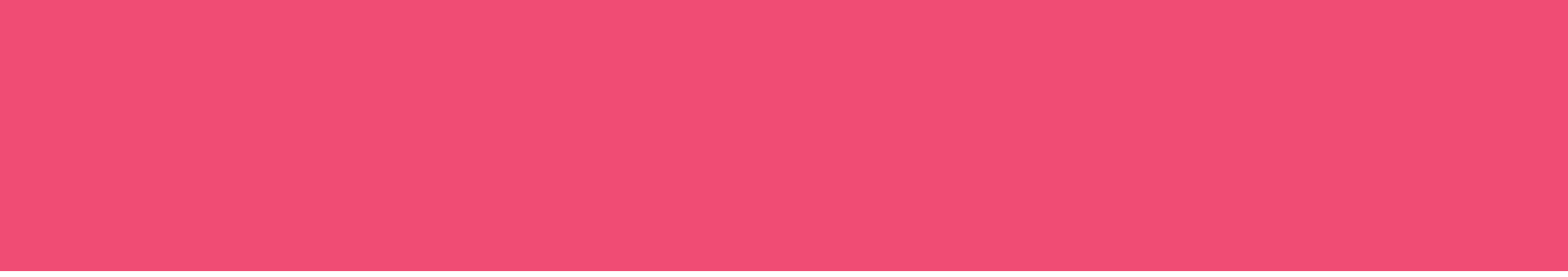


ÉTATS FINANCIERS 2022



JPAC
DURHÔNE



SOMMAIRE

1 FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

p 4

2 ÉTATS FINANCIERS **SIMPLIFIÉS**

p 10

3 ÉTATS FINANCIERS **DÉTAILLÉS**

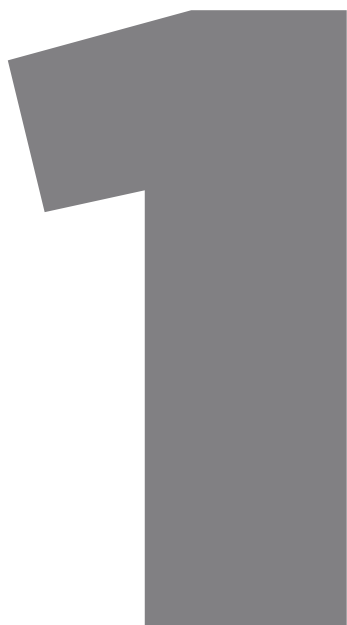
p 14

4 PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

p 20

5 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RÉSULTAT

p 31



FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'EHPAD l'accueil à Saint-Bonnet de Mure



LE PATRIMOINE

Au 31 décembre 2022, le parc locatif de l'Opac du Rhône se compose de 12 060 logements en résidences tout public et de 1 508 logements en résidences spécialisées (résidences pour personnes âgées ou handicapées, résidences sociales...), soit 13 568 logements contre 13 280 au 31 décembre 2021.

Cette croissance de 288 logements résulte de :

- la livraison de 12 résidences tout public représentant 220 logements,
- la livraison de 3 résidences spécialisées représentant 124 logements,
- la cession de 55 logements en diffus,
- la transformation de 1 logement en commerce.

LIVRAISONS 2022

220 logements en résidences tout publics ont été livrés et mis en location en 2022.

Nom résidence	Commune	Nombre de logements
LE NOCTUA	FLEURIEUX SUR L ARBRESLE	18
LE CLOS DU MOULIN	CHAZAY D AZERGUES	5
LES PEUPLIERS	ARNAS	14
LE PENSEUR	CHAPONOST	32
MARIANNE	GENAS	16
LES HAUTS DE LIERGUES	PORTE DES PIERRES DOREES	46
LES FONTAINES	TERNAY	4
HORIZON	STE CONSORCE	6
LES BOUTONS D'OR	CLAVEISOLLES	5
MONIQUE ANDREA	VILLEFRANCHE SUR SAONE	63
LES JARDINS DE LA CITADELLE	ANSE	1
ANCIENNES CURES	COLOMBIER SAUGNIEU	10
		220

Trois résidences spécialisées ont été livrées :

- à Tarare, un domicile collectif de 17 logements pour personnes souffrant de handicaps psychiques,
- à Ternand, une MARPA de 23 logements,
- à Saint Bonnet de Mure, un EHPAD de 84 logements.

DÉMOLITIONS ET RENOUVELLEMENT URBAIN

L'Opac du Rhône poursuit sa politique de démolition. Depuis 2008, 792 logements ont été démolis sur le territoire du conseil départemental du Rhône, soit une moyenne de 50 par an entre 2008 et 2022.

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

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

Des négociations engagées avec l'Etat, la communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien et les communes ont conduit à la mise au point d'un protocole habitat prévoyant, sur les communes de Tarare, Thizy les Bourgs, Saint Jean La Bussière, la démolition d'environ 300 logements, la reconstitution de 30 à 50 % des logements démolis, la réhabilitation de 155 logements et la vente et le changement d'usage de 90 logements sociaux. Ce protocole prévoyait une phase de préparation qui devait aboutir avant la fin de l'année 2020 à la signature d'un avenant détaillant un programme de démolition, son financement ainsi qu'un calendrier. Décalée pour cause de crise sanitaire, la réunion préparatoire à la signature de l'avenant a eu lieu en mars 2021. En l'état d'avancement des études, un premier programme de démolition portant sur 231 logements pour un coût de 6,8 M€ dont 1,2 M€ restant à la charge de l'Opac du Rhône a été approuvé par le conseil d'administration du 16 décembre 2021. Depuis, le coût prévisionnel a été ramené à 5,9 M€ dont 0,7 M€ restant à la charge de l'Opac du Rhône. Les autorisations administratives de démolir obtenues pour les résidences Merle et Croisette ont permis de comptabiliser une provision pour charges de 0,5 M€ sur 2022. Les autorisations administratives de démolir des résidences Clémenceau, Cité Labe et Léon Gouttard n'étant pas obtenues, la charge prévisionnelle restant à la charge de l'Opac du Rhône de ces résidences ne figure pas en provision pour risques et charges au 31 décembre 2022 compte tenu des règles et méthodes comptables appliquées, et du règlement des passifs. A ce stade ce projet de démolition est à considérer comme un passif éventuel.

ACCESSION SOCIALE A 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 2022, 55 logements HLM implantés sur 22 communes du Rhône ont été vendus, dont 27 à des locataires du parc social et du parc privé, et 15 à des décohabitants ou à des personnes hébergées.

Commercialisation de programmes neufs

En 2022, 5 logements ont été vendus sur les communes de Fleurieux sur l'Arbresle (résidence Le Noctua) et de Ternay (résidence Les Fontaines).

Au 31 décembre 2022, 5 logements sont sous contrats de réservation dans le programme situé sur la commune de Saint Romain de Popey et 23 logements en location accession dans l'attente de la levée d'option sur les communes de Fleurieux sur l'Arbresle, Porte des pierres dorées et Ternay.

RÉHABILITATIONS

Une réhabilitation achevée en 2022

L'opération de réhabilitation de la résidence Bel Air à Ternay (40 logements) a été achevée en 2022.

Le Bel Air à Ternay



Des programmes en cours

Les réhabilitations, démarrées en 2021, des résidences Aiguerande, les Rivoires et les Pierres folles se sont poursuivies en 2022.

D'autres programmes de réhabilitation ont débuté en 2022 à Saint Symphorien sur Coise (résidence la Bardière), à Chazay d'Azergues (résidence La Baty), à Cublize (résidence La Perchonière), à Thizy (résidence 5 place de la juiverie) et à Amplepuis (résidence Jardin des Fontaines).

PRISE DE PARTICIPATION

Le 7 avril 2022 l'Opac du Rhône est entré dans le capital de la SA « Deux Fleuves Senior et Autonomie à hauteur de 49,56% du capital social (9 968 actions). L'Opac du Rhône et Loire Habitat sont actionnaires à parts égales de la SA « Deux Fleuves Senior et Autonomie ».

UN ENVIRONNEMENT EN CRISE

ABSENCE D'IMPACT SIGNIFICATIF DE LA CRISE SANITAIRE DU COVID-19

En dépit de l'épidémie du covid-19 qui s'est poursuivie au 1^{er} trimestre 2022, les activités de la société n'ont pas été significativement affectées.

LA HAUSSE DES COÛTS DE L'ÉNERGIE

Dans le contexte actuel d'accélération de l'inflation, les coûts de l'électricité ont enregistré une hausse de près de 1,8 M€ par rapport à 2021. L'Opac du Rhône reste toutefois dans l'attente des chiffres définitifs qu'EDF doit finaliser en fonction du bouclier tarifaire électricité.

Il s'agit principalement de charges locatives récupérables auprès des locataires. Afin de contenir cette hausse, l'Opac du Rhône a engagé sans délai la mise en œuvre d'un plan de sobriété qui a permis de baisser d'au moins 10% les volumes consommés sur le dernier trimestre 2022. Par ailleurs, à compter de septembre 2022, l'Opac du Rhône a pris position auprès des pouvoirs publics en soulignant la nécessaire mise en place d'un bouclier tarifaire pour l'électricité des parties communes dans les logements sociaux.

