



**ÉTATS
FINANCIERS
2019**

SOMMAIRE

3

**FAITS CARACTÉRISTIQUES
DE L'EXERCICE**

8

**ÉVÉNEMENT
POST-CLOTURE**

10

ÉTATS FINANCIERS SIMPLIFIÉS

13

ÉTATS FINANCIERS DÉTAILLÉS

18

**PRINCIPES, RÈGLES ET
MÉTHODES COMPTABLES**

27

**INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES
RELATIVES AU BILAN ET AU
COMPTE DE RÉSULTAT**

/ PETIT PARIS - L'ARBRESLE



FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

LE PATRIMOINE

Au 31 décembre 2019, le parc locatif de l'Opac du Rhône se compose de 11 869 logements en résidences tous publics et de 1 476 logements en résidences spécialisées (résidences pour personnes âgées ou handicapées, résidences sociales...), soit 13 345 logements contre 13 245 au 31 décembre 2018.

Cette hausse de 100 logements résulte :

- de la livraison de 9 résidences tout public représentant 170 logements et d'une résidence spécialisée de 36 lits,
- de la cession de 46 logements en diffus et d'une résidence spécialisée de 15 lits,
- de la démolition de 45 logements à Brignais.

/ LIVRAISONS

Ce sont 170 logements qui ont été livrés en 2019 sur le territoire du Rhône.

Nom résidence	Commune	Nombre logements livrés
Résidence des roses	Anse	32
Cœur Bellevue	Vourles	13
Le petit Paris	L'Arbresle	16
Les chênes	Arnas	50
Ambiance dorée	Lozanne	10
L'échappée Belle	Lozanne	20
Le 33	Genas	4
Les accacias	Saint Symphorien d'Ozon	21
Les jardins des rivoisières	Colombier Saugnieu	4



/ LE PHÉNIX - VILLEFRANCHE



/ LA CROISÉE - BELLEVILLE

/ DÉMOLITIONS ET RENOUVELLEMENT URBAIN

L'Opac du Rhône poursuit sa politique de démolition engagée les années précédentes. Depuis le lancement des opérations, 512 logements ont été démolis sur le département du Rhône.

D'autres projets de démolition sont en cours portant sur 310 logements :

- 203 logements à Villefranche-sur-Saône, résidence les Cygnes, dans le cadre du PNRU2,
- 75 logements à Brignais, 45 logements des résidences les Pérouses dans le cadre du PNRU et 30 logements de la Résidence les Erables,
- 32 logements à Chambost Allières, résidences l'Auvergne 1 et 2.

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 la démolition de 300 logements environ sur les communes de Tarare, Thizy les Bourgs, Saint Jean La Bussière, ainsi que la reconstitution de 30 à 50 % des logements démolis, la réhabilitation de 155 logements, la vente et le changement d'usage de 90 logements sociaux. Ce protocole prévoit une phase de préparation qui doit 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. Différents partenariats vont pouvoir être construits pour co-financer ces opérations notamment dans le cadre du dispositif national Action cœur de ville pour la ville de Tarare.

Par ailleurs, des négociations se poursuivent avec l'ANRU dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Belleruche visant à redonner de l'attractivité à ce quartier. Une convention devrait être signée sur le deuxième semestre 2020 entre les diverses parties prenantes. Pour l'Opac du Rhône, le programme d'intervention devrait porter sur la démolition d'environ 150 logements supplémentaires avec un taux de reconstitution de 0.75, la réhabilitation de 67 logements et la résidentialisation de 150 logements.

Le principe de ces 2 programmes de démolition ont été approuvés lors du conseil d'administration du 25 juin 2019 mais restent conditionnés à la finalisation d'un plan de financement pour chacune des opérations. Les autorisations administratives de démolir n'étant toujours pas obtenues, ni les financements arrêtés, la charge prévisionnelle restant à charge de l'Opac du Rhône ne figure pas en provision pour risques et charges au 31 décembre 2019.

/ 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 2019, 46 logements HLM ont été vendus sur 23 communes du Rhône.

- ventes à des locataires de l'Opac du Rhône : 16 logements dont 6 à des locataires en place,
- ventes à d'autres accédants : 30 logements.

COMMERCIALISATION DE PROGRAMMES NEUFS

Au 31 décembre 2019, 3 opérations pour un total de 42 logements sont en pré-commercialisation ou en cours de réalisation sur les communes de Brignais, Fleurieux sur l'Arbresle, Mornant.

Une résidence de 14 logements, le petit Paris, a été livrée sur l'Arbresle en 2019.

/ RÉHABILITATIONS

DES RÉHABILITATIONS ACHEVÉES EN 2019

Les opérations de réhabilitation des résidences Les colombes à Villefranche et Les églantines à Grézieu-le-marché ont été achevées en 2019.

DES PROGRAMMES EN COURS

Dans le cadre du projet urbain du quartier des Pérouses à Brignais, la réhabilitation, démarrée fin 2016, des 192 logements des 9 allées non démolies des Pérouses s'est poursuivie en 2019, tout comme la réhabilitation de la résidence A l'arc à Mornant.

D'autres programmes de réhabilitation ont débuté en 2019 à Grandris (résidence Le Goutel) et à Anse (résidence Les vignes).

DES ÉVOLUTIONS AU SEIN DE L'OPAC DU RHÔNE : UN OFFICE EN MOUVEMENT

/ REFONTE DU SYSTÈME D'INFORMATION

Le projet de mise en œuvre de la solution Aravis du GIE ACG Synergies a débuté en janvier 2018 pour un démarrage opérationnel début janvier 2019. Ce progiciel de gestion intégré et dédié aux activités du logement social couvre les principaux domaines stratégiques de l'entreprise tels que la gestion immobilière, la gestion comptable et financière, la gestion de la relation clients, la gestion et l'entretien du patrimoine.

/ FUTUR SIÈGE DE L'OPAC DU RHÔNE

Les travaux débutés sur le deuxième semestre 2018 se sont poursuivis sur l'année 2019 pour une livraison sur le premier trimestre 2020.

/ PROJET DE FUSION

La loi Elan dans son article 81 a fixé pour les organismes HLM et les SEM un seuil minimal de logements sociaux en deçà duquel s'impose, en principe, une obligation de regroupement à l'horizon du 1er janvier 2021. Ce groupe doit détenir au moins 12000 logements directement gérés sauf s'il n'existe qu'un seul organisme de logement social ayant son siège dans le département. Afin d'atteindre une taille critique, l'Opac du Rhône et Advivo ont engagé des travaux pour étudier les modalités et les conséquences d'un rapprochement entre les deux structures. Les premiers travaux ont fait apparaître des divergences sur des sujets essentiels, tels que la gouvernance, l'organisation de proximité, la gestion de la réclamation, la cohérence du dimensionnement des effectifs entre territoires. Les conditions de réussite n'étant pas partagées par les 2 entités, le projet de fusion-absorption a été abandonné.

LES ÉVOLUTIONS DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

À la suite de l'accord signé entre l'USH et le Gouvernement au mois d'avril 2019 dans le cadre de la « clause de revoyure », la loi de finances pour 2020 baisse le taux de TVA de certaines opérations locatives sociales et procède à la réécriture complète des articles du Code général de impôts relatifs à ces opérations. Cette réforme est entrée en vigueur au 1er décembre 2019, de manière rétroactive, pour les opérations livrées ou achevées à compter de cette date. Ainsi le taux de TVA à 5.5% est rétabli pour :

- Les constructions neuves de logements locatifs sociaux financés en PLAI, sur tout le territoire,
- Les travaux réalisés dans le cadre d'acquisition-amélioration financées en PLAI et PLUS sur tout le territoire,
- Les constructions neuves de logements locatifs sociaux financés en PLUS dans le cadre du NPNRU,
- Les travaux d'amélioration, de transformation, d'entretien et de démolition (sous certaines conditions) réalisés dans des logements existants conventionnés APL situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville faisant l'objet d'une convention de renouvellement urbain.

On note également que le régime de TVA à 5.5% applicable aux constructions neuves d'établissements « médico-sociaux » a été redéfini et élargi à certains établissements spécifiques. La nouvelle rédaction des textes permet de cumuler le taux de 5.5% avec l'exonération de TFPB de 25 ans prévue par l'article 1384 A du CGI, sous réserve du respect des conditions tenant au financement par un prêt réglementé et au conventionnement APL .

Outre la baisse du taux de TVA à 5.5% pour certaines opérations, la clause de revoyure signée en avril 2019 et engagée au vu des indicateurs inquiétants de la production de logements sociaux va limiter l'impact de la RLS sur l'exploitation sur les 3 années à venir (2020-2022) grâce à la baisse de la cotisation des bailleurs sociaux au Fonds national des aides à la pierre de 300 millions d'euros par an, et grâce aux remises commerciales de la Banque des Territoires à hauteur de 50 millions d'euros par an.

