €.

- **Détermination du résultat SIEG et HORS SIEG**

L'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitat (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)

Notre patrimoine au 31/12/2022 se décompose ainsi :

- les programmes appartenant à la catégorie SIEG, c'est-à-dire constitués uniquement de logements conventionnés (509 programmes)
- les groupes constitués uniquement de logements non conventionnés ou bien de commerces appartenant à la catégorie HORS SIEG (18 programmes)
- les groupes dits « mixtes », c'est-à-dire comprenant des logements entrant à la fois dans la catégorie SIEG et HORS SIEG nécessitant une clé de répartition propre (28 programmes)

La comptabilité analytique permet de connaître l'affectation de l'ensemble des charges, récupérables ou non, ainsi que les produits sur chaque programme SIEG ou HORS SIEG, ainsi que les charges de structure non ventilées.

La clé de répartition choisie pour ventiler les groupes « mixtes » entre SIEG et HORS SIEG est la Surface Habitable

Une clé de répartition pour les charges ou produits de structure, non affectables directement à une opération a été définie.

Le pourcentage d'affectation à l'activité SIEG résulte du pourcentage de chiffre d'affaires affecté à l'activité SIEG rapporté au total du chiffre d'affaires. (Ce dernier comprend le total des comptes 70 en excluant les charges locatives récupérées).

Pour notre Organisme, ce pourcentage s'élève à 96,97 % en 2022 contre 98,00 % en 2021. L'augmentation de la part hors SIEG s'explique par la mise en service de 14 logements non conventionnés à Aubigny, ainsi que par l'entrée en jouissance au 1^{er} janvier 2022 de 50 logements non conventionnés à Avord.

En finalité, le résultat de l'exercice 2022 s'élève à - 4 012 550,48 € et se répartit entre :

- L'activité SIEG pour - 4 126 712,34 €
- L'activité HORS SIEG pour 114 161,86 €

- **Effets de la crise sanitaire COVID19**

Les charges induites par la crise sanitaire ont consisté en l'achat de consommables et en surcoûts de désinfection des locaux administratifs pour 20 K€.

- **Événement postérieur à la clôture - Cités de l'Aéroport**

Les conclusions d'un audit de structure confié fin 2022 au bureau d'études SOCOTEC et supervisé par le CTSB ont été rendues en fin du 1^{er} trimestre 2023.

Il ressort de cet audit la contrainte de démolir au terme de 3 années environ 190 logements répartis sur plusieurs cités du quartier de l'Aéroport. Des travaux de consolidation / sécurisation ont également été prescrits sur certains logements.

Les opérations comptables en décaissant ont été effectuées comme suit :

- Dépréciation sur 3 années des actifs concernés 596 353 €

Accusé de réception en préfecture

018-271800013-20230609-09062023_15-DE

Reçu le 16/06/2023 - Dotation à la provision pour coûts de démolition 4 700 000 €

- Dotation à la provision pour charges exceptionnelles 1 000 000 €

L'impact global sur les comptes de l'exercice 2022 s'élève donc à 6 296 353 €.

Annexe V Tableaux n°1 et 2

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	230 897 025,88
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	28 616 709,00
	TOTAL	259 513 734,88

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8011	Avals, 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	21 838 747,00
	Dont : Restes à payer sur :	
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements et terrains-accession)	
80183	- Compromis de vente	
80184	- Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	19 850 833,00
80188	- Engagements divers	1 987 914,00
	TOTAL	21 838 747,00

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
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
	TOTAL	0,00

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230609-09062023_15-DE
Reçu le 16/06/2023

ANNEXE V
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		36 097 693,21		
12	- Résultat de l'exercice N		(4 012 550,48)		
	dont résultat courant (1)	2 028 793,20			
	- Prélèvement sur les réserves (2)		0,00		0,00
AFFECTATIONS :					
- Affectation aux réserves :					
	1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement				
	1068 Autres réserves :	961 988,15		880 159,40	
	10685 Réserves sur cessions immobilières				
	10687 Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables				
	10688 Réserves diverses				
11	- Report à nouveau après affectation du résultat		31 123 154,58	(880 159,40)	
TOTAUX		32 085 142,73	32 085 142,73	0,00	0,00

