



ÉTATS FINANCIERS 2020

SOMMAIRE

1 FAITS
CARACTÉRISTIQUES
DE L'EXERCICE
p 4

2 ÉTATS
FINANCIERS
SIMPLIFIÉS
p 12

3 ÉTATS
FINANCIERS
DÉTAILLÉS
p 16

4 PRINCIPES,
RÈGLES ET MÉTHODES
COMPTABLES
p 22

5 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES
RELATIVES AU BILAN ET AU
COMPTE DE RÉSULTAT
p 32

1

FAITS CARACTÉRISTIQUES **DE L'EXERCICE**

La Ferme de Buyat à Ternay



CRISE SANITAIRE

La crise du COVID 19 a profondément bouleversé l'organisation du travail à l'Opac du Rhône. Les différentes périodes de confinement, plus ou moins strictes, ont été assurées avec la mise en place du télétravail et le déploiement du matériel informatique adéquat. L'acquisition de masques chirurgicaux, de visières, de protections en plexiglas, de gel hydro alcoolique et de gants ont permis de garantir la sécurité sanitaire des collaborateurs, lorsque leur présence était nécessaire.

La pandémie a également perturbé l'activité. Les chantiers ont été arrêtés pendant deux mois. Leur reprise lente et précautionneuse, afin de respecter les gestes barrières, a induit des surcoûts ainsi que des décalages dans la livraison de résidences, avec pour conséquences le report des recettes de conduite d'opérations et un retard de mises en location et une perte de recettes associées. Les opérations de démolition, de réhabilitation et d'aménagement ont subi le même décalage, ainsi que certaines ventes de patrimoines.

Pour autant, le résultat 2020 n'a pas été affecté de manière significative.

Il en est de même pour la dette locataire qui n'a pas connu de dégradation durant l'année 2020, même si l'Opac du Rhône a affirmé son soutien aux commerçants, artisans et indépendants dont les locaux ont été fermés en octobre 2021 en leur faisant bénéficier d'une remise d'un mois de loyer.

PATRIMOINE

Au 31 décembre 2020, le parc locatif de l'Opac du Rhône se compose de 12 002 logements en résidences tout public et de 1 384 logements en résidences spécialisées (résidences pour personnes âgées ou handicapées, résidences sociales...), soit 13 386 logements contre 13 345 au 31 décembre 2019.

Cette hausse de 41 logements résulte principalement de :

- la livraison de 11 résidences tout public représentant 178 logements,
- la cession de 37 logements en diffus, d'un Ehpad de 73 lits et d'un institut médico-socio-éducatif,
- la démolition de 32 logements à Chambost-Allières.

LIVRAISONS

Ce sont 178 logements qui ont été livrés en 2020 sur le territoire du Rhône.

Nom résidence	Commune	Nombre logements livrés
CARRE DES ARTS	BELLEVILLE EN BEAUJOLAIS	42
LE CLOS DES PRES	CHAZAY D'AZERGUES	38
QUAI OUEST	BRIGNAIS	29
LES JARDINS DE MARGARET	TARARE	21
L'ALHAMBRA	BRIGNAIS	16
LE PARC DE LA GARE	BELLEVILLE EN BEAUJOLAIS	11
LA MADELEINE	CHABANIERE	5
LE VERGER DES MURIERS	PUSIGNAN	4
LA FERME DE BUYAT	TERNAY	4
RESIDENCE CLEMENCEAU	CHAPONOST	4
L'OPPIDUM	ORLIENAS	4
		178

DÉMOLITIONS ET RENOUVELLEMENT URBAIN

L'Opac du Rhône poursuit sa politique de démolition engagée les années précédentes. Depuis le lancement des opérations, 544 logements ont été démolis sur le département du Rhône.

D'autres projets de démolition sont en cours portant sur 434 logements :

- 359 logements à Villefranche-sur-Saône, résidences les Cygnes et les Alouettes, dans le cadre du PNRU2,
- 75 logements à Brignais, 45 logements des résidences les Pérouses dans le cadre du PNRU et 30 logements de la résidence les Erables.

Des négociations engagées avec l'Etat, la communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien et les communes ont conduit à la mise au point d'un protocole habitat prévoyant la démolition de 300 logements environ sur les communes de Tarare, Thizy les Bourgs, Saint Jean La Bussière, 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 et devrait permettre la conclusion de l'accord sur l'année 2021. En l'état d'avancement des études, le programme de démolition aurait un coût de 9 M€ dont 3.5 M€ à la charge de l'Opac du Rhône. Le programme de démolition, les plans de financements n'étant toujours pas arrêtés et les autorisations administratives de démolir n'étant pas obtenues, la charge prévisionnelle restant à la charge de l'Opac du Rhône ne figure pas en provision pour risques et charges au 31 décembre 2020, compte tenu des règles de méthodes comptables appliquées, et du règlement sur les passifs. A ce stade ce projet de démolition est à considérer comme un passif éventuel.

Par ailleurs, l'Opac du Rhône a signé en décembre 2020 la convention pluriannuelle n°725 du projet de renouvellement urbain du quartier de Belleroche cofinancé par l'ANRU dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Belleroche visant à redonner de l'attractivité à ce quartier. Pour l'Opac du Rhône, le programme d'intervention doit porter sur la démolition complémentaire de 153 logements (résidence Les Alouettes) pour un coût prévisionnel hors pertes d'exploitation de 5 M€ dont 1.5 M€ restant à la charge de l'Opac du Rhône, la réhabilitation de 67 logements et la résidentialisation de 218 logements (résidence les Alouettes et résidence les Hirondelles). Les signataires de la convention s'engagent à partir des années 2022-2023 à questionner leurs capacités financières afin d'élargir leurs interventions en limite du périmètre acté dans la présente convention. Pour l'Opac du Rhône, ce programme complémentaire pourrait porter sur la démolition de 136 logements et la requalification de 169 logements.

Le 19 novembre 2020, le conseil d'administration a donné autorisation au directeur général de signer la convention pluriannuelle n°725 et a approuvé les bilans financiers prévisionnels de démolition de l'Opac du Rhône. Les coûts techniques, sociaux restant à charge de l'Opac du Rhône, ainsi que la valeur nette comptable du bâti soit 2.1 M€, ont été provisionnés au 31 décembre 2020.

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

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

VENTE DE PATRIMOINE DE L'OPAC DU RHÔNE

Sur l'exercice 2020, 37 logements HLM implantés sur 21 communes du Rhône ont été vendus, dont 15 à des locataires du parc social et du parc privé et 14 à des décohabitants ou à des personnes hébergées.

COMMERCIALISATION DE PROGRAMMES NEUFS

Au 31 décembre 2020, 3 opérations pour un total de 43 logements sont en pré-commercialisation ou en cours de réalisation sur les communes de Brignais, Fleurieux sur l'Arbresle, Porte des Pierres Dorées. Une résidence de 10 logements, le Fifre d'or, a été livrée sur Mornant en 2020.

RÉHABILITATIONS

DES RÉHABILITATIONS ACHEVÉES EN 2020

Les opérations de réhabilitation des résidences A l'Arc à Mornant, les Pérouses à Brignais et le Goutel à Gandris ont été achevées en 2020.

DES PROGRAMMES EN COURS

La réhabilitation, démarrée en 2019, de la résidence Les vignes à Anse s'est poursuivie en 2020. D'autres programmes de réhabilitation ont débuté en 2020 à Ternay (résidence Le Bel Air) et à Villefranche sur Saône (résidence Le Zola).

DES FINANCEMENTS INNOVANTS

Afin d'accompagner ces programmes d'investissement tant en neuf qu'en réhabilitation, l'Opac du Rhône a décidé de recourir à de nouveaux dispositifs en complément des financements existants.

ÉMISSION DE TITRES PARTICIPATIFS

L'article 86 de la loi du 23 novembre 2018, dite loi Elan, a modifié l'article L213-32 du code monétaire et financier pour autoriser les offices publics de l'Habitat à émettre des titres participatifs. L'Opac du Rhône a mis en place un contrat d'émission de 10 millions d'euros de titres participatifs en qualité d'émetteur avec la banque des territoires en tant que souscripteur. Ce contrat d'émission va permettre à l'office d'augmenter sa capacité d'investissement en bénéficiant d'un apport en capital fléché sur le plan environnement de l'Office et notamment sur le volet rénovation énergétique.