Par ailleurs, la Banque des Territoires va mettre en place une enveloppe de 800 millions d'euros de titres participatifs sur 3 ans pour aider au développement et à la restructuration des organismes de logements sociaux.



/ PARC VERMOREL - VILLEFRANCHE

/ LES MAGNOLIAS - VILLEFRANCHE



2

ÉVÈNEMENT
POST-CLOTURE

Une crise sanitaire majeure liée au virus dénommé COVID -19 touche le monde entier. Cette situation brutale et imprévisible a conduit l'Etat français dès le 12 mars 2020 à prendre des mesures immédiates et exceptionnelles pour lutter contre cette pandémie en instaurant un confinement sur l'ensemble du territoire conduisant à un ralentissement voire à un arrêt des activités pour plusieurs entreprises.

Ce contexte sans précédent va entraîner une dégradation importante de l'économie dont il est difficile de mesurer les conséquences à ce stade.

Comme toutes les entreprises, notre OPH est confrontée à cette situation mais utilise toutes les actions possibles pour y faire face. Compte tenu de la période de confinement imposée par les autorités, du quasi gel des activités économiques, les répercussions de cette crise sur nos activités et nos comptes de l'exercice 2020 seront notamment les suivantes :

- des surcoûts liés aux équipements de protection de nos salariés,
- des surcoûts et un allongement des durées des chantiers tant dans le neuf que dans la réhabilitation qui devraient induire une augmentation de la vacance compte tenu de l'accroissement de la durée des travaux de remise en location, un décalage des loyers perçus dus aux retards de livraison des programmes neufs ainsi qu'un report de nos recettes de conduite d'opération et d'investissement,
- un risque pesant sur la dette locataire eu égard à la crise économique qui pourrait se poursuivre au-delà de la période de confinement malgré le soutien de l'Etat et des collectivités aux ménages.

En tout état de cause, cette crise sanitaire a été considérée, au regard des principes comptables, comme étant un évènement postérieur à la clôture, sans lien direct et prépondérant avec une situation existant à la clôture de l'exercice 2019. De ce fait, elle n'a pas été considérée dans l'évaluation des actifs et des passifs au 31 décembre 2019.



/ TERRE DES HOMMES - AMPLEPUIS



**ÉTATS
FINANCIERS
SIMPLIFIÉS**

3

ÉTATS FINANCIERS SIMPLIFIÉS (EN K)

/ BILAN SIMPLIFIÉ

BILAN ACTIF

en K€	2019			2018
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
Immobilisations incorporelles	16 309	12 541	3 767	3 693
Immobilisations corporelles	923 289	319 351	603 938	575 561
Immobilisations en cours	44 309	0	44 309	52 854
Immobilisations financières	2 033	19	2 015	1 851
Sous total actif immobilisé	985 940	331 911	654 029	633 959
Stocks et en cours	15 458	44	15 414	17 439
Avances et acomptes versés	480	0	480	221
Créances d'exploitation	29 972	3 475	26 497	35 313
Créances diverses	1 673	0	1 673	1 003
Valeurs mobilières de placement	1	0	1	0
Disponibilités	96 729	0	96 729	74 745
Charges constatées d'avance	110	0	110	56
Sous total actif circulant	144 423	3 520	140 904	128 778
Charges à répartir	2 609	0	2 609	3 401
Total ACTIF	1 132 972	335 430	797 542	766 138

BILAN PASSIF

en K€	2019	2018
Dotations et réserves	87 529	84 335
Report à nouveau	69 997	59 204
Résultat de l'exercice	14 741	13 987
Sous total situation nette	172 267	157 526
Subventions d'investissement	108 223	108 773
Provisions réglementées		
Sous total capitaux propres	280 489	266 298
Provisions pour risques et charges	6 974	7 515
Dettes financières	458 297	437 831
Crédits de trésorerie	32 030	33 241
Avances et acomptes reçus	2 016	1 711
Dettes d'exploitation	8 309	9 911
Dettes diverses	2 553	2 067
Produits constatés d'avance	6 874	7 564
Sous-total dettes	510 078	492 325
Total PASSIF	797 542	766 138

/ COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ

en K€	2019	2018
Loyers des logements tous publics	48 109	47 330
Loyers des résidences spécialisées	6 595	6 358
Autres loyers (garages, commerces, SLS, autres)	3 593	3 428
PRODUITS LOCATIFS (1)	58 297	57 116
Production immobilisée et stockée	1 369	1 643
Subventions d'exploitation	198	418
Autres produits d'exploitation	581	626
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)	2 148	2 687
Maintenance	-6 643	-7 361
Taxes foncières	-3 878	-3 803
Autres taxes	-277	-275
Assurances	-564	-566
Honoraires et diagnostics réglementaires	-1 498	-1 776
Cotisation CGLLS & mutualisation	-281	-772
Autres frais de structure	-3 266	-2 842
Frais de personnel	-10 660	-11 492
Pertes sur charges récupérables dues à la vacance	-655	-585
Autres charges d'exploitation	-136	-129
Pertes sur créances irrécouvrables	-644	-749
CHARGES D'EXPLOITATION PAYEES (3)	-28 502	-30 349
Provisions sur créances douteuses (dotations - reprises)	-786	-36
Provision gros entretien (dotations - reprises)	262	217
Autres provisions (dotations - reprises)	179	253
Amortissements des immeubles	-18 024	-16 747
Amortissements des immobilisations de structure	-546	-561
CHARGES D'EXPLOITATION CALCULEES - LOCATIF ET STRUCTURE (4)	-18 916	-16 874
Marge sur accession & maîtrise d'ouvrage unique nette de provision	43	62
Marge sur aménagement nette de provision	-286	848
MARGE SUR ACCESSION, AMENAGEMENT & MAITRISE D'OUVRAGE UNIQUE (5)	-243	910
Produits financiers	1 414	1 482
Charges financières	-7 490	-7 282
Provisions financières	-792	-1 113
RESULTAT FINANCIER (6)	-6 868	-6 913
RESULTAT COURANT (7) = (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	5 917	6 578
Marge sur cessions de patrimoine nette de provision	3 866	3 203
Démolitions, remplacements de composants et mises au rebut nets de provision	-289	330
MARGE SUR SORTIES DE PATRIMOINE	3 577	3 533
Produits exceptionnels perçus	2 996	2 271
Charges exceptionnelles payées	-1 213	-1 071
Provisions sur exceptionnel (dotations - reprises)	173	152
Quote-part de subventions d'investissement virée au résultat	3 702	2 926
RESULTAT EXCEPTIONNEL (9)	5 659	4 277
IMPOTS SUR LES SOCIETES - INTERESSEMENT (10)	-411	-402
RESULTAT NET (7)+(8)+(9)+(10)	14 741	13 987