(1) Résultat avant produits et charges exceptionnels.
(2) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230609-09062023_15-DE
Reçu le 16/06/2023

Annexe V
Tableau n° 2

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		32 069 666,69		
12	- Résultat de l'exercice N - 1		4 922 731,04		
	dont résultat courant (1)	2 849 033,78			
	- Prélèvement sur les réserves (2)		0,00		0,00
AFFECTATIONS :					
- Affectations aux réserves					
1067-10671 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		0,00			
1068 Autres réserves		894 705,00			
	10685 - 106851 Plus-values nettes sur cessions immobilières	894 705,00			
	10688 - 106881 Réserves diverses	0,00			
11	- Report à nouveau après affectation du résultat	36 097 692,73			
TOTAL		36 992 397,73	36 992 397,73		

(1) Il s'agit du résultat de l'exercice n-1
(2) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

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	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,00
Autres immobilisations incorporelles	6 208 734,68	380 633,90	0,00	0,00	0,00	6 589 368,58
TOTAL I	6 208 738,68	380 633,90	0,00	0,00	0,00	6 589 372,58
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	319 280,35	(16 976,45)	4 166,67	0,00	294,53	306 176,04
Terrains aménagés, loués, bâtis	19 159 870,70	41 973,92	35 958,65	4 166,67	12 087,09	19 221 549,51
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	19 479 151,05	24 997,47	40 125,32	4 166,67	12 381,62	19 527 725,55
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre hors aditions et remplacements de composants		0,00	10 431 626,50	151 355,33	2 587 691,42	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	73 588,11	0,00	26 740,75	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) [A]	485 797 870,67	0,00	10 505 214,61	151 355,33	2 614 432,17	493 537 297,78
Constructions locatives sur sol d'autrui hors aditions et remplacements de composants		0,00	139 764,10	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) [B]	51 608 438,47	0,00	139 764,10	0,00	0,00	51 748 202,57
Bâtiments administratifs (21315-2135-21415-2145) [C]	7 131 321,01	0,00	12 020,86	0,00	60 879,20	7 082 462,67
[A+B+C] TOTAL III	544 537 630,15	0,00	10 656 999,57	151 355,33	2 675 311,37	552 367 963,02
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DIVERS						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	688 153,73	0,00	0,00	0,00	0,00	688 153,73
Matériel de bureau et matériel informatique	661 305,66	26 095,49	0,00	0,00	0,00	687 401,15
Mobilier	615 179,03	35 998,28	0,00	0,00	37 917,42	613 259,89
Diverses	39 646,49	0,00	0,00	0,00	0,00	39 646,49
TOTAL V	2 004 284,91	62 093,77	0,00	0,00	37 917,42	2 028 461,26
Immeubles en location - vente et affectation TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains et aménagements terrains	61 256,87	154 598,76	0,00	35 958,65	0,00	179 896,98
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
. Construction et acquisition-amélioration	8 049 970,28	10 374 379,25	0,00	10 421 696,03	0,00	8 002 653,50
. Additions et remplacements de composants (1)	130 816,45	1 650 208,47	0,00	83 948,21	0,00	1 697 076,71
Avances et acomptes	41 927,60	230 784,63	0,00	0,00	22 527,60	250 184,63
TOTAL VII	8 283 971,20	12 409 971,11	0,00	10 541 602,89	22 527,60	10 129 811,82
(II + III + IV + V + VI + VII) TOTAL VIII	574 305 037,31	12 497 062,35	10 697 124,89	10 697 124,89	2 748 138,01	584 053 961,65
FINANCIERES						
Participations et créances rattachées	664 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	664 000,00
Titres immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accesssion et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accesssion 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	1 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 400,00
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IX	665 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	665 400,00
TOTAL GENERAL (I +VIII + IX) (2)	581 179 175,99	12 877 696,25	10 697 124,89	10 697 124,89	2 748 138,01	591 308 734,23