SOUSCRIPTION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE

Afin d'équilibrer les plans de financements des opérations de constructions neuves grâce à un financement à taux fixe et attractif, l'Opac du Rhône a souscrit fin 2020 à un emprunt obligataire de 10 millions d'euros sur 50 ans auprès d'investisseurs institutionnels.

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

NOUVEAU SIÈGE DE L'OPAC DU RHÔNE

Les travaux débutés sur le deuxième semestre 2018 se sont poursuivis sur l'année 2019 pour une livraison sur le premier semestre 2020. Les salariés ont pu intégrer ces nouveaux bureaux situés à Brignais au pied de la gare, dès le 28 février pour les salariés du siège et à la mi-mai pour les salariés de l'agence Rhône sud.

Les droits indivis de l'Opac du Rhône portant sur les locaux de l'ancien siège situé rue Duguesclin à Lyon ont été cédés au profit de Lyon Métropole Habitat en juin 2020. La plus-value s'élève à 7 233 K€.

XAVIER INGLEBERT, NOUVEAU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Xavier Inglebert a été nommé directeur général par le conseil d'administration de l'Opac du Rhône. Il succède à Michel Micoulaz qui a fait valoir ses droits à la retraite pour le 16 octobre 2020.

PROJET DE CRÉATION D'UNE SOCIÉTÉ ANONYME DE COORDINATION

Lors de la séance du conseil d'administration du 17 décembre 2020, un mandat a été donné au directeur général de l'Opac du Rhône de mener avec le directeur général de Loire Habitat une réflexion sur la création d'une société anonyme de coordination associant à parts égales Loire Habitat et l'Opac du Rhône. Cette réflexion se fonde sur une vision stratégique partagée des 2 territoires. Les 2 établissements publics, de taille similaire, sont rattachés à leurs conseils départementaux respectifs et rayonnent sur l'ensemble de leurs collectivités territoriales. Les périmètres qu'ils recouvrent présentent de nombreuses caractéristiques communes et connaissent de profondes mutations et défis auxquels l'Opac du Rhône et Loire Habitat pourront d'autant mieux faire face qu'ils associeront leurs expériences et leurs compétences.

Siège de l'Opac du Rhône à Brignais



ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE

L'Opac du Rhône a déposé, en décembre 2020, une demande d'agrément pour devenir « Organisme Foncier Solidaire » auprès des services de l'Etat. L'organisme foncier solidaire a vocation à porter du foncier sur du long terme pour y réaliser de la dissociation foncière. En effet, l'OFS est propriétaire soit d'un foncier déjà bâti, soit d'un terrain sur lequel il procède ou fait procéder à l'édification de logements. Il cède ensuite la partie bâtie de ses programmes sous forme de droits réels, par le biais de bail réel solidaire. L'acquéreur s'acquitte également auprès de l'OFS d'une redevance modeste au titre de la mise à disposition du foncier. Ainsi la dissociation du foncier et du bâti ouvre de nouvelles possibilités pour le développement de l'accession sociale à la propriété et la fluidification des parcours résidentiels des ménages.

ÉVOLUTIONS DU CADRE RÉGLEMENTAIRE FISCAL

Les logements locatifs intermédiaires ne font plus partie du champs du service d'intérêt économique général (SIEG) des organismes HLM à compter du 1er janvier 2020, cette situation entraînant la perte du bénéfice de l'exonération d'IS au titre de cette activité.

A partir de 2021, la loi allonge le délai imparti aux organismes HLM pour liquider la TVA au titre des livraisons à soi-même d'immeubles de logements locatifs sociaux conventionnés à l'APL : il expire désormais au dernier jour du sixième mois suivant celui au cours duquel est intervenu l'achèvement de l'immeuble.

La loi de finances élargit la définition des opérations susceptibles de bénéficier du taux de Tva à 5.5% dans le cadre des différents montages autour du bail réel solidaire. Le taux réduit s'applique désormais aux opérations de constructions neuves réalisées directement par les organismes HLM ayant un agrément en tant qu'OFS. La loi de finances améliore également le régime applicable aux opérations BRS portant sur les immeubles anciens.

INSPECTION DE LA CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES (CRC) ET CONTRÔLE DE L'AGENCE NATIONALE DE CONTRÔLE DU LOGEMENT SOCIAL (ANCOLS)

La CRC et l'Ancols ont débuté leurs contrôles respectifs en septembre 2020. Les pré-conclusions sont attendues pour le deuxième semestre 2021.



Les Vignes à Anse

2

ÉTATS FINANCIERS **SIMPLIFIÉS**

Le Parc de la Gare à Belleville





Le Clos des Prés à Chazay d'Azergues

BILAN SIMPLIFIÉ

ACTIF

en K€	2020			2019
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
Immobilisations incorporelles	16 451	12 794	3 658	3 767
Immobilisations corporelles	963 018	332 449	630 569	603 938
Immobilisations en cours	33 740		33 740	44 309
Immobilisations financières	1 950		1 950	2 015
Sous total actif immobilisé	1 015 160	345 243	669 917	654 029
Stocks et en cours	17 889		17 889	15 414
Avances et acomptes versés	1 316		1 316	480
Créances d'exploitation	26 159	3 506	22 652	26 497
Créances diverses	1 662		1 662	1 673
Valeurs mobilières de placement			0	1
Disponibilités	90 232		90 232	96 729
Charges constatées d'avance	66		66	110
Sous total actif circulant	137 323	3 506	133 817	140 904
Charges à répartir	1 980	0	1 980	2 609
Total ACTIF	1 154 463	348 749	805 714	797 542

PASSIF

en K€	2020	2019
Dotations et réserves	90 959	87 529
Report à nouveau	81 308	69 997
Résultat de l'exercice	19 644	14 741
Sous total situation nette	191 911	172 267
Subventions d'investissement	106 841	108 223
Provisions réglementées		
Sous total capitaux propres	298 752	280 489
Provisions pour risques et charges	6 476	6 974
Dettes financières	461 631	458 297
Crédits de trésorerie	13 321	32 030
Avances et acomptes reçus	2 343	2 016
Dettes d'exploitation	8 304	8 309
Dettes diverses	4 679	2 553
Produits constatés d'avance	10 207	6 874
Sous-total dettes	500 485	510 078
Total PASSIF	805 714	797 542

COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ

en K€	2020	2019
Loyers des logements tous publics	48 216	48 109
Loyers des résidences spécialisées	6 206	6 595
Autres loyers (garages, commerces, SLS, autres)	3 722	3 593
PRODUITS LOCATIFS (1)	58 143	58 297
Production immobilisée et stockée	2 215	1 369
Subventions d'exploitation	166	198
Autres produits d'exploitation	668	581
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)	3 049	2 148
Maintenance du patrimoine	-7 299	-6 643
Diagnostics et contrôles techniques réglementaires	-483	-1 498
Taxes foncières et autres taxes	-4 037	-4 155
Cotisation CGLLS et autres cotisations professionnelles	-1 481	-281
Frais de personnel	-10 221	-10 660
Autres frais de structure	-4 133	-3 830
Pertes sur charges récupérables non récupérées	-1 140	-655
Pertes sur créances irrécouvrables	-920	-644
Autres charges d'exploitation	-95	-136
CHARGES D'EXPLOITATION PAYEES (3)	-29 810	-28 502
Provisions sur créances douteuses (dotations - reprises)	-31	-786
Provision gros entretien (dotations - reprises)	314	262
Autres provisions (dotations - reprises)	778	179
Amortissements des immeubles	-18 311	-18 024
Amortissements des immobilisations de structure	-848	-546
CHARGES D'EXPLOITATION CALCULEES - LOCATIF ET STRUCTURE (4)	-18 098	-18 916
Marge sur accession & maîtrise d'ouvrage unique nette de provision	133	43
Marge sur aménagement nette de provision	1 290	-286
MARGE SUR ACCESSION, AMENAGEMENT & MAITRISE D'OUVRAGE UNIQUE (5)	1 422	-243
Produits financiers	1 084	1 414
Charges financières	-7 077	-7 490
Provisions financières	-722	-792
RESULTAT FINANCIER (6)	-6 714	-6 868
RESULTAT COURANT (7) = (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	7 992	5 917
Marge sur cessions de patrimoine nette de provision	10 701	3 866
Démolitions, remplacements de composants et mises au rebut nets de provision	-457	-289
MARGE SUR SORTIES DE PATRIMOINE (8)	10 244	3 577
Produits exceptionnels perçus	3 957	2 996
Charges exceptionnelles payées	-2 283	-1 213
Provisions sur exceptionnel (dotations - reprises)	-3 902	173
Quote-part de subventions d'investissement virée au résultat	4 031	3 702
RESULTAT EXCEPTIONNEL (9)	1 802	5 659
IMPOTS SUR LES SOCIETES - INTERESSEMENT (10)	-393	-411
RESULTAT NET (7)+(8)+(9)+(10)	19 644	14 742