/ EHPAD LA CHRISTINIÈRE - TALUYERS



**ÉTATS
FINANCIERS
DÉTAILLÉS**

4

/ BILAN DÉTAILLÉ

BILAN ACTIF

En €

Exercice au 31/12/2019

N° de compte	ACTIF	31/12/2019				31/12/2018
		Brut	Amort. et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				3 767 351	3 692 976
201	Frais d'établissement					
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	4 363 235	1 019 013	3 344 222		3 195 999
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	11 945 287	11 522 158	423 129		496 977
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/ avances et acomptes					
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				603 937 970	575 560 940
2111	Terrains nus	305 057	4 714	300 342		278 836
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	84 870 503	436 535	84 433 968		76 409 753
212	Agencements et aménagements de terrains					
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	667 105 510	259 291 710	407 813 800		391 088 228
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	160 081 219	51 156 109	108 925 110		105 722 117
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	6 952 984	4 693 378	2 259 606		1 818 931
21318-21418	Autres ensembles immobiliers					
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage et autres immo. corporelles	3 973 491	3 768 348	205 143		243 074
22	Immeubles en location-vente, en location attribution ou reçus en affectation					
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				44 309 134	52 853 611
2312	Terrains	7 745 366		7 745 366		12 891 897
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	36 563 768		36 563 768		39 961 714
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles					
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				2 014 885	1 851 180
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations					
2741	Prêts participatifs					
272	Titres immobilisés (droits de créance)					
2781-2782	Prêts pour accession					
271-274 (sauf 2741) 275-2761	Autres	2 033 484	18 599	2 014 885		1 851 180
2678-2768	Intérêts courus					
	TOTAL (I)	985 939 904	331 910 564	654 029 340	654 029 340	633 958 708
	STOCKS ET EN-COURS				15 413 730	17 439 168
31 (net 319)	Terrains à aménager					
33	Immeubles en cours	14 010 160	44 429	13 965 730		17 084 379
	Immeubles achevés :					
35 (sauf 358 (net 359))	Disponibles à la vente	223 941		223 941		343 941
358	Temporairement loués	1 199 087		1 199 087		
37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
32	Approvisionnements	24 971		24 971		10 849
409	FOURNISSEURS DEBITEURS	480 237		480 237	480 237	221 092
	CREANCES D'EXPLOITATION				26 496 750	35 313 207
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	6 136 296	759 476	5 376 820		5 286 425
412-413	Créances sur acquéreurs	1 793 724		1 793 724		606 909
413-414-417	Clients - autres activités et autres	53 081		53 081		77 863
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs					
416	Clients douteux ou litigieux	2 715 829	2 715 829			
418	Produits non encore facturés	2 192 442		2 192 442		1 384 372
42-43-44 (sauf 441)	Autres	913 838		913 838		981 512
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	16 166 845		16 166 845		26 976 126
	CREANCES DIVERSES (3)				1 672 790	1 003 463
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	387 737		387 737		105 281
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers					
4615	Opérations d'aménagement	1 259 818		1 259 818		813 694
47 (sauf 476-4781)	Comptes transitoires ou d'attente	25 235		25 235		84 488
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
	DISPONIBILITES				96 729 693	74 744 929
511	Valeur à l'encaissement	753		753		322
515	Compte au Trésor					
516	Comptes de placement court terme	91 200 200		91 200 200		67 200 200
5188	Intérêts courus à recevoir	1 323 142		1 323 142		1 084 365
Autres 51	Comptes courants - Autres que le Trésor	4 203 886		4 203 886		6 453 066
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	1 712		1 712		6 975
486	Charges constatées d'avance	110 308		110 308	110 308	56 134
	TOTAL (II)	144 423 243	3 519 734	140 903 508	140 903 508	128 777 993
482	Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 609 183				3 401 387
	TOTAL (III)	2 609 183		2 609 183	2 609 183	3 401 387
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)	1 132 972 330	335 430 299	797 542 031	797 542 031	766 138 088

(1) dont droit au bail

(2) dont à moins d'un an
132 523

(3) dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

En €

Exercice au 31/12/2019

N° de compte	PASSIF	31/12/2019		31/12/2018
		Détail	Totaux partiels	
10	DOTATIONS ET RESERVES		87 528 969	84 334 945
102	Dotations	1 377 689		1 377 689
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	1 963 738		1 963 738
106	Réserves :			
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	12 995 376		12 995 376
10685	Réserves sur cessions immobilières	70 447 285		67 253 262
10688	Réserves diverses	744 881		744 881
11 (sauf 115)	Report à nouveau (a)	69 996 579	69 996 579	59 203 882
12	Résultat de l'exercice (a)	14 741 343	14 741 343	13 986 721
13	Subventions d'investissement	Montant brut	Inscrit au résultat	
		162 815 654	54 593 149	
		108 222 504	108 222 504	108 772 513
145	PROVISIONS REGLEMENTEES - amortissements dérogatoires		-	
	TOTAL I	280 489 395	280 489 395	266 298 061
15	PROVISIONS		6 974 487	7 515 452
151 -152	Provisions pour risques	3 164 573		2 079 866
1572	Provisions pour gros entretien	827 029		1 088 999
153-158	Autres provisions pour charges	2 982 885		4 346 588
	TOTAL II	6 974 487	6 974 487	7 515 452
16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		458 296 971	437 831 208
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	17 714 659		17 237 053
163	Emprunts obligataires			
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :			
1641	Caisse des dépôts et Consignations	379 742 293		373 619 153
1642	C.G.L.L.S.			
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	17 465 444		18 507 177
1648	Autres établissements de crédit	33 758 856		18 443 188
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	3 713 176		3 645 793
1654	Redevances (location-accession)	8 038		
1658	Autres dépôts			
166	Emprunts et dettes financières diverses :			
167 (sauf 1677)	Participation des salariés aux résultats			
1677	Emprunts assortis de conditions particulières			
168 (sauf 1688)	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
16881	Autres emprunts et dettes assimilées			
16881	Intérêts courus non échus	3 285 322		2 977 456
16882	Intérêts courus capitalisables			
16883	Intérêts compensateurs	2 609 183		3 401 387
5181 - 519	Crédits et lignes de trésorerie	32 029 931	32 029 931	33 240 979
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		-	
419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		2 015 984	1 710 956
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	1 746 231		1 449 935
4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs	269 753		261 021
	DETTES D'EXPLOITATION		8 308 661	9 910 840
401-4031-4081-40711 (b) -	Fournisseurs	4 047 958		3 286 843
402-4032-4082-40712 (b) -	Fournisseurs de stocks immobiliers	79 756		174
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	4 180 948		6 623 822
	DETTES DIVERSES		2 552 830	2 066 836
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-40714 (b) -	Fournisseurs d'immobilisations	1 255 348		1 106 231
269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés			
	Autres dettes :			
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE			
4088 - 46 (sauf 461)	Créanciers divers	88		394 891
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			
4615	Opérations d'aménagement	976 044		434 136
47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente	321 351		131 578
487	Produits constatés d'avance		6 873 771	7 563 757
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	4 780 592		7 398 857
4872	Produits des ventes sur lots en cours	2 093 179		164 900
4873	Rémunération des frais de gestion PAP			
	TOTAL III	510 078 148	510 078 148	492 324 574
477-4782	Différences de conversion ou d'indexation - Passif	TOTAL IV	-	
	TOTAL GENERAL	I + II + III + IV	797 542 031	797 542 031
				766 138 088

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

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

(1) A plus d'un an

440 332 516

(2) A moins d'un an

17 964 455

/ COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAILLÉ

CHARGES

En €

Exercice au 31/12/2019

Numéro de compte	CHARGES	31/12/2019			31/12/2018
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			64 511 067	67 273 901
	60-61-62			25 659 388	28 315 955
60 (net de 6092)	Consommations de l'exercice en provenance de tiers				
601	Achats stockés :				
602	Terrains		628 430	628 430	1 941 444
607	Approvisionnement	125 479		125 479	41 157
603	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
6031	Variation des stocks (a) :				
6032	Terrains				
6037	Approvisionnement	(14 123)		(14 123)	16 735
604-605-608 (net de 6094,6095 et 6098)	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
606 (net de 6096)	Achats liés à la production de stocks immobiliers		3 265 830	3 265 830	3 915 236
61-62 (nets de 619 et 629)	Achats non stockés de matières et fournitures	4 000 751	167 623	4 168 374	3 674 518
611	Services extérieurs :				
6151	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	3 713 391	565 899	4 279 290	4 402 768
6152	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	348 209	1 603 724	1 951 933	1 498 255
6156	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	53 100	4 483 746	4 536 846	5 581 450
6158	Maintenance		538 620	538 620	499 079
612	Autres travaux d'entretien		243 218	243 218	207 974
616	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		35 271	35 271	34 522
621	Primes d'assurance		528 113	528 113	565 564
622	Personnel extérieur à l'organisme		144 296	144 296	337 035
623	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	217 166	1 469 675	1 686 841	2 027 750
625	Publicité, publications, relations publiques		129 024	129 024	105 968
6285	Déplacements, missions et réceptions		162 944	162 944	182 786
Autres 61 et 62 (nets de 619 et 629)	Redevances		358 092	358 092	
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Autres	760 920	2 129 990	2 890 910	3 283 714
631-633 (net de 6319, 6339)	Impôts, taxes et versements assimilés			5 977 108	6 029 876
63512	Sur rémunérations	98 474	739 929	838 403	961 968
Autres 635-637 (net de 6359)	Taxes foncières		3 877 907	3 877 907	3 802 907
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Autres	983 397	277 401	1 260 798	1 265 001
641- 6481 (net de 6419 et 64891)	Charges de personnel			11 015 440	11 878 339
645-647-6485 (net de 6459, 6479 et 64895)	Salaires et traitements	911 358	6 953 566	7 864 925	8 235 777
681	Charges sociales	293 522	2 856 993	3 150 515	3 642 562
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions			21 190 749	20 203 486
Autres 6811	Dotations aux amortissements :				
6812	Immobilisations locatives		18 024 439	18 024 439	16 747 054
6816	Autres immobilisations		545 830	545 830	560 746
6817	Charges d'exploitation à répartir				
6815	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles				
68157	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		1 726 375	1 726 375	1 101 803
Autres 6815	Dotations aux provisions d'exploitation :				
65 (sauf 655)	Provisions pour gros entretien		224 575	224 575	731 342
654	Autres provisions		669 530	669 530	1 062 542
651-658	Autres charges de gestion courante			668 384	846 245
655	Pertes sur créances irrécouvrables		644 466	644 466	748 894
	Redevances et charges diverses de gestion courante		23 918	23 918	97 351
	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIÈRES			8 282 536	8 394 260
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		792 204	792 204	1 112 689
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières				
661121	Charges d'intérêts :				
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		495 410	495 410	506 158
661123	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		6 986 551	6 986 551	6 706 047
661124	Intérêts compensateurs				
66114	Intérêts de préfinancement consolidables				
66115	Accession à la propriété - crédits relais et avances				
Autres 661	Gestion de prêts - Accession				
667	Intérêts sur autres opérations		163	163	42
666-668	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Autres charges financières		8 208	8 208	69 324
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			4 946 410	4 027 862
671	Sur opérations de gestion		155 028	155 028	162 679
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs)				
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				
6732	Réduction de récupération des charges locatives				
675	Sur opérations en capital :			3 503 165	3 548 095
6751	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :				
6752	Immobilisations incorporelles		2 445 117	2 445 117	2 639 347
6756	Immobilisations corporelles				
678	Immobilisations financières				
687	Autres		1 058 048	1 058 048	908 748
6871	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions :			1 288 217	317 088
Autres 687	Dotations aux amortissements des immobilisations				
69	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		1 288 217	1 288 217	317 088
691	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés		411 270	411 270	401 720
695	Impôts sur les bénéfices		411 270	411 270	432 324
					(30 604)
	TOTAL DES CHARGES	12 348 956	65 802 327	78 151 283	80 097 743
	Solde créditeur = Excédent			14 741 343	13 986 721
	TOTAL GENERAL			92 892 626	94 084 463