LA HAUSSE DES COÛTS DES MATIÈRES PREMIÈRES

La pénurie inédite de matières premières, l'augmentation du coût du fret et des matières premières, ont pu retarder certains chantiers que ce soit en neuf ou en réhabilitation et ont conduit l'office à présenter un révisé budgétaire au conseil d'administration d'octobre 2022, anticipant une hausse de 9,4% du prix de revient par logement neuf et une hausse de 11% du coût des travaux immobilisés.

LES ÉVOLUTIONS DU CADRE RÉGLEMENTAIRE FISCAL

À l'image de l'année 2021, les mesures relatives aux économies d'énergie et à la performance énergétique occupent une grande part des textes publiés en 2022 : audit énergétique pour la vente de logement énergivore, taux de TVA, aides multiples en faveur de l'habitat visant à compenser la hausse des prix de l'électricité et gaz naturel...

Concernant les évolutions de la fiscalité, on retiendra :

- l'exonération de 25 ans de TFPB des opérations de constructions neuves et d'acquisition améliorées de logements locatifs sociaux reportée jusqu'au 31 décembre 2026,
- la redéfinition des critères de performance énergétique permettant de porter la durée d'exonération de la TFPB à 30 ans. Ces critères devraient être définis par décret et fondés sur le respect des exigences des seuils 2025 de la RE 2020,
- le report de 2 ans de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitations qui devrait débuter en 2025 et dont les résultats devraient être pris en compte pour le calcul de la TFPB à compter de 2028,
- la facturation directe au taux de TVA de 5.5% : la loi de finances pour 2023 prévoit qu'un arrêté qui sera publié courant 2023 va redéfinir la liste des travaux d'économie d'énergie pouvant être refacturés directement à 5.5% lorsqu'ils sont réalisés dans des locaux à usage d'habitation de plus de 2 ans.
- l'administration a publié le 25 octobre 2022 ses commentaires concernant le nouveau régime de l'assujetti unique (Groupe de TVA) ; on rappelle que, à défaut d'avoir opté pour l'application de ce régime, les transactions réalisées entre organismes HLM ou avec des structures telles que des GIE deviennent, dans la plupart des cas soumises à TVA à compter du 1^{er} janvier 2023 puisqu'il n'est plus possible d'utiliser le régime d'exonération de TVA de l'article 261B du CGI.

Les anciennes cures à Colombier-Saugnieu



2

ÉTATS FINANCIERS **SIMPLIFIÉS**

Les Boutons d'Or à Claveisolles





Les Fontaines à Ternay

BILAN SIMPLIFIÉ

ACTIF

en K€	2022			2021
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
Immobilisations incorporelles	17 620	13 476	4 144	4 167
Immobilisations corporelles	1 030 598	356 669	673 929	648 996
Immobilisations en cours	41 793		41 793	48 006
Immobilisations financières	2 077		2 077	1 975
Sous total actif immobilisé	1 092 088	370 145	721 943	703 144
Stocks et en cours	16 303		16 303	12 224
Avances et acomptes versés	1 568		1 568	1 570
Créances d'exploitation	25 210	3 553	21 657	21 168
Créances diverses	637		637	1 425
Valeurs mobilières de placement			-	-
Disponibilités	102 195		102 195	91 393
Charges constatées d'avance	112		112	75
Sous total actif circulant	146 025	3 553	142 472	127 855
Charges à répartir	1 249	-	1 249	1 417
Total ACTIF	1 239 362	373 698	865 664	832 416

PASSIF

en K€	2022	2021
Dotations et réserves	98 885	94 262
Report à nouveau	108 014	97 649
Résultat de l'exercice	14 152	14 988
Sous total situation nette	221 051	206 899
Subventions d'investissement	107 002	106 509
Provisions réglementées		
Titres participatifs	32 000	10 000
Sous total capitaux propres	360 053	323 408
Provisions pour risques et charges	4 324	5 562
Dettes financières	474 549	472 068
Crédits de trésorerie	6 070	13 045
Avances et acomptes reçus	1 488	1 879
Dettes d'exploitation	8 904	6 087
Dettes diverses	4 161	3 821
Produits constatés d'avance	6 115	6 546
Sous-total dettes	501 287	503 446
Total PASSIF	865 664	832 416

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ

en K€	2022	2021
Loyers des logements tous publics	49 981	49 476
Loyers des résidences spécialisées	6 450	6 197
Autres loyers (garages, commerces, SLS, autres)	3 849	3 697
PRODUITS LOCATIFS (1)	60 280	59 370
Production immobilisée et stockée	2 117	1 355
Subventions d'exploitation	203	672
Autres produits d'exploitation	1 146	310
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)	3 466	2 337
Maintenance du patrimoine	- 8 189	- 8 374
Diagnostics et contrôles techniques réglementaires	- 372	- 313
Taxes foncières et autres taxes	- 4 560	- 4 298
Cotisation CGLLS et autres cotisations professionnelles	- 1 341	- 1 312
Frais de personnel	- 12 084	- 10 925
Autres frais de structure	- 5 183	- 4 766
Autres charges d'exploitation	- 149	- 162
Pertes sur charges récupérables non récupérées	- 480	- 650
Pertes sur créances irrécouvrables	- 623	- 932
CHARGES D'EXPLOITATION PAYEES (3)	- 32 981	- 31 732
Provisions sur créances douteuses (dotations - reprises)	- 174	127
Provision gros entretien (dotations - reprises)	177	79
Autres provisions (dotations - reprises)	133	898
Amortissements des immeubles	- 19 588	- 19 088
Amortissements des immobilisations de structure	- 950	- 872
CHARGES D'EXPLOITATION CALCULEES - LOCATIF ET STRUCTURE (4)	- 20 402	- 19 014
Marge sur accession & maîtrise d'ouvrage unique nette de provision	234	889
Marge sur aménagement nette de provision	- 164	- 150
MARGE SUR ACCESSION, AMENAGEMENT & MAITRISE D'OUVRAGE UNIQUE (5)	70	739
Produits financiers	3 038	1 042
Charges financières	- 8 357	- 6 125
Provisions financières	- 164	- 563
RESULTAT FINANCIER (6)	- 5 483	- 5 646
RESULTAT COURANT (7) = (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	4 950	6 054
Marge sur cessions de patrimoine nette de provision	5 424	4 804
Démolitions, remplacements de composants et mises au rebut nets de provision	- 446	484
MARGE SUR SORTIES DE PATRIMOINE (8)	4 978	5 288
Produits exceptionnels perçus	1 229	1 255
Charges exceptionnelles payées	- 638	- 332
Provisions sur exceptionnel (dotations - reprises)	346	- 264
Quote-part de subventions d'investissement virée au résultat	3 287	3 307
RESULTAT EXCEPTIONNEL (9)	4 224	3 966
IMPOTS SUR LES SOCIETES - INTERESSEMENT (10)	-	- 320
RESULTAT NET (7)+(8)+(9)+(10)	14 152	14 988

L'intéressement a été comptabilisé en 'Frais de personnel' en 2022. Il était dans la rubrique 'IS- Intéressement' en 2021'.