3

ÉTATS FINANCIERS **DÉTAILLÉS**

A L'Arc à Mornant





L'Alhambra à Brignais

BILAN DÉTAILLÉ

ACTIF

En €

Exercice au 31/12/2020

N° de compte	ACTIF	31/12/2020			Totaux partiels	31/12/2019
		Brut	Amort. et dépréciations	Net		Net
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				3 657 510	3 767 351
200	Frais d'établissement		-	-		
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	4 354 819	1 097 168	3 257 651		3 344 222
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	12 096 200	11 696 341	399 860		423 129
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/ avances et acomptes		-	-		
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				630 568 858	603 937 970
2111	Terrains nus	294 151	-	294 151		300 342
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	94 117 699	280 754	93 836 945		84 433 968
212	Agencements et aménagements de terrains		-	-		
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	689 415 578	273 031 530	416 384 048		407 813 800
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	157 624 120	52 711 092	104 913 028		108 925 110
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	16 926 183	2 526 945	14 399 238		2 259 606
21318-21418	Autres ensembles immobiliers		-	-		
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage et autres immo.corporelles	4 640 549	3 899 100	741 449		205 143
22	Immeubles en location-vente, en location attribution ou reçus en affectation		-	-		
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				33 740 180	44 309 134
2312	Terrains	5 746 314	-	5 746 314		7 745 366
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	27 993 866	-	27 993 866		36 563 768
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles		-	-		
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				1 950 054	2 014 885
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations		-	-		
2741	Prêts participatifs		-	-		
272	Titres immobilisés (droits de créance)		-	-		
2781-2782	Prêts pour accession		-	-		
271-274 (sauf 2741) 275-2761	Autres	1 950 054	-	1 950 054		2 014 885
2678-2768	Intérêts courus		-	-		
	TOTAL (I)	1 015 159 532	345 242 931	669 916 601	669 916 601	654 029 340
	STOCKS ET EN-COURS				17 888 914	15 413 730
31 (net 319)	Terrains à aménager		-	-		
33	Immeubles en cours	16 123 483	-	16 123 483		13 965 730
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente	223 941	-	223 941		223 941
358	Temporairement loués	1 524 329	-	1 524 329		1 199 087
37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		-	-		
32	Approvisionnements	17 160	-	17 160		24 971
309	FOURNISSEURS DEBITEURS	1 315 929	-	1 315 929	1 315 929	480 237
	CREANCES D'EXPLOITATION				22 652 385	26 496 750
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	5 856 885	690 260	5 166 625		5 376 820
412-4113	Créances sur acquéreurs	1 523 687	-	1 523 687		1 793 724
413-414-417	Clients - autres activités et autres	271 738	-	271 738		53 081
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs		-	-		
416	Clients douteux ou litigieux	2 815 928	2 815 928	-		
418	Produits non encore facturés	1 987 924	-	1 987 924		2 192 442
42-43-44 (sauf 441)	Autres	660 620	-	660 620		913 838
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	13 041 790	-	13 041 790		16 166 845
	CREANCES DIVERSES (3)				1 662 181	1 672 790
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE		-	-		
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	312 475	-	312 475		387 737
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers		-	-		
4615	Opérations d'aménagement	1 314 736	-	1 314 736		1 259 818
47 (sauf 476-4781)	Comptes transitoires ou d'attente	34 970	-	34 970		25 235
	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				-	-
	DISPONIBILITES				90 232 011	96 729 693
511	Valeur à l'encaissement		-	-		753
515	Compte au Trésor		-	-		
516	Comptes de placement court terme	88 700 200	-	88 700 200		91 200 200
5188	Intérêts courus à recevoir	1 026 939	-	1 026 939		1 323 142
Autres 51	Comptes courants - Autres que le Trésor	503 231	-	503 231		4 203 886
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	1 640	-	1 640		1 712
	CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	65 724	-	65 724	65 724	110 308
	TOTAL (II)	137 323 331	3 506 189	133 817 143	133 817 143	140 903 508
	CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	1 979 761	-	-	-	2 609 183
	TOTAL (III)	1 979 761	-	-	1 979 761	2 609 183
	PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS	-	-	-	-	-
	TOTAL (IV)	-	-	-	-	-
	DIFFÉRENCES DE CONVERSION OU D'INDEXATION - Actif (V)	-	-	-	-	-
	TOTAL (V)	-	-	-	-	-
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 154 462 625	348 749 120	805 713 505	805 713 505	797 542 031

(1) dont droit au bail

(2) dont à moins d'un an

(3) dont à plus d'un an

73 849

PASSIF

En €

Exercice au 31/12/2020

N° de compte	PASSIF	31/12/2020		31/12/2019
		Détail	Totaux partiels	
C				
A				
P				
I				
T				
A				
U				
X				
P				
R				
O				
P				
R				
E				
S				
10	DOTATIONS ET RESERVES		90 958 512	87 528 969
102	Dotations	1 377 689		1 377 689
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	1 963 738		1 963 738
106	Réserves :			
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	12 995 376		12 995 376
10685	Réserves sur cessions immobilières	73 876 828		70 447 285
10688	Réserves diverses	744 881		744 881
11 (sauf 115)	Report à nouveau (a)	81 308 379	81 308 379	69 996 579
12	Résultat de l'exercice (a)	19 644 204	19 644 204	14 741 343
13	Subventions d'investissement	Montant brut 164 104 620	Inscrit au résultat 57 263 598	108 222 504
145	PROVISIONS REGLEMENTEES - amortissements dérogatoires			
	TOTAL (I)	298 752 117	298 752 117	280 489 395
15	PROVISIONS		6 476 388	6 974 487
151 -152	Provisions pour risques	2 458 838		3 164 573
1572	Provisions pour gros entretien	513 174		827 029
153-158	Autres provisions pour charges	3 504 376		2 982 885
	TOTAL (II)	6 476 388	6 476 388	6 974 487
16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		461 631 497	458 296 971
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	17 750 282		17 714 659
163	Emprunts obligataires	10 000 000		
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :			
1641	Caisse des dépôts et Consignations	374 736 764		379 742 293
1642	C.G.L.L.S.			
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	16 430 985		17 465 444
1648	Autres établissements de crédit	34 108 697		33 758 856
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	3 748 996		3 713 176
1654	Redevances (location-accession)	6 390		8 038
1658	Autres dépôts			
	Emprunts et dettes financières diverses :			
166	Participation des salariés aux résultats			
167 (sauf 1677)	Emprunts assortis de conditions particulières			
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	2 980 674		3 285 322
16882	Intérêts courus capitalisables			
16883	Intérêts compensateurs	1 868 711		2 609 183
5181 - 519	Crédits et lignes de trésorerie	13 320 557	13 320 557	32 029 931
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		2 343 241	2 015 984
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	1 963 535		1 746 231
4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs	379 706		269 753
	DETTES D'EXPLOITATION		8 303 849	8 308 661
401-4031-4081-40711 (b) - 402-4032-4082-40712 (b) - 42-43-44	Fournisseurs	3 911 981		4 047 958
	Fournisseurs de stocks immobiliers	11 751		79 756
	Dettes fiscales, sociales et autres	4 380 117		4 180 948
	DETTES DIVERSES		4 679 343	2 552 830
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-40714 (b) - 269	Fournisseurs d'immobilisations	3 381 411		1 255 348
	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés			
	Autres dettes :			
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE			
4088 - 46 (sauf 461)	Créanciers divers	117 109		88
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			
4615	Opérations d'aménagement	976 044		976 044
47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente	204 779		321 351
R				
E				
G				
U				
L				
487	Produits constatés d'avance		10 206 512	6 873 771
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	7 655 052		4 780 592
4872	Produits des ventes sur lots en cours	2 551 461		2 093 179
4873	Rémunération des frais de gestion PAP			
	TOTAL (III)	500 485 000	500 485 000	510 078 148
477-4782	Différences de conversion ou d'indexation - Passif			
	TOTAL (IV)			
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	805 713 505	805 713 505	797 542 031