PRODUITS

En €

Exercice au 31/12/2019

Numéro de compte	PRODUITS	31/12/2019		31/12/2018
		Détail	Totaux partiels	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		77 295 740	80 764 970
70	Produits des activités		75 277 314	72 807 397
701	Ventes d'immeubles :			
7011	Ventes de terrains lotis	4 435 369		4 415 960
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	1 619 311		442 095
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains			
703	Récupération des charges locatives	10 581 308		10 282 969
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés	332 396		784 417
7042	Suppléments de loyers	301 895		168 491
7043	Loyers des logements conventionnés	46 932 786		46 553 711
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	6 595 358		6 358 113
7047	Logements en location - accession et accession	30 548		
Autres 704	Autres	4 104 395		3 251 489
706	Prestations de services :			
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location-attribution et location-vente			
Autres 706	Autres	118 536		126 243
708	Produits des activités annexes	225 412		423 911
71	Production stockée (ou destockage) (a)	(2 092 833)	(2 092 833)	2 021 960
72	Production immobilisée		1 074 537	1 397 277
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	200 744		163 472
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisation			
Autres 72	Autres productions immobilisées	873 793		1 233 805
74	Subventions d'exploitation		198 178	450 345
742	Primes à la construction			52 800
743	Subventions d'exploitation	198 178		397 545
744	Subventions pour travaux de gros entretien			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		2 255 431	3 430 109
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	486 545		947 946
78174	Reprises sur dépréciations des créances	940 503		1 023 411
Autres 781	Autres reprises	828 383		1 458 752
791	Transferts de charges d'exploitation	307 262	307 262	481 192
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	275 850	275 850	176 690
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
76	PRODUITS FINANCIERS		1 414 387	1 481 577
761	De participations	1 835		
762	D'autres immobilisations financières :			
76261-76262	Revenus des prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	D'autres créances et revenus de VMP	1 381 013		1 481 236
765-766-768	Autres	31 539		341
786	Reprises sur provisions			
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		14 182 499	11 837 917
771	Sur opérations de gestion	1 978 785		1 495 990
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :			
7731	Mandats hors charges récupérables			
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables			
	Sur opérations en capital :			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :		6 165 605	5 583 406
7751	- Immobilisations incorporelles			
7752	- Immobilisations corporelles	6 165 605		5 576 574
7756	- Immobilisations financières			6 832
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	3 702 366		2 925 700
778	Autres	1 017 454		775 089
787	Reprises sur dépréciations et provisions	1 318 290		1 057 732
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	92 892 626	92 892 626	94 084 463
	Solde débiteur = Déficit			
	TOTAL GENERAL		92 892 626	94 084 463

/ IMPRO - MORNANT



5

**PRINCIPES,
REGLES ET
METHODES
COMPTABLES**

MÉTHODES GÉNÉRALES DE PRÉSENTATION ET D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'Opac du Rhône arrêtés au 31 décembre 2019 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.

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
Étanchéité	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
Électricité	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. Les bâtiments administratifs n'ont pas été décomposés. Ils sont amortis sur 60 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 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 fin de démolition,
- les subventions pour remboursement du capital restant dû des emprunts sont constatées en produit l'année de remboursement de ce capital, lorsque la subvention est notifiée et que la Préfecture a donné l'autorisation de démolir.

/ 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.

/ 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.

/ 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,
- 55% sur les locataires en place dont le plus ancien impayé est supérieur à 6 mois et inférieur à un an,
- 45% si l'origine de la dette des locataires en place est comprise entre 4 et 6 mois,
- 21% si l'origine de la dette des locataires en place est comprise entre 1 et 3 mois,
- 3% si l'origine de la dette des locataires en place est inférieure à 1 mois.

/ 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. Par exception, pour certaines subventions faisant l'objet d'incertitudes quant à leur obtention, l'amortissement est pratiqué qu'à partir de la date de réception des fonds. 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 (chauffe-eau, portes palières, 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 publics et résidences spécialisées conventionnés et attribués sous condition de ressources (inférieures au PLS à l'entrée dans les lieux),
- exonération des logements PLI dans la limite de 10% du total des logements de l'organisme,
- 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 tous publics 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 (tous publics 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 :

$$\frac{\text{total des comptes 7 à 77 inclus} \\ \text{ajout des comptes 79188} \\ \text{sauf comptes 71\&72 imposables}}{\text{total des comptes 7 à 77 inclus} \\ \text{ajout des comptes 79188} \\ \text{sauf comptes 71\&72 de l'organisme}} = 3,12\% \text{ pour 2019}$$

- l'exonération des logements PLI a été calculée en nombre de logements selon la formule suivante :

$$\frac{\text{nombre de logements PLI}}{\text{nombre de logements total} \\ \text{de l'organisme}} = 0,36\% \text{ pour 2019}$$

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

$$\frac{\text{loyers et charges quittancés sur} \\ \text{locaux commerciaux, panneaux} \\ \text{publicitaires et antennes téléphoniques}}{\text{total des produits correspondant} \\ \text{à des créances acquises}} = 1,30\% \text{ pour 2019}$$

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 MÉTHODE COMPTABLES ET DE MÉTHODES D'ÉVALUATION D'UN EXERCICE SUR L'AUTRE

NÉANT

/ COEUR DE BELLEVUE - VOURLES



6

INFORMATIONS
COMPLEMENTAIRES
**RELATIVES AU BILAN
ET AU COMPTE DE
RESULTAT**

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

/ ENGAGEMENTS REÇUS

N° de compte	Libellé	Montant
8021	Avals, cautions, garanties reçus	426 566 508
8028	Autres engagements reçus	11 120 922
TOTAL		437 687 430

COMMERCIALISATION

80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	269 632
TOTAL		269 632

Les engagements reçus concernent essentiellement les emprunts garantis par les collectivités locales à hauteur de 418 569 K€, et les ventes de terrains à Brignais pour 10 507 K€, à Saint Pierre la Palud pour 234 K€, à Villefranche pour 380 K€.

Les dépôts de garantie bloqués correspondent à 5 réservations pour l'opération Le Noctua à Fleurieux, 13 réservations pour « Bella Cita » à Brignais, 10 réservations pour « Le fifre d'or » à Mornant.

/ ENGAGEMENTS DONNÉS

N° de compte	Libellé	Montant
8011	Avals, cautions, garanties donnés	4 140 194
8012	Octroi de prêts	
8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	99 264 563
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	5 144 679
80184	- Marchés signés (opérations locatives)	86 300 924
80188	Engagements divers	7 818 960
TOTAL		103 404 757

Au 31 décembre 2019, les engagements donnés s'élèvent à 103 405 K€ dont 86 301 K€ pour la part restant à payer sur les années futures, au titre des marchés en cours.



