

ETATS FINANCIERS 2021



JPAC
DURHÔNE



SOMMAIRE

1 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

p 4

2 ÉTATS FINANCIERS **SIMPLIFIÉS**

p 10

3 ÉTATS FINANCIERS **DÉTAILLÉS**

p 14

4 PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

p 20

5 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RÉSULTAT

p 31

1

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Les cerisiers à Taluyers



LE PATRIMOINE

Au 31 décembre 2021, le parc locatif de l'Opac du Rhône se compose de 11 896 logements en résidences tout public et de 1 384 logements en résidences spécialisées (résidences pour personnes âgées ou handicapées, résidences sociales...), soit 13 280 logements contre 13 386 au 31 décembre 2020.

Cette diminution de 106 logements résulte de :

- la démolition de 248 logements à Villefranche-sur-Saône et à Brignais,
- la cession de 58 logements en diffus,

compensée en partie par :

- la livraison de 12 résidences tout public représentant 143 logements,
- l'acquisition de 53 pavillons à Genas,
- la transformation de 4 commerces en logements.

MISES EN LOCATION

196 logements ont été mis en location en 2021.

Nom résidence	Commune	Nombre de logements mis en location
LES GRANDES PLANCHES	TERNAND	8
LE JARDIN D'HELENE	THURINS	5
EVOLUTION	VILLEFRANCHE SUR SAONE	66
LE CLOS CHAPUIS	CIVRIEUX D AZERGUES	2
MONTCLAIR	POMMIERS	15
DU PUIITS DE LA MOTTE	MEYS	6
L'ERABLE	ARNAS	20
RUE JEAN JAURES	THIZY LES BOURGS	3
RUE DU MICHARD THURINS	THURINS	4
LE DOMAINE DU BOCAGE FLEURI	COLOMBIER SAUGNIEU	6
LES TERRASSES DE MONTAGNY	TARARE	5
LES ORIELS	ORLIENAS	3
LE CLOS DE GENAS 1	GENAS	21
LE CLOS DE GENAS 2	GENAS	32
		196

DÉMOLITIONS ET RENOUVELLEMENT URBAIN

L'Opac du Rhône poursuit sa politique de démolition engagée les années précédentes. Depuis le lancement des opérations, 792 logements ont été démolis sur le territoire du conseil départemental du Département du Rhône.

D'autres projets de démolition sont en cours portant sur 186 logements :

- 156 logements à Villefranche-sur-Saône, résidence les Alouettes, dans le cadre du PNRU2,
- 30 logements à Brignais, résidence les Erables.

Des négociations engagées avec l'Etat, la communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien et les communes ont conduit à la mise au point d'un protocole habitat prévoyant, sur les communes de Tarare, Thizy les Bourgs, Saint-Jean-la-Bussière, la démolition d'environ 300 logements, la reconstitution de 30 à 50 % des logements démolis, la réhabilitation de 155 logements et la vente et le changement d'usage de 90 logements sociaux. Ce protocole prévoyait une phase de préparation qui devait aboutir avant la fin de l'année 2020 à la signature d'un avenant détaillant un programme de démolition, son financement ainsi qu'un calendrier. Décalée pour cause de crise sanitaire, la réunion préparatoire à la signature de l'avenant a eu lieu en mars 2021. En l'état d'avancement des études, un premier programme de démolition portant sur 231 logements pour un coût de 6.8 M€ dont 1,2 M€ restant à la charge de l'Opac du Rhône a été approuvé par le conseil d'administration du 16 décembre 2021. Les autorisations administratives de démolir n'étant pas obtenues, la charge prévisionnelle restant à la charge de l'Opac du Rhône de cette première tranche ne figure pas en provision pour risques et charges au 31 décembre 2021 compte tenu des règles et méthodes comptables appliquées, et du règlement des passifs. A ce stade ce projet de démolition est à considérer comme un passif éventuel.

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Afin de favoriser les parcours résidentiels, l'Opac du Rhône développe des opérations d'accession sociale à la propriété sécurisée en commercialisant des logements de son patrimoine et des programmes neufs.

Vente de patrimoine de l'Opac du Rhône

Sur l'exercice 2021, 58 logements HLM implantés sur 27 communes du Rhône ont été vendus, dont 37 à des locataires du parc social et du parc privé, et 13 à des décohabitants ou à des personnes hébergées.

Commercialisation de programmes neufs

En 2021, 18 logements ont été vendus sur les communes de l'Arbresle (résidence Les toits de Paris), de Brignais (résidence Bella Citta) et de Mornant (résidence Le Fifre d'or).

Au 31 décembre 2021, 28 logements sont sous contrats de réservation dans les programmes situés sur les communes de Brignais, Fleurieux-sur-l'Arbresle, Porte des pierres dorées et Ternay.

RÉHABILITATIONS

Des réhabilitations achevées en 2021

Les opérations de réhabilitation des résidences Les vignes à Anse (42 logements) et Le Zola à Villefranche-sur-Saône (125 logements) ont été achevées en 2021.

Des programmes en cours

La réhabilitation, démarrée en 2020, de la résidence Le Bel Air à Ternay s'est poursuivie en 2021. D'autres programmes de réhabilitation ont débuté en 2021 à Belleville en Beaujolais (résidence Aiguerande), à Saint-Martin-en-Haut (résidence Les Rivoires) et à Saint Jean des vignes (résidence les Pierres Folles).

DES EVOLUTIONS AU SEIN DE L'OPAC DU RHONE : UN OFFICE EN MOUVEMENT

CREATION DE LA SOCIETE ANONYME DE COORDINATION « AU FIL DES 2 FLEUVES »

Lors de la séance du conseil d'administration du 17 décembre 2020, un mandat a été donné au directeur général de l'Opac du Rhône de mener avec le directeur général de Loire Habitat une réflexion sur la création d'une société anonyme de coordination (SAC) associant à parts égales Loire Habitat et l'Opac du Rhône. Les conseils d'administration de l'Opac du Rhône et de Loire Habitat ayant approuvé le projet présenté, la SAC « Au fil des 2 fleuves » a été constituée lors de l'assemblée générale du 27 mai 2021. Par arrêté du 20 août 2021, l'Etat a accordé à la SAC l'agrément pour l'exercice de son activité sur le territoire national. La feuille de route de la SAC « Au fil des 2 fleuves » a été communiquée au conseil d'administration de l'Opac du Rhône lors de sa séance du 19 octobre 2021.

ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE

L'Opac du Rhône a obtenu un agrément en qualité d'« Organisme de Foncier Solidaire » par arrêté préfectoral n°21-076 en date du 24 février 2021. Dès lors, il a la possibilité de proposer des logements neufs ou anciens au moyen d'un bail réel solidaire (BRS) à des accédants à la propriété. L'organisme de foncier solidaire a vocation à porter du foncier sur du long terme pour y réaliser de la dissociation foncière. En effet, l'OFS est propriétaire soit d'un foncier déjà bâti, soit d'un terrain sur lequel il procède ou fait procéder à l'édification de logements. Il cède ensuite la partie bâtie de ses programmes sous forme de droits réels, par le biais du bail réel solidaire. L'acquéreur s'acquitte également auprès de l'OFS d'une redevance au titre de la mise à disposition du foncier. Ainsi la dissociation du foncier et du bâti ouvre de nouvelles possibilités pour le développement de l'accession sociale à la propriété et la fluidification des parcours résidentiels des ménages.

L'OPAC DU RHONE, ACTEUR TERRITORIAL DE LA CONSTRUCTION DURABLE ET DE LA LUTTE CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

L'Opac du Rhône, acteur majeur de l'aménagement et du logement social dans le Rhône a déployé son plan environnement 2021-2027 qui défend une approche globale des questions environnementales en 3 volets.

Le premier volet, présenté en avril 2021 concerne la rénovation énergétique du patrimoine existant et consacre 80 M€ pour éradiquer toutes les passoires thermiques de son parc et réduire de 10% les gaz à effet de serre émis par ses résidences.

Le deuxième volet présenté en décembre 2021 est centré sur le patrimoine à construire : il pose des objectifs précis en matière d'aménagement, de construction neuve et de déconstruction, notamment en concevant tous ses nouveaux projets de manière éco-responsable, en faisant de l'efficacité énergétique des nouvelles résidences un levier de performance au service des habitants, en appliquant aux nouvelles opérations le principe de gestion durable des ressources en eau, en intégrant les principes de l'économie circulaire à tout nouveau chantier que ce soit en construction, en réhabilitation ou en déco-construction. Le total du surcoût lié à ce choix environnemental a été évalué à 30 M€.

Un troisième volet à venir sera dédié à l'appropriation des questions environnementales par les locataires et les salariés de l'Office.

CONTROLES DE LA CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES (CRC) ET DE L'AGENCE NATIONALE DE CONTROLE DU LOGEMENT SOCIAL (ANCOLS)

La CRC et l'Ancols ont émis leurs rapports respectifs suite aux contrôles effectués. La bonne situation financière de l'Opac du Rhône lui permettant de financer son plan volontariste d'investissement notamment en matière environnementale a été soulignée par les deux organes de contrôles.

La suite à donner aux observations émises a été mise en œuvre pour la plupart d'entre elles ou seront menées dans les 3 ans à venir.

LES EVOLUTIONS DU CADRE REGLEMENTAIRE FISCAL

Des mesures de la loi de finances pour 2022 favorisent la production de logements sociaux

- en élargissant l'application de la TVA à 5.5% aux :
 - opérations d'acquisition amélioration financées par un PLS à condition que les travaux consistent en une transformation en logements locatifs sociaux de locaux à usage autre que l'habitation,
 - opérations dans lesquelles les travaux réalisés à la suite de l'acquisition de l'immeuble ancien sont considérés comme ayant rendu l'immeuble à l'état neuf,

- livraisons de logements dans le cadre de vente d'immeubles à rénover au profit d'un bailleur social lorsque le vendeur opte pour la TVA,
- en prolongeant l'abattement de 30% sur la taxe foncière des logements locatifs sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la ville jusqu'en 2023,
- en instaurant pendant les dix premières années une compensation des pertes de recettes supportées par les communes, EPCI et métropoles du fait des régimes d'exonération de taxe foncière applicables aux logements sociaux, pour les opérations agréées entre le 1er janvier 2021 et le 30 juin 2026.