3

ÉTATS FINANCIERS **DÉTAILLÉS**

Les Hauts de Liergues à Porte des Pierres Dorées





Le Penseur à Chaponost

BILAN DÉTAILLÉ

ACTIF

En €		Exercice au 31/12/2022				
N° de compte	ACTIF	31/12/2022			31/12/2021	
		Brut	Amort. et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				4 143 819	4 166 796
201	Frais d'établissement					
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	4 986 359	1 306 220	3 680 140		3 738 228
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	12 633 566	12 169 887	463 679		428 567
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/ avances et acomptes					
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				673 929 596	648 995 753
2111	Terrains nus	375 683		375 683		267 708
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	110 379 681	214 908	110 164 774		105 037 786
212	Agencements et aménagements de terrains					
213 (sauf 21315, 2135 et	Constructions locatives (sur sol propre)	686 660 995	276 987 340	409 673 655		402 214 391
214 (sauf 21415, 2145 et	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	83 045 106	34 670 889	48 374 218		47 980 646
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	16 212 133	2 837 284	13 374 849		13 842 876
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	132 031 185	40 781 100	91 250 085		78 986 064
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage et autres immo.corporelles	1 893 324	1 176 992	716 332		666 282
22	Immeubles en location-vente, en location attribution ou reçus en affectation					
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				41 792 749	48 006 594
2312	Terrains	6 324 611		6 324 611		3 923 367
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	35 468 138		35 468 138		44 083 227
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles					
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				2 077 000	1 975 339
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	106 900		106 900		24 000
2741	Prêts participatifs					
272	Titres immobilisés (droits de créance)					
2781-2782	Prêts pour accession					
271-274 (sauf 2741) 275-2761	Autres	1 970 100		1 970 100		1 951 339
2678-2768	Intérêts courus					
	TOTAL (I)	1 092 087 782	370 144 619	721 943 163	721 943 163	703 144 482
	STOCKS ET EN-COURS				16 303 115	12 224 822
31 (net 319)	Terrains à aménager					
33	Immeubles en cours	12 154 999		12 154 999		11 987 605
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente	788 839		788 839		223 941
358	Temporairement loués	3 326 368		3 326 368		
37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
32	Approvisionnements	32 908		32 908		13 276
409	FOURNISSEURS DEBITEURS	1 567 772		1 567 772	1 567 772	1 570 297
	CREANCES D'EXPLOITATION				21 656 881	21 166 204
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	6 249 814	843 108	5 406 706		5 080 837
412-4113	Créances sur acquéreurs	773 524		773 524		506 212
413-414-417	Clients - autres activités et autres	259 627		259 627		356 464
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs					
416	Clients douteux ou litigieux	2 709 846	2 709 846			
418	Produits non encore facturés	3 791 369		3 791 369		1 943 776
42-43-44 (sauf 441)	Autres	815 885		815 885		1 192 991
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	10 609 771		10 609 771		12 085 923
	CREANCES DIVERSES (3)				637 556	1 424 673
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV					
451-458	Groupes - Opérations faites en commun ou GIE					
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	418 084		418 084		101 094
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers					
4615	Opérations d'aménagement	202 079		202 079		1 323 343
478	Autres comptes transitoires	17 393		17 393		236
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
	DISPONIBILITES				102 195 578	91 393 050
511	Valeur à l'encaissement					1 139
515	Compte au Trésor					
516	Comptes de placement court terme	98 692 010		98 692 010		90 295 100
5188	Intérêts courus à recevoir	2 694 061		2 694 061		995 566
Autres 51	Comptes courants - Autres que le Trésor	807 117		807 117		98 855
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	2 390		2 390		2 390
486	Charges constatées d'avance	111 783		111 783	111 783	75 282
	TOTAL (II)	146 025 639	3 552 954	142 472 686	142 472 686	127 854 328
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 248 561				1 417 246
	TOTAL (III)	1 248 561		1 248 561	1 248 561	1 417 246
169	Primes de remboursement des obligations (IV)					
	TOTAL (IV)					
476	Différences de conversion - Actif (V)					
	TOTAL (V)					
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 239 361 982	373 697 573	865 664 410	865 664 410	832 416 055

(1) dont droit au bail

(2) dont à moins d'un an

(3) dont à plus d'un an

36 013

11 843 250

PASSIF

En €

Exercice du 31/12/2022

N° de compte	PASSIF	31/12/2022		31/12/2021
		Détail	Totaux partiels	
C				
A				
P				
I				
T				
A				
U				
X				
P				
R				
O				
P				
R				
E				
S				
10	DOTATIONS ET RESERVES		98 885 408	94 261 990
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
10671	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>			
10685	Réserves sur cessions immobilières	81 803 725		77 180 307
106851	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>	4 623 418		
10688	Réserves diverses	744 881		744 881
106881	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>			
11	Report à nouveau (a)	108 013 628	108 013 628	97 649 104
	<i>dont activités relevant du SIEG depuis 2021</i>	7 581 810		
12	Résultat de l'exercice (a)	14 151 598	14 151 598	14 987 941
	<i>dont activités relevant du SIEG</i>	12 925 307		12 205 228
		Montant brut	Inscrit au résultat	
13	Subventions d'investissement	168 264 487	61 262 182	106 508 842
145	PROVISIONS REGLEMENTEES - amortissements dérogatoires			
1671	Titres participatifs			10 000 000
		TOTAL I	360 052 939	323 407 879
P				
R				
O				
V				
15	PROVISIONS		4 324 438	5 562 160
151	Provisions pour risques	1 920 405		1 954 276
1572	Provisions pour gros entretien	415 329		591 963
153-158	Autres provisions pour charges	1 988 704		3 015 921
		TOTAL II	4 324 438	5 562 160
D				
E				
T				
E				
S				
16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		474 548 548	472 067 718
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	21 253 508		19 954 697
163	Emprunts obligataires	9 600 000		9 800 000
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :			
1641	Caisse des dépôts et Consignations (Banques des territoires)	389 000 571		382 776 023
1642	C.G.L.L.S.			
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	14 139 407		15 341 829
1648	Autres établissements de crédit	31 692 777		36 517 817
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	3 931 742		3 862 281
1654	Redevances (location-accession)	11 376		
1658	Autres dépôts			
	Emprunts et dettes financières diverses :			
1672-1673-1674-1678	Emprunts assortis de conditions particulières			
1675	Emprunts participatifs			
1676	Avances d'organismes HLM			
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées			
16881	Intérêts courus non échus	3 777 210		2 508 875
16882	Intérêts courus capitalisables			
16883	Intérêts compensateurs	1 141 957		1 306 196
17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachés à des participations			
5181 - 519	Crédits et lignes de trésorerie	6 069 642	6 069 642	13 044 907
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		1 487 650	1 879 446
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	1 095 558		1 508 055
4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs	392 093		371 391
	DETTES D'EXPLOITATION		8 903 717	6 086 941
401-4031-4081-40711 (b) -	Fournisseurs	4 290 876		2 184 995
402-4032-4082-40712 (b) -	Fournisseurs de stocks immobiliers	19 029		15 765
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	4 593 812		3 886 181
	DETTES DIVERSES		4 161 853	3 820 562
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-40714 (b) -	Fournisseurs d'immobilisations	3 763 485		2 613 182
269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés			
	Autres dettes :			
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV			
451- 458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE			
4088 - 46 (sauf 461)	Créanciers divers	2 266		7 863
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			
4615	Opérations d'aménagement	124 418		976 044
478	Autres comptes transitoires	271 683		223 473
487	Produits constatés d'avance		6 115 622	6 546 443
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	5 492 981		6 024 381
4872	Produits des ventes sur lots en cours	622 642		522 062
4873	Rémunération des frais de gestion PAP			
		TOTAL III	501 287 032	503 446 017
R				
E				
G				
U				
L				
477	Différences de conversion - Passif			
		TOTAL IV		
	TOTAL GENERAL	I + II + III + IV	865 664 410	832 416 055

(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

453 053 442 (2) A moins d'un an

21 495 106

COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAILLÉ

PRODUITS

En €

Exercice au 31/12/2022

Numéro de compte	PRODUITS	31/12/2022		31/12/2021
		Détail	Totaux partiels	
	PRODUITS D'EXPLOITATION		85 717 392	81 345 353
70	Produits des activités		75 940 130	81 370 717
701	Ventes d'immeubles :			
7011	Ventes de terrains lotis	2 121 895		6 082 861
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	915 550		5 643 253
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains			
703	Récupération des charges locatives	12 372 521		10 079 962
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés	169 741		258 684
7042	Suppléments de loyers	316 793		199 557
7043	Loyers des logements conventionnés	48 869 587		48 373 169
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	6 450 374		6 196 889
7047	Logements en location - accession et accession	44 304		45 353
Autres 704	Autres	4 429 636		4 296 362
706	Prestations de services :			
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location-attribution et location-vente			
Autres 706	Autres	77 402		64 279
708	Produits des activités annexes	172 328		130 348
71	Production stockée (ou destockage)	4 058 660	4 058 660	-5 660 207
72	Production immobilisée		1 777 448	947 342
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	211 816		175 586
7232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisation			
Autres 72	Autres productions immobilisées	1 565 633		771 756
74	Subventions d'exploitation		275 182	671 544
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation	275 182		671 544
744	Subventions pour travaux de gros entretien			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		2 193 702	3 326 180
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	324 002		256 762
78174	Reprises sur dépréciations des créances	1 160 594		1 509 615
Autres 781	Autres reprises	709 106		1 559 803
791	Transferts de charges d'exploitation	576 779	576 779	574 812
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	895 491	895 491	114 965
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
76	PRODUITS FINANCIERS		3 038 383	1 042 491
761	De participations	168		357
762	D'autres immobilisations financières :			
76261-76262	Revenus des prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	D'autres créances et revenus de VMP	3 038 215		1 042 129
765-766-768	Autres			6
786	Reprises sur provisions			
796	Transfert de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de VMP			
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		17 017 980	14 515 991
771	Sur opérations de gestion	850 792		678 071
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :			
7731	Mandats hors charges récupérables			
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables			
775	Sur opérations en capital :			
7751	Produits des cessions d'éléments d'actif :		10 159 561	6 898 695
7752	- Immobilisations incorporelles			
7756	- Immobilisations corporelles	10 159 561		6 898 695
7756	- Immobilisations financières			
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	3 286 666		3 306 754
778	Autres	1 049 598		2 011 020
787	Reprises sur dépréciations et provisions	1 671 362	1 671 362	1 621 451
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	105 773 755	105 773 755	96 903 835
	Solde débiteur = Déficit			
	TOTAL GENERAL		105 773 755	96 903 835