/ LES CHÊNES - ARNAS

TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RÉSULTAT

ORIGINES :		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		59 203 882
12 - Résultat de l'exercice		13 986 721
dont résultat courant (1)	6 578 386	
- Prélèvement sur les réserves (2)		
AFFECTATIONS :		
- Affectation aux réserves		
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		
1068 Autres réserves		3 194 024
10685 Plus-values nettes sur cessions immobilières	3 194 024	
10687 Couverture du financement des immos non amort.		
10688 Réserves diverses		
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		69 996 579
TOTAL		73 190 603
	73 190 603	73 190 603

(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 RÉSULTAT NET DE 2018

Le résultat de l'exercice 2018 qui s'élevait à 13 986 721 € a été affecté conformément à la décision du conseil d'administration du 25 juin 2019. A l'issue de cette affectation, le report à nouveau est créditeur de 69 996 579 € et la réserve des plus-values long terme créditrice de 70 447 286 €.



RÉSULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS HLM (PLURIANNUELS)

/ RÉSULTAT DE L'OFFICE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	218 640 198	57 008 745	60 678 137	64 427 487	64 696 005
Résultat avant charges et produits calculés (1) (amortissements, dépréciations & provisions)	106 324 233	-554 527 079	22 660 804	28 206 443	30 736 426
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	-205 630 649	14 931 530	10 285 435	13 986 721	14 741 343
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice (2)	963	277	273	261	247
Montant de la masse salariale de l'exercice	28 305 044	8 842 370	8 551 321	8 235 777	7 864 925
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	12 889 363	3 748 737	4 002 408	3 642 562	3 150 515

(1) Le résultat avant charges et produits calculés de 2016 retraité de l'impact du transfert d'actifs et passifs à Lyon Métropole Habitat s'établit à 23 871 584 €.

(2) Au 31 décembre 2019 l'effectif physique s'établit à 247 salariés dont 187 administratifs et 60 agents de résidence contre 261 au 31 décembre 2018.

/ AUTOFINANCEMENT NET HLM

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM	7 670 503	10 975 952	12 277 967	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	1 480 751	1 481 577	1 414 387	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	70 774 150	72 807 397	75 277 314	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	10 096 013	10 282 969	10 581 308	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	62 158 889	64 006 006	66 110 392	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	12,34%	17,15%	18,57%	16,02%

Depuis 2014, compte tenu de la suppression des amortissements dérogatoires, un nouveau dispositif substitutif d'alerte a été mis en place au travers du calcul d'un ratio d'autofinancement net HLM élargi tel que défini aux articles R. 423-9 et R. 423-70 du CCH. Ce ratio, calculé sur les trois dernières années, est présenté ci-dessus.

Le ratio d'autofinancement net HLM s'élève à 18,57% pour l'année 2019 et à 16,02% 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 2019 augmente de 1 302 K€ par rapport à 2018. Cette progression s'explique par la croissance des loyers corrélée à la diminution de certains postes de charges d'exploitation (dépenses de gros entretien et charges de personnel, cotisation CGLLS), et par l'augmentation du résultat exceptionnel suite à l'annulation de la dette sociale chômage en produit exceptionnel pour la comptabiliser en provision pour risques. Ces gains ont permis de largement compenser la baisse de marge constatée sur l'exercice sur les programmes d'aménagement et l'augmentation des annuités payées sur les opérations locatives (capital et intérêts) en lien avec la croissance du parc.



/ ROSE DU RAIL - BRIGNAIS

TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Immobilisations	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	4 084 730	302 761			24 256	4 363 235
Autres immobilisations incorporelles	11 819 549	125 738				11 945 287
TOTAL I	15 904 279	428 499			24 256	16 308 522
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	294 151	10 906				305 057
Terrains aménagés, loués, bâtis	76 691 726	175 913	8 178 623		175 758	84 870 503
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	76 985 876	186 819	8 178 623		175 758	85 175 560
CONSTRUCTIONS						
Constr. locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) [A] [dont Additions et remplacements de composants] (4)	639 400 735	419 199 36 353	32 605 429 11 925 274	419 199	4 900 653	667 105 510
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) [B] [dont Additions et remplacements de composants] (4)	153 138 157	85 495	7 481 707 55 806	85 495	538 645	160 081 219
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	6 291 702	5 282	656 000			6 952 984
TOTAL III [A+B+C]	798 830 595	509 977	40 743 136	504 695	5 439 298	834 139 714
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	432 139					432 139
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)						
Matériel de transport						
Matériel de bureau et matériel informatique	2 897 117	67 774				2 964 891
Mobilier	576 462					576 462
Diverses						
TOTAL V	3 473 579	67 774				3 541 352
Immeubles en location-vente et affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains et aménagements terrains	12 891 897	515 035	2 517 057	8 178 623		7 745 366
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	27 492 511	31 798 845		30 810 771		28 480 584
- Additions et remplacements de composants (4)	12 469 203	7 558 708		11 944 727		8 083 183
Avances et acomptes						
TOTAL VII	52 853 611	39 872 587	2 517 057	50 934 122		44 309 134
(II+III+IV+V+VI+VII) TOTAL VIII	932 575 799	40 637 156	51 438 816	51 438 816	5 615 056	967 597 899
FINANCIERES						
Participations et créances rattachées						
Titres immobilisés	33 331					33 331
Prêts principaux pour accession et amélioration						
Prêts complémentaires pour accession et amélioration						
Autres prêts	1 719 358	36 471				1 755 829
Dépôts et cautionnements versés - Créances diverses	117 090	131 468			4 234	244 324
Intérêts courus						
TOTAL IX	1 869 779	167 939			4 234	2 033 484
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	950 349 857	41 233 593	51 438 816	51 438 816	5 643 546	985 939 904

La variation de l'actif immobilisé à hauteur de + 35 590 K€ s'explique par :

- des augmentations relatives aux acquisitions de l'exercice pour 41 234 K€,
- des diminutions pour <5 644 K€> qui correspondent principalement :
 - aux ventes de logements, de locaux d'activité et de terrains pour <3 997 K€>,
 - aux remplacements de composants pour <1 642 K€>

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

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	888 731	137 889		7 607	1 019 013
Autres postes d'immobilisations incorporelles	11 280 653	219 519			11 500 171
TOTAL I	12 169 383	357 408		7 607	12 519 184
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	248 075 204	13 947 411		2 987 518	259 035 097
Constructions locatives sur sol d'autrui	47 416 040	3 939 139		199 071	51 156 109
Bâtiments et installations administratifs	4 472 771	220 607			4 693 378
TOTAL III	299 964 016	18 107 156		3 186 588	314 884 584
Installations techniques - Matériel - Outillage					
TOTAL IV	432 139				432 139
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique	2 778 705	75 594			2 854 298
Mobilier	451 800	30 111			481 911
Diverses					
TOTAL V	3 230 505	105 705			3 336 209
Travaux d'amélioration (Immeubles reçus en affectation)					
TOTAL VI					
TOTAL GENERAL	315 796 043	18 570 269		3 194 195	331 172 116

La variation des amortissements à hauteur de 15 376 K€ s'explique par :

- des augmentations correspondant aux dotations de l'exercice pour 18 570 K€,
- des diminutions pour <3 194 K€> qui correspondent aux sorties d'actifs relatives:
 - aux ventes de patrimoine pour <1 841K€>
 - aux remplacements de composants pour <1 353 K€>,

Les sorties concernent pour 2 987 K€ les constructions locatives sur sol propre, 207 K€ les constructions locatives sur sol d'autrui.

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

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	475 646	174 036	78 206	571 476
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes sur contrats				
Provisions pour pensions et obligations similaires	1 048 436	227 630	157 530 (3)	1 118 536
Provisions pour gros entretien	1 088 999	224 575	486 545	827 029
Provisions pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	4 902 371	1 299 505	1 744 430	4 457 446
TOTAL II	7 515 452	1 925 746	(2) 2 466 711	6 974 487
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	41 920		19 933	21 987
Corporelles	534 589	256 576	93 302	697 863
Financières	18 599			18 599
TOTAL III	595 107	256 576	113 235	738 448
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Approvisionnements				
Immeubles en cours	44 429			44 429
Immeubles achevés	53 272		53 272	
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
TOTAL IV	97 701		53 272	44 429
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	2 687 817	1 726 375	940 503	3 473 688
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	2 689 434	1 726 375	940 503	3 475 305
TOTAL VI	3 382 242	1 982 951	1 107 010	4 258 183
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	10 897 694	(1) 3 908 697	(1) 3 573 721	11 232 670

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	2 620 480	2 255 431
	- Financières		
	- Exceptionnelles	1 288 217	1 318 290
(2) Dont reprises de provisions utilisées		1 232 049
	... de provisions non utilisées (*)		1 234 662
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite			912 206

Le solde des dotations et reprises de l'exercice constitue une charge d'exploitation de 365 K€, et un produit exceptionnel de 30 K€.