ZAC des Charmilles à Gleizé



2

ÉTATS FINANCIERS **SIMPLIFIÉS**

Fifre d'Or à Mornant





L'Échappée Belle à Lozanne

BILAN SIMPLIFIÉ

ACTIF

en K€	2021			2020
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
Immobilisations incorporelles	17 252	13 085	4 167	3 658
Immobilisations corporelles	988 954	339 958	648 996	630 569
Immobilisations en cours	48 006		48 006	33 740
Immobilisations financières	1 975		1 975	1 950
Sous total actif immobilisé	1 056 187	353 043	703 144	669 917
Stocks et en cours	12 224		12 224	17 889
Avances et acomptes versés	1 570		1 570	1 316
Créances d'exploitation	24 546	3 378	21 168	22 652
Créances diverses	1 425		1 425	1 662
Valeurs mobilières de placement			-	-
Disponibilités	91 393		91 393	90 232
Charges constatées d'avance	75		75	66
Sous total actif circulant	131 233	3 378	127 855	133 817
Charges à répartir	1 417	-	1 417	1 980
Total ACTIF	1 188 837	356 421	832 416	805 714

PASSIF

en K€	2021	2020
Dotations et réserves	94 262	90 959
Report à nouveau	97 649	81 308
Résultat de l'exercice	14 988	19 644
Sous total situation nette	206 899	191 911
Subventions d'investissement	106 509	106 841
Provisions réglementées		
Titres participatifs	10 000	
Sous total capitaux propres	323 408	298 752
Provisions pour risques et charges	5 562	6 476
Dettes financières	472 068	461 631
Crédits de trésorerie	13 045	13 321
Avances et acomptes reçus	1 879	2 343
Dettes d'exploitation	6 087	8 304
Dettes diverses	3 821	4 679
Produits constatés d'avance	6 546	10 207
Sous-total dettes	503 446	500 485
Total PASSIF	832 416	805 714

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ

en K€	2021	2020
Loyers des logements tous publics	49 476	48 216
Loyers des résidences spécialisées	6 197	6 206
Autres loyers (garages, commerces, SLS, autres)	3 697	3 722
PRODUITS LOCATIFS (1)	59 370	58 143
Production immobilisée et stockée	1 355	2 215
Subventions d'exploitation	672	166
Autres produits d'exploitation	310	668
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)	2 337	3 049
Maintenance du patrimoine	- 8 374	- 7 299
Diagnostics et contrôles techniques réglementaires	- 313	- 483
Taxes foncières et autres taxes	- 4 298	- 4 037
Cotisation CGLLS et autres cotisations professionnelles	- 1 312	- 1 481
Frais de personnel	- 10 925	- 10 221
Autres frais de structure	- 4 766	- 4 133
Pertes sur charges récupérables non récupérées	- 650	- 1 140
Pertes sur créances irrécouvrables	- 932	- 920
Autres charges d'exploitation	- 162	- 95
CHARGES D'EXPLOITATION PAYEES (3)	- 31 732	- 29 810
Provisions sur créances douteuses (dotations - reprises)	127	- 31
Provision gros entretien (dotations - reprises)	- 79	314
Autres provisions (dotations - reprises)	898	778
Amortissements des immeubles	- 19 088	- 18 311
Amortissements des immobilisations de structure	- 872	- 848
CHARGES D'EXPLOITATION CALCULEES - LOCATIF ET STRUCTURE (4)	- 19 014	- 18 098
Marge sur accession & maîtrise d'ouvrage unique nette de provision	889	132
Marge sur aménagement nette de provision	- 150	1 290
MARGE SUR ACCESSION, AMENAGEMENT & MAITRISE D'OUVRAGE UNIQUE (5)	739	1 422
Produits financiers	1 042	1 084
Charges financières	- 6 125	- 7 077
Provisions financières	- 563	- 722
RESULTAT FINANCIER (6)	- 5 646	- 6 715
RESULTAT COURANT (7) = (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	6 054	7 992
Marge sur cessions de patrimoine nette de provision	4 804	10 701
Démolitions, remplacements de composants et mises au rebut nets de provision	484	- 457
MARGE SUR SORTIES DE PATRIMOINE (8)	5 288	10 244
Produits exceptionnels perçus	1 255	3 957
Charges exceptionnelles payées	- 332	- 2 283
Provisions sur exceptionnel (dotations - reprises)	- 264	- 3 902
Quote-part de subventions d'investissement virée au résultat	3 307	4 031
RESULTAT EXCEPTIONNEL (9)	3 966	1 802
IMPOTS SUR LES SOCIETES - INTERESSEMENT (10)	- 320	- 393
RESULTAT NET (7)+(8)+(9)+(10)	14 988	19 644

3

ÉTATS FINANCIERS **DÉTAILLÉS**

Puits de la Motte à Meys





Montclair à Pommiers

BILAN DÉTAILLÉ

ACTIF

En €

Exercice au 31/12/2021

N° de compte	ACTIF	31/12/2021			31/12/2020	
		Brut	Amort. et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				4 166 796	3 657 510
201	Frais d'établissement		-	-		
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	4 943 765	1 205 536	3 738 228		3 257 651
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	12 308 099	11 879 532	428 567		399 860
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/ avances et acomptes		-	-		
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				648 995 753	630 568 858
2111	Terrains nus	267 708	-	267 708		294 151
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	105 272 140	234 354	105 037 786		93 836 945
212	Agencements et aménagements de terrains		-	-		
213 (sauf 21315, 2135 et	Constructions locatives (sur sol propre)	667 772 951	265 558 560	402 214 391		416 384 048
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	80 957 984	32 977 339	47 980 646		104 913 028
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	16 214 015	2 371 140	13 842 876		14 399 238
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	116 796 264	37 810 200	78 986 064		
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage et autres immo. corporelles	1 672 966	1 006 684	666 282		741 449
22	Immeubles en location-vente, en location attribution ou reçus en affectation		-	-		
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				48 006 594	33 740 180
2312	Terrains	3 923 367	-	3 923 367		5 746 314
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	44 083 227	-	44 083 227		27 993 866
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles		-	-		
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				1 975 339	1 950 054
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	24 000	-	24 000		
2741	Prêts participatifs		-	-		
272	Titres immobilisés (droits de créance)		-	-		
2781-2782	Prêts pour accession		-	-		
271-274 (sauf 2741) 275-2761	Autres	1 951 339	-	1 951 339		1 950 054
2678-2768	Intérêts courus		-	-		
	TOTAL (I)	1 056 187 826	353 043 344	703 144 482	703 144 482	669 916 601
	STOCKS ET EN-COURS				12 224 822	17 888 914
31 (net 319)	Terrains à aménager		-	-		
33	Immeubles en cours	11 987 605	-	11 987 605		16 123 483
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente	223 941	-	223 941		223 941
358	Temporairement loués		-	-		1 524 329
37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		-	-		
32	Approvisionnements	13 276	-	13 276		17 160
409	FOURNISSEURS DEBITEURS	1 570 297	-	1 570 297	1 570 297	1 315 929
	CREANCES D'EXPLOITATION				21 166 204	22 652 385
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	5 859 526	778 688	5 080 837		5 166 625
412-4113	Créances sur acquéreurs	506 212	-	506 212		1 523 687
413-414-417	Clients - autres activités et autres	356 464	-	356 464		271 738
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs		-	-		
416	Clients douteux ou litigieux	2 600 695	2 600 695	-		
418	Produits non encore facturés	1 943 776	-	1 943 776		1 987 924
42-43-44 (sauf 441)	Autres	1 192 991	-	1 192 991		660 620
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	12 085 923	-	12 085 923		13 041 790
45	CREANCES DIVERSES (3)				1 424 673	1 662 181
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE		-	-		
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	101 094	-	101 094		312 475
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers		-	-		
4615	Opérations d'aménagement	1 323 343	-	1 323 343		1 314 736
47 (sauf 476-4781)	Comptes transitoires ou d'attente	236	-	236		34 970
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
	DISPONIBILITES				91 393 050	90 232 011
511	Valeur à l'encaissement	1 139		1 139		
515	Compte au Trésor					
516	Comptes de placement court terme	90 295 100		90 295 100		88 700 200
5188	Intérêts courus à recevoir	995 566		995 566		1 026 939
Autres 51	Comptes courants - Autres que le Trésor	98 855		98 855		503 231
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	2 390		2 390		1 640
486	Charges constatées d'avance	75 282	-	75 282	75 282	65 724
	TOTAL (II)	131 233 711	3 379 383	127 854 328	127 854 328	133 817 143
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 417 246	-	-	-	1 979 761
	TOTAL (III)	1 417 246	-	-	1 417 246	1 979 761
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	-	-	-	-	-
	TOTAL (IV)	-	-	-	-	-
476-4781	Différences de conversion ou d'indexation - Actif (V)	-	-	-	-	-
	TOTAL (V)	-	-	-	-	-
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 188 838 783	356 422 727	832 416 055	832 416 055	805 713 505

(1) dont droit au bail

(2) dont à moins d'un an
76 941

(3) dont à plus d'un an
10 482 915

COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAILLÉ

PRODUITS

En €		Exercice au 31/12/2021		
Numéro de compte	PRODUITS	31/12/2021		31/12/2020
		Détail	Totaux partiels	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		81 345 353	80 714 710
70	Produits des activités		81 370 717	71 317 897
701	Ventes d'immeubles :			
7011	Ventes de terrains lotis	6 082 861		2 181 974
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	5 643 253		1 226 046
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains			
703	Récupération des charges locatives	10 079 962		9 435 777
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés	258 684		313 396
7042	Suppléments de loyers	199 557		381 077
7043	Loyers des logements conventionnés	48 373 169		47 101 881
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	6 196 889		6 205 503
7047	Logements en location - accession et accession	45 353		33 626
Autres 704	Autres	4 296 362		4 107 724
706	Prestations de services :			
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location-attribution et location-vente			
Autres 706	Autres	64 279		89 327
708	Produits des activités annexes	130 348		241 567
71	Production stockée (ou destockage) (a)	- 5 660 207	- 5 660 207	2 438 565
72	Production immobilisée		947 342	1 677 671
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	175 586		200 154
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisation			
Autres 72	Autres productions immobilisées	771 756		1 477 517
74	Subventions d'exploitation		671 544	166 326
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation	671 544		166 326
744	Subventions pour travaux de gros entretien			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		3 326 180	4 269 160
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	256 762		661 924
78174	Reprises sur dépréciations des créances	1 509 615		1 348 672
Autres 781	Autres reprises	1 559 803		2 258 564
791	Transferts de charges d'exploitation	574 812	574 812	456 429
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	114 965	114 965	388 662
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		-	
76	PRODUITS FINANCIERS		1 042 491	1 102 780
761	De participations	357		
762	D'autres immobilisations financières :			
76261-76262	Revenus des prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	D'autres créances et revenus de VMP	1 042 129		1 079 034
765-766-768	Autres	6		5 147
786	Reprises sur provisions			18 599
796	Transfert de charges financières :			
7963	Intérêts compensateurs			
7961	Pénalités de renégociation de la dette			
767	Produits nets sur cessions de VMP			
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		14 515 991	23 116 092
771	Sur opérations de gestion	678 071		706 862
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :			
7731	Mandats hors charges récupérables	-		-
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables			
775	Sur opérations en capital :			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :		6 898 695	15 058 149
7751	- Immobilisations incorporelles			
7752	- Immobilisations corporelles	6 898 695		15 058 149
7756	- Immobilisations financières			
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	3 306 754		4 030 809
778	Autres	2 011 020		2 894 081
787	Reprises sur dépréciations et provisions	1 621 451	1 621 451	426 189
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	96 903 835	96 903 835	104 933 583
	Solde débiteur = Déficit			
	TOTAL GENERAL		96 903 835	104 933 583