CHARGES

En €

Exercice au 31/12/2022

Numéro de compte	CHARGES	31/12/2022			31/12/2021
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	
	CHARGES D'EXPLOITATION			75 284 125	69 645 826
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			32 986 342	28 882 789
60 (net de 6092)	Achats stockés :				
601	Terrains		4 582 340	4 582 340	-56 128
602	Aprovisionnementnements	62 706		62 706	13 733
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains				
6032	Aprovisionnementnements	-19 632		-19 632	3 885
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094,6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers		2 134 258	2 134 258	5 094 282
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	5 176 092	332 688	5 508 779	3 750 884
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	4 070 420	543 915	4 614 334	4 315 290
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	263 342	1 490 666	1 754 008	1 999 481
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	182 338	6 085 383	6 267 721	6 244 686
6156	Maintenance		275 954	275 954	227 201
6158	Autres travaux d'entretien		178 463	178 463	171 221
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		38 776	38 776	36 160
616	Primes d'assurance		748 339	748 339	689 118
621	Personnel extérieur à l'organisme		6 191	6 191	14 897
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	256 816	1 654 680	1 911 495	1 716 595
623	Publicité, publications, relations publiques		206 850	206 850	297 737
625	Déplacements, missions et réceptions		155 034	155 034	142 319
6285	Redevances		472 137	472 137	339 861
Autres 61 et 62 (nets de 619 et 629)	Autres	1 055 049	3 033 539	4 088 588	3 881 568
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés			6 671 279	6 246 200
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	8 574	982 943	991 517	909 596
63512	Taxes foncières		4 273 153	4 273 153	4 018 361
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	1 103 545	303 064	1 406 609	1 318 243
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel			12 405 663	11 302 911
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	844 376	8 205 073	9 049 449	8 053 496
645-647-6485 (net de 6459, 6479 et 64895)	Charges sociales	310 733	3 045 481	3 356 214	3 249 415
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions			22 566 138	22 220 625
	Dotations aux amortissements :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf	Immobilisations locatives		16 566 461	16 566 461	16 148 142
Autres 6811	Autres immobilisations		3 968 237	3 968 237	3 811 531
6812	Charges d'exploitation à répartir		4 446	4 446	
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles				
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		1 334 165	1 334 165	1 382 810
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :				
68157	Provisions pour gros entretien		147 368	147 368	335 552
Autres 6815	Autres provisions		545 461	545 461	542 590
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			654 703	993 300
654	Pertes sur créances irrécouvrables		622 994	622 994	932 129
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		31 709	31 709	61 171
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIERES			8 522 510	6 687 546
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		164 239	164 239	562 516
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières				
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		459 197	459 197	338 578
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		7 126 466	7 126 466	5 377 312
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers		27 838	27 838	84
66115	Gestion de prêts - Accession		696 895	696 895	373 727
Autres 661	Intérêts sur autres opérations				
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
664-666-668	Autres charges financières		47 875	47 875	35 329
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			7 815 523	5 263 009
671	Sur opérations de gestion		74 177	74 177	64 006
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) [M31]				
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives [M31]				
6732	Réduction de récupération des charges locatives [M31]				
	Sur opérations en capital :			7 065 554	4 206 192
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés :		5 620 517	5 620 517	3 151 593
6751	Immobilisations incorporelles				
6752	Immobilisations corporelles		5 620 517	5 620 517	3 151 592
6756	Immobilisations financières				1
678	Autres		1 445 037	1 445 037	1 054 599
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions :			675 791	992 811
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		64 231	64 231	490 808
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. dérogatoires)				
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		611 560	611 560	502 002
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés				319 513
691	Participations des salariés aux résultats				320 123
695	Impôts sur les bénéfices				-610
	TOTAL DES CHARGES	13 314 358	78 307 799	91 622 157	81 915 894
	Solde créditeur = Excédent			14 151 598	14 987 941
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			12 925 307	12 205 228
	TOTAL GENERAL			105 773 755	96 903 835

4

PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les Peupliers à Arnas



MÉTHODES GÉNÉRALES DE PRÉSENTATION ET D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'Opac du Rhône arrêtés au 31 décembre 2022 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 1^{er} janvier 2016,
- le règlement ANC 2021-08 du 8 octobre 2021 modifiant le règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015,
- 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, fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.

Le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires a publié le 14 décembre 2022 un arrêté modificatif ayant pour objet l'actualisation des documents annuels et états financiers applicables aux organismes d'HLM et aux SEM agréées en application de l'article L. 481-1 du CCH et l'intégration de l'activité d'organisme de foncier solidaire. La parution tardive de ce dernier n'a pas permis aux éditeurs d'états financiers de mettre à disposition de notre organisme le nouveau millésime. Néanmoins, les modifications apportées aux états réglementaires étant mineures et ayant pour principal objectif l'harmonisation des états financiers entre les différentes familles d'organismes d'habitations à loyer modéré par la réorganisation des tableaux annexes sans en changer le contenu, nous présentons nos comptes en vue de l'approbation des comptes conformément au format officiel de 2021, l'information financière n'étant pas modifiée sur le fond. Le millésime 2022 sera utilisé, dès sa mise à disposition par l'éditeur, pour la transmission électronique au préfet et au Ministère chargé du logement conformément à l'article R. 423-28 du code de la construction et de l'habitation.

De la même façon, l'application du règlement N° 2022-05 du 7 octobre 2022 modifiant le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social Homologué par arrêté du 13 décembre 2022 publié au Journal officiel du 18 décembre 2022, ayant attrait aux opérations réalisées au moyen d'un bail réel solidaire par les organismes de logement social agréés organismes de foncier solidaire, n'a pas d'impact sur les comptes annuels de notre organisme car nous n'avons pas développé cette activité à ce jour.

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.



Marianne à Genas

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
Electricité	de 4,2% à 5,2%	30 ans
Plomberie, sanitaires	de 3,7% à 4,6%	30 ans

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

Les composants et leurs amortissements sont comptabilisés dans des comptes 21 et 28 distincts depuis le 1^{er} 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 1^{er} janvier 2005, une réhabilitation devant être analysée comme un remplacement de composants :

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

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

- aménagements extérieurs,
- aménagements intérieurs,
- sécurisation.

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

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

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

Le matériel informatique est amorti sur une durée comprise entre 3 et 5 ans, les autres matériels sur une durée comprise entre 5 et 10 ans et les mobiliers sur une durée de 10 ans.

L'amortissement est calculé à compter de la date de mise en service de l'immobilisation.

TRAITEMENT COMPTABLE DES DÉMOLITIONS

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

Une opération de démolition avec ou sans phase de reconstruction est un processus complexe comprenant les phases suivantes : décision de démolir, libération progressive de l'immeuble et démolition physique. Lorsque les opérations de démolitions sont comptabilisées en résultat exceptionnel, les principes retenus sont les suivants :

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

STOCKS

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

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

CRÉANCES SUR LOCATAIRES

Depuis l'exercice ouvert au 1^{er} 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,
- 67% sur les locataires en place dont le plus ancien impayé est supérieur à 6 mois et inférieur à un an,
- 41% 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,
- 5% si l'origine de la dette des locataires en place est inférieure à 1 mois.

CHARGES À RÉPARTIR : INTÉRÊTS COMPENSATEURS

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

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

SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

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

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

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

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

PROVISION POUR INDEMNITÉS DE DÉPART EN RETRAITE

Conformément à la recommandation du Conseil national de la comptabilité du 1^{er} 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 de la convention collective nationale du 6 avril 2017 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 1^{er} 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 1^{er} janvier 2016 les 3 conditions suivantes :

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

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

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

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

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),
- 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, les commerces et les 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 :

$$\frac{\begin{array}{l} \text{Total des comptes 7 à 77 inclus} \\ \text{ajout des comptes 79188} \\ \text{sauf comptes 71\&72 imposables} \end{array}}{\text{Total des comptes 7 à 77 inclus}} = 2,36\% \text{ pour 2022}$$

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

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

$$\frac{\begin{array}{l} \text{Loyers et charges quittancés sur} \\ \text{locaux commerciaux, panneaux} \\ \text{publicitaires et antennes téléphoniques} \end{array}}{\text{Total des produits correspondant}} = 1,25\% \text{ pour 2022}$$

$$\frac{\text{à des créances acquises}}{\text{Total des produits correspondant}}$$

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Conformément à l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation, le résultat 2022 est ventilé en activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général (SIEG) et hors SIEG. Les produits ont été affectés directement en fonction de leur appartenance, ou non, à une activité relevant du SIEG.

Les charges ont été soit réparties directement selon la même logique que les produits, soit, lorsque la répartition directe était impossible, réparties en activité SIEG/hors SIEG selon le ratio :

$$\frac{\text{Comptes 70 activités SIEG (sauf compte 703) + part du compte 7752 afférente à la « vente HLM » SIEG}}{\text{Comptes 70 (sauf compte 703) + part du compte 7752 afférente à la « vente HLM »}} = 92,07\% \text{ pour 2022}$$

Sur la base de la méthodologie décrite ci-avant, le résultat des activités SIEG s'est établi à 12 925 306,83 € et celui des activités hors SIEG à 1 226 290,90 €.