(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 2232)
(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	4,00	0,00	0,00	0,00	4,00
Autres immobilisations incorporelles	2 487 783,29	341 763,84	0,00	0,00	2 829 547,13
TOTAL I	2 487 787,29	341 763,84	0,00	0,00	2 829 551,13
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)	223 970 091,67	12 398 345,05	538 469,31	2 289 245,50	234 617 660,53
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	16 315 055,75	1 301 422,44	0,00	0,00	17 616 478,19
Bâtiments administratifs	3 421 328,43	174 985,43	0,00	16 237,18	3 580 076,68
TOTAL III	243 706 475,85	13 874 752,92	538 469,31	2 305 482,68	255 814 215,40
Installations techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales, agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	517 449,57	107 995,92	0,00	0,00	625 445,49
Matériel de bureau et matériel informatique	522 968,21	77 127,00	0,00	0,00	600 095,21
Mobilier	494 544,20	20 674,56	0,00	37 917,42	477 301,34
Diverses	35 408,40	3 674,08	0,00	0,00	39 082,48
TOTAL V	1 570 370,38	209 471,56	0,00	37 917,42	1 741 924,52
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	247 764 633,52	14 425 988,32	538 469,31	2 343 400,10	260 385 691,05

(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:

ans

TABEAU DES AMORTISSEMENTS (II)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

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					
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	464 866,73	1 824 378,77	0,00	2 289 245,50
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments administratifs	0,00	0,00	16 237,18	0,00	16 237,18
TOTAL III	0,00	464 866,73	1 840 615,95	0,00	2 305 482,68
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	0,00	0,00	0,00	0,00
Mobilier	0,00	37 917,42	0,00	0,00	37 917,42
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	0,00	37 917,42	0,00	0,00	37 917,42
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	0,00	502 784,15	1 840 615,95	0,00	2 343 400,10

(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

ANNEXE V

Tableau n°7

NATURE DES PROVISIONS	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	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Provisions pour litiges	10 500,00	18 200,00	10 500,00	18 200,00
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	719 818,00	0,00	277 407,00	(3) 442 411,00
Provisions pour gros entretien	4 967 894,00	0,00	892 442,00	4 075 452,00
Provisions pour charges sur opérations immobilières	1 937 413,39	331 723,85	44 216,58	2 224 920,66
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	3 015 759,62	8 921 000,00	633 000,00	11 303 759,62
TOTAL II	10 651 385,01	9 270 923,85	(2) 1 857 565,58	18 064 743,28
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	72 360,00	733 812,00	46 582,00	759 590,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	72 360,00	733 812,00	46 582,00	759 590,00
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	125 000,00	0,00	0,00	125 000,00
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	125 000,00	0,00	0,00	125 000,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	4 102 843,43	1 044 877,97	977 158,78	4 170 562,62
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Clients-autres activités	0,00	0,00	0,00	0,00
Débiteurs divers	47 997,56	0,00	38 085,00	9 912,56
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	4 150 840,99	1 044 877,97	1 015 243,78	4 180 475,18
TOTAL VI	4 348 200,99	1 778 689,97	1 061 825,78	5 065 065,18
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	14 999 586,00	11 049 613,82	2 919 391,36	23 129 808,46

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 518 801,82	2 239 809,36
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	9 530 812,00	679 582,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		
	de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

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

Annexe V

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)	3 968 120,38	110 078,80	533 193,57	3 324 848,01	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	212 743 487,69	10 395 013,47	32 842 938,64	169 505 535,58	
165	Dépôts et cautionnement reçus	1 786 204,87	Non ventilable (3)		1 786 204,87	
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)	89 133,26	89 133,26		0,00	
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	0,00			0,00	
16881	Intérêts courus non échus	1 906 331,60	1 906 331,60		0,00	
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables	9 368,91	9 368,91		0,00	
16883	Intérêts compensateurs	6 157,83	2 671,55	3 486,28	(0,00)	
	TOTAL I Dettes financières	220 508 804,54	12 512 597,59	33 379 618,49	174 616 588,46	0,00
	dont emprunts remboursables in fine				0,00	
229	Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	4 266 546,80	4 266 546,80		0,00	
419	Clients créditeurs	1 400 456,51	1 400 456,51		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	332 772,67	39 946,87	292 825,80		
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	98 948,00	20 394,80	78 553,20		
44	Etats et autres collectivités publiques	752 189,52	357 218,38	394 971,14		
45	Groupes, associés et opérations de coopération	67 399,03		67 399,03		
46	Créditeurs divers	43 846,07	21 923,04	21 923,03		
47	Comptes transitoires ou d'attente	0,00				
	TOTAL II	6 962 158,80	6 106 486,40	855 672,20	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :					
	4871 - Sur exploitation	6 932 560,57	6 932 560,57		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	6 932 560,57	6 932 560,57	0,00	0,00	
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	234 403 523,71	25 551 644,56	34 235 290,69	174 616 588,46	0,00