CHARGES

En €

Exercice au 31/12/2021

Numéro de compte	CHARGES	31/12/2021			31/12/2020
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			69 645 826	65 809 415
				28 882 789	27 264 143
60-61-62 60 (net de 6092)	Consommations de l'exercice en provenance de tiers Achats stockés :				
601	Terrains		56 128	56 128	320 365
602	Approvisionnement	13 733		13 733	68 353
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
603	Variation des stocks (a) :				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnement	3 885		3 885	7 811
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094,6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers		5 094 282	5 094 282	4 536 193
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	3 523 499	227 385	3 750 884	4 002 753
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	3 689 143	626 147	4 315 290	4 303 794
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	294 331	1 705 151	1 999 481	2 036 938
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	236 705	6 007 980	6 244 686	4 913 742
6156	Maintenance		227 201	227 201	239 543
6158	Autres travaux d'entretien		171 221	171 221	165 289
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		36 160	36 160	36 003
616	Primes d'assurance		689 118	689 118	588 737
621	Personnel extérieur à l'organisme		14 897	14 897	79 771
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	310 501	1 406 094	1 716 595	1 598 761
623	Publicité, publications, relations publiques		297 737	297 737	171 582
625	Déplacements, missions et réceptions		142 319	142 319	97 646
6285	Redevances		339 861	339 861	308 954
Autres 61 et 62 (nets de 619 et 629)	Autres	907 751	2 973 818	3 881 568	3 787 907
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés			6 246 200	5 858 028
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	92 284	817 312	909 596	858 861
63512	Taxes foncières		4 018 361	4 018 361	3 852 326
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	1 022 693	295 550	1 318 243	1 146 841
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel			11 302 911	10 473 379
641- 6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	871 835	7 181 661	8 053 496	7 489 759
645-647-6485 (net de 6459, 6479 et 64895)	Charges sociales	240 932	3 008 483	3 249 415	2 983 619
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions			22 220 625	21 295 252
	Dotations aux amortissements :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf	Immobilisations locatives		16 148 142	16 148 142	18 310 780
Autres 6811	Autres immobilisations		3 811 531	3 811 531	847 700
6812	Charges d'exploitation à répartir				93
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles				
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		1 382 810	1 382 810	1 379 555
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :				
68157	Provisions pour gros entretien		335 552	335 552	348 069
Autres 6815	Autres provisions		542 590	542 590	409 055
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			993 300	918 613
654	Pertes sur créances irrécouvrables		932 129	932 129	920 198
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		61 171	61 171	1 585
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIERES			6 687 546	7 817 235
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		562 516	562 516	740 472
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières				
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		338 578	338 578	405 365
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		5 377 312	5 377 312	6 287 056
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - crédits relais et avances		84	84	
66115	Gestion de prêts - Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		373 727	373 727	301 888
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
666-668	Autres charges financières		35 329	35 329	82 454
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			5 263 009	11 269 252
671	Sur opérations de gestion		64 006	64 006	238 352
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs)				
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				
6732	Réduction de récupération des charges locatives				
	Sur opérations en capital :			4 206 192	7 454 727
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :			3 151 593	5 003 106
6751	Immobilisations incorporelles		3 151 592	3 151 592	4 984 509
6752	Immobilisations corporelles		1	1	18 598
6756	Immobilisations financières				
678	Autres		1 054 599	1 054 599	2 451 620
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions :			992 811	4 052 877
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		490 808	490 808	
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		502 002	502 002	4 052 877
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés		319 513	319 513	393 477
691	Participations des salariés aux résultats		320 123	320 123	349 532
695	Impôts sur les bénéfices		610	610	43 945
	TOTAL DES CHARGES	10 896 789	71 019 104	81 915 894	85 289 379
	Solde créditeur = Excédent			14 987 941	19 644 204
	TOTAL GENERAL			96 903 835	104 933 583

4

PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Évolution à Villefranche-sur-Saône



MÉTHODES GÉNÉRALES DE PRÉSENTATION ET D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'Opac du Rhône arrêtés au 31 décembre 2021 sont établis en conformité avec :

- les dispositions des articles L123-12 à L123-28 du code de commerce, du règlement ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016 relatif au plan comptable général applicable aux exercices clos à compter du 31 décembre 2016 et des règlements du comité de réglementation comptable (CRC),
- le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, dont les principales dispositions, se sont appliquées aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016,
- les commentaires de comptes publiés le 4 novembre 2015, formant le titre II de l'annexe 4 (Organisation de l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée) de l'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint du Ministère du logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, du Ministère des Finances et Comptes publics et du Ministère de l'Intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

Afin de refléter une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat à la date de clôture comptable, la comptabilité établie dans l'hypothèse d'une continuité de l'exploitation répond aux principes comptables suivants :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,
- comptabilisation simultanée des revenus et des coûts,
- principe de prudence,
- coûts historiques,
- non compensation,
- intangibilité du bilan d'ouverture.

CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE

L'exercice 2021 a 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.

Au 31 12 2021, le résultat des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction s'élève 12 205 228 €.

PRINCIPES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION DES POSTES DE L'ACTIF ET DU PASSIF

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les baux emphytéotiques ou à construction sont comptabilisés à leur valeur contractuelle majorée des frais accessoires. Ils sont amortis en mode linéaire sur la durée du bail plafonnée à 60 ans afin que la durée de l'amortissement ne puisse excéder la durée de vie du composant « structure » des immobilisations correspondantes.

Les biens acquis en usufruit locatif sont comptabilisés en immobilisations incorporelles pour leur valeur d'entrée. L'usufruit locatif consiste en un démembrement temporaire du droit de propriété : la nue-propriété appartient à des investisseurs privés qui financent la construction sans prêt aidé de l'Etat. L'usufruit est acquis par un bailleur social qui perçoit l'intégralité des loyers et assure l'entretien de l'immeuble pour une durée limitée de 15 à 18 ans en général. A l'expiration du contrat, le nu propriétaire retrouvera la pleine propriété des biens. Les règles de gestion des baux signés avec les locataires, notamment à l'expiration de l'usufruit, sont précisées dans le contrat.

Les biens acquis en usufruit locatif sont amortis en mode linéaire sur la durée fixée dans le contrat.

Les logiciels acquis sont immobilisés et amortis sur leur durée de vie comprise entre 1 et 10 ans.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont enregistrées dans les comptes selon leur coût d'acquisition, leur coût de production ou leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit ou par voie d'échange.

Les terrains sont comptabilisés à leur coût d'acquisition qui comprend outre le coût d'achat, les frais d'acquisition liés dont les frais d'actes, les indemnités, les coûts techniques de démolition, les taxes et redevances ainsi que des frais divers (sondages, forages, dépollution...). Lorsque la valeur du terrain ne figure pas dans l'acte notarié lors de l'acquisition d'un ensemble immobilier, le foncier est estimé en appliquant au prix de revient du programme un pourcentage correspondant au zonage Pinel sur le département du Rhône, à savoir :

- Zone B1 ➤ valeur du foncier 30%
- Zone B2 ➤ valeur du foncier 25%
- Zone C ➤ valeur du foncier 20%

Ces taux peuvent être ajustés au cas par cas si l'actif acquis est atypique en termes d'emplacement, de nuisances et de servitudes. Avant 2016, le foncier acquis hors périmètre métropolitain, dès lors qu'il n'était pas valorisé dans les actes notariés, était retenu pour 10% du coût total.

Les terrains nus ou réserves foncières sont estimés chaque année. Une dépréciation est constatée dès lors que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptabilisée.

Les coûts d'acquisition et de construction **des immobilisations locatives** comprennent les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en état de fonctionner. Ces coûts incluent notamment les honoraires de professionnels, les frais d'actes, les frais financiers, les frais d'appels d'offres, les frais de préparation du site et les coûts internes sur conduites d'opérations.

Les immobilisations sont comptabilisées en compte 23 « immobilisations en cours ». Le transfert du compte 23 au compte d'immobilisations concerné est opéré à la date d'acquisition ou à la date de réception des travaux. Le coût des immobilisations est amorti à compter de cette date.

En 2004, le législateur a introduit une notion de composants qui permet de ne plus considérer les immobilisations comme un tout indivisible mais plutôt comme une agrégation d'actifs ayant une durée de vie et un rythme de remplacement propres.

Selon l'avis n°2004-11 du 23 juin 2004 du Conseil National de la Comptabilité, la décomposition initiale pouvait être réalisée, soit selon le coût réel historique, soit en appliquant au coût global les pourcentages de ventilation des catégories de composants établis par le CSTB (centre scientifique et technique du bâtiment). La méthode retenue par l'Opac du Rhône est celle de la reconstitution du coût historique amorti, soit la méthode rétrospective obtenue en appliquant au coût d'acquisition comptabilisé à l'actif du bilan le pourcentage de ventilation des catégories de composants déterminé par le CSTB.

L'Opac du Rhône a choisi de décomposer son patrimoine en huit composants à l'origine et de les amortir en mode linéaire sur les durées suivantes :

Composants	Répartition des composants	Durée d'amortissement
Structure	de 77,7% à 84,8%	60 ans
Menuiseries extérieures	de 3,3% à 5,4%	25 ans
Chauffage collectif	de 0% à 3,2%	25 ans
Chauffage individuel	de 0% à 3,2%	15 ans
Etanchéité	de 0% à 1,1%	18 ans
Ravalement avec amélioration	de 2,1% à 2,7%	18 ans
Ascenseurs	de 0% à 2,8%	15 ans
Electricité	de 4,2% à 5,2%	30 ans
Plomberie, sanitaires	de 3,7% à 4,6%	30 ans

Par exception, les acquisitions d'immeubles en bloc peuvent faire l'objet d'un amortissement sur une durée plus courte en fonction de la durée de vie résiduelle estimée des composants.

Les composants et leurs amortissements sont comptabilisés dans des comptes 21 et 28 distincts depuis le 1er janvier 2006.

Pour les immeubles de rapport, l'amortissement est calculé « prorata temporis » à compter de la date de réception des travaux.

Les immeubles construits sur sol d'autrui et faisant l'objet d'un bail (emphytéotique, à construction ou à réhabilitation) sont amortis sur la durée du bail pour le composant structure dans la limite de 60 ans.

Les commerces et garages identifiés n'ont pas été décomposés. Ils sont conservés sur un composant unique structure amorti sur 60 ans.

Les opérations de réhabilitation et d'amélioration réceptionnées jusqu'au 31 décembre 2004 termineront leur cycle d'amortissement selon le mode linéaire, respectivement sur 8, 15 et 25 ans. Ce type d'opérations n'existe plus depuis le 1er janvier 2005, une réhabilitation devant être analysée comme un remplacement de composants :

- *remplacement d'un composant identifié*. Le composant remplacé est sorti de l'actif pour la valeur « déflatée » du nouveau composant, la date de référence étant celle du dernier remplacement identifié. Le coût réel des travaux de remplacement vient alimenter le composant correspondant à la nature des travaux.

- *remplacement d'un composant non identifié*. Le composant remplacé est sorti du composant structure pour la valeur « déflatée » du nouveau composant, la date de référence étant celle du dernier remplacement identifié. Le coût réel des travaux de remplacement vient alimenter le composant correspondant à la nature des travaux. En effet, l'Opac du Rhône a prévu la création de 3 composants supplémentaires, amortis sur 18 ans, soit :
 - aménagements extérieurs,
 - aménagements intérieurs,
 - sécurisation.

Les autres immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition et sont amorties selon le mode linéaire.

Depuis 2019, les bâtiments administratifs sont également suivis par composants selon les durées d'amortissement suivantes :

Composants	Répartition des composants	Durée d'amortissement
Structure	55 à 68%	60 ans
Menuiseries extérieures	10%	30 ans
Chauffage	3%	25 ans
Étanchéité	0 à 10%	30 ans
Ascenseurs	0 à 3%	25 ans
Electricité	7%	25 ans
Équipement de sécurité	2%	25 ans
Aménagement intérieur	10%	15 ans

Le matériel informatique est amorti sur une durée comprise entre 3 et 5 ans, les autres matériels sur une durée comprise entre 5 et 10 ans et les mobiliers sur une durée de 10 ans. L'amortissement est calculé à compter de la date de mise en service de l'immobilisation.

TRAITEMENT COMPTABLE DES DÉMOLITIONS

En application de l'instruction financière et comptable, les charges et produits relatifs aux démolitions sont inscrits, soit dans le prix de revient des opérations de reconstruction à due concurrence de la valeur vénale de l'immeuble, soit en résultat exceptionnel, soit en stock lorsque la démolition est incluse dans une opération d'aménagement de l'Opac du Rhône.

Une opération de démolition avec ou sans phase de reconstruction est un processus complexe comprenant les phases suivantes : décision de démolir, libération progressive de l'immeuble et démolition physique.