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

Néant

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

Néant

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

Conformément aux instructions comptables des organismes d'habitation à loyer modéré, le montant de l'intéressement a été comptabilisé en compte 64141 sur 2022 (comptabilisation en 6911 les années précédentes).

5

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RÉSULTAT

Clos du Moulin à Chazay d'Azergues



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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

En €

Engagements reçus		
N° de compte	Libellé	Montant
8021	Avals, cautions, garanties reçus	415 801 682
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	5 160 074
8028	Autres engagements reçus	2 265 251
TOTAL		423 227 007

COMMERCIALISATION

80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	144 052
-------	---	---------

Les engagements reçus concernent essentiellement les emprunts garantis par les collectivités locales à hauteur de 410 369 K€. Les autres engagements concernent une vente à Gleizé pour 2 265 K€. Les dépôts de garantie bloqués correspondent à 11 réservations pour l'opération « La cité d'Or » à Liergues, 3 réservations pour « Les vergers du Soly » à Saint Romain de Popey et 1 réservation pour « Les Fontaines » à Ternay.

ENGAGEMENTS DONNÉS

En €

Engagements donnés		
N° de compte	Libellé	Montant
8011	Avals, cautions, garanties donnés	4 433 000
8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	25 886 133
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	3 787 569
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	1 479 460
80184	- Marchés signés (opérations locatives)	10 397 543
80188	- Engagements divers	10 221 561
TOTAL		30 319 133

Au 31 décembre 2022, les engagements donnés s'élèvent 30 319 K€ dont 14 185 K€ pour la part restant à payer sur les années futures, au titre des marchés en cours.

TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RÉSULTAT

En €

ORIGINES :		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		97 649 104
12 - Résultat de l'exercice		14 987 941
dont résultat courant	6 054 473	
- Prélèvement sur les réserves		
AFFECTATIONS :		
- Affectation aux réserves		
1067-10671 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		
10685 -106851 Réserves sur cessions immobilières	4 623 418	
10688-106881 Réserves diverses		
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	108 013 628	
TOTAL	112 637 046	112 637 046

AFFECTATION DU RÉSULTAT NET DE 2021

Le résultat de l'exercice 2021 qui s'élevait à 14 987 941 € a été affecté conformément à la décision du conseil d'administration du 21 juin 2022. A l'issue de cette affectation, le report à nouveau est créditeur de 108 013 628 € et la réserve des plus-values long terme créditrice de 81 803 725 €.

RÉSULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS HLM (PLURIANNUELS)

RÉSULTAT DE L'OFFICE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En €

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	64 427 487	64 696 005	61 882 120	71 290 755	63 567 609
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	28 206 443	30 736 426	36 988 046	30 509 508	30 406 035
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	13 986 721	14 741 343	19 644 204	14 987 941	14 151 598
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	261	247	231	239	249
Montant de la masse salariale de l'exercice	8 235 777	7 864 925	7 489 759	8 053 496	9 049 449
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	3 642 562	3 150 515	2 983 619	3 249 415	3 356 214

AUTOFINANCEMENT NET HLM

En €

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XII)	12 063 855	11 438 132	9 893 806	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	1 084 181	1 042 491	3 038 383	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	71 317 897	81 370 717	75 940 130	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	9 435 777	10 079 962	12 372 521	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	62 966 302	72 333 247	66 605 992	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	19,16%	15,81%	14,85%	16,61%

Le ratio d'autofinancement net HLM, définit aux articles R. 423-9 et R. 423-70 du CCH, s'élève à 14,85 % pour l'année 2022 et à 16,61 % 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 2022 diminue de 1 544 K€ par rapport à 2021, essentiellement en raison de la hausse du remboursement en capital d'emprunts (1 047 K€), de la hausse des charges liées à la démolition (744 K€) et de la résiliation d'une convention spécialisée (400 K€), en partie compensée par l'augmentation de l'autofinancement courant (692 K€).

Monique Andréa à Villefranche-sur-Saône



TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En €		Exercice au 31/12/2022				
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	4 943 765		42 595			4 986 359
Autres immobilisations incorporelles	12 308 099	325 467				12 633 566
TOTAL I	17 251 864	325 467	42 595			17 619 925
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	267 708	107 975				375 683
Terrains aménagés, loués, bâtis	105 272 140		7 383 627		2 276 086	110 379 681
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	105 539 848	107 975	7 383 627		2 276 086	110 755 365
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants			20 492 927		4 557 150	
Additions et remplacements de composants			4 752 079		1 789 860	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]	706 493 217		25 245 006		6 347 010	725 391 213
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants			16 958 932			
Additions et remplacements de composants			665 578		312 420	
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	159 033 983		17 624 510		312 420	176 346 073
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	16 214 015				1 882	16 212 133
TOTAL III [A+B+C]	881 741 215		42 869 517		6 661 312	917 949 420
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	153 181					153 181
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)						
Matériel de transport						
Matériel de bureau et matériel informatique	883 061	218 272			18 415	1 082 918
Mobilier	636 724	20 501				657 224
Diverses						
TOTAL V	1 519 785	238 773			18 415	1 740 142
Immeubles en location-vente et affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains et aménagements terrains	3 923 367	2 835 633		434 388		6 324 611
Constructions et autres immobilisations corporelles : - Construction et acquisition-amélioration	44 083 227	41 271 598	7 063 404	56 950 091		35 468 138
- Additions et remplacements de composants						
Avances et acomptes						
TOTAL VII	48 006 594	44 107 230	7 063 404	57 384 480		41 792 749
(II+III+IV+V+VI+VII) TOTAL VIII	1 036 960 624	44 453 978	57 316 548	57 384 480	8 955 813	1 072 390 857
FINANCIERES						
Participations et créances rattachées	24 000	82 900				106 900
Titres immobilisés	14 733					14 733
Prêts principaux pour accession et amélioration						
Prêts complémentaires pour accession et amélioration						
Autres prêts	1 617 207	36 013			76 941	1 576 279
Dépôts et cautionnements versés - Créances diverses	319 399	73 337			13 649	379 088
Intérêts courus						
TOTAL IX	1 975 339	192 250			90 589	2 077 000
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX)	1 056 187 826	44 971 695	57 359 143	57 384 480	9 046 402	1 092 087 782
			Abandon	25 337		

La variation de l'actif immobilisé est de 35 900 K€ sur 2022 et se décompose de la façon suivante :

Augmentation des actifs à hauteur de 44 972 K€ dont :

- 325 K€ d'actifs incorporels (logiciels, droits au bail et usufruit locatif),
- 108 K€ de terrains nus,
- 20 652 K€ de constructions neuves résidences tout public,
- 7 840 K€ de constructions neuves résidences spécialisées,
- 7 677 K€ d'acquisitions amélioration résidences tout public,
- 7 838 K€ de remplacement de composants,
- 532 K€ d'actifs divers (bâtiment administratif, matériel et actifs financiers).

Diminution des actifs à hauteur de - 9 072 K€ relatives aux :

- cessions d'actifs pour - 4 679 K€,
- transferts vers activité d'aménagement pour -2 247 K€,
- remplacements de composants pour - 2 102 K€,
- abandons pour - 26 K€,
- mises au rebut des agencements et matériels administratifs pour - 18 K€.

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

En €

Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements en fin d'exercice
		Amortissement linéaire	Autres méthodes		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation	1 205 536	100 683			1 306 220
Autres postes d'immobilisations incorporelles	11 878 978	290 909			12 169 887
TOTAL I	13 084 514	391 592			13 476 106
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	278 524 247	15 576 014	63 801	3 165 111	290 998 951
Constructions locatives sur sol d'autrui	56 474 702	3 912 413		151 527	60 235 587
Bâtiments et installations administratifs	2 371 140	465 957	430	242	2 837 284
TOTAL III	337 370 089	19 954 383	64 231	3 316 881	354 071 822
Installations techniques - Matériel - Outillage					
TOTAL IV	153 181				153 181
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique	531 186	141 609		18 415	654 380
Mobilier	322 317	47 114			369 431
Diverses					
TOTAL V	853 503	188 723		18 415	1 023 811
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
TOTAL VI					
TOTAL GENERAL	351 461 287	20 534 698	64 231	3 335 296	368 724 920

La variation des amortissements à hauteur de + 17 264 K€ s'explique par :

- des augmentations correspondant aux dotations de l'exercice pour 20 599 K€,
- des diminutions pour - 3 335 K€ qui correspondent aux sorties d'actifs relatives aux :
 - ventes de patrimoine pour - 2 035K€,
 - remplacements de composants pour - 1 168 K€,
 - démolitions pour - 114 K€,
 - mise au rebut de matériel pour - 18 K€.