RENVOIS	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	7 191 635,60
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	12 634 972,10
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine	7 228 729,19

(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	664 000,00		664 000,00
271/272	Titres immobilisés	0,00		0,00
274/275/276	Immobilisations financières diverses	1 400,00		1 400,00
278	Prêts pour accession	0,00		0,00
TOTAL I		665 400,00	0,00	665 400,00
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00	
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	141 139,26	49 132,88	92 006,38
416	Locataires douteux ou litigieux	7 206 273,56	2 522 195,75	4 684 077,81
412 / 413 / 414 / 415 / 418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	398 000,00	139 300,00	258 700,00
42	Personnel et comptes rattachés	483,47	483,47	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	75 478,64	75 478,64	
44	État et collectivités publiques (1)	29 061 854,41	416 719,83	28 645 134,58
45	Groupes, associés et opérations de coopération	3 226,42	0,00	3 226,42
46	Débiteurs divers (1)	2 323 756,42	2 311 689,94	12 066,48
47	Comptes transitoires ou d'attente	0,00	0,00	
TOTAL II		39 210 212,18	5 515 000,51	33 695 211,67
486	Charges constatées d'avance	246 528,30	135 259,93	111 268,37
TOTAL III		246 528,30	135 259,93	111 268,37
TOTAL GENERAL (I + II + III)		40 122 140,48	5 650 260,44	34 471 880,04

(1) RENVOIS		
Dont : subventions d'investissement à recevoir		13 586 415,49
subventions d'exploitation à recevoir		15 030 294,06
TVA		

Annexe V

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 REMBOURSÉS (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNÉES PAR L'OFFICE	CHIFFRES D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS	RÉSULTAT (BÉNÉFICE NET OU PÉRTE DU DERNIER EXERCICE CLOS)	DIVIDENDES ENCAISSÉS PAR L'OFFICE AU COURS DE L'EXERCICE
					BRUTE	NETTE					
Nom	SIREN	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6)											
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
société de coordination Val de France - l'Habitat des Territoires	880831714	50 000,00	0,00	47,00%	23 500,00	23 500,00	0,00	0,00	202 925,00	0,00	0,00
ESH Ysaie	879972396	1 642 310,00	0,00	39,00%	640 500,00	640 500,00	0,00	0,00	945 118,00	153 096,00	0,00
- Autres filiales ou participations											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
TOTAL (10)					664 000,00	664 000,00	0,00	0,00	1 148 043,00	153 096,00	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 (° 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 lien inscrit a été réévalué, indiquer le montant de réévaluation dans la rubrique "observations".

(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constitues le solde à écart.

(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".

(6) Donner la valeur d'origine excédant 1 % du capital de l'OPPI 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) OPPI concédant ou au solde d'origine excédant des titres est inférieure à 1 % du capital de l'OPPI détenteur des titres.

(10) Total colonne 5, seuil maximal 262,12 %.

Observations :

[illegible]

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)
En charges à répartir (c/481)	0,00	(1) 0,00	
En comptes de tiers	104 018,81		
En charges d'exploitation			
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	20 229,24		
TOTAL	104 018,81	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, ...) :

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230609-09062023_15-DE
Reçu le 16/06/2023