Les principales provisions au 31 décembre 2019 se détaillent comme suit :

/ PROVISIONS POUR LITIGES

571 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 liés aux charges salariales.

/ PROVISION POUR PENSIONS ET OBLIGATIONS

1 119 K€

PROVISION POUR ENGAGEMENTS DE RETRAITE

912 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. La première comptabilisation a eu lieu sur l'exercice 2005.

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 2017-2018-2019 : 6,0% pour les administratifs et 1,4% pour les agents de résidence,
- revalorisation attendue des salaires : 1,35%,
- taux de charges sociales : 48% pour les administratifs et 37% pour les agents de résidence,
- taux d'actualisation équivalent à l'indice quotidien TEC 20, taux de l'échéance constante à 20 ans : 0,565% contre 1,257% en 2018.

PROVISION POUR MÉDAILLES DU TRAVAIL

206 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

827 K€

Etabli jusqu'au 31 décembre 2012 d'après le plan pluriannuel prévisionnel portant sur les 3 années à venir, le calcul de la provision pour gros entretien a été réajusté au 31 décembre 2013 afin de retenir les dépenses de gros entretien prévisionnel pour deux années à venir contre trois auparavant. Au 31 décembre 2018, la provision pour gros entretien porte donc sur les années 2019 et 2020. Ce plan décrit, résidence par résidence, la nature des travaux et leurs coûts prévisionnels.

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

/ AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

4 457 K€

AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES

2 593 K€

Les provisions pour risques enregistrent 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 2019, ces provisions s'élèvent à 1 677 K€.

L'Opac du Rhône, qui a opté pour être propre assureur en matière de chômage, comptabilisait historiquement la provision associée en dette sociale, sans utiliser des comptes de dotation et reprise de provision. Sur l'exercice 2019, il a été décidé, afin de se conformer aux usages et pratiques professionnelles, de constater ce passif en provision pour risques et charges. Afin de ne pas perturber les équilibres financiers, la provision au 1/1/2019 a été dotée en résultat exceptionnel (1021 K€) en contrepartie d'une annulation de dette sociale en résultat exceptionnel, les dotations et reprises de l'exercice ont été constatées en résultat d'exploitation à hauteur de 105 K€, le solde au 31/12/2019 s'établit à 916 K€.

AUTRES PROVISIONS POUR CHARGES

1 864 K€

Elles correspondent à hauteur de 1 022 K€ la provision constatée au titre de l'obligation d'individualisation des frais de chauffage des immeubles collectifs. Ce poste intègre en outre une provision de 126 K€ liée au redéploiement des agences dans le cadre du projet d'entreprise et du déménagement du siège social.

/ PROVISIONS SUR ACTIF IMMOBILISÉ

738 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 441 K€ au 31 décembre 2019.

Dans le cadre des opérations de démolition, une provision pour dépréciation des bâtiments à démolir est constituée à hauteur de la valeur nette comptable de l'immobilisation à la date de démolition. Elle s'élève à 28 K€ au 31 décembre 2019. Une provision est constituée sur les opérations achevées lorsque leur valeur nette comptable dépasse leur valeur vénale estimée. Une provision de 228 K€ figure au bilan, en lien avec le projet d'entreprise et la réorganisation du maillage territorial des agences.

Les immobilisations incorporelles (logiciels) sont dépréciées de 22 K€ et les immobilisations financières à hauteur de 19 K€.

/ PROVISIONS SUR STOCKS

44 K€

Si la comparaison entre la valeur vénale et le coût des stocks de logements, de terrains, de locaux fait ressortir une moins-value latente, cette dernière est totalement dépréciée. Au 31 décembre 2019, la dépréciation sur locaux achevés de 54 K€ concernant un commerce sis à Liergues a été reprise suite à sa cession. La provision de 44 K€ liée au projet initial d'aménagement sur la commune de Saint Bonnet de Mure a été maintenue.

/ PROVISIONS DES CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT

3 475 K€

Ce poste intègre la provision pour dépréciation des créances locatives qui s'élève à 3 475 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 2019, 645 K€ de dettes locataires sont considérées comme définitivement irrécouvrables dont 97 K€ qui ont fait l'objet d'un effacement validé par ordonnance du juge de l'exécution dans le cas de situations de surendettement.

PASSIF ÉVENTUEL

Le 15 mars 2018, l'Opac du Rhône a été mis en examen dans un dossier impliquant l'engagement de sa responsabilité pénale. Le 31 juillet 2018, le procureur de la République a requis un non-lieu en faveur de l'Opac du Rhône. Le 24 décembre 2019 un non-lieu a été ordonné par le juge de l'instruction lors du renvoi de l'affaire devant le Tribunal correctionnel.

Le droit d'appel contre l'ordonnance de la décision du juge d'instruction étant forclos, les poursuites pénales à l'encontre de l'Opac du Rhône doivent être considérées comme définitivement abandonnées, le passif éventuel estimé initialement à hauteur de 375 K€ ne constitue plus un risque.

ÉTAT DES DETTES

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)	17 714 659	406 377	1 845 167	15 463 114	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	430 966 593	13 597 102	58 298 005	359 071 486	418 569 314
165	Dépôts et cautionnements reçus	3 721 214	<i>Non ventilable (3)</i>		3 721 214	
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)	32 029 931	32 029 931			
16881	Intérêts courus non échus	3 285 322	3 285 322			3 156 993
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables					
16883	Intérêts compensateurs	2 609 183	675 654	1 072 837	860 692	
TOTAL I dettes financières		490 326 902	49 994 386	61 216 009	379 116 507	421 726 307
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>		<i>1 486 178</i>	<i>457</i>	<i>133 721</i>	<i>1 352 000</i>	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	5 383 062	5 383 062			
419	Clients créditeurs	2 015 984	2 015 984			
42	Personnel et comptes rattachés	1 614 635	1 614 635			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 302 878	1 302 878			
44	Etat et autres collectivités publiques	1 263 435	175 847	1 087 587		
45	Groupes, associés et opérations de coopération					
46	Créditeurs divers	976 131	976 131			
47	Comptes transitoires ou d'attente	321 351	321 351			
TOTAL II		12 877 476	11 789 889	1 087 587		
487	Produits constatés d'avance					
	4871 - Sur exploitation	382 468	382 468			
	4872 - Sur vente de lots en cours	2 093 179	2 093 179			
	4873 - Rémunération des frais de gestion P.A.P.					
	4878 - Autres produits constatés d'avance	4 398 124	4 398 124			
TOTAL III		6 873 771	6 873 771			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		510 078 148	68 658 046	62 303 596	379 116 507	421 726 307

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	36 214 957
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	15 340 276
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

DETTES FINANCIERES

490 327 K€

/ EMPRUNTS ET INTÉRÊTS

454 576 K€

Le capital restant à rembourser sur les emprunts souscrits s'élève à 448 681 K€ au 31 décembre 2019 contre 427 807 K€ au 31 décembre 2018, soit une augmentation de 20 875 K€.

	En €		REMBOURSEMENTS		Variation 19/18	31/12/2019
	31/12/2018	Nouveaux emprunts	Remboursements échéance	Remboursements anticipés		
Emprunts	427 806 571	36 214 957	- 13 946 028	- 1 394 248	20 874 681	448 681 252
			-15 340 276			
Intérêts compensateurs	3 401 387				- 792 204	2 609 183
Intérêts courus non échus	2 977 456				307 866	3 285 322
	434 185 414				20 390 343	454 575 757

Le montant des prêts encaissés sur l'année s'élève à 36 215 K€. Les remboursements à l'échéance opérés sur la période représentent <13 946 K€>, les remboursements anticipés ont concerné la fraction de prêt correspondant à des opérations vendues partiellement ou en totalité pour 1 394 K€.

/ CONCOURS BANCAIRES COURANTS

32 030 K€

LES LIGNES DE CRÉDIT

31 931 K€

Plusieurs lignes de crédit ont été mises en place ou renouvelées en 2019 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. En dehors des lignes dédiées à l'aménagement, ces lignes ont été mobilisées jusqu'à un maximum de 128 400 K€ en cours d'année et ont été presque intégralement remboursées pour atteindre 25 000 K€ au 31 décembre 2019. L'Opac du Rhône s'est laissé la capacité de mettre en place durant la période du 29 septembre 2017 au 31 décembre 2019, 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.

Les autres lignes de crédit, soit 6 931 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

99 K€

Les soldes créditeurs bancaires s'élèvent à <99 K€> au 31 décembre 2019 et correspondent à des intérêts courus payés sur le premier trimestre 2020.

/ DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES

3 721 K€

AUTRES DETTES

12 878 K€

/ FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

5 384 K€

La dette fournisseurs d'exploitation s'élève à 5 384 K€. Elle est principalement constituée de factures dont l'échéance de paiement est prévue en janvier 2020, de factures non parvenues et de retenues de garanties.

/ CLIENTS CRÉDITEURS

2 016 K€

Ils se composent de la quote-part de provisions quittancée en 2019 à rembourser aux locataires après calcul des charges locatives définitives pour 1 746 K€ ainsi que des avances locataires pour 270 K€.

/ PERSONNEL ET COMPTES RATTACHÉS & SÉCURITÉ SOCIALE ET AUTRES ORGANISMES SOCIAUX

2 918 K€

Ce poste constate essentiellement :

- les charges sociales de décembre 2019 à régler en 2020 pour 620 K€,
- les provisions pour congés payés, RTT et compte épargne temps à hauteur de 1 753 K€ dont 559 K€ de charges sociales,
- les primes et indemnités diverses pour 134 K€,
- l'intéressement 2019 y compris le forfait social et la taxe sur les salaires y afférent pour 411 K€.

/ ETAT ET AUTRES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES

1 263 K€

L'essentiel de ce poste est constitué des éléments suivants :

- TVA bloquée sur les LASM (livraisons à soi-même) des programmes en cours de construction pour 1 175 K€,
- La cotisation CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social) est à compter de 2019 enregistrée lors du paiement et ne fait donc plus l'objet d'une provision.
- Taxes diverses pour 88 K€.

/ CRÉDITEURS DIVERS

1 297 K€

Les montants appelés auprès des collectivités pour couvrir les dépenses engagées et à venir en leurs noms afin de réaliser des équipements publics s'élèvent à 976 K€ sont enregistrées en créances diverses, de même que les créances diverses locataires pour 321 K€.

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

6 874 K€

Les produits constatés d'avance correspondent pour l'essentiel :

- à la quote-part de subventions notifiées liée à des travaux et prestations non effectués sur des opérations de démolition à hauteur de 4 398 K€,
- aux autres subventions pour 383 K€,
- aux produits des ventes sur lots en cours pour 2 093 K€.

ÉTAT DES CRÉANCES

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			
271/272	Titres immobilisés	33 331		33 331
274/275/276	Immobilisations financières diverses	2 000 152	132 523	1 867 630
278	Prêts pour accession			
TOTAL I		2 033 484	132 523	1 900 961
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	480 237	480 237	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	6 136 296	6 136 296	
416	Locataires douteux ou litigieux	2 715 829	2 715 829	
412/413/414/415/418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	4 039 246	4 039 246	
42	Personnel et comptes rattachés	3 329	3 329	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	21 497	21 497	
44	Etat et collectivités publiques (1)	17 055 858	10 187 035	6 868 823
45	Groupes, associés et opérations de coopération			
46	Débiteurs divers (1)	1 647 554	1 647 554	
47	Comptes transitoires ou d'attente	25 235	25 235	
TOTAL II		32 125 082	25 256 259	6 868 823
486	486 - Charges constatées d'avance	110 308	110 308	
TOTAL III		110 308	110 308	
TOTAL GENERAL (I + II + III)		34 268 873	25 499 090	8 769 784

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	11 079 768
	Subventions d'exploitation à recevoir	458 948
	TVA	331 030

/ IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES DIVERSES

2 000 K€

Ce poste concerne essentiellement :

- les prêts à des organismes collecteurs au titre de la participation à l'effort de construction pour 1 756 K€,
- les dépôts et cautionnements d'une valeur de 244 K€ versés en contrepartie de la mise à disposition d'installations techniques (compteurs, cuves...) ou en garantie de loyers sur locaux administratifs.

/ LOCATAIRES

8 852 K€

Les créances clients de l'Opac du Rhône correspondent à des comptes locataires à encaisser pour un total de 8 852 K€. Le quittancement de l'ensemble des locaux est à terme échu. Le mois de décembre 2019 (APL déduite) est rattaché à cet exercice.

Au 31 décembre 2019, 31% des créances locataires, soit 2 714 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 759 K€.

/ AUTRES CRÉANCIERS, ACQUÉREURS, EMPRUNTEURS ET COMPTES RATTACHÉS

4 039 K€

Ce poste se compose principalement :

- des créances sur acquéreurs pour 1 794 K€. Il s'agit de sommes dues au titre des ventes signées de programmes neufs ou de logements ou réserves foncières issus de notre patrimoine,
- des autres créances d'exploitation pour 53 K€ (créances clients autres que locataires ou sur activités d'aménagement),
- des produits non encore facturés pour 2 192 K€ dont 1 831 K€ correspondant à la refacturation aux locataires du solde de régularisation des charges 2019 qui sera quittancé en 2020 (en autres dettes figure la part à rétrocéder aux locataires pour 1 746 K€), 246 K€ concernant la refacturation à Lyon Métropole Habitat de la mise à disposition du personnel Opac du Rhône de la Direction des systèmes d'informations et 88 K€ de charges récupérables à titre individuel qui seront refacturées avec le quittancement de janvier.

/ ETAT ET COLLECTIVITÉS PUBLIQUES

17 056 K€

Les créances de ce poste concernent les subventions à hauteur de 95%, soit :

- les subventions liées aux investissements pour 11 080 K€ dont 59% à recevoir du Département du Rhône soit 6 511 K€,
- les subventions sur opérations de démolition pour 4 628 K€,
- les subventions d'exploitation à recevoir pour 459 K€.

/ DÉBITEURS DIVERS

1 648 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 1 384 K€. Les paiements réalisés par les collectivités pour couvrir ces dépenses se trouvent en dettes diverses pour 976 K€.

Une subvention à recevoir de l'ANFR pour un montant de 64 K€ figure dans ce poste ainsi que des remboursements à recevoir sur sinistres pour 170 K€.

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

NÉANT

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

NÉANT

ÉVALUATION DES ELEMENTS FONGIBLES DE L'ACTIF CIRCULANT

Nature des éléments	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette au bilan	Prix du marché
32 - Approvisionnements				
322 - Fournitures consommables :				
Combustible	24 971		24 971	24 971
TOTAL I	24 971		24 971	24 971
50 - Valeurs mobilières de placement :				
TOTAL II				
TOTAL (I+II)	24 971		24 971	24 971

Le stock de combustible de 25 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 €	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Activité d'aménagement			
Opérations en cours	10 512 167	13 439 285	- 2 927 118
Dépréciation	- 44 429	- 44 429	-
Activité d'accession			
Opérations en cours	3 484 896	3 685 623	- 200 727
Opérations achevées	1 199 087	173 272	1 025 816
Dépréciation		- 53 272	53 272
Activité de maîtrise d'ouvrage unique			
Opérations en cours	13 097	3 900	9 197
Opérations achevées	223 941	223 941	-
TOTAL	15 388 759	17 428 320	- 2 039 561
<i>Dont opérations en cours</i>	<i>13 965 731</i>	<i>17 084 379</i>	<i>- 3 118 648</i>
<i>Dont stocks achevés nets des dépréciations</i>	<i>1 423 028</i>	<i>397 213</i>	<i>1 025 816</i>

Les terrains en cours d'aménagement concernent 6 opérations sises à Gleizé - ZAC des Charmilles, Brignais - Les Pérouses, Reyrieux - ZAC du Bret, Brindas - ZAC des Verchères - Villefranche - ZAC de Belleroche.

Les opérations d'accession en cours portent sur 70 logements neufs (23 en PSLA) et 9 commerces neufs sur les communes de Saint Laurent de Chamousset, L'Arbresle et Meys. Les stocks achevés concernent 8 logements à L'Arbresle et 2 cabinets médicaux à Sourcieux les Mines.

En 2019, 3 commerces ont été vendus sur les communes de Brignais et Liergues.

DISPONIBILITÉS DE L'ACTIF CIRCULANT

Les comptes courants, caisse, comptes à terme y compris les intérêts courus non échus s'élèvent à 96 730 K€. Les découverts bancaires figure au passif en « crédit de trésorerie » pour 5 K€ à fin 2019.