Lorsque les opérations de démolitions sont comptabilisées en résultat exceptionnel, les principes retenus sont les suivants :

- les opérations de démolition sont comptabilisées en exceptionnel excepté pour la quote-part de coûts qui a pour conséquence d'augmenter la valeur du terrain,
- à compter de la délibération du conseil d'administration, une provision pour dépréciation des constructions est constituée, équivalente à la valeur nette comptable de l'immobilisation à la date prévisionnelle de fin de démolition,

- lorsque la décision de démolition est approuvée par l'autorité administrative, un amortissement exceptionnel de l'immeuble est comptabilisé afin de ramener, à la date envisagée de la démolition, la valeur nette comptable à zéro. Les provisions pour dépréciation antérieurement comptabilisées sont corrélativement reprises,
- par ailleurs, lorsque la décision de démolition est prise par le conseil d'administration et approuvée par l'autorité administrative (autorisation de démolir ou de reloger), la charge prévisionnelle incombant à l'Opac du Rhône sur les opérations de démolition est provisionnée. Cette provision est constituée à hauteur des coûts techniques et sociaux prévisionnels sous déduction des subventions à recevoir afférentes à ces coûts et à la VNC, et est reprise au fur et à mesure de la comptabilisation des charges et produits correspondants. Lorsque le cumul des charges de démolition comptabilisées devient supérieur à la provision constituée, le dépassement est compensé par la comptabilisation en produit d'une quote-part de subvention. Les subventions notifiées inscrites en produits sont reprises en produits constatés d'avance à hauteur des travaux et prestations de démolition non encore effectués et donc non encore comptabilisés,
- les subventions couvrant la perte d'autofinancement et finançant les conséquences de la vacance progressive sont constatées en produits depuis la date de délibération du conseil d'administration jusqu'à la date prévisionnelle de début de démolition.

STOCKS

Sont comptabilisés en stocks les logements et locaux d'activité destinés à la vente, les opérations en maîtrise d'ouvrage unique, ainsi que les opérations d'aménagement dont les risques et profits sont supportés par l'Opac du Rhône, qu'il s'agisse d'opérations réalisées pour le compte de collectivités ou pour le compte de l'Opac du Rhône.

Les stocks sont enregistrés dans les comptes à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production. Ils incluent la charge foncière, les frais de préparation du site, les travaux et honoraires de professionnels, les frais d'actes, les frais d'appels d'offres, les coûts internes sur conduites d'opérations et les frais financiers. Les opérations d'aménagement aux risques et profits du concessionnaire ainsi que les opérations d'aménagement privées pour le compte de l'Opac du Rhône sont enregistrées à l'actif du bilan en stock. Les cessions et participations reçues sont comptabilisées en produits au fur et à mesure de leur réalisation. Le résultat intermédiaire provisoire constaté est neutralisé en cours d'opération.

La perte probable à terminaison est systématiquement provisionnée.

CRÉANCES SUR LOCATAIRES

Depuis l'exercice ouvert au 1er janvier 2016, la dépréciation des comptes locataires s'effectue en application du règlement n°2015-04 du 4 juin 2015. Conformément au règlement, les locataires sortants et les locataires en place, dont au moins un impayé est supérieur à un an, sont dépréciés à 100%, et les autres impayés sont dépréciés selon des constatations statistiques de sinistralité des créances clients issues des données de l'Opac du Rhône. Ainsi, sur la base d'une assiette de créance intégrant le quittancement de décembre, le niveau de dépréciation a été fixé à :

- 100% sur les locataires sortants et les locataires en place dont au moins un impayé est supérieur à un an,
- 59% sur les locataires en place dont le plus ancien impayé est supérieur à 6 mois et inférieur à un an,
- 43% si l'origine de la dette des locataires en place est comprise entre 4 et 6 mois,
- 22% si l'origine de la dette des locataires en place est comprise entre 1 et 3 mois,
- 7% si l'origine de la dette des locataires en place est inférieure à 1 mois.

CHARGES À RÉPARTIR : INTÉRÊTS COMPENSATEURS

L'Opac du Rhône applique l'article 38 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 autorisant les organismes visés à l'article L.411-2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs. Les intérêts compensateurs comptabilisés en charges à répartir sont relatifs à des emprunts contractés avant le 1er janvier 1997. Malgré la suppression des charges à répartir par le règlement du CRC n°2004-06, les intérêts compensateurs peuvent être maintenus dans ce compte jusqu'à l'apurement des remboursements afférents aux prêts concernés.

Depuis 1999, les intérêts différés remplacent les intérêts compensateurs sur certains nouveaux prêts. Contrairement aux intérêts compensateurs, ils ne peuvent être constatés en compte de charges à répartir. La charge d'intérêts différés est donc comptabilisée l'année où ils sont générés.

SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Afin de se mettre en conformité avec l'instruction comptable, l'Opac du Rhône comptabilise depuis 2014 les subventions notifiées lors de la réception de la notification de la collectivité territoriale et non plus lors des demandes de fonds.

A partir de 2019, le mode de calcul des reprises de subventions est basé sur le montant notifié et à compter de la date de réception du bien subventionné.

Les subventions pour surcoût foncier sont étalées sur une durée de 10 ans.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Sont inscrites en provisions pour risques et charges toutes les provisions destinées à couvrir des risques et des charges identifiés inhérents à l'activité de l'organisme. Ces provisions sont comptabilisées à la clôture de l'exercice si l'obligation de l'office à l'égard d'un tiers existe à cette date et s'il est probable ou certain, à la date d'établissement des comptes, qu'elle se traduira par une sortie de ressources au bénéfice des tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de ceux-ci après la date de clôture.

Les passifs considérés comme éventuels ne sont pas comptabilisés à la clôture de l'exercice mais une information sur leur nature et leur impact potentiel chiffré (lorsque cela est possible) est mentionnée en annexe. Sont considérés comme des passifs éventuels :

- soit une obligation potentielle de l'entité à l'égard d'un tiers résultant d'événements dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance, ou non, d'un ou plusieurs événements futurs incertains qui ne sont pas totalement sous le contrôle de l'entité ;
- soit une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers dont il n'est pas probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

PROVISION POUR INDEMNITÉS DE DÉPART EN RETRAITE

Conformément à la recommandation du Conseil national de la comptabilité du 1er avril 2003 n° 2003 R.01 reprise dans la recommandation 2013-02 de l'ANC, l'Opac du Rhône a fait le choix d'inscrire cette indemnité, à compter de l'exercice 2005, en provisions pour risques. La méthode de calcul retenue est la méthode PBO (Projected Benefit Obligation).

Elle est calculée pour tous les salariés, quel que soit leur contrat de travail. Elle représente l'évaluation des indemnités à verser pour l'ensemble des salariés présents au 31 décembre en application du décret n°93-852 du 17 juin 1993 applicable au personnel des OPH.

Il est tenu compte dans le calcul :

- de la catégorie du personnel : agent de résidence ou administratif,
- de la probabilité de présence dans l'entreprise au moment du départ en retraite en combinant un taux de turn-over calculé sur la moyenne des 3 dernières années et le taux issu de la table de mortalité,
- d'un départ en retraite à 65 ans,
- de l'âge et de l'ancienneté du collaborateur,
- d'un taux d'actualisation équivalent à l'indice quotidien TEC 20, taux de l'échéance constante à 20 ans en corrélation avec la date prévisible de départ à la retraite des salariés de l'Opac du Rhône,
- d'un taux de charges sociales différencié entre la catégorie des agents de résidence et la catégorie des administratifs,
- d'une hypothèse de revalorisation des salaires.

PROVISION POUR MÉDAILLES DU TRAVAIL

Depuis le 1er janvier 2005, les médailles du travail doivent être comptabilisées sous forme de provision conformément au règlement CRC n° 2005-03 sur les passifs.

La provision est calculée en retenant pour chaque salarié toutes les médailles non encore reçues. Le calcul est établi en prenant en compte la probabilité de présence des salariés dans l'entreprise lors de l'attribution des médailles. Le calcul tient compte de l'âge de départ à la retraite (65 ans), du montant de la gratification versée à chaque échelon, de la revalorisation de cette gratification et d'une probabilité de demande par les collaborateurs de 100%, à taux plein. Cette provision a été calculée en fonction de l'ancienneté au sein de l'Opac du Rhône en l'absence d'éléments concernant la carrière précédente de chaque collaborateur.

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)

La provision pour gros entretien est comptabilisée en provisions pour risques et charges. Elle est assise sur un plan pluriannuel d'entretien des résidences. Ce plan, arrêté par le conseil d'administration, décrit résidence par résidence, la nature des travaux à réaliser et leurs coûts prévisionnels. Depuis l'exercice 2013, le calcul de la provision pour gros entretien retient les dépenses pour les deux années à venir.

Conformément aux prescriptions du règlement 2015-04 de l'ANC du 4 juin 2015, les charges de gros entretien pouvant faire l'objet d'une provision respectent depuis le 1er janvier 2016 les 3 conditions suivantes :

- identification de l'immobilisation, objet des travaux d'entretien,
- positionnement dans le temps des travaux d'entretien,
- estimation de leur montant.

Cette provision exclut les dépenses prévisionnelles liées aux remises en état des logements, les travaux d'entretien des descentes d'eaux pluviales, les travaux isolés de remplacement des menuiseries et des équipements intérieurs du logement, les travaux d'entretien des aménagements extérieurs, le curage des égouts, les travaux d'élagage, les dépenses d'entretien courant et les contrats de garantie totale (P3).

La liste indicative des charges de gros entretien pouvant faire l'objet de provisions, selon le règlement n°2015-04 de l'ANC du 4 juin 2015 sur les composants et la PGE, est la suivante :

- ravalement de façades sans amélioration,
- peintures et sols des parties communes, réfection des cages d'escalier, des halls et des parkings,
- travaux de gros entretien et de remplacement de petits équipements non identifiés comme des composants (portes de hall, boîtes aux lettres, interphonie...),
- travaux d'entretien des couvertures et de traitement des charpentes (nouvelle catégorie de GE).

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

L'article 96 de la loi de finances pour 2004 a instauré un nouveau régime d'impôt sur les sociétés applicable aux opérateurs intervenant dans le logement social dont les organismes HLM, afin d'accorder des exonérations au titre de l'impôt sur les sociétés en fonction de la nature des activités et non plus en fonction de la qualité des opérateurs. Les activités exonérées sont les opérations réalisées au titre du service d'intérêt général, les opérations relatives au secteur de l'accession sociale, les services accessoires aux opérations de location et d'accession sociale, les activités de syndic relevant du service d'intérêt général, les produits financiers issus des placements autorisés.

Par ailleurs, selon l'instruction du BOI 4-H-1-06 du 25 janvier 2006, l'administration fiscale a notamment apporté les précisions suivantes :

- exonération sur les logements tous public et résidences spécialisées conventionnés et attribués sous condition de ressources (inférieures au PLS à l'entrée dans les lieux),
- franchise d'impôt sur les loyers des antennes téléphoniques, panneaux publicitaires, loyers commerciaux et garages loués seuls des résidences conventionnées dans la limite de 5% des recettes totales.

Par conséquent, l'Opac du Rhône est imposé sur les résultats bénéficiaires des activités suivantes :

- la location des résidences tout public non conventionnées et leurs commerces ou des batteries de garages,
- la location des résidences spécialisées non conventionnées,
- les prestations de service aménageur, la conduite d'opération des maîtrises d'ouvrage mandatées et les autres prestations de service effectuées pour le compte de tiers en dehors des organismes HLM,
- l'accession non sociale,
- la vente de logements non conventionnés et de locaux commerciaux.

Conformément à l'instruction BOI 4-H-1-06, l'Opac du Rhône a établi sa première déclaration d'impôt sur les sociétés sur l'exercice 2006, avec constitution d'un bilan fiscal d'ouverture. Ce bilan, réalisé au 1er janvier 2006, est une liste exhaustive des actifs imposables de l'entreprise, réévalués à leur valeur vénale. Il comprend :

- les résidences non conventionnées (tout public et résidences spécialisées),
- les bâtiments administratifs (siège social, directions territoriales, agences et points contact),
- les locaux commerciaux,
- les réserves foncières,
- les stocks terminés.