Tableau n°20

ANNEXE V

20 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I. CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		118 429,26
6712 PENALITES, AMENDES FISCALES ET PENALES	4 265,30	
6715 SUBVENTIONS ACCORDEES	45 530,00	
67182 FRAIS DE MONTAGE ET COMMERCIALISATION	20 229,24	
67188 AUTRES	48 404,72	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (1)		337 568,29
Cessions (2) :		188 848,78
67522 VNC IMMO.CORPOR.LOC.CEDEES	188 848,78	
Divers : montants non significatifs		
Démolitions, sortie de composants, mises au rebut :		148 719,51
67521 VNC DES COMPOSANTS REMPLACES	77 672,46	
67523 VNC IMMOBILISATIONS CORP.LOCATIVES DEMOL	71 047,05	
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		2 268 917,17
6786 SINISTRES	611 966,37	
6788 CHARGES EXCEPT/ AUTRES démol	1 656 950,80	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		10 069 281,31
6871 DOTATIONS EXCEPTIONNELLES AUX AMORT	538 469,31	
6875 DOT.PROV/CH.EXCEPTIONNELLES	8 797 000,00	
6876 DOTATIONS AUX DEPRECIATIONS EXCEPT.	733 812,00	
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	12 794 196,03	12 794 196,03

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
771 - Sur opérations de gestion (1)		2 365 634,97
7711 DEDITS ET PENALITES PERÇUS SUR ACH. ET V	28 505,00	
7714 RECOUVR SUR CREANCES ANV	13 504,39	
7715 SUBVENTIONS D'EQUILIBRE	1 500 000,00	
7717 DEGREVEMENT D IMPOTS AUTRES QUE IS	749 437,00	
77181 PR.EXC/PENAL.SUPPL LOY SOLID	70 838,58	
77188 PRODUITS EXCEPTIONNELS AUTRES	3 350,00	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		1 257 504,33
7752 PRODUIT CESSION IMMOB. CORPORELLES	1 257 504,33	
Divers : montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		3 379 812,21
777 QUOTE PART SUBV INV RESULT EX	3 379 812,21	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		2 450 131,05
7784 AUTR.PROD/INDEMNIT.ASSURANCE	540 051,63	
7788 PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS subv demol	1 876 579,81	
77888 PRODUITS EXCEPTIONNEL DIVERS	33 499,61	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions (1)		679 582,00
7875 REPRIS.PROVISIONS EXCEPTION.	633 000,00	
7876 REPRISE SUR DEPRECIATION EXCEPTIONNELLE	46 582,00	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	10 132 664,56	10 132 664,56

(1) Détailler les montants significatifs.

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

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230609-09062023_15-DE
Reçu le 16/06/2023

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

Annexe V
Tableau 3b

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	3 461 962,63	3 244 128,63	2 986 376,77	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	202 596,16	181 352,90	531 482,20	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	43 802 033,33	44 127 552,90	44 759 188,02	
d) Charges récupérées (comptes 703)	6 977 411,96	6 784 376,41	6 789 642,13	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ration d'auto-financement net HLM	37 027 217,53	37 524 529,39	38 501 028,09	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	9,35%	8,65%	7,76%	8,58%

(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'exerice 2014.

ANNEXE V

Tableau 21
21 - REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS

CATEGORIES	MONTANT GLOBAL DES REMUNERATIONS	MONTANT GLOBAL DES FRAIS REMBOURSES
1	2	3
Organes d'administration		
Organes de direction	562 534,46	1 042,10

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	40,00	0,00	0,00	39,00
Direction et chargés de mission	8,00			7,00
Administratifs	18,00			18,00
Techniques	14,00			14,00
Sociaux	0,00			0,00
Employés	88,00	0,00	0,00	87,30
Administratifs	70,00			69,30
Techniques	17,00			17,00
Sociaux	1,00			1,00
Ouvriers	15,00	2,00	0,00	15,00
Gardiens d'immeubles	22,00	0,00	0,00	22,80
EFFECTIF TOTAL	165,00	2,00	0,00	164,10

Accusé de réception en préfecture
018-271800013-20230609-09062023_15-DE
Reçu le 16/06/2023

Annexe XI Fiche n°3

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES :
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