(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

443 183 903

(2) A moins d'un an

18 447 595

COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAILLÉ

PRODUITS

En €

Exercice au 31/12/2020

Numéro de compte	PRODUITS	31/12/2020		31/12/2019
		Détail	Totaux partiels	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		80 714 710	77 295 740
70	Produits des activités		71 317 897	75 277 314
701	Ventes d'immeubles :			
7011	Ventes de terrains lotis	2 181 974		4 435 369
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	1 226 046		1 619 311
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains			
703	Récupération des charges locatives	9 435 777		10 581 308
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés	313 396		332 396
7042	Suppléments de loyers	381 077		301 895
7043	Loyers des logements conventionnés	47 101 881		46 932 786
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	6 205 503		6 595 358
7047	Logements en location - accession et accession	33 626		30 548
Autres 704	Autres	4 107 724		4 104 395
706	Prestations de services :			
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location-attribution et location-vente			
Autres 706	Autres	89 327		118 536
708	Produits des activités annexes	241 567		225 412
71	Production stockée (ou destockage) (a)	2 438 565	2 438 565	- 2 092 833
72	Production immobilisée		1 677 671	1 074 537
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	200 154		200 744
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisation			
Autres 72	Autres productions immobilisées	1 477 517		873 793
74	Subventions d'exploitation		166 326	198 178
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation	166 326		198 178
744	Subventions pour travaux de gros entretien			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		4 269 160	2 255 431
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	661 924		486 545
78174	Reprises sur dépréciations des créances	1 348 672		940 503
Autres 781	Autres reprises	2 258 564		828 383
791	Transferts de charges d'exploitation	456 429	456 429	307 262
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	388 662	388 662	275 850
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		-	
76	PRODUITS FINANCIERS		1 102 780	1 414 387
761	De participations			1 835
762	D'autres immobilisations financières :			
76261-76262	Revenus des prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	D'autres créances et revenus de VMP	1 079 034		1 381 013
765-766-768	Autres	5 147		31 539
786	Reprises sur provisions	18 599		
796	Transfert de charges financières :			
7963	Intérêts compensateurs			
7961	Pénalités de renégociation de la dette			
767	Produits nets sur cessions de VMP			
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		23 116 092	14 182 499
771	Sur opérations de gestion	706 862		1 978 785
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :	-		-
7731	Mandats hors charges récupérables			
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables			
775	Sur opérations en capital :			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :		15 058 149	6 165 605
7751	- Immobilisations incorporelles			
7752	- Immobilisations corporelles	15 058 149		6 165 605
7756	- Immobilisations financières			
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	4 030 809		3 702 366
778	Autres	2 894 081		1 017 454
787	Reprises sur dépréciations et provisions	426 189		1 318 290
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	104 933 583	104 933 583	92 892 626
	Solde débiteur = Déficit			
	TOTAL GENERAL		104 933 583	92 892 626

CHARGES

En €

Exercice au 31/12/2020

Numéro de compte	CHARGES	31/12/2020			31/12/2019
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	
	CHARGES D'EXPLOITATION			65 809 415	64 511 067
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			27 264 143	25 659 388
60 (net de 6092)	Achats stockés :				
601	Terrains		320 365	320 365	628 430
602	Approvisionnements	68 353		68 353	125 479
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
603	Variation des stocks (a) :				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnements	7 811		7 811	14 123
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094,6095 et 6096)	Achats liés à la production de stocks immobiliers		4 536 193	4 536 193	3 265 830
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	3 694 606	308 147	4 002 753	4 168 374
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	3 653 556	650 239	4 303 794	4 279 290
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	222 128	1 814 810	2 036 938	1 951 933
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs	96 583	4 817 159	4 913 742	4 536 846
6156	Maintenance		239 543	239 543	538 620
6158	Autres travaux d'entretien		165 289	165 289	243 218
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		36 003	36 003	35 271
616	Primes d'assurance	89 593	499 145	588 737	528 113
621	Personnel extérieur à l'organisme		79 771	79 771	144 296
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		1 598 761	1 598 761	1 686 841
623	Publicité, publications, relations publiques		171 582	171 582	129 024
625	Déplacements, missions et réceptions		97 646	97 646	162 944
6285	Redevances		308 954	308 954	358 092
Autres 61 et 62 (nets de 619 et 629)	Autres	786 455	3 001 452	3 787 907	2 890 910
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés			5 858 028	5 977 108
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	82 709	776 152	858 861	838 403
63512	Taxes foncières		3 852 326	3 852 326	3 877 907
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	961 733	185 108	1 146 841	1 260 798
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel			10 473 379	11 015 440
641- 6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	805 316	6 684 443	7 489 759	7 864 925
645-647-6485 (net de 6459, 6479 et 681)	Charges sociales	251 486	2 732 133	2 983 619	3 150 515
	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions			21 295 252	21 190 749
	Dotations aux amortissements :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124	Immobilisations locatives		18 310 780	18 310 780	18 024 439
Autres 6811	Autres immobilisations		847 700	847 700	545 830
6812	Charges d'exploitation à répartir		93	93	
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles				
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		1 379 555	1 379 555	1 726 375
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :				
68157	Provisions pour gros entretien		348 069	348 069	224 575
Autres 6815	Autres provisions		409 055	409 055	669 530
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			918 613	668 384
654	Pertes sur créances irrécouvrables		920 198	920 198	644 466
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		1 585	1 585	23 918
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIÈRES			7 817 235	8 282 536
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		740 472	740 472	792 204
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières				
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		405 365	405 365	495 410
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		6 287 056	6 287 056	6 986 551
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - crédits relais et avances				
66115	Gestion de prêts - Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		301 888	301 888	163
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
666-668	Autres charges financières		82 454	82 454	8 208
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			11 269 252	4 946 410
671	Sur opérations de gestion		238 352	238 352	155 028
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs)				
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				
6732	Réduction de récupération des charges locatives				
	Sur opérations en capital :			7 454 727	3 503 165
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :		5 003 106	5 003 106	2 445 117
6751	Immobilisations incorporelles				
6752	Immobilisations corporelles		4 984 509	4 984 509	2 445 117
6756	Immobilisations financières		18 598	18 598	
678	Autres		2 451 620	2 451 620	1 058 048
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions :			4 052 877	1 288 217
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations				
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		4 052 877	4 052 877	1 288 217
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéficiaires et assimilés			393 477	411 270
691	Participations des salariés aux résultats		349 532	349 532	411 270
695	Impôts sur les bénéfices		43 945	43 945	
	TOTAL DES CHARGES	10 720 328	74 569 051	85 289 379	78 151 283
	Solde créditeur = Excédent			19 644 204	14 741 343
	TOTAL GENERAL			104 933 583	92 892 626

4

PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES **COMPTABLES**

Quai Ouest à Brignais



MÉTHODES GÉNÉRALES DE PRÉSENTATION ET D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'Opac du Rhône arrêtés au 31 décembre 2020 sont établis en conformité avec :

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

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

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

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

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

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

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Depuis 2019, les bâtiments administratifs sont également suivis par composants.