Ces éléments d'actifs ont été évalués soit par un expert externe, soit par les Domaines, soit par référence au prix de vente si le bien a été cédé en 2006. Les actifs inclus dans le bilan fiscal d'ouverture et situés sur la métropole de Lyon ont été transférés à Lyon Métropole Habitat au 1er janvier 2016.

Ce bilan fiscal d'ouverture a pour objectif de :

- dégager un amortissement fiscal sur l'écart de réévaluation, calculé entre la valeur vénale et la valeur nette comptable au 1er janvier 2006, sur la durée restant à courir du composant structure (60 ans à l'origine). Cet amortissement viendra minorer les résultats imposables,
- minorer la plus-value taxable qui sera calculée en référence à la valeur vénale au 1er janvier 2006 lors de la cession.

Ces règles ne sont pas applicables pour les commerces dont les loyers ne sont pas soumis à l'IS (franchise d'impôts de 5%).

Pour déterminer son résultat fiscal, l'Opac du Rhône a retenu les options suivantes :

- la provision pour dépréciation des comptes locataires n'est pas déductible car calculée de manière forfaitaire,

- les dépenses de fonctionnement ont été affectées au secteur imposable selon une clef de répartition calculée de la manière suivante :

$$\begin{array}{l} \text{total des comptes 7 à 77 inclus} \\ \text{ajout des comptes 79188} \\ \text{sauf comptes 71\&72 imposables} \\ \hline \end{array} = 2,24\% \text{ pour 2021}$$

$$\begin{array}{l} \text{total des comptes 7 à 77 inclus} \\ \text{ajout des comptes 79188} \\ \text{sauf comptes 71\&72 de l'organisme} \end{array}$$

- La franchise de 5% a été calculée selon la formule suivante :

$$\begin{array}{l} \text{loyers et charges quittancés sur} \\ \text{locaux commerciaux, panneaux} \\ \text{publicitaires et antennes téléphoniques} \\ \hline \end{array} = 1,27\% \text{ pour 2021}$$

$$\begin{array}{l} \text{total des produits correspondant} \\ \text{à des créances acquises} \end{array}$$

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Conformément à l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation, le résultat 2021 est ventilé en activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général (SIEG) et hors SIEG. Les produits ont été affectés directement en fonction de leur appartenance, ou non, à une activité relevant du SIEG. Les charges ont été soit réparties directement selon la même logique que les produits, soit, lorsque la répartition directe était impossible, réparties en activité SIEG/hors SIEG selon le ratio :

$$\begin{array}{l} \text{Comptes 70 activités SIEG (sauf compte 703) +} \\ \text{part du compte 7752 afférente à la « vente HLM » SIEG} \\ \hline \end{array} = 89,45\% \text{ pour 2021}$$

$$\begin{array}{l} \text{Comptes 70 (sauf compte 703) +} \\ \text{part du compte 7752 afférente à la « vente HLM »} \end{array}$$

Sur la base de la méthodologie décrite ci-avant, le résultat des activités SIEG s'est établi à 12 205 228 € et celui des activités hors SIEG à 2 782 713 €.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES LORSQUE L'APPLICATION D'UNE PRESCRIPTION COMPTABLE NE SUFFIT PAS POUR DONNER UNE IMAGE FIDÈLE

Néant

MOTIFS DE DÉROGATION AUX RÈGLES COMPTABLES ET INCIDENCE SUR LES COMPTES, SI, DANS UN CAS EXCEPTIONNEL, L'APPLICATION D'UNE PRESCRIPTION COMPTABLE SE RÉVÉLAIT IMPROPRE À DONNER UNE IMAGE FIDÈLE

Néant

DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES ET DE MÉTHODES D'ÉVALUATION D'UN EXERCICE SUR L'AUTRE

Se référer à la partie 4, au paragraphe « CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE » relatif à la première application du règlement ANC 2021-08 du 08 octobre 2021.



5

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RÉSULTAT

Les terrasses de Montagny à Tarare



Les tableaux, issus des états réglementaires de l'Opac du Rhône, sont présentés en euros.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

Engagements reçus		
N° de compte	Libellé	Montant
8021	Avals, cautions, garanties reçus	426 953 534
TOTAL		426 953 534

COMMERCIALISATION

80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	235 315
TOTAL		235 315

Les engagements reçus concernent essentiellement les emprunts garantis par les collectivités locales à hauteur de 421 423 K€.

Les dépôts de garantie bloqués correspondent à 11 réservations pour l'opération Le Noctua à Fleurieux, 10 réservations pour « La Cité d'Or » à Liergues, 1 réservation pour « Le Fifre d'or » à Mornant et 5 réservations pour « Les Fontaines » à Ternay.

ENGAGEMENTS DONNÉS

Engagements donnés		
N° de compte	Libellé	Montant
8011	Avals, cautions, garanties donnés	4 140 194
8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	36 180 305
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	4 240 428
80184	- Marchés signés (opérations locatives)	22 077 673
80188	- Engagements divers	9 862 204
TOTAL		40 320 499

Au 31 décembre 2021, les engagements donnés s'élèvent 40 320 K€ dont 22 078 K€ pour la part restant à payer sur les années futures, au titre des marchés en cours.

TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RÉSULTAT

En €

ORIGINES :		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		81 308 379
12 - Résultat de l'exercice		19 644 204
dont résultat courant (1)	8 190 841	
- Prélèvement sur les réserves (2)		
AFFECTATIONS :		
- Affectation aux réserves		
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		-
1068 Autres réserves		3 303 479
10685 Plus-values nettes sur cessions	3 303 479	
10687 Couverture du financement des		
10688 Réserves diverses		
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		97 649 104
TOTAL		100 952 583

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

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

AFFECTATION DU RESULTAT NET DE 2020

Le résultat de l'exercice 2020 qui s'élevait à 19 644 204 € a été affecté conformément à la décision du conseil d'administration du 10 juin 2021. A l'issue de cette affectation, le report à nouveau est créditeur de 97 649 104 € et la réserve des plus-values long terme créditrice de 77 180 307 €.

RÉSULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS HLM (PLURIANNUELS)

RÉSULTAT DE L'OFFICE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En €

	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	60 678 137	64 427 487	64 696 005	61 882 120	71 290 755
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	22 660 804	28 206 443	30 736 426	36 988 046	30 509 508
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	10 285 435	13 986 721	14 741 343	19 644 204	14 987 941
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	273	261	247	231	239
Montant de la masse salariale de l'exercice	8 551 321	8 235 777	7 864 925	7 489 759	8 053 496
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	4 002 408	3 642 562	3 150 515	2 983 619	3 249 415

AUTOFINANCEMENT NET HLM

En €

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XII) (1)	12 277 967	12 063 855	11 438 132	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	1 414 387	1 084 181	1 042 491	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	75 277 314	71 317 897	81 370 717	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	10 581 308	9 435 777	10 079 962	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	66 110 392	62 966 302	72 333 247	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	18,57%	19,16%	15,81%	17,85%

Le ratio d'autofinancement net HLM, définit aux articles R. 423-9 et R. 423-70 du CCH, s'élève à 15,81% pour l'année 2021 et à 17,85 % pour la moyenne des trois derniers exercices. Il s'avère être supérieur au taux minimal de référence fixé par arrêté ministériel du 10 décembre 2014, à savoir 0% pour l'exercice en cours et 3% pour celui de la moyenne sur 3 ans.

L'autofinancement net HLM dégagé en 2021 diminue de 626 K€ par rapport à 2020.

Les principales variations sont les suivantes :

Diminutions de 4 813 K€ essentiellement liées :

- aux charges de maintenance (- 1075 K€),
- aux autres produits d'exploitation (- 823 K€),
- aux frais de personnel (- 704 K€),
- à la marge sur aménagement (- 643 K€),
- aux prestations extérieures (- 517 K€),
- autres (- 418 K€)

Ces diminutions ont été en partie compensées par une hausse de 4 187 K€ sur les postes suivants :

- loyers (+ 1 227 K€),
- remboursement d'emprunts locatifs et résultat financier (+ 455 K€),
- marge sur accessions (+ 712K€),
- résultat exceptionnel (+ 597 K€),
- autres (+ 563 K€)

La baisse de l'autofinancement est liée à la volonté de l'office de corriger les effets de ralentisseurs de la pandémie COVID et les effets post RLS, notamment en terme de recrutements et de maintenance ; une enveloppe complémentaire de +1M€ a par exemple été allouée pour des actions de gros entretiens nécessaires au bon fonctionnement des résidences et à la satisfaction des locataires.

TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

En €

Exercice : 31/12/2021

	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports	Virements de poste à poste	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	-	-	-	-	-	-
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	4 354 819	525 090	66 761	-	2 905	4 943 765
Autres immobilisations incorporelles	12 096 200	211 899	-	-	-	12 308 099
TOTAL I	16 451 019	736 989	66 761	-	2 905	17 251 864
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	294 151	-	-	-	26 442	267 708
Terrains aménagés, loués, bâtis	94 117 699	-	11 361 780	55 595	151 745	105 272 140
Agencements - Aménagements de terrains	-	-	-	-	-	-
TOTAL II	94 411 850	-	11 361 780	55 595	178 187	105 539 848
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]	689 415 578	7 779	66 405 346	39 087 060	10 248 427	706 493 217
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	157 624 120	11 083	79 144 707	77 501 615	244 312	159 033 983
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	16 926 183	-	196 064	-	908 231	16 214 015
TOTAL III [A+B+C]	863 965 881	18 862	145 746 116	116 588 675	11 400 970	881 741 215
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	432 139	-	-	-	278 957	153 181
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	-	-	-	-	-	-
Matériel de transport	-	-	-	-	-	-
Matériel de bureau et matériel informatique	3 306 538	78 172	4 085	-	2 505 734	883 061
Mobilier	901 872	26 115	8 640	8 640	291 263	636 724
Diverses	-	-	-	-	-	-
TOTAL V	4 208 410	104 287	12 724	8 640	2 796 997	1 519 785
Immeubles en location-vente et affectation TOTAL VI	-	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains et aménagements terrains	5 746 314	3 256 111	6 220 151	11 299 209	-	3 923 367
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	19 910 683	50 879 058	1 229 848	36 613 395	-	35 406 194
- Additions et remplacements de composants (4)	8 083 183	593 851	-	-	-	8 677 034
Avances et acomptes	-	-	-	-	-	-
TOTAL VII	33 740 180	54 729 020	7 449 999	47 912 605	-	48 006 594
(II+III+IV+V+VI+VII) TOTAL VIII	996 758 460	54 852 169	164 570 620	164 565 514	14 655 111	1 036 960 624
FINANCIERES						
Participations et créances rattachées	-	24 000	-	-	-	24 000
Titres immobilisés	14 734	-	-	-	1	14 733
Prêts principaux pour accession et amélioration	-	-	-	-	-	-
Prêts complémentaires pour accession et amélioration	-	-	-	-	-	-
Autres prêts	1 657 948	33 108	-	-	73 849	1 617 207
Dépôts et cautionnements versés - Créances diverses	277 372	42 790	-	-	762	319 399
Intérêts courus	-	-	-	-	-	-
TOTAL IX	1 950 054	99 898	-	-	74 613	1 975 339
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 015 159 532	55 689 056	164 637 381	164 565 514	14 732 629	1 056 187 826

La variation de l'actif immobilisé est de 41 028 K€ sur 2021 et se décompose de la façon suivante :

Augmentation des actifs à hauteur de 55 689 K€ dont :

- 804 K€ d'actifs incorporels (logiciels, droits au bail et usufruit locatif),
- 39 196 K€ de constructions neuves RTP,
- 8 007 K€ de constructions neuves RS,
- 7 347 K€ de remplacement de composants,
- 335 K€ d'actifs divers (bâtiment administratif, matériel et actifs financiers).