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

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition	Montant	Totaux partiels
211 - Terrains			-1 101
	Frais de notaire	-1 101	
213/214 - Constructions			
231 - Immobilisations corporelles en cours			89 302
	Frais de notaire	-358	
	Taxes	88 730	
	Montage en volume	931	
31 - Terrains à aménager			3 726
	Frais de notaire	3 726	
33 - Immeubles en cours			73 825
	Frais de notaire	4 354	
	Taxes	67 287	
	Montage en volume	2 184	
35 - Immeubles achevés			
TOTAL			165 752

INCORPORATION DES COUTS INTERNES ET DES FRAIS FINANCIERS DE L'EXERCICE DANS LA PRODUCTION IMMOBILISÉE

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	873 793	200 744		1 074 537

Détail :

Locatif neuf =	764 628
Locatif amélioration =	309 909
	1 074 537

	Conduite d'opération	Conduite d'investissement
Résidence 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)
Résidence 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 Acquis 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 (y compris relogement)	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	DDF	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

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	17 480			136 874	154 354
332 - Opérations groupées, constructions neuves				140 503	140 503
TOTAL GENERAL	17 480			277 377	294 857

	Conduite d'opération	Conduite d'investissement
Résidence 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), du zonage (zone II – zone III).

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

COMPTES RATTACHES

/ CHARGES À PAYER (SAUF INTÉRÊTS COURUS)

N° de compte	Libellé	Montant	Observations
408	Fournisseurs	2 959 070	Factures non parvenues
4282/4284/4286	Personnel	1 589 749	Dont congés payés (1 194 K€) et intéressement (308 K€)
4382-4386	Organismes sociaux	683 135	Dont congés payés (559 K€) et intéressement (104 K€)
4482-4486	Etat	43 895	Cotisation CGLLS (29 K€) et TVTS (16 K€)
4686	Divers		
TOTAL		5 275 849	

/ PRODUITS À RECEVOIR

N° de compte	Libellé	Montant	Observations
418	Locataires	2 192 442	Dont dépenses 2019 non régularisées sur quittancement (1 831 K€), divers facturations (361 K€)
4287	Personnel		
4387	Organismes sociaux	21 497	IJSS
4487	Etat	499 033	Dégrèvements taxes foncières
4687	Divers	262 687	Dont sinistres (170 K€) et CGLLS (51 K€)
TOTAL		2 975 659	

PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES A UN AUTRE EXERCICE

/ CHARGES À RÉPARTIR

Nature	Solde au 1er janvier de l'exercice	Additions de l'exercice	Amortissements de l'exercice	Solde au 31 décembre de l'exercice
Grosses réparations à étaler				
Intérêts compensateurs	3 401 387		792 204	2 609 183
TOTAL	3 401 387		792 204	2 609 183

Les charges à répartir sur plusieurs exercices correspondent aux intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés.

/ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Les charges constatées d'avance s'élèvent à 110 K€ et se composent essentiellement de charges de maintenance et de frais bancaires.

/ PRODUITS CONSTANTÉS D'AVANCE

Nature	Montant	Observations
Produits des ventes sur lots en cours (1)	2 093 179	Démolitions
Subventions	4 398 124	
Autres	382 468	
TOTAL	6 873 771	

(1) RENVOIS	Additions de l'exercice	Réductions de l'exercice
Frais de commercialisation sur logements Produits des ventes sur lots en cours	1 928 279	

TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Les transferts de charges s'élèvent à 308 K€ et impactent en totalité le résultat d'exploitation.

Il se décomposent comme suit :

- 154 K€ de frais d'actes et de contentieux répercutés aux locataires,
- 154 K€ de charges vacantes transférées en exceptionnel sur les opérations de démolition,

TABLEAU PAR NATURE DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXPÉRIENCES ANTÉRIEURS

Nature	Montant		N° de compte de virement	Nature	Montant	N° de compte de virement
	Récupérable	Non récupérable				
Détail des charges :				Détail des produits :		
Copropriétés charges récup sur ex antérieurs	-64 325		614100070	Provision charges exercices antérieurs	2 187	703100070
TFPB Exercices antérieurs		-33 457	635120070	Boni/Mali sur charges récup N-1	28 642	703900070
Pertes sur irrec, Locataires		547 727	654110000	Loyers logements exercices antérieurs	1 314	704300070
Pertes sur irrec, Locataires		96 739	654210000	Loyers commerces exercices antérieurs	28	704400075
Charges exceptionnelles sur ex antérieurs	-26 516		671831070	Dégrèvements de taxe foncière	601 316	771700000
Autres charges exceptionnelles		45 189	678820000	Produits exceptionnels divers	67 734	778800070
Autres charges exceptionnelles de gestion		57 994	671830000	Recouvrement créances admises en non valeur	13 320	771400000
				Produits exceptionnels chèques non débités	6 950	771881000
				Autres produits exceptionnels de gestion	1 336 412	771830000
				Loyers garages et parking exercices antérieurs	-70	704500075
				Loyers accessoires exercices antérieurs	-20	704510070
TOTAL	-90 841	714 192		TOTAL	2 057 813	

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

<u>En K€</u>	31/12/2019	
Subventions virées au résultat	3 702	
Plus-values sur cession de patrimoines sous déduction des frais de commercialisation*	3 698	3 753
Solde net des dotations et reprises sur sorties de patrimoine	55	
Démolitions et mises au rebut	-	
Solde net des dotations et reprises sur démolitions et mises au rebut	-	289
Composants remplacés	- 289	
Sous-total sorties de patrimoine	3 464	
Dégrèvements de taxe foncière	601	
Résultat net des démolitions	998	
Produits et charges sur sinistres	68	
Pénalités SLS	13	
Autres charges et produits exceptionnels	427	
Charges et produits sur constructions nets des reprises de provisions	- 37	
	9 236	

* Frais de commercialisations de 114 K€

Il s'explique essentiellement par la quote-part des subventions d'investissement virées en résultat pour 3 702 K€, les sorties de patrimoine de 2019 pour 3 464 K€, les dégrèvements perçus sur les taxes foncières de 2015 à 2018 pour 601 K€, principalement économie d'énergie (424 K€), handicapés (52 K€), vacance (126 K€), le résultat net des démolitions pour 998 K€.

REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS

Catégories	Montant global des rémunérations	Montant global des frais remboursés
Organes d'administration		31 516
Organes de direction	1 206 954	7 742

EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE

Catégories	Effectif au 31/12	dont Régie	Equivalent d'effectifs refacturés à d'autres organismes	Effectif moyen
Cadres	84,93			87,88
Direction & chargés de mission	17,00			16,75
Administratifs	40,29			41,38
Techniques	22,64			24,19
Sociaux	5,00			5,56
Employés	91,04			85,11
Administratifs	88,04			82,19
Techniques	2,00			2,00
Sociaux	1,00			0,92
Ouvriers	5,00			4,88
Gardiens d'immeubles	58,14			63,91
Effectif total	239,11			241,78

INFORMATIONS CONCERNANT L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Au titre de l'exercice 2019, l'Opac du Rhône a réalisé un déficit fiscal de 110 K€ venant accroître les déficits fiscaux reportés en avant. Compte tenu de ce résultat fiscal, l'Opac du Rhône n'a pas comptabilisé de charge d'impôt en 2019.

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 2019 s'élèvent à 20 697 € HT et correspondent à la mission de commissariat aux comptes du cabinet Fiducial.

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de l'Opac du Rhône hors récupération des charges locatives représente 64 661 K€ au 31 décembre 2019 contre 62 354 K€ au 31 décembre 2018 soit une progression de 3.7%.

En €	31/12/2019	31/12/2018	Variation 19/18
Ventes d'immeubles (Aménagement & Accession)	6 054 680	4 858 055	25%
Loyers & prestations de service*	58 606 325	57 496 374	2%
Chiffre d'affaires hors récupération des charges locatives	64 661 005	62 354 428	4%
Récupération des charges locatives	10 581 305	10 282 969	3%
Chiffre d'affaires	75 242 311	72 637 397	4%

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

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.

<i>En K€</i>	31/12/2019	31/12/2018	Variation 19/18
Ventes de terrains aménagés	4 435	4 416	0%
Ventes d'immeubles bâtis	1 619	442	266%
<i>Logements</i>	823	0	0%
<i>Commerces</i>	797	442	80%
VENTES D'IMMEUBLES	6 055	4 858	25%
Loyers	58 297	57 116	2%
<i>Résidences tout public</i>	48 109	47 330	2%
<i>Résidences spécialisées</i>	6 595	6 358	4%
<i>Garages</i>	2 736	2 706	1%
<i>Commerces</i>	552	551	0%
<i>Surloyers</i>	302	168	79%
<i>Loyers accessoires</i>	3	3	0%
Prestations de services	119	126	-6%
Autres produits de locations diverses	190	254	-25%
LOYERS & PRESTATIONS DE SERVICE	58 606	57 496	2%
Chiffre d'affaires hors récupération des charges locatives	64 661	62 354	4%



/ LES SARMENTELLES - ST JEAN D'ARDIÈRES

OPAC DU RHÔNE

Siège social
6 rue Simone veil
69530 Brignais

www.opacdurhone.fr



/ AUGUSTE VILLY - AMPLEPUIS