TABLEAU DES DÉPRECIATIONS ET PROVISIONS

En €

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	726 375	76 674	38 650	764 399
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes sur contrats				
Provisions pour pensions et obligations similaires	989 794	200 462	268 086	(3) 922 170
Provisions pour gros entretien	591 963	147 368	324 002	415 329
Provisions pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	3 254 028	809 573	1 841 061	2 222 540
TOTAL II	5 562 160	1 234 077	(2) 2 471 799	4 324 438
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	554		554	
Corporelles	1 581 503	70 312	232 117	1 419 698
Financières				
TOTAL III	1 582 057	70 312	232 671	1 419 698
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Approvisionnements				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
TOTAL IV				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	3 377 766	1 334 165	1 158 978	3 552 954
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires				
Clients-autres activités	1 617		1 617	
Débiteurs divers				
Autres actifs à court terme				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	3 379 383	1 334 165	1 160 594	3 552 954
TOTAL VI	4 961 440	1 404 478	1 393 265	4 972 652
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	10 523 600	(1) 2 638 554	(1) 3 865 064	9 297 090

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	2 026 994	2 193 702
	- Financières		
	- Exceptionnelles	611 560	1 671 362
(2) Dont reprises de provisions utilisées		2 203 252
	... de provisions non utilisées (*)		268 547
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite			748 566

Le solde des dotations et reprises de l'exercice constitue un produit d'exploitation de 167 K€, et un produit exceptionnel de 1 059 K€.

Les principales provisions au 31 décembre 2022 se détaillent comme suit :

PROVISIONS POUR LITIGES

764 K€

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

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

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

PROVISION POUR PENSIONS ET OBLIGATIONS

922 K€

Provision pour engagements de retraite

749 K€

Cette provision représente une estimation des sommes à verser par l'Opac du Rhône à son personnel au titre de l'indemnité de départ en retraite. Le montant de cette provision est calculé sur la base des salaires actuels pondérés des paramètres suivants :

- âge de départ à la retraite fixé à 65 ans,
- probabilité d'être en vie à 65 ans en utilisant la table statistique des assurances en cas de vie de 2012-2016 de l'INSEE,
- taux de turn-over résultant de l'observation statistique sur les années 2020-2021-2022 : 13,57 % pour les administratifs et 8,05 % pour les agents de résidence,
- revalorisation attendue des salaires : 4,60 %,
- taux de charges sociales : 47 % pour les administratifs et 36 % pour les agents de résidence,
- taux d'actualisation équivalent à l'indice quotidien TEC 20, taux de l'échéance constante à 20 ans : 3,27 % contre 0,52 % en 2021.

Provision pour médailles du travail

173 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

415 K€

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

Le montant figurant en provision au 31 décembre 2022 porte sur les années 2023 et 2024.

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

AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

2 222 K€

Autres provisions pour risques

1 156 K€

Depuis 2019, l'Opac du Rhône est son propre assureur en matière de chômage et conformément aux usages et pratiques professionnelles, ce passif est constaté en provision pour risques et charges et au 31 décembre 2022 cette provision figure au bilan pour 310 K€.

Une provision pour avis de taxes foncières non reçus a été comptabilisée en 2022 pour 114 K€.

Les provisions pour risques enregistrent également la neutralisation des bénéfices des opérations d'aménagement en cours jusqu'à leur clôture ainsi que la constatation des pertes à terminaison des opérations d'aménagement déficitaires ou en devenir incertain dès que l'Opac du Rhône en a connaissance. Au 31 décembre 2022, ces provisions s'élèvent à 732 K€.

Autres provisions pour charges

1 066 K€

Elles correspondent pour :

- 649 K€ à une provision pour démolition concernant les sites : les Alouettes à Villefranche, Merle à Tarare et Croisette à Thizy,
- 417 K€ à une provision constatée au titre de l'obligation d'individualisation des frais de chauffage des immeubles collectifs.

PROVISIONS SUR ACTIF IMMOBILISÉ

1 419 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 215 K€ au 31 décembre 2022.

Dans le cadre des opérations de démolition, une provision pour dépréciation des bâtiments à démolir est constituée à hauteur de la valeur nette comptable des immobilisations concernées. Elle s'élève à 1 068 K€ au 31 décembre 2022.

Une provision pour dépréciation des résidences à fort taux de vacance a été comptabilisée au bilan à hauteur de 134 K€.

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

PROVISIONS DES CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT

3 553 K€

Ce poste intègre la provision pour dépréciation des créances locatives qui s'élève à 3 553 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 2022, 932 K€ de dettes locataires sont considérées comme définitivement irrécouvrables dont 170 K€ qui ont fait l'objet d'un effacement validé par ordonnance du juge de l'exécution dans le cas de situations de surendettement.

ÉTAT DES DETTES

En €

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)	21 253 508	446 115	2 091 356	18 716 037	
163	Emprunts obligataires (1)	9 600 000	200 000	800 000	8 600 000	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	434 832 755	12 971 277	48 583 957	373 277 521	410 368 681
165	Dépôts et cautionnements reçus	3 943 118	Non ventilable (3)		3 943 118	
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)					
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	6 069 642	6 069 642			
16881	Intérêts courus non échus	3 777 210	3 777 210			
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables					
16883	Intérêts compensateurs	1 141 957	157 385	544 272	440 300	1 141 957
TOTAL I dettes financières		480 618 189	23 621 630	52 019 584	404 976 975	411 510 638
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>		<i>66 894 290</i>	<i>15 580</i>	<i>122 565</i>	<i>33 309 000</i>	<i>33 447 145</i>
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	8 073 391	7 544 494	75 518	453 379	
419	Clients créditeurs	1 487 650	1 487 650			
42	Personnel et comptes rattachés	1 731 811	1 731 811			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 395 411	1 395 411			
44	Etat et autres collectivités publiques	1 466 589	1 466 589			
45	Groupes, associés et opérations de coopération					
46	Créditeurs divers	126 685	126 685			
47	Comptes transitoires ou d'attente	271 683	271 683			
TOTAL II		14 553 221	14 024 324	75 518	453 379	
487	Produits constatés d'avance					
	4871 - Sur exploitation	180 098	180 098			
	4872 - Sur vente de lots en cours	622 642	622 642			
	4873 - Rémunération des frais de gestion P.A.P.					
	4878 - Autres produits constatés d'avance	5 312 883	5 312 883			
TOTAL III		6 115 622	6 115 622			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		501 287 032	43 761 576	52 095 102	405 430 354	411 510 638

RENVOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	21 299 914
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	20 004 018
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

DETTES FINANCIÈRES

480 618 K€

EMPRUNTS ET INTÉRÊTS

470 605 K€

Le capital restant à rembourser sur les emprunts souscrits s'élève à 465 686 K€ au 31 décembre 2022 contre 464 390 K€ au 31 décembre 2021, soit une augmentation de 1 296 K€.

Le montant des prêts encaissés sur l'année s'élève à 21 300 K€.

	En €		REMBOURSEMENTS		Variation 22/21	31/12/2022
	31/12/2021	Nouveaux emprunts	Remboursements échéance	Remboursements anticipés		
Emprunts	464 390 366	21 299 914	- 16 311 332	- 3 692 686	1 295 896	465 686 262
			-20 004 018			
Intérêts compensateurs	1 306 196				- 164 239	1 141 957
Intérêts courus non échus	2 508 875				1 268 335	3 777 210
	468 205 437				2 399 992	470 605 429

Les remboursements à l'échéance opérés sur la période représentent 16 311 K€, les remboursements anticipés s'élèvent à 3 693 K€ pour l'année 2022 et concernent les prêts PSLA des opérations de l'Arbresle et de Mornant.

CONCOURS BANCAIRES COURANTS

6 070 K€

Les lignes de crédit

5 922 K€

Plusieurs lignes de crédit ont été mises en place ou renouvelées en 2022 afin de retarder l'encaissement des prêts liés aux programmes d'investissement dont les taux sont plus onéreux que les taux de financement court terme. Ces lignes ont été intégralement remboursées au 31 décembre 2022 contre 500 K€ au 31 décembre 2021. Par délibération du 19 octobre 2021, le Conseil d'Administration de l'Opac du Rhône a renouvelé l'autorisation de mettre en place jusqu'au 31 décembre 2023, des lignes de crédit d'une durée inférieure à 5 ans jusqu'à hauteur de 180 000 K€, qui peuvent être utilisées afin d'optimiser la gestion de trésorerie et de financer les opérations d'investissement en fonction des opportunités et si les conditions de marché s'y prêtent.

Par ailleurs, et en utilisation alternative des lignes de crédits, l'OPAC a mis en place et a utilisé en 2022 un programme d'émission de billets de trésorerie (NEU-CP, Negotiable European Commercial Paper). A l'instar des lignes de crédit, les émissions réalisées dans l'année sont toutes remboursées au 31 décembre 2022. Trois autres lignes de crédit, mobilisées pour un total de 5 922 K€ au 31 décembre 2022, 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

148 K€

Les soldes créditeurs bancaires s'élèvent à 39 K€ au 31 décembre 2022 et les intérêts courus payés sur le premier trimestre 2023 représentent 108 K€.

DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES

3 943 K€

AUTRES DETTES

14 553 K€

FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

8 073 K€

La dette fournisseurs est principalement constituée de factures dont l'échéance de paiement est prévue en janvier 2023, de factures non parvenues et de retenues de garanties.

CLIENTS CRÉDITEURS

1 488 K€

Ils se composent de la quote-part de provisions quittancée en 2022 à rembourser aux locataires après calcul des charges locatives définitives pour 1 096 K€ ainsi que des avances locataires pour 392 K€.

PERSONNEL ET COMPTES RATTACHÉS & SÉCURITÉ SOCIALE ET AUTRES ORGANISMES SOCIAUX **3 127 K€**

Ce poste concerne essentiellement :

- les charges sociales de décembre 2022 à régler en 2023 pour 773 K€,
- les provisions pour congés payés, RTT et compte épargne temps à hauteur de 1 695 K€ dont 533 K€ de charges sociales,
- les primes et indemnités diverses pour 244 K€,
- l'intéressement 2022 y compris la taxe sur les salaires y afférent, pour 415 K€.

ÉTAT ET AUTRES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES **1 467 K€**

Ce poste est constitué des éléments suivants :

- TVA pour 1 354 K€,
- taxes diverses pour 113 K€.

CRÉDITEURS DIVERS **127 K€**

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

COMPTES D'ATTENTE **271 K€**

Ce poste comprend des encaissements (APL, mandats CCP) qui seront affectés en compte clients sur janvier 2023 pour 270 K€ et divers autres flux de trésorerie non affectés pour 1 K€.

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE **6 116 K€**

Les produits constatés d'avance correspondent :

- à la quote-part de subventions notifiées liée à des travaux et prestations non effectués sur des opérations de démolition à hauteur de 5 313 K€,
- aux produits des ventes sur lots en cours pour 623 K€,
- à une indemnité d'assurance pour 180 K€.

ÉTAT DES CRÉANCES

En €

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	106 900		106 900
271/272	Titres immobilisés	14 733		14 733
274/275/276	Immobilisations financières diverses	1 955 367	36 013	1 919 354
278	Prêts pour accession			
TOTAL I		2 077 000	36 013	2 040 987
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	1 567 772	1 567 772	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	6 249 814	6 249 814	
416	Locataires douteux ou litigieux	2 709 846	781 468	1 928 378
412/413/414/415/418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	4 824 519	4 824 519	
42	Personnel et comptes rattachés	1 171	1 171	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	38 031	38 031	
44	Etat et collectivités publiques (1)	11 386 453	1 471 582	9 914 871
45	Groupes, associés et opérations de coopération			
46	Débiteurs divers (1)	620 164	620 164	
47	Comptes transitoires ou d'attente	17 393	17 393	
TOTAL II		27 415 164	15 571 914	11 843 250
486	486 - Charges constatées d'avance	111 783	111 783	
TOTAL III		111 783	111 783	
TOTAL GENERAL (I + II + III)		29 603 947	15 719 710	13 884 236
(1) RENVOIS				
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	5 384 087		
	Subventions d'exploitation à recevoir	68 244		
	TVA	7 148		

TITRES DE PARTICIPATION

107 K€

Ce poste concerne les titres de la SAC des deux fleuves pour 24 K€ et les titres de Deux Fleuves Seniors et Autonomie pour 83 K€.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES DIVERSES

1 955 K€

Ce poste concerne :

- les prêts à des organismes collecteurs au titre de la participation à l'effort de construction pour 1 576 K€,
- les dépôts et cautionnements d'une valeur de 379 K€ versés en contrepartie de la mise à disposition d'installations techniques (compteurs, cuves...) ou en garantie de loyers sur locaux administratifs.

FOURNISSEURS DÉBITEURS

1 568 K€

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

LOCATAIRES

8 960 K€

Le quittancement de l'ensemble des locaux est à terme échu. Le mois de décembre 2022 (APL déduite) est rattaché à cet exercice.

Au 31 décembre 2022, 30% des créances locataires, soit 2 710 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 843 K€.

AUTRES CRÉANCIERS, ACQUÉREURS, EMPRUNTEURS ET COMPTES RATTACHÉS

4 825 K€

Ce poste se compose :

- des créances sur acquéreurs pour 774 K€. Il s'agit de sommes dues au titre des ventes signées de programmes neufs, de logements ou de réserves foncières issus de notre patrimoine,
- des autres créances d'exploitation pour 260 K€ (créances clients autres que locataires ou sur activités d'aménagement),
- des produits non encore facturés pour 3 791 K€ dont 3 445 K€ correspondant à la refacturation aux locataires du solde de régularisation des charges 2022 qui sera quittancé en 2023, 117 K€ de certificat d'économie d'énergie, et 229 K€ de charges récupérables à titre individuel qui seront refacturées avec le quittancement de janvier.

SÉCURITÉ SOCIALE ET AUTRES ORGANISMES SOCIAUX

38 K€

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

ÉTAT ET COLLECTIVITÉS PUBLIQUES

11 386 K€

Les créances de ce poste concernent :

- les subventions liées aux investissements pour 5 226 K€,
- les subventions sur opérations de démolition pour 5 384 K€,
- des créances de TVA pour 776 K€.

DÉBITEURS DIVERS

620 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 552 K€.

Figurent également dans ce poste :

- des remboursements à recevoir sur sinistres pour 46 K€,
- des produits divers pour 22 K€.

ÉLÉMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

En €

Comptes concernés	Entreprises avec lesquelles l'office a un lien de participation
BILAN :	
Immobilisations financières	106 900
Créances diverses	71 615
Dettes diverses	93 412

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

En €

Informations financières		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus		Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos	Résultat net du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par l'office au cours de l'exercice
Filiales et participations					Brute	Nette			
Nom	SIREN								
Filiales et participations									
Filiales									
Participations									
- SAC DES 2 FLEUVES	900 511 338	48 000		50	24 000	24 000	111 465		
- 2 FLEUVES SENIORS ET AUTONOMIE	776 382 624	40 000	1 971 427	50	82 900	82 900		-6 360	
Autres filiales ou participations									
Filiales non reprises ci-dessus									
Participations non reprises ci-dessus									
					14 733	14 733			357
TOTAL					121 633	121 633	111 465	-6 360	357

ÉVALUATION DES ÉLÉMENTS FONGIBLES DE L'ACTIF CIRCULANT

En €

Nature des éléments	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette au bilan	Prix du marché
32 - Approvisionnements				
322 - Fournitures consommables :	32 908		32 908	
TOTAL	32 908		32 908	

Le stock de combustible de 33 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 €	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Activité d'aménagement			
Opérations en cours	9 863 893	7 541 133	2 322 760
Dépréciation	-	-	-
Activité d'accession			
Opérations en cours	2 184 283	4 024 494	- 1 840 211
Opérations achevées	3 326 368	-	3 326 368
Dépréciation	-	-	-
Activité de maîtrise d'ouvrage unique			
Opérations en cours	106 824	421 978	- 315 154
Opérations achevées	788 839	223 941	564 898
TOTAL	16 270 207	12 211 546	4 058 660
<i>Dont opérations en cours</i>	<i>12 155 000</i>	<i>11 987 605</i>	<i>167 394</i>
<i>Dont stocks achevés nets des dépréciations</i>	<i>4 115 207</i>	<i>223 941</i>	<i>3 891 266</i>

Les terrains en cours d'aménagement concernent 7 opérations sises à Gleizé - ZAC des Charmilles, Brignais - Les Pérouses & Les Erables, Reyrieux - ZAC du Bret, Brindas - ZAC des Verchères, CAVBS - ZAC de Belleroche, Genas - Secteur Vurey et Saint-Martin-en-Haut - La Sablière.

Les opérations d'accession en cours portent sur 69 logements neufs (dont 4 en PSLA), 12 commerces neufs, 1 terrain et 22 garages.

Les opérations de maîtrise d'ouvrage unique en cours concernent principalement un programme d'aménagement de voiries à Saint Romain de Popey, trois commerces à Saint Laurent de Chamousset et divers équipements publics sur la commune Les Sauvages. Le stock achevé concerne deux cabinets médicaux à Sourcieux les Mines et un programme d'aménagement de voiries et d'espaces verts à Meys.

DISPONIBILITÉS DE L'ACTIF CIRCULANT

Les comptes courants, caisse, comptes à terme, y compris les intérêts courus non échus, s'élèvent à 102 196 K€, dont 80 000 K€ de comptes à terme et 3 000 K€ de dépôts à terme.