Diminution des actifs à hauteur de -14 661 K€ relative aux :

- démolitions pour -4 792 K€,
- cessions d'actifs pour -4 473 K€,
- mises au rebut des agencements et matériels administratifs pour -3 130 K€,
- remplacements de composants pour -2 337 K€,
- régularisation des démolitions sur exercice antérieur pour 71 K€.

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

En € Exercice au : 31/12/2021

Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements en fin d'exercice
		Amortissement linéaire	Autres méthodes		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation	1 097 168	109 989	-	1 621	1 205 536
Autres postes d'immobilisations incorporelles	11 687 444	191 535	-	-	11 878 978
TOTAL I	12 784 612	301 523	-	1 621	13 084 514
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	270 595 481	15 667 146	-	7 613 387	278 524 247
Constructions locatives sur sol d'autrui	52 711 092	3 801 434	-	162 817	56 474 702
Bâtiments et installations administratifs	2 526 945	526 573	-	682 379	2 371 140
TOTAL III	325 833 518	19 995 153	-	8 458 583	337 370 089
Installations techniques - Matériel - Outillage					
TOTAL IV	432 139	-	-	278 957	153 181
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique	2 930 670	105 135	-	2 504 784	531 186
Mobilier	536 291	48 670	-	262 480	322 317
Diverses	-	-	-	-	-
TOTAL V	3 466 961	153 806	-	2 767 264	853 503
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
TOTAL VI	-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	342 517 230	20 450 482	-	11 506 425	351 461 287

La variation des amortissements à hauteur de + 8 944 K€ s'explique par :

- des augmentations correspondant aux dotations de l'exercice pour 20 450 K€,
- des diminutions pour -11 506 K€ qui correspondent aux sorties d'actifs relatives aux :
 - ventes de patrimoine pour -7 778 K€,
 - vente de locaux administratifs pour -682 K€,
 - mise au rebut de matériel pour -3 046 K€.

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

En € Exercice au : 31/12/2021

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Provisions pour litiges	668 570	115 432	57 627	726 375
Provisions pour amendes et pénalités	-	-	-	-
Provisions pour pertes sur contrats	-	-	-	-
Provisions pour pensions et obligations similaires	1 133 546	169 177	312 929	(3) 989 794
Provisions pour gros entretien	513 174	335 552	256 762	591 963
Provisions pour charges sur opérations immobilières	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	4 161 098	657 981	1 565 052	3 254 028
TOTAL II	6 476 388	1 278 142	(2) 2 192 370	5 562 160
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	8 897	-	8 343	554
Corporelles	2 716 804	102 005	1 237 305	1 581 503
Financières	-	-	-	-
TOTAL III	2 725 701	102 005	1 245 649	1 582 057
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	-	-	-	-
Approvisionnements	-	-	-	-
Immeubles en cours	-	-	-	-
Immeubles achevés	-	-	-	-
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	-	-	-	-
TOTAL IV	-	-	-	-
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	3 504 572	1 382 810	1 509 615	3 377 766
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	-	-	-	-
Clients-autres activités	1 617	-	-	1 617
Débiteurs divers	-	-	-	-
Autres actifs à court terme	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
TOTAL V	3 506 189	1 382 810	1 509 615	3 379 383
TOTAL VI	6 231 890	1 484 814	2 755 264	4 961 440
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	12 708 278	(1) 2 762 956	(1) 4 947 634	10 523 600

RENVois			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	2 260 952	3 326 180
	- Financières	-	-
	- Exceptionnelles	502 002	1 621 451
(2) Dont reprises de provisions utilisées		1 378 816
	... de provisions non utilisées		813 554
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite			836 769

Le solde des dotations et reprises de l'exercice constitue un produit d'exploitation de 1 065 K€, et un produit exceptionnel de 1 119 K€.

Les principales provisions au 31 décembre 2021 se détaillent comme suit :

PROVISIONS POUR LITIGES

726 K€

Ces provisions constatent une estimation actualisée des risques financiers que l'Opac du Rhône peut être amené à payer au titre :

- de dommages construction et de litiges locatifs pour lesquels une procédure judiciaire est en cours,
- de risques et litiges sociaux.

Une provision pour litige est calculée dès lors qu'un contentieux (civil, administratif ou social) est porté devant les tribunaux. Le montant comptabilisé correspond au montant réclamé par la partie adverse. Ce montant peut néanmoins être minoré s'il apparaît, aux vues des éléments du dossier, des jurisprudences passées et des avis écrits de nos conseillers juridiques, que la demande est manifestement trop élevée. Le montant est dans ce cas ramené à une valeur estimée raisonnable du risque et en cohérence avec la sortie de ressources probable estimée.

PROVISION POUR PENSIONS ET OBLIGATIONS

990 K€

Provision pour engagements de retraite

837 K€

Cette provision représente une estimation des sommes à verser par l'Opac du Rhône à son personnel au titre de l'indemnité de départ en retraite.

Le montant de cette provision est calculé sur la base des salaires actuels pondérés des paramètres suivants :

- âge de départ à la retraite fixé à 65 ans,
- probabilité d'être en vie à 65 ans en utilisant la table statistique TV 00-02, soit la table des assurances en cas de vie de 2011-2013 de l'INSEE,
- taux de turn-over résultant de l'observation statistique sur les années 2019-2020-2021 : 11,34% pour les administratifs et 5% pour les agents de résidence,
- revalorisation attendue des salaires : 1,4%,
- taux de charges sociales : 47% pour les administratifs et 35% pour les agents de résidence,
- taux d'actualisation équivalent à l'indice quotidien TEC 20, taux de l'échéance constante à 20 ans : 0.52 % contre 0,09 % en 2020.

Provision pour médailles du travail

153 K€

Une provision au titre des médailles du travail correspondant aux versements probables aux salariés présents est constituée conformément à l'accord collectif d'entreprise du 3 avril 1996 et à son avenant n°1 du 18 juillet 1996.

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

592 K€

La provision pour gros entretien s'établit d'après le plan pluriannuel décrivant, résidence par résidence, la nature des travaux et leurs coûts prévisionnels.

Le montant figurant en provision au 31 décembre 2021 porte sur les années 2022 et 2023.

Les caractéristiques de cette provision sont précisées dans le chapitre «règles et méthodes comptables».

AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

3 254 K€

Autres provisions pour risques

1 228 K€

Depuis 2019, l'Opac du Rhône est son propre assureur en matière de chômage et conformément aux usages et pratiques professionnelles, ce passif est constaté en provision pour risques et charges et au 31 décembre 2021 cette provision figure au bilan pour 442 K€.

Une provision pour avis de taxes foncières non reçus a été comptabilisée en 2021 pour 100 K€.

Les provisions pour risques enregistrent également la neutralisation des bénéfices des opérations d'aménagement en cours jusqu'à leur clôture ainsi que la constatation des pertes à terminaison des opérations d'aménagement déficitaires ou en devenir incertain dès que l'Opac du Rhône en a connaissance. Au 31 décembre 2021, ces provisions s'élèvent à 686 K€.

Autres provisions pour charges

2 026 K€

Elles correspondent pour :

- 1 147 K€ à une provision pour démolition concernant le site Les Alouettes à Villefranche,
- 479 K€ à une provision constatée au titre de l'obligation d'individualisation des frais de chauffage des immeubles collectifs,
- 400 K€ à une provision pour résiliation d'une convention de location

PROVISIONS SUR ACTIF IMMOBILISÉ

1 582 K€

Des provisions pour dépréciation des réserves foncières et des futures ventes à titre gratuit sont comptabilisées pour chaque terrain concerné quand l'écart entre le prix d'acquisition et la valeur du marché est défavorable. Elles atteignent 235 K€ au 31 décembre 2021.

Dans le cadre des opérations de démolition, une provision pour dépréciation des bâtiments à démolir est constituée à hauteur de la valeur nette comptable des immobilisations concernées. Elle s'élève à 1 265 K€ au 31 décembre 2021.

Une provision pour dépréciation des résidences à fort taux de vacance a été comptabilisée au bilan à hauteur de 79 K€.

Figure également au bilan une provision de 3 K€ pour dépréciation des aménagements effectués dans des locaux administratifs dont le bail court encore mais qui ne sont plus utilisés.

PROVISIONS DES CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT

3 379 K€

Ce poste intègre la provision pour dépréciation des créances locatives qui s'élève à 3 378 K€ et est constituée, locataire par locataire, selon des constatations statistiques de sinistralité des créances clients, conformément aux règles décrites dans le chapitre « règles et méthodes comptables ».

En 2021, 932 K€ de dettes locataires sont considérées comme définitivement irrécouvrables dont 170 K€ qui ont fait l'objet d'un effacement validé par ordonnance du juge de l'exécution dans le cas de situations de surendettement.

ÉTAT DES DETTES

En € Exercice au : 31/12/2021

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	19 954 697	457 690	1 937 177	17 559 831	-
163	Emprunts obligataires (1)	9 800 000	200 000	800 000	8 800 000	-
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	434 635 669	15 568 660	63 714 291	355 352 718	421 423 355
165	Dépôts et cautionnements reçus	3 862 281	<i>Non ventilable (3)</i>		3 862 281	-
166	Participation des salariés aux résultats	-	-	-	-	-
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)	-	-	-	-	-
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	-	-	-	-	-
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	13 044 907	13 044 907	-	-	-
16881	Intérêts courus non échus	2 508 875	2 508 875	-	-	2 380 077
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables	-	-	-	-	-
16883	Intérêts compensateurs	1 306 196	164 239	580 440	561 517	1 306 196
TOTAL I dettes financières		485 112 625	31 944 371	67 031 908	386 136 347	425 109 627
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>		<i>1 473 525</i>	<i>26 380</i>	<i>138 145</i>	<i>1 309 000</i>	-
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants	-	-	-	-	-
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	4 813 942	4 274 850	77 013	462 079	-
419	Clients créditeurs	1 879 446	1 879 446	-	-	-
42	Personnel et comptes rattachés	1 621 792	1 621 792	-	-	-
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 257 505	1 257 505	-	-	-
44	Etat et autres collectivités publiques	1 006 884	1 006 884	-	-	-
45	Groupes, associés et opérations de coopération	-	-	-	-	-
46	Créditeurs divers	983 907	983 907	-	-	-
47	Comptes transitoires ou d'attente	223 473	223 473	-	-	-
TOTAL II		11 786 949	11 247 857	77 013	462 079	-
487	Produits constatés d'avance	-	-	-	-	-
	4871 - Sur exploitation	180 098	180 098	-	-	-
	4872 - Sur vente de lots en cours	522 062	522 062	-	-	-
	4873 - Rémunération des frais de gestion P.A.P.	-	-	-	-	-
	4878 - Autres produits constatés d'avance	5 844 283	5 844 283	-	-	-
TOTAL III		6 546 443	6 546 443	-	-	-
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		503 446 017	49 738 670	67 108 921	386 598 426	425 109 627

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	27 489 471
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	16 125 832
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

DETTES FINANCIERES

485 113 K€

EMPRUNTS ET INTÉRÊTS

468 206 K€

Le capital restant à rembourser sur les emprunts souscrits s'élève à 464 390 K€ au 31 décembre 2021 contre 453 026 K€ au 31 décembre 2020, soit une augmentation de 11 M€.

	En €		REMBOURSEMENTS		Variation 21/20	31/12/2021
	31/12/2020	Nouveaux emprunts	Remboursements échéance	Remboursements anticipés		
Emprunts	453 026 727	27 489 471	- 15 383 150	- 742 682	11 363 639	464 390 366
			-16 125 832			
Intérêts compensateurs	1 868 711				- 562 515	1 306 196
Intérêts courus non échus	2 980 675				- 471 800	2 508 875
	457 876 113				10 329 324	468 205 437

Le montant des prêts encaissés sur l'année s'élève à 27 489 K€.