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

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

TRAITEMENT COMPTABLE DES DÉMOLITIONS

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

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

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

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

- les subventions couvrant la perte d'autofinancement et finançant les conséquences de la vacance progressive sont constatées en produits depuis la date de délibération du conseil d'administration jusqu'à la date prévisionnelle de début de démolition.

STOCKS

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

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

La perte probable à terminaison est systématiquement provisionnée.

CRÉANCES SUR LOCATAIRES

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

- 100% sur les locataires sortants et les locataires en place dont au moins un impayé est supérieur à un an,
- 54% sur les locataires en place dont le plus ancien impayé est supérieur à 6 mois et inférieur à un an,
- 42% 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 1er janvier 1997. Malgré la suppression des charges à répartir par le règlement du CRC n°2004-06, les intérêts compensateurs peuvent être maintenus dans ce compte jusqu'à l'apurement des remboursements afférents aux prêts concernés.

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

SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

L'Opac du Rhône comptabilise les subventions d'investissement lors de la réception de la notification de la collectivité territoriale.

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

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

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

PROVISION POUR INDEMNITÉS DE DÉPART EN RETRAITE

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

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

Il est tenu compte dans le calcul :

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

- d'un taux de charges sociales différencié entre la catégorie des agents de résidence et la catégorie des administratifs,
- d'une hypothèse de revalorisation des salaires.

PROVISION POUR MÉDAILLES DU TRAVAIL

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

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

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)

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

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

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

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

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

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

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

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

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

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

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

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

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

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

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

Ce bilan fiscal d'ouverture a pour objectif de :

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

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

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

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

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

total des comptes 7 à 77 inclus	
ajout des comptes 79188	
sauf comptes 71&72 imposables	
<hr/>	= 2,62% pour 2020

total des comptes 7 à 77 inclus	
ajout des comptes 79188	
sauf comptes 71&72 de l'organisme	

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

loyers et charges quittancés sur	
locaux commerciaux, panneaux	
publicitaires et antennes téléphoniques	
<hr/>	= 1,57% pour 2020

total des produits correspondant	
à des créances acquises	

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

NÉANT

5

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

Le verger des Muriers à Pusignan



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

ENGAGEMENT HORS BILAN

ENGAGEMENTS REÇUS

En €

N° de compte	Libellé	Montant
8021	Avals, cautions, garanties reçus	417 112 657
8028	Autres engagements reçus	321 248
TOTAL		417 433 905

COMMERCIALISATION

80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	221 133
TOTAL		221 133

Les engagements reçus concernent essentiellement les emprunts garantis par les collectivités locales à hauteur de 411 541 K€.

Les dépôts de garantie bloqués correspondent à 9 réservations pour l'opération Le Noctua à Fleurieux, 9 réservations pour « Bella Cita » à Brignais, 7 réservations pour 'La Cité d'Or' à Liergues, 6 réservations pour « Le Fifre d'or » à Mornant.

ENGAGEMENTS DONNÉS

En €

N° de compte	Libellé	Montant
8011	Avals, cautions, garanties donnés	4 140 194
8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	47 284 952
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	3 523 380
80184	- Marchés signés (opérations locatives)	33 737 616
80188	- Engagements divers	10 023 956
TOTAL		51 425 146

Au 31 décembre 2020, les engagements donnés s'élèvent à 51 425 K€ dont 33 738 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		69 996 579
12 - Résultat de l'exercice		14 741 343
dont résultat courant (1)	5 916 524	
- Prélèvement sur les réserves (2)		-
AFFECTATIONS :		
- Affectation aux réserves		
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		-
1068 Autres réserves		3 429 543
10685 Plus-values nettes sur cessions immobilières	3 429 543	
10687 Couverture du financement des immos non amort.		
10688 Réserves diverses		
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		81 308 379
TOTAL		84 737 922
		84 737 922

AFFECTATION DU RÉSULTAT NET DE 2019

Le résultat de l'exercice 2019 qui s'élevait à 14 741 343 € a été affecté conformément à la décision du conseil d'administration du 17 septembre 2020. À l'issue de cette affectation, le report à nouveau est créditeur de 81 308 379 € et la réserve des plus-values long terme créditrice de 73 876 828 €.

RÉSULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS HLM (PLURIANNUELS)

RÉSULTAT DE L'OFFICE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En €

	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	57 008 745	60 678 137	64 427 487	64 696 005	61 882 120
Résultat avant charges et produits calculés (1) (amortissements, dépréciations & provisions)	- 554 527 079	22 660 804	28 206 443	30 736 426	36 988 046
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	14 931 530	10 285 435	13 986 721	14 741 343	19 644 204
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice (2)	277	273	261	247	231
Montant de la masse salariale de l'exercice	8 842 370	8 551 321	8 235 777	7 864 925	7 489 759
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	3 748 737	4 002 408	3 642 562	3 150 515	2 983 619

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

(2) : Au 31 décembre 2020 l'effectif physique s'établit à 234 salariés dont 178 administratifs et 56 agents de résidence contre 239 au 31 décembre 2019.

AUTOFINANCEMENT NET HLM

En €

Exercice au 31/12/2020

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XII)	10 975 952	12 277 967	12 063 855	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	1 481 577	1 414 387	1 084 181	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	72 807 397	75 277 314	71 317 897	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	10 282 969	10 581 308	9 435 777	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	64 006 006	66 110 392	62 966 302	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	17,15%	18,57%	19,16%	18,29%

Le ratio d'autofinancement net HLM, définit aux articles R. 423-9 et R. 423-70 du CCH, s'élève à 19,16% pour l'année 2020 et à 18,29 % 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 2020 diminue de 214 K€ par rapport à 2019.

Cette variation s'explique par :

- l'impact en 2020 du changement du mode de comptabilisation en 2019 de la CGLLS et de la provision chômage (-2 088 K€),
- un effort accru en matière de maintenance (-624 K€),
- une hausse de la marge sur les opérations d'aménagement (+ 641 K€),
- une augmentation de la production immobilisée (+ 604 K€)
- la prise en compte des subventions venant compenser les pertes d'exploitation associées aux démolitions (+ 1 113 K€).



Pôle médical et résidences personnes âgées à Grezieu-La-Varenne

TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

En €

Exercice : 31/12/2020

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	4 363 235	-	-	-	8 416	4 354 819
Autres immobilisations incorporelles	11 945 287	150 913	-	-	-	12 096 200
TOTAL (I)	16 308 522	150 913	-	-	8 416	16 451 019
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	305 057	-	-	-	10 906	294 151
Terrains aménagés, loués, bâtis	84 870 503	-	9 623 172	-	375 976	94 117 699
Agencements - Aménagements de terrains	-	-	-	-	-	-
TOTAL (II)	85 175 560	-	9 623 172	-	386 882	94 411 850
CONSTRUCTIONS						
Constr. locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) [dont Additions et remplacements de composants]	[A] 667 105 510	-	27 063 012	-	4 752 944	689 415 578
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) [dont Additions et remplacements de composants]	[B] 160 081 219	-	1 862 595	-	4 319 694	157 624 120
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145)	[C] 6 952 984	-	13 314 043	-	3 340 845	16 926 183
TOTAL (III) [A+B+C]	834 139 714	-	42 239 650	-	12 413 483	863 965 881
Installations techniques - Matériel - Outillage	TOTAL (IV) 432 139	-	-	-	-	432 139
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	-	-	-	-	-	-
Matériel de transport	-	-	-	-	-	-
Matériel de bureau et matériel informatique	2 964 891	341 648	-	-	-	3 306 538
Mobilier	576 462	325 410	-	-	-	901 872
Diverses	-	-	-	-	-	-
TOTAL (V)	3 541 352	667 058	-	-	-	4 208 410
Immeubles en location-vente et affectation	TOTAL (VI) -	-	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains et aménagements terrains	7 745 366	1 233 562	-	3 199 662	32 952	5 746 314
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	28 480 584	41 846 968	-	48 989 914	1 426 956	19 910 683
- Additions et remplacements de composants	8 083 183	-	-	-	-	8 083 183
Avances et acomptes	-	-	-	-	-	-
TOTAL (VII)	44 309 134	43 080 530	-	52 189 576	1 459 908	33 740 180
(II+III+IV+V+VI+VII) TOTAL (VIII)	967 597 899	43 747 588	51 862 822	52 189 576	14 260 272	996 758 460
FINANCIERES						
Participations et créances rattachées	-	-	-	-	-	-
Titres immobilisés	33 331	-	-	-	18 598	14 734
Prêts principaux pour accession et amélioration	-	-	-	-	-	-
Prêts complémentaires pour accession et amélioration	-	-	-	-	-	-
Autres prêts	1 755 829	35 468	-	-	133 349	1 657 948
Dépôts et cautionnements versés - Créances diverses	244 324	38 986	-	-	5 938	277 372
Intérêts courus	-	-	-	-	-	-
TOTAL (IX)	2 033 484	74 455	-	-	157 885	1 950 054
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX)	985 939 904	43 972 956	51 862 822	52 189 576	14 426 573	1 015 159 532