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

En €	Comptes d'imputation	Montant
211	- Terrains	525
231	- Immobilisations corporelles en cours	235 755
31	- Terrains à aménager	13 025
33	- Immeubles en cours	74 935
35	- Immeubles achevés	
	TOTAL	324 240

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

En €

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221)	Frais financiers (compte 7222)	Autres travaux et prestations pour soi- même (compte 7223)	Total
Sans objet	Sans objet	1 565 633	211 816	-	1 777 449

Détail :

Locatif neuf	1 088 642
Locatif amélioration	618 806
Locaux administratifs	0
Renouvellement urbain	70 000
	1 777 449

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

(1) Assiette 1 : Montant TTC final des travaux + frais d'appel d'offres + branchements

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

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

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

INCORPORATIONS DE FRAIS FINANCIERS ET DE COÛTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS

En €

Comptes	Frais financiers spécifiques à une opération	Frais financiers non spécifiques à une seule opération	Frais de commercialisation	Autres coûts internes	Total
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	13 890			229 754	243 644
332 - Opérations groupées, constructions neuves				96 215	96 215
TOTAL GENERAL	13 890	0	0	325 969	339 859

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

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

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

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

COMPTES RATTACHÉS

CHARGES À PAYER (SAUF INTÉRÊTS COURUS)

En €

N° de compte	Libellé	Montant	Observations
408	Fournisseurs	4 357 071	Factures non parvenues
4282/4284/4286	Personnel	1 731 811	Dont congés payés (1 161 k€) et intéressement (570 k€)
4382-4386	Organismes sociaux	622 442	Dont congés payés (532 k€) et intéressement (89 k€)
4482-4486	Etat	73 970	Dont taxe habitation siège (87 k€) - Taxes diverses (-13 k€)
	TOTAL	6 785 294	

PRODUITS À RECEVOIR

En €

N° de compte	Libellé	Montant	Observations
418	Locataires	3 791 369	Produits non encore facturés
4387	Organismes sociaux	38 031	Dont IJSS 2022 (32 k€) et Subvention contrats apprentis 12/2022 (5 k€)
4687	Divers	68 244	Dont Frais Huissiers (9 k€) + Convention ASDLL 2022 (13 k€) et Sinistres (46 k€)
	TOTAL	3 897 644	

PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES À UN AUTRE EXERCICE

CHARGES À RÉPARTIR

En €

Nature	Solde au 1er janvier de l'exercice	Additions de l'exercice	Amortissements de l'exercice	Solde au 31 décembre de l'exercice
Intérêts compensateurs	1 306 196	60 777	225 016	1 141 957
Frais d'émission emprunts obligataires	111 050		4 446	106 604
TOTAL	1 417 246	60 777	229 462	1 248 561

Les intérêts compensateurs sont relatifs à des prêts locatifs aidés.

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

En €

Nature	Montant	Observations
CCA Frais bancaires	40 897	
CCA Maintenance	19 947	
CCA Honoraires divers	19 467	
CCA Publicité	20 002	
CCA Autres	11 471	
TOTAL	111 783	

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

En €

Nature	Montant	Observations
Produits des ventes sur lots en cours (1)	622 642	
Autres (détailler si significatif) :	5 492 981	
Etat -Produits à recevoir	180 098	
Subventions démolition	5 312 883	
TOTAL	6 115 622	

(1) RENVOIS	Additions de l'exercice	Réductions de l'exercice
Produits des ventes sur lots en cours	622 642	

TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Les transferts de charges s'élèvent à 577 K€ et impactent en totalité le résultat d'exploitation.

Ils se décomposent comme suit :

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

TABLEAU RÉCAPITULATIF PAR NATURE DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTÉRIEURS

En €

Nature	Montant		N° de compte de virement	Nature	Montant	N° de compte de virement
	Récupérable	Non récupérable				
Détail des charges :				Détail des produits :		
Charges exceptionnelles NR sur ex antérieurs		1 617	6718300070	Provision charges exercices antérieurs	-175 093	7031000070
Pertes sur irrécouvrable locataires		532 744	6541100000	Loyers logements exercices antérieurs	-287	7043000070
Pertes sur irrécouvrable locataires		90 249	6542100000	Loyers accessoires exercices antérieurs	512	7045100070
TFPB sur exercices antérieurs		41 796	6351200070	Dégrèvements de taxe foncière	607 696	7717000000
				Recouvrement créances admises en non valeur	45 949	7714000000
				Produits exceptionnels chèques non débités	4 344	7718810000
				Autres produits exceptionnels de gestion	28 581	7718300000
				Loyers garages et parkings	-59	7045000075
				IO Loyer logmts conventionnés	-2 292	7048430070
				Produits divers	5 145	7788000070
TOTAL		666 406		TOTAL	514 497	



Marianne à Genas

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Le résultat exceptionnel représente 9 202 K€ et se décompose comme suit :

En K€	31/12/2022	
Subventions virées au résultat	3 287	
Plus-values sur cession de patrimoines sous déduction des frais de commercialisation*	5 405	5 424
Solde net des dotations et reprises sur sorties de patrimoine	19	
Composants remplacés	- 934	
Sous-total sorties de patrimoine hors démolition	4 490	
Dégrèvements de taxe foncière	608	
Résultat net des démolitions	488	
Produits et charges sur sinistres	141	
Pénalités SLS	7	
Autres charges et produits exceptionnels	180	
Charges et produits sur constructions nets des reprises de provisions	1	
	9 202	

* Frais de commercialisations de 68 K€.

Les autres charges et produits exceptionnels (180 K€) concernent essentiellement des dotations et reprises sur provisions (330 K€), une charge exceptionnelle due à la résiliation d'une convention avec une résidence spécialisée (-400 K€), des pénalités locataires (120 K€), des régularisations de créances locataires (46 K€) et des pénalités sur marchés (37 K€).

RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS

En €	Catégories	Montant global des rémunérations	Montant global des frais remboursés
	Organes d'administration		30 973
	Organes de direction	530 854	844

EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATÉGORIE

Catégories	Effectif au 31/12	dont Régie	Equivalent d'effectifs refacturés à d'autres organismes	Effectif moyen
Cadres	90,66			90,90
Direction & chargés de mission	17,00			19,50
Administratifs	50,14			48,90
Techniques	19,72			18,70
Sociaux	3,80			3,80
Employés	97,83			97,38
Administratifs	94,83			94,21
Techniques	3,00			2,25
Sociaux				0,92
Ouvriers	5,00			5,00
Gardiens d'immeubles	53,84			55,49
Effectif total	247,33			248,77

INFORMATIONS CONCERNANT L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Au titre de l'exercice 2022, l'Opac du Rhône a réalisé un bénéfice fiscal de 274 K€, aucune charge d'impôt n'est comptabilisée en raison du report de déficits antérieurs.

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le mandat des commissaires aux comptes a été renouvelé en 2022 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 2022 de 12 mois. Les prestations cesseront lors de la réunion de l'organe compétent statuant sur les comptes du 6^{ème} exercice, soit au 31 décembre 2027.

Les honoraires de l'année 2022 s'élèvent à 23 520 € et correspondent à la mission de commissariat aux comptes du cabinet Fiducial.

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

En €	31/12/2022	31/12/2021	Variation 22/21
Ventes d'immeubles (Aménagement & Accession)	3 037 445	11 726 114	-74%
Loyers & prestations de service*	60 530 164	59 564 641	2%
Chiffre d'affaires hors récupération des charges locatives	63 567 609	71 290 755	-11%
Récupération des charges locatives	12 372 521	10 079 962	23%
Chiffre d'affaires	75 940 130	81 370 717	-7%

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

Le chiffre d'affaires de l'Opac du Rhône hors récupération des charges locatives représente 63 568 K€ au 31 décembre 2022 contre 71 290 K€ au 31 décembre 2021 soit une diminution de 11 % principalement liée à la diminution des ventes d'immeubles, élément très variable d'une année sur l'autre.

Les ventes accession ont diminuées de 84% : l'essentiel des programmes réceptionnés en 2022 concernent des ventes en PSLA pour lesquelles la levée d'option est prévue sur 2023.

En aménagement, le chiffre d'affaires a diminué de 65% et comprend principalement la vente des îlots 1,2 et 3 du secteur 3 à Gleizé à un promoteur. La vente des lots du dernier secteur (secteur 2) est prévue sur 2024.

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

En K€	31/12/2022	31/12/2021	Variation 22/21
Ventes de terrains aménagés	2 122	6 083	-65%
Ventes d'immeubles bâtis	916	5 643	-84%
Logements	916	5 643	-84%
Commerces		0	0%
VENTES D'IMMEUBLES	3 038	11 726	-74%
Loyers	60 280	59 371	2%
Résidences tout public	49 981	49 476	1%
Résidences spécialisées	6 450	6 197	4%
Garages	2 714	2 667	2%
Commerces	516	542	-5%
Surloyers	317	200	59%
Loyers accessoires	302	289	4%
Prestations de services	77	64	20%
Autres produits de locations diverses	172	130	32%
LOYERS & PRESTATIONS DE SERVICE	60 529	59 565	2%
Chiffre d'affaires hors récupération des charges locatives	63 567	71 291	-11%



MAISON D'ACCUEIL ET DE RÉSIDENCE POUR L'AUTONOMIE (MARPA) À TERNAND





OPAC DU RHÔNE

Siège social
6 rue Simone Veil
69530 Brignais

www.opacdurhone.fr

/ Le Noctua à Fleurieux sur l'Arbresle