Les remboursements à l'échéance opérés sur la période représentent 15 383 K€, les remboursements anticipés s'élèvent à 743 K€ pour l'année 2021 et concernent la fraction de prêt correspondant à des opérations vendues partiellement ou en totalité.

CONCOURS BANCAIRES COURANTS

13 045 K€

Les lignes de crédit

12 984 K€

Plusieurs lignes de crédit ont été mises en place ou renouvelées en 2021 afin de retarder l'encaissement des prêts liés aux programmes d'investissement dont les taux sont plus onéreux que les taux de financement court terme. Ces lignes ont été presque intégralement remboursées pour atteindre 500 K€ au 31 décembre 2021 contre 5 000 K€ au 31 décembre 2020. Par délibération du 19 octobre 2021, le Conseil d'Administration de l'Opac du Rhône a renouvelé l'autorisation de mettre en place jusqu'au 31 décembre 2023, des lignes de crédit d'une durée inférieure à 5 ans jusqu'à hauteur de 180 000 K€, qui peuvent être utilisées afin d'optimiser la gestion de trésorerie et de financer les opérations d'investissement en fonction des opportunités et si les conditions de marché s'y prêtent.

Trois autres lignes de crédit, pour un total de 7 924 K€, sont destinées à assurer les financements relais des opérations d'aménagement pour le compte de tiers dans l'attente des cessions de charges foncières. Elles s'appliquent à trois opérations comptabilisées en stock dans la mesure où le risque de ces opérations d'aménagement est supporté par le concessionnaire.

Comptes bancaires créditeurs et intérêts courus

61 K€

Les soldes créditeurs bancaires s'élèvent à 61 K€ au 31 décembre 2021 et correspondent à des intérêts courus payés sur le premier trimestre 2022.

DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES

3 862 K€

AUTRES DETTES

11 787 K€

FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

4 814 K€

La dette fournisseurs est principalement constituée de factures dont l'échéance de paiement est prévue en janvier 2022, de factures non parvenues et de retenues de garanties.

CLIENTS CRÉDITEURS

1 879 K€

Ils se composent de la quote-part de provisions quittancée en 2021 à rembourser aux locataires après calcul des charges locatives définitives pour 1 508 K€ ainsi que des avances locataires pour 371 K€.

PERSONNEL ET COMPTES RATTACHÉS - SÉCURITÉ SOCIALE ET AUTRES ORGANISMES SOCIAUX

2 879 K€

Ce poste concerne essentiellement :

- les charges sociales de décembre 2021 à régler en 2022 pour 669 K€,
- les provisions pour congés payés, RTT et compte épargne temps à hauteur de 1 724 K€ dont 542 K€ de charges sociales,
- les primes et indemnités diverses pour 97 K€,
- l'intéressement 2021 y compris la taxe sur les salaires y afférent, pour 376 K€.

ÉTAT ET AUTRES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES

1 007 K€

Ce poste est constitué des éléments suivants :

- TVA pour 872 K€,
- taxes diverses pour 135 K€.

CRÉDITEURS DIVERS

984 K€

Ce poste est constitué des montants appelés auprès des collectivités pour couvrir les dépenses engagées et à venir en leur nom afin de réaliser des équipements publics dans le cadre de maîtrise d'ouvrage mandatée. Les dépenses correspondantes sont enregistrées en créances diverses.

COMPTES D'ATTENTE

223 K€

Ce poste comprend des encaissements (APL, mandats CCP) qui seront affectés en compte clients sur janvier 2022 pour 178 K€ et divers autres flux de trésorerie non affectés pour 45 K€.

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

6 546 K€

Les produits constatés d'avance correspondent :

- à la quote-part de subventions notifiées liée à des travaux et prestations non effectués sur des opérations de démolition à hauteur de 5 844 K€,
- aux produits des ventes sur lots en cours pour 522 K€,
- à une indemnité d'assurance pour 180 K€.

ÉTAT DES CRÉANCES

En € Exercice au : 31/12/2021

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
EN ACTIF IMMOBILISE				
26	Titres de participation et créances rattachées	24 000	-	24 000
271/272	Titres immobilisés	14 733	-	14 733
274/275/276	Immobilisations financières diverses	1 936 606	76 941	1 859 665
278	Prêts pour accession	-	-	-
TOTAL I		1 975 339	76 941	1 898 398
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	1 570 297	1 570 297	-
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	5 859 526	5 859 526	-
416	Locataires douteux ou litigieux	2 600 695	1 617	2 599 078
412/413/414/415/418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	2 806 452	2 806 452	-
42	Personnel et comptes rattachés	-	-	-
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	35 274	35 274	-
44	Etat et collectivités publiques (1)	13 243 640	5 359 803	7 883 837
45	Groupes, associés et opérations de coopération	-	-	-
46	Débiteurs divers (1)	1 424 437	1 424 437	-
47	Comptes transitoires ou d'attente	236	236	-
TOTAL II		27 540 557	17 057 642	10 482 915
486	486 - Charges constatées d'avance	75 282	75 282	-
TOTAL III		75 282	75 282	-
TOTAL GENERAL (I + II + III)		29 591 177	17 209 865	12 381 313

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	11 958 823
	Subventions d'exploitation à recevoir	-
	TVA	1 152 733

TITRES DE PARTICIPATION

24 K€

Ce poste concerne les titres de la SAC des deux fleuves.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES DIVERSES

1 937 K€

Ce poste concerne essentiellement :

- les prêts à des organismes collecteurs au titre de la participation à l'effort de construction pour 1 617 K€,
- les dépôts et cautionnements d'une valeur de 320 K€ versés en contrepartie de la mise à disposition d'installations techniques (compteurs, cuves...) ou en garantie de loyers sur locaux administratifs.

FOURNISSEURS DÉBITEURS

1 570 K€

Ce poste comprend des acomptes versés sur des achats de résidences.

LOCATAIRES

8 460 K€

Le quittancement de l'ensemble des locaux est à terme échu. Le mois de décembre 2021 (APL déduite) est rattaché à cet exercice.

Au 31 décembre 2021, 29% des créances locataires, soit 2 442 K€, sont considérées comme douteuses et sont provisionnées à 100%. Les créances locataires non douteuses font l'objet d'une provision liée à la sinistralité statistique de ce poste pour un montant de 779 K€.

AUTRES CRÉANCIERS, ACQUÉREURS, EMPRUNTEURS ET COMPTES RATTACHÉS

2 806 K€

Ce poste se compose :

- des créances sur acquéreurs pour 597 K€. Il s'agit de sommes dues au titre des ventes signées de programmes neufs, de logements ou de réserves foncières issus de notre patrimoine,
- des autres créances d'exploitation pour 265 K€ (créances clients autres que locataires ou sur activités d'aménagement),
- des produits non encore facturés pour 1 944 K€ dont 1 634 K€ correspondant à la refacturation aux locataires du solde de régularisation des charges 2021 qui sera quittancé en 2022, 164 K€ de certificat d'économie d'énergie, et 146 K€ de charges récupérables à titre individuel qui seront refacturées avec le quittancement de janvier.

SÉCURITÉ SOCIALE ET AUTRES ORGANISMES SOCIAUX

35 K€

Ce poste comprend des créances auprès d'organismes de prévoyance et de la sécurité sociale au titre des IJSS.

ETAT ET COLLECTIVITÉS PUBLIQUES

13 244 K€

Les créances de ce poste concernent :

- les subventions liées aux investissements pour 5 387 K€,
- les subventions sur opérations de démolition pour 6 699 K€,
- des créances de TVA pour 1 153 K€,
- des produits à recevoir pour les contrats apprentis pour 5 K€.

DÉBITEURS DIVERS

1 424 K€

Les dépenses engagées par l'Opac du Rhône pour le compte des collectivités afin d'exécuter la réalisation d'équipements collectifs (gendarmeries, crèches, écoles, locaux associatifs...) dans le cadre d'opérations de mandats d'études préalables et de maîtrises d'ouvrage mandatées s'élèvent à 1 323 K€.

Figurent également dans ce poste :

- un remboursement attendu d'IJSS de 49 K€,
- des subventions à recevoir pour 12 K€,
- des remboursements à recevoir sur sinistres pour 11 K€,
- des produits divers pour 29 K€.

ÉLÉMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

En €

Comptes concernés	Entreprises avec lesquelles l'office a un lien de participation
BILAN :	
Immobilisations financières	24 000
Dettes diverses	62 321

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

En €

Informations financières		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus	
Filiales et participations					Brute	Nette
Nom	SIREN					
Filiales et participations						
Participations						
- SAC DES 2 FLEUVES	900 511 338	48 000	-	50	24 000	24 000
Autres filiales ou participations						
Participations non reprises ci-dessus					14 733	14 733
TOTAL					38 733	38 733

ÉVALUATION DES ÉLÉMENTS FONGIBLES DE L'ACTIF CIRCULANT

En €

Exercice au 31/12/2021

Nature des éléments	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette au bilan	Prix du marché
32 - Approvisionnements				
322 - Fournitures consommables :				
Combustible	13 276	-	13 276	-
TOTAL	13 276	-	13 276	-

Le stock de combustible de 13 K€ est évalué à partir des relevés d'inventaire physique et valorisé au prix d'achat moyen pondéré.

AUTRES STOCKS DE L'ACTIF CIRCULANT

En €	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Activité d'aménagement			
Opérations en cours	7 541 133	11 600 047	- 4 058 914
Dépréciation	-	-	-
Activité d'accession			
Opérations en cours	4 024 494	4 300 651	- 276 157
Opérations achevées	-	1 524 329	- 1 524 329
Dépréciation	-	-	-
Activité de maîtrise d'ouvrage unique			
Opérations en cours	421 978	222 786	199 192
Opérations achevées	223 941	223 941	-
TOTAL	12 211 546	17 871 753	- 5 660 207
<i>Dont opérations en cours</i>	<i>11 987 605</i>	<i>16 123 483</i>	<i>- 4 135 878</i>
<i>Dont stocks achevés nets des dépréciations</i>	<i>223 941</i>	<i>1 748 270</i>	<i>- 1 524 329</i>

Les terrains en cours d'aménagement concernent 5 opérations sises à Gleizé - ZAC des Charmilles, Brignais - Les Pérouses & Les Erables, Reyrieux - ZAC du Bret, Brindas - ZAC des Verchères et CAVBS - ZAC de Belleroche.

Les opérations d'accession en cours portent sur 84 logements neufs (dont 44 en PSLA et 10 en BRS), 8 commerces neufs, 1 terrain et 22 garages.

Les opérations de maîtrise d'ouvrage unique en cours concernent principalement un programme d'aménagement de voiries et d'espaces verts à Meys. Le stock achevé concerne deux cabinets médicaux à Sourcieux les Mines.

DISPONIBILITES DE L'ACTIF CIRCULANT

Les comptes courants, caisse, comptes à terme, y compris les intérêts courus non échus, s'élèvent à 91 393 K€.