* Y compris abandon de projets : 326 754 euros

La variation de l'actif immobilisé à hauteur de + 29 220 K€ s'explique par :

- des augmentations relatives aux acquisitions de l'exercice pour 43 972 K€,
- des diminutions pour <14 259 K€> qui correspondent principalement :
 - aux ventes de logements, foyers, locaux d'activité et terrains pour <7 617 K€>,
 - à la vente de locaux administratifs (dont le siège social rue Duguesclin) pour < 3 454 K€>,
 - aux démolitions pour < 2 190 K€>,
 - aux remplacements de composants pour <998 K€>.

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

En € Exercice au : 31/12/2020

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	1 019 013	81 637	-	3 482	1 097 168
Autres postes d'immobilisations incorporelles	11 500 171	187 272	-	-	11 687 444
TOTAL (I)	12 519 184	268 909	-	3 482	12 784 612
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
TOTAL (II)	-	-	-	-	-
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)	259 035 097	14 395 103	-	2 834 719	270 595 481
Constructions locatives sur sol d'autrui	51 156 109	3 834 041	-	2 279 057	52 711 092
Bâtiments et installations administratifs	4 693 378	529 676	-	2 696 108	2 526 945
TOTAL (III)	314 884 584	18 758 819	-	7 809 884	325 833 518
Installations techniques - Matériel - Outillage					
TOTAL (IV)	432 139	-	-	-	432 139
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	-	-	-	-	-
Matériel de transport	-	-	-	-	-
Matériel de bureau et matériel informatique	2 854 298	76 372	-	-	2 930 670
Mobilier	481 911	54 380	-	-	536 291
Diverses	-	-	-	-	-
TOTAL (V)	3 336 209	130 752	-	-	3 466 961
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
TOTAL (VI)	-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	331 172 116	19 158 480	-	7 813 366	342 517 230

La variation des amortissements à hauteur de + 11 345 K€ s'explique par :

- des augmentations correspondant aux dotations de l'exercice pour 19 158 K€,
- des diminutions pour <7 813 K€> qui correspondent aux sorties d'actifs relatives:
 - aux ventes de patrimoine pour <3 795 K€>,
 - à la vente de locaux administratifs pour <2 687 K€>,
 - aux démolitions pour <697 K€>,
 - aux remplacements de composants pour <634 K€>.

Les sorties concernent pour 2 835 K€ des constructions locatives sur sol propre, 2 282 K€ des constructions locatives sur sol d'autrui et pour 2 696 K€ des bâtiments administratifs.

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

En €

Exercice au : 31/12/2020

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	571 476	163 694	66 600	668 570
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes sur contrats				
Provisions pour pensions et obligations similaires	1 118 536	243 498	228 488	(3) 1 133 546
Provisions pour gros entretien	827 029	348 069	661 924	513 174
Provisions pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	4 457 446	1 621 843	1 918 191	4 161 098
TOTAL (II)	6 974 487	2 377 104	(2) 2 875 203	6 476 388
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	21 987		13 090	8 897
Corporelles	697 863	2 432 897	413 956	2 716 804
Financières	18 599		18 599	
TOTAL (III)	738 448	2 432 897	445 644	2 725 701
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Approvisionnements				
Immeubles en cours	44 429		44 429	
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
TOTAL (IV)	44 429		44 429	
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	3 473 688	1 379 555	1 348 672	3 504 572
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Clients-autres activités	1 617			1 617
Débiteurs divers				
Autres actifs à court terme				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL (V)	3 475 305	1 379 555	1 348 672	3 506 189
TOTAL (VI)	4 258 183	3 812 452	1 838 746	6 231 890
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	11 232 670	(1) 6 189 556	(1) 4 713 949	12 708 278

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	2 136 679	4 269 160
	- Financières		18 599
	- Exceptionnelles	4 052 877	426 189
(2) Dont reprises de provisions utilisées		1 266 926
	... de provisions non utilisées (*)		1 608 277
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite			955 129

Le solde des dotations et reprises de l'exercice constitue un produit d'exploitation de 2 132 K€, un produit financier de 19 K€ et une charge exceptionnelle de 3 627 K€.

Les principales provisions au 31 décembre 2020 se détaillent comme suit :

PROVISIONS POUR LITIGES

669 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.

PROVISION POUR PENSIONS ET OBLIGATIONS

1 134 K€

Provision pour engagements de retraite

956 K€

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

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

- âge de départ à la retraite fixé à 65 ans,
- probabilité d'être en vie à 65 ans en utilisant la table statistique TV 00-02, soit la table des assurances en cas de vie de 2011-2013 de l'INSEE,
- taux de turn-over résultant de l'observation statistique sur les années 2018-2019-2020 : 8,64% pour les administratifs et 4,04% pour les agents de résidence,
- revalorisation attendue des salaires : 1,5%,
- taux de charges sociales : 47% pour les administratifs et 35% pour les agents de résidence,
- taux d'actualisation équivalent à l'indice quotidien TEC 20, taux de l'échéance constante à 20 ans : 0,09% contre 0,565% en 2019.

Provision pour médailles du travail

178 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

513 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 2020 porte sur les années 2021 et 2022.

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

AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

4 161 K€

Autres provisions pour risques

1 790 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.

Au 31 décembre 2020 cette provision figure au bilan pour 985 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 2020, ces provisions s'élèvent à 805 K€.

Autres provisions pour charges

2 371 K€

Elles correspondent pour :

- 1 465 K€ à une provision pour démolition concernant le site Les Alouettes à Villefranche,
- 845 K€ à une provision constatée au titre de l'obligation d'individualisation des frais de chauffage des immeubles collectifs,
- 58 K€ à une provision liée au redéploiement des agences dans le cadre du projet d'entreprise et du déménagement du siège social,
- 3 K€ à une provision concernant l'obligation d'équiper les logements d'une alarme incendie.

PROVISIONS SUR ACTIF IMMOBILISÉ

2 726 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 281 K€ au 31 décembre 2020.

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 2 433 K€ au 31 décembre 2020.

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.

Les immobilisations incorporelles (logiciels) sont dépréciées de 9 K€.

PROVISIONS DES CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT

3 506 K€

Ce poste intègre la provision pour dépréciation des créances locatives qui s'élève à 3 506 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 2020, 920 K€ de dettes locataires sont considérées comme définitivement irrécouvrables dont 122 K€ qui ont fait l'objet d'un effacement validé par ordonnance du juge de l'exécution dans le cas de situations de surendettement.