N° DE COMPTE	CHARGES	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES N (A VENTILER)	Répartition des charges N	
			Activités SIEG	Activités hors SIEG
1	2	3	3A	3B
	CHARGES D'EXPLOITATION	38 986 233,00	37 805 464,90	1 180 768,10
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			
60 (net de 609)	Achats stockés :			
601	Terrains	0,00	0,00	
602	Approvisionnements	0,00	0,00	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00	
603	Variation des stocks :			
6031	Terrains	0,00	0,00	
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00	
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	410 975,64	398 439,21	12 536,43
61-62	Services extérieurs	9 140 158,99	8 979 625,92	160 533,07
(nets de 619 et 629)				
63	Impôts, taxes et versements assimilés	5 571 621,71	5 409 816,90	161 804,81
64	Charges de personnel	7 171 412,38	6 956 447,56	214 964,82
6811-6812	Dotations aux amortissements	14 425 988,32	13 838 225,84	587 762,48
	Dotations aux dépréciations et provisions			
6816	Dépréciations d'immobilisations	0,00	0,00	0,00
6817	Dépréciation des actifs circulants	1 043 527,02	1 025 921,98	17 605,04
68157	Provisions pour gros entretien	0,00	0,00	
Autres 681	Autres	473 923,85	465 348,81	8 575,04
654	Pertes sur créances irrécouvrables	482 336,26	473 418,41	8 917,85
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	121 715,83	118 027,84	3 687,99
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	144 573,00	140 192,44	4 380,56
	CHARGES FINANCIERES	3 110 747,36	3 013 151,69	97 595,67
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	21 130,30	21 130,30	
661	Charges d'intérêts	3 089 617,06	2 992 021,39	97 595,67
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	
664-666-668	Autres charges financières	0,00	0,00	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	12 794 196,03	12 718 344,55	75 851,48
671	Sur opérations de gestion	118 429,26	115 376,81	3 052,45
	Sur opérations en capital			
675	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	337 568,29	275 180,27	62 388,02
678	Autres	2 268 917,17	2 266 592,41	2 324,76
6871	Dotations aux amortissements	538 469,31	530 383,06	8 086,25
6872-6875-6876	Dotations aux dépréciations et aux provisions	9 530 812,00	9 530 812,00	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS			
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	272,00		272,00
	SOUS-TOTAL (1)	54 891 448,39	53 536 961,14	1 354 487,25
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	1 213 924,26	1 211 058,81	2 865,45
	TOTAL DES CHARGES	56 105 372,65	54 748 019,95	1 357 352,70

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives"
(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG

N° DE COMPTE	PRODUITS	TOTAL DES PRODUITS (A VENTILER)	Répartition des produits N	
			Activités SIEG	Activités hors SIEG
1	2	3	3A	3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locatives) :	41 428 675,41	40 212 461,32	1 216 214,09
70 (net du 709)	Produits des activités :			
701	Ventes d'immeubles	0,00	0,00	
704	Loyers	37 908 686,56	36 778 302,29	1 130 384,27
706	Prestations de services	29 900,58	0,00	29 900,58
708	Produits des activités annexes	30 958,75	27 358,75	3 600,00
71	Production stockée (déstockage)	0,00	0,00	
72	Production immobilisée	167 325,19	148 231,52	19 093,67
74	Subventions d'exploitation	243 925,63	238 585,14	5 340,49
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	892 442,00	892 442,00	
Autres 781	Autres reprises	1 347 367,36	1 327 589,18	19 778,18
791	Transferts de charges d'exploitation	104 018,81	103 649,76	369,05
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	704 050,53	696 302,68	7 747,85
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	
	PRODUITS FINANCIERS :	531 482,20	515 378,29	16 103,91
761	Des participations	0,00	0,00	
762	Des autres immobilisations financières	0,00	0,00	
763-764	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	531 482,20	515 378,29	16 103,91
765-766-768	Autres produits financiers	0,00	0,00	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS :	10 132 664,56	9 893 468,00	239 196,56
771	Sur opérations de gestion	2 365 634,97	2 315 468,05	50 166,92
	Sur opérations en capital :			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 257 504,33	1 116 734,33	140 770,00
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	3 379 812,21	3 334 646,78	45 165,43
778	Autres	2 450 131,05	2 447 036,84	3 094,21
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	679 582,00	679 582,00	
797	Transfert de charges exceptionnelles	0,00	0,00	
	SOUS-TOTAL (1)	52 092 822,17	50 621 307,61	1 471 514,56
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	0,00	0,00	
	TOTAL DES PRODUITS (A)	52 092 822,17	50 621 307,61	1 471 514,56
	TOTAL DES CHARGES (Report de la fiche n°1) (B)	56 105 372,65	54 748 019,95	1 357 352,70
	RESULTAT (A-B)	(4 012 550,48)	(4 126 712,34)	114 161,86

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".
(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.