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

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition	Montant	Totaux partiels
231 - Immobilisations corporelles en cours			98 164
	Frais de notaire	22 100	
	Taxes	76 064	
33 - Immeubles en cours			4 695
	Taxes	4 695	
TOTAL			102 859

INCORPORATION DES COÛTS INTERNES ET DES FRAIS FINANCIERS DE L'EXERCICE DANS LA PRODUCTION IMMOBILISEE

En €

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221)	Frais financiers (compte 7222)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223)	Total
Sans objet	Sans objet	771 756	175 586	-	947 342

Détail :

Locatif neuf	550 929
Locatif amélioration	130 827
Locaux administratifs	175 586
Renouvellement urbain	90 000
	947 342

	Conduite d'opération	Conduite d'investissement
Résidences Tout Public Neuf - Maîtrise d'Ouvrage	1,5 % de l'assiette 1 (1) +8 x valeur de base (3)	3 % de l'assiette 2 (2)
Résidences Tout Public AEFA (dont usufruit locatif)	Néant	1,5 % de l'assiette 2 De 1 à 2 logts - Forfait mini 5 K€ De 3 à 5 logts - Forfait mini 10 K€ Au-delà de 5 logts : - Forfait mini 15K€ - Forfait maxi 50K€ Op 2ème tranche Forfait mini 15 K€
Résidences Tout Public Acquisition Amélioration	1,5 % de l'assiette 1 + 8 x valeur de base	3 % de l'assiette 2
Locaux commerciaux / activités	1,5 % de l'assiette 1	3 % de l'assiette 2
Réhabilitation	3 % de l'assiette 1	3 % de l'assiette 2
Démolition (RU)	3 % de l'assiette 1	3 % de l'assiette 2
Résidences Spécialisées	2 % de l'assiette 1	2 % de l'assiette 2 (2) à moduler en fonction de l'activité

(1) Assiette 1 : Montant TTC final des travaux + frais d'appel d'offres + branchements (honoraires, hors foncier...),

(2) Assiette 2 : Montant TTC final du prix de revient hors rémunération interne,

(3) Valeur de base : Définie par la circulaire du 22.12.2004 en fonction du type de construction (ind/coll), du produit (Neuf/AA), du zonage (zone II – zone III).

EVENEMENT	VALIDATION / ENGAGEMENT	OS	RECEPTION	CLOTURE
A partir de la programmation 2002	40%	30%	30%	solde

INCORPORATIONS DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

En €

Comptes	Frais financiers spécifiques à une opération	Frais financiers non spécifiques à une seule opération	Frais de commercialisation	Autres coûts internes	Total
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	2 516			321 333	323 849
332 - Opérations groupées, constructions neuves				84 010	84 010
TOTAL GENERAL	2 516	0	0	405 343	407 859

	Conduite d'opération	Conduite d'investissement
Résidences Tout Public Neuf	1,5 % de l'assiette 1 (1) +8 x valeur de base (3)	3 % de l'assiette 2 (2)
Locaux commerciaux / activités	1,5 % de l'assiette 1	3 % de l'assiette 2

(1) Assiette 1 : Montant TTC final des travaux + frais d'appel d'offres + branchements (honoraires, hors foncier...),

(2) Assiette 2 : Montant TTC final du prix de revient hors rémunération interne,

(3) Valeur de base : Définie par la circulaire du 22.12.2004 en fonction du type de construction (ind/coll), du produit (Neuf/AA), du zonage (zone II – zone III).

EVENEMENT	DDF / ENGAGEMENT	OS	RECEPTION	CLOTURE
A partir de la programmation 2002	40%	30%	30%	solde

COMPTES RATTACHES

CHARGES À PAYER (SAUF INTÉRÊTS COURUS)

En €

N° de compte	Libellé	Montant	Observations
408	Fournisseurs	2 106 784	Factures non parvenues
4282/4284/4286	Personnel	1 621 792	Dont congés payés (1 182 K€) et intéressement (440 K€)
4382-4386	Organismes sociaux	574 652	Dont congés payés (542 K€) et intéressement (33 K€)
4482-4486	Etat	98 474	Dont taxe habitation siège (58 K€) et trop perçu activité partielle (40 k€)
TOTAL		4 401 702	

PRODUITS À RECEVOIR

En €

N° de compte	Libellé	Montant	Observations
418	Locataires	1 943 776	Produits non encore facturés
4487	Etat	4 667	Aide apprentis
4687	Divers	84 094	Dont IJSS (49 K€), convention ASLL (12 K€), refacturation frais de poursuite (11 K€) et assurance (11 K€)
TOTAL		2 032 537	

PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES A UN AUTRE EXERCICE

CHARGES À RÉPARTIR

En €

Nature	Solde au 1er janvier de l'exercice	Additions de l'exercice	Amortissements de l'exercice	Solde au 31 décembre de l'exercice	Durée d'amortissement
Intérêts compensateurs	1 868 711	152 337	714 853	1 306 196	
Autres (détailler si significatifs)	111 050	-	-	111 050	
Frais émission d'emprunt	111 050			111 050	
TOTAL	1 979 761	152 337	714 853	1 417 246	

Les intérêts compensateurs sont relatifs à des prêts locatifs aidés.

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

En €

Nature	Montant	Observations
CCA Chômage	23 707	
CCA Maintenance	22 225	
CCA Frais bancaires	17 144	
CCA Autres	12 205	
TOTAL	75 282	

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

En €

Nature	Montant	Observations
Produits des ventes sur lots en cours (1)	522 062	
Autres (détailler si significatif) :	6 024 381	
PCA sur subventions démolition	5 844 283	
PCA Assurances	180 098	
TOTAL	6 546 443	

(1) RENVOIS	Additions de l'exercice	Réductions de l'exercice
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés		
Produits des ventes sur lots en cours	522 062	

TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Les transferts de charges s'élèvent à 575 K€ et impactent en totalité le résultat d'exploitation.

Ils se décomposent comme suit :

- 331 K€ de frais d'actes et de contentieux répercutés aux locataires,
- 146 K€ de charges vacantes transférées en exceptionnel sur les opérations de démolition,
- -98 K€ de charges de personnel.

TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

En € Exercice au : 31/12/2021

Nature	Montant		N° de compte de virement	Nature	Montant	N° de compte de virement
	Récupérable	Non récupérable				
Détail des charges :				Détail des produits :		
Charges exceptionnelles NR sur ex antérieurs		21 552	6718300070	Provision charges exercices antérieurs	- 688 489	7031000070
Pertes sur irrécouvrable locataires		762 283	6541100000	Loyers logements exercices antérieurs	- 503	7043000070
Pertes sur irrécouvrable locataires		169 846	6542100000	Loyers accessoires exercices antérieurs	353	7045100070
TFPB sur exercices antérieurs		10 141	6351200070	Dégrèvements de taxe foncière	520 016	7717000000
				Recouvrement créances admises en non valeur	23 239	7714000000
				Produits exceptionnels chèques non débités	15 925	7718810000
				Autres produits exceptionnels de gestion	118 276	7718300000
				Loyers garages et parkings	- 66	7045000076
				Loyers logements en loc/accession	813	7047100070
				IO Loyer logmts conventionnés	347	7048430070
				Produits divers	74 267	7788000070
TOTAL		963 823		TOTAL	64 178	



Clos Chapuis à Civrieux

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Le résultat exceptionnel représente 9 253 K€ et se décompose comme suit :

En K€	31/12/2021	
Subventions virées au résultat	3 307	
Plus-values sur cession de patrimoines sous déduction des frais de commercialisation*	4 827	4 905
Solde net des dotations et reprises sur sorties de patrimoine	78	
Composants remplacés	- 668	
Sous-total sorties de patrimoine hors démolition	4 237	
Dégrèvements de taxe foncière	520	
Résultat net des démolitions	1 194	
Produits et charges sur sinistres	77	
Pénalités SLS	7	
Autres charges et produits exceptionnels	- 249	
Charges et produits sur constructions nets des reprises de provisions	160	
	9 253	

* Frais de commercialisations de 36 K€.

Les autres charges et produits exceptionnels (-249 K€) concernent essentiellement des dotations et reprises sur provisions (-444 K€), des régularisations sur exercices antérieurs (53 K€), des régularisations de charges sociales (68 K€), des régularisations de créances locataires (48 K€) et des encaissements exceptionnels sur locataires (23 K€).

RÉMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS

En €	Exercice au : 31/12/2021	
Catégories	Montant global des rémunérations	Montant global des frais remboursés
Organes d'administration	-	34 807
Organes de direction	1 469 775	3 327

EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE

Catégories	Effectif au 31/12	dont Régie	Equivalent d'effectifs refacturés à d'autres organismes	Effectif moyen
Cadres	91,72			88,58
Direction & chargés de mission	19,00			18,58
Administratifs	45,28			44,96
Techniques	20,64			18,71
Sociaux	6,80			6,33
Employés	91,84			88,41
Administratifs	88,84			85,49
Techniques	2,00			2,00
Sociaux	1,00			0,92
Ouvriers	5,00			5,00
Gardiens d'immeubles	56,81			57,33
Effectif total	245,37			239,32

INFORMATIONS CONCERNANT L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Au titre de l'exercice 2021, l'Opac du Rhône a réalisé un bénéfice fiscal de 314 K€, aucune charge d'impôt n'est comptabilisée en raison du report de déficits antérieurs.

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le mandat des commissaires aux comptes a été renouvelé en 2016 après une consultation établie en application de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics.

Le premier exercice contrôlé dans le cadre de ce marché a été l'exercice comptable 2016 de 12 mois. Les prestations cesseront lors de la réunion de l'organe compétent statuant sur les comptes du 6ème exercice, soit au 31 décembre 2021.

Les honoraires de l'année 2021 s'élèvent à 25 214 € et correspondent à la mission de commissariat aux comptes du cabinet Fiducial.

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

En €	31/12/2021	31/12/2020	Variation 21/20
Ventes d'immeubles (Aménagement & Accession)	11 726 114	3 408 020	244%
Loyers & prestations de service*	59 564 641	58 422 167	2%
Chiffre d'affaires hors récupération des charges locatives	71 290 755	61 830 188	15%
Récupération des charges locatives	10 079 962	9 435 777	7%
Chiffre d'affaires	81 370 717	71 265 964	14%

* Dans un souci de cohérence, les refacturations de personnel ont été reclassées en déduction des charges de personnel

Le chiffre d'affaires de l'Opac du Rhône hors récupération des charges locatives représente 71 290 K€ au 31 décembre 2021 contre 61 830 K€ au 31 décembre 2020 soit une augmentation de 15 %.

Les ventes accession sont en forte progression (+ 360 %) en raison de la réception et de la vente de tous les lots de la résidence Bella Cita (3 735 K€).

En aménagement l'augmentation du chiffre d'affaires s'explique principalement par la vente des lots libres du secteur 3 de la Zac des Charmilles à Gleize, la vente des îlots 3 & 4 sur l'opération des Pérouses à Brignais et l'obtention des soldes des subventions, de la Mairie, de la Communauté de Communes de la Vallée du Garon et du département sur cette même opération de Brignais.

Le tableau détaillé ci-dessous retrace la ventilation du chiffre d'affaires de l'Opac du Rhône hors récupération des charges locatives. Les loyers sont présentés par nature sous déduction des remises de loyers correspondantes et de la réduction de loyer de solidarité (RLS).

En K€	31/12/2021	31/12/2020	Variation 21/20
Ventes de terrains aménagés	6 083	2 182	179%
Ventes d'immeubles bâtis	5 643	1 226	360%
Logements	5 643	1 226	360%
Commerces	0	0	0%
VENTES D'IMMEUBLES	11 726	3 408	244%
Loyers	59 370	58 143	2%
Résidences tout public	49 476	48 216	3%
Résidences spécialisées	6 197	6 206	0%
Garages	2 953	2 800	5%
Commerces	542	539	1%
Surloyers	200	381	-48%
Loyers accessoires	3	3	8%
Prestations de services	64	89	-28%
Autres produits de locations diverses	130	190	-31%
LOYERS & PRESTATIONS DE SERVICE	59 565	58 422	2%
Chiffre d'affaires hors récupération des charges locatives	71 291	61 830	15%



Les Magnolias à Villefranche-sur-Saône



PERTUIS GIRAUD À THIZY-LES-BOURGS





OPAC DU RHÔNE

Siège social
6 rue Simone Veil
69530 Brignais

www.opacdurhone.fr