ÉTAT DES DETTES

En €

Exercice au : 31/12/2020

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	17 750 282	435 284	1 889 983	15 425 014	
163	Emprunts obligataires (1)	10 000 000	200 000	800 000	9 000 000	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	425 276 445	14 282 964	61 360 908	349 632 573	409 084 856
165	Dépôts et cautionnements reçus	3 755 385	Non ventilable (3)		3 755 385	
166	Participation des salariés aux résultats					
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)					
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	13 320 557	13 320 557			
16881	Intérêts courus non échus	2 980 674	2 980 674			2 849 938
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables					
16883	Intérêts compensateurs	1 868 711	542 283	622 330	704 098	1 868 711
TOTAL I dettes financières		474 952 055	31 761 762	64 673 221	378 517 071	413 803 506
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>		<i>1 485 721</i>	<i>12 196</i>	<i>125 525</i>	<i>1 348 000</i>	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	7 305 143	7 305 143			
419	Clients créditeurs	2 343 241	2 343 241			
42	Personnel et comptes rattachés	1 601 483	1 601 483			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 368 264	1 368 264			
44	Etat et autres collectivités publiques	1 410 371	1 409 586	785		
45	Groupes, associés et opérations de coopération					
46	Créditeurs divers	1 093 153	1 093 153			
47	Comptes transitoires ou d'attente	204 779	204 779			
TOTAL II		15 326 433	15 325 648	785		
487	Produits constatés d'avance					
	4871 - Sur exploitation	383 441	383 441			
	4872 - Sur vente de lots en cours	2 551 461	2 551 461			
	4873 - Rémunération des frais de gestion P.A.P.					
	4878 - Autres produits constatés d'avance	7 271 611	7 271 611			
TOTAL III		10 206 512	10 206 512			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		500 485 000	57 293 923	64 674 006	378 517 071	413 803 506

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	21 306 425
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	16 960 950
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3 = Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

DETTES FINANCIERES

474 952 K€

EMPRUNTS ET INTÉRÊTS

457 876 K€

Le capital restant à rembourser sur les emprunts souscrits s'élève à 453 026 K€ au 31 décembre 2020 contre 448 681 K€ au 31 décembre 2019, soit une augmentation de 4 345 K€.

	En €		REMBOURSEMENTS		Variation 20/19	31/12/2020
	31/12/2019	Nouveaux emprunts	Remboursements échéance	Remboursements anticipés		
Emprunts	448 681 252	21 306 425	- 14 611 932	- 2 349 018	4 345 475	453 026 727
			-16 960 950			
Intérêts compensateurs	2 609 183				- 740 472	1 868 711
Intérêts courus non échus	3 285 322				- 304 647	2 980 675
	454 575 757				3 300 356	457 876 113

Le montant des prêts encaissés sur l'année s'élève à 21 306 K€.

Les remboursements à l'échéance opérés sur la période représentent 14 612 K€, les remboursements anticipés s'élèvent à 2 349 K€ pour l'année 2020 et concernent la fraction de prêt correspondant à des opérations vendues partiellement ou en totalité.

CONCOURS BANCAIRES COURANTS

13 321 K€

Lignes de crédit

13 283 K€

Plusieurs lignes de crédit ont été mises en place ou renouvelées en 2020 afin de retarder l'encaissement des prêts liés aux programmes d'investissement dont les taux sont plus onéreux que les taux de financement court terme. Ces lignes ont été presque intégralement remboursées pour atteindre 5 000 K€ au 31 décembre 2020 contre 25 000 K€ au 31 décembre 2019. L'Opac du Rhône s'est laissé la capacité de mettre en place durant la période du 25 juin 2020 au 31 décembre 2021 des lignes de crédits 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'investissements en fonction des opportunités et si les conditions de marché s'y prêtent.

Trois autres lignes de crédit, pour un total de 8 283 K€, sont destinées à assurer les financements relais des opérations d'aménagement pour le compte de tiers dans l'attente des cessions de charges foncières. Elles s'appliquent à trois opérations comptabilisées en stock dans la mesure où le risque de ces opérations d'aménagement est supporté par le concessionnaire.

Comptes bancaires créditeurs et intérêts courus

38 K€

Les soldes créditeurs bancaires s'élèvent à 38 K€ au 31 décembre 2020 et correspondent à des intérêts courus payés sur le premier trimestre 2021.

DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES

3 755 K€

AUTRES DETTES

12 878 K€

FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

7 305 K€

La dette fournisseurs d'exploitation s'élève à 7 305 K€. Elle est principalement constituée de factures dont l'échéance de paiement est prévue en janvier 2021, de factures non parvenues et de retenues de garanties.

CLIENTS CRÉDITEURS

2 343 K€

Ils se composent de la quote-part de provisions quittancée en 2020 à rembourser aux locataires après calcul des charges locatives définitives pour 1 963 K€ ainsi que des avances locataires pour 380 K€.

PERSONNEL ET COMPTES RATTACHÉS - SÉCURITÉ SOCIALE ET

AUTRES ORGANISMES SOCIAUX

2 970 K€

Ce poste concerne essentiellement :

- les charges sociales de décembre 2020 à régler en 2020 pour 731 K€,
- les provisions pour congés payés, RTT et compte épargne temps à hauteur de 1 797 K€ dont 566 K€ de charges sociales,
- les primes et indemnités diverses pour 93 K€,
- l'intéressement 2020 y compris la taxe sur les salaires y afférent, pour 349 K€.

ÉTAT ET AUTRES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES

1 410 K€

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

- TVA bloquée sur les LASM (livraisons à soi-même) des programmes en cours de construction pour 1 255 K€,
- taxes diverses pour 155 K€.

CRÉDITEURS DIVERS

1 298 K€

Les montants appelés auprès des collectivités pour couvrir les dépenses engagées et à venir en leur nom afin de réaliser des équipements publics s'élèvent à 976 K€ et les créances diverses locataires s'élèvent à 205 K€.

Figure également en créditeurs divers un montant de 117 K€ correspondant à des dettes financières régularisées en janvier 2021.

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

10 207 K€

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

- à la quote-part de subventions notifiées liée à des travaux et prestations non effectués sur des opérations de démolition à hauteur de 7 272 K€,
- aux produits des ventes sur lots en cours pour 2 552 K€,
- à une subvention CGLLS à recevoir pour 383 K€.

ÉTAT DES CRÉANCES

En €

Exercice au : 31/12/2020

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
EN ACTIF IMMOBILISÉ				
26	Titres de participation et créances rattachées			
271/272	Titres immobilisés	14 734		14 734
274/275/276	Immobilisations financières diverses	1 935 320	73 849	1 861 471
278	Prêts pour accession			
	TOTAL I	1 950 054	73 849	1 876 205
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	1 315 929	1 315 929	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	5 856 885	5 856 885	
416	Locataires douteux ou litigieux	2 815 928	2 815 928	
412/413/414/415/418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	3 783 350	3 783 350	
42	Personnel et comptes rattachés			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	59 750	59 750	
44	Etat et collectivités publiques (1)	13 642 660	4 180 595	9 462 065
45	Groupes, associés et opérations de coopération			
46	Débiteurs divers (1)	1 627 211	1 627 211	
47	Comptes transitoires ou d'attente	34 970	34 970	
	TOTAL II	29 136 683	19 674 617	9 462 065
486	486 - Charges constatées d'avance	65 724	65 724	
	TOTAL III	65 724	65 724	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	31 152 460	19 814 191	11 338 270

(1) RENVOIS

Dont	Subventions d'investissement à recevoir	12 582 842
	Subventions d'exploitation à recevoir	458 948
	TVA	580 731

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES DIVERSES

1 935 K€

Ce poste concerne essentiellement :

- les prêts à des organismes collecteurs au titre de la participation à l'effort de construction pour 1 658 K€,
- les dépôts et cautionnements d'une valeur de 277 K€ versés en contrepartie de la mise à disposition d'installations techniques (compteurs, cuves...) ou en garantie de loyers sur locaux administratifs.

FOURNISSEURS DÉBITEURS

1 315 K€

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

LOCATAIRES

8 673 K€

Les créances clients de l'Opac du Rhône correspondent à des comptes locataires à encaisser pour un total de 8 673 K€. Le quittance de l'ensemble des locaux est à terme échu. Le mois de décembre 2020 (APL déduite) est rattaché à cet exercice.

Au 31 décembre 2020, 32% des créances locataires, soit 2 816 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 690 K€.

AUTRES CRÉANCIERS, ACQUÉREURS, EMPRUNTEURS ET COMPTES RATTACHÉS

3 783 K€

Ce poste se compose principalement :

- des créances sur acquéreurs pour 1 524 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 271 K€ (créances clients autres que locataires ou sur activités d'aménagement),
- des produits non encore facturés pour 1 988 K€ dont 1 393 K€ correspondant à la refacturation aux locataires du solde de régularisation des charges 2020 qui sera quittancé en 2021, 287 K€ de certificat d'économie d'énergie, 156 K€ concernant la refacturation à Lyon Métropole Habitat de la mise à disposition du personnel Opac du Rhône de la Direction des systèmes d'informations et 152 K€ de charges récupérables à titre individuel qui seront refacturées avec le quittance de janvier.

ETAT ET COLLECTIVITÉS PUBLIQUES

13 643 K€

Les créances de ce poste concernent les subventions à hauteur de 96%, soit :

- les subventions liées aux investissements pour 5 233 K€,
- les subventions sur opérations de démolition pour 7 349 K€,
- les subventions d'exploitation à recevoir pour 459 K€.

DÉBITEURS DIVERS

1 627 K€

Les dépenses engagées par l'Opac du Rhône pour le compte des collectivités afin d'exécuter la réalisation d'équipements collectifs (gendarmeries, crèches, écoles, locaux associatifs...) dans le cadre d'opérations de mandats d'études préalables et de maîtrises d'ouvrage mandatées s'élèvent à 1 315 K€.

Figurent également dans ce poste :

- des subventions à recevoir pour 64 K€,
- un remboursement attendu de l'activité partielle de 2020 pour 118 K€,
- des remboursements à recevoir sur sinistres pour 114 K€,
- des produits divers pour 16 K€.

ÉLÉMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

NÉANT

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

NÉANT

ÉVALUATION DES ÉLÉMENTS FONGIBLES DE L'ACTIF CIRCULANT

En €

Exercice au 31/12/2020

Nature des éléments	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette au bilan	Prix du marché
32 - Approvisionnements				
322 - Fournitures consommables : Combustible	17 160	-	17 160	17 160
TOTAL (I)	17 160	-	17 160	17 160
50 - Valeurs mobilières de placement :				
	-	-	-	-
TOTAL (II)	-	-	-	-
TOTAL (I+II)	17 160	-	17 160	17 160

Le stock de combustible de 17 K€ est évalué à partir des relevés d'inventaire physique et valorisé au prix d'achat moyen pondéré.

Le carré des Arts à St Jean d'Ardieres / Belleville



AUTRES STOCKS DE L'ACTIF CIRCULANT

En €	31/12/2020	31/12/2019
Activité d'aménagement		
Opérations en cours	11 600 047	10 512 167
Dépréciation	-	44 429
Activité d'accession		
Opérations en cours	4 300 651	3 484 896
Opérations achevées	1 524 329	1 199 087
Dépréciation	-	
Activité de maîtrise d'ouvrage unique		
Opérations en cours	222 786	13 097
Opérations achevées	223 941	223 941
TOTAL	17 871 753	15 388 759
<i>Dont opérations en cours</i>	<i>16 123 483</i>	<i>13 965 731</i>
<i>Dont stocks achevés nets des dépréciations</i>	<i>1 748 270</i>	<i>1 423 028</i>

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

Les opérations d'accession en cours portent sur 85 logements neufs (48 en PSLA) et 2 commerces neufs sur les communes de Saint Laurent de Chamousset et Meys. Les stocks achevés concernent 14 logements en PSLA à L'Arbresle, 10 logements à Mornant (dont 6 en PSLA) et 2 cabinets médicaux à Sourcieux les Mines.

DISPONIBILITES DE L'ACTIF CIRCULANT

Les comptes courants, caisse, comptes à terme, y compris les intérêts courus non échus, s'élèvent à 90 232 K€.

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

En €		Exercice au 31/12/2020	
Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition	Montant	Totaux partiels
231 - Immobilisations corporelles en cours			202 842
	Frais de notaire	8 918	
	Taxes	193 924	
31 - Terrains à aménager			3 815
	Frais de notaire	3 815	
33 - Immeubles en cours			69 718
	Frais de notaire	- 105	
	Taxes	69 945	
	Montage en volume	- 122	
35 - Immeubles achevés			
TOTAL			276 375

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

En €

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221)	Frais financiers (compte 7222)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223)	Total
Sans objet	Sans objet	1 477 517	200 154	-	1 677 671

Détail :

Locatif neuf	1 302 852
Locatif amélioration	221 675
Locaux administratifs	65 713
Renouvellement urbain	87 431
	1 677 671

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

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

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

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

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

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

En €

Exercice au 31/12/2020

Comptes	Frais financiers spécifiques à une opération	Frais financiers non spécifiques à une seule	Frais de commercialisation (2)	Autres coûts internes (2)	Total
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	10 843	-		353 633	364 476
332 - Opérations groupées, constructions neuves	-	-		172 540	172 540
TOTAL GENERAL	10 843	-	-	526 173	537 016

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

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

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

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

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

COMPTES RATTACHES

CHARGES À PAYER (SAUF INTÉRÊTS COURUS)

En € Exercice au : 31/12/2020

N° de compte	Libellé	Montant	Observations
408	Fournisseurs	2 468 300	Factures non parvenues
4282/4284/4286	Personnel	1 601 483	Dont congés payés (1 231 K€) et intéressement (314 K€)
4382-4386	Organismes sociaux	625 277	Dont congés payés (566 K€) et intéressement (35 K€)
4482-4486	Etat	1 682	Taxe sur les dépenses de publicité
4686	Divers	-	
TOTAL		4 696 742	

PRODUITS À RECEVOIR

En € Exercice au : 31/12/2020

N° de compte	Libellé	Montant	Observations
418	Locataires	1 987 924	Dont dépenses 2020 non régularisées sur quittancement (1 482 K€), diverses facturations (506 K€)
4287	Personnel	-	
4387	Organismes sociaux	21 250	IJSS
4487	Etat	16 000	Subvention contrats d'apprentis
4687	Divers	311 844	Dont sinistres (114 K€) et indemnités d'activités partielles (118 K€) et CGLLS (51 K€)
TOTAL		2 337 018	

PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES A UN AUTRE EXERCICE

CHARGES À RÉPARTIR

En € Exercice au : 31/12/2020

Nature	Solde au 1er janvier de l'exercice	Additions de l'exercice	Amortissements de l'exercice	Solde au 31 décembre de l'exercice	Durée d'amortissement
Intérêts compensateurs Frais d'émission d'emprunt	2 609 183	143 098 111 050	883 570	1 868 711 111 050	
TOTAL	2 609 183	254 148	883 570	1 979 761	

Les intérêts compensateurs sont relatifs à des prêts locatifs aidés.

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

En € Exercice au : 31/12/2020

Nature	Montant	Observations
CCA Commission engagement sur lignes de crédit CCA Maintenance CCA Autres	17 377 38 783 9 565	
TOTAL	65 724	

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

En € Exercice au : 31/12/2020

Nature	Montant	Observations
Produits des ventes sur lots en cours (1) PCA sur subventions PCA Autres	2 551 461 7 271 611 383 441	Démolitions
TOTAL	10 206 512,43	

(1) RENVOIS	Additions de l'exercice	Réductions de l'exercice
Produits des ventes sur lots en cours	458 282	

TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Les transferts de charges s'élèvent à 456 K€ et impactent en totalité le résultat d'exploitation.

Ils se décomposent comme suit :

- 98 K€ correspondant à des abandons de programme stockés
- 111 K€ de frais d'émission d'emprunt
- 197 K€ de frais d'actes et de contentieux répercutés aux locataires,
- 50 K€ de charges vacantes transférées en exceptionnel sur les opérations de démolition.

TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

En €

Exercice au : 31/12/2020

Nature	Montant		N° de compte de virement	Nature	Montant	N° de compte de virement
	Récupérable	Non récupérable				
Détail des charges :				Détail des produits :		
Pertes sur irrécouvrable locataires		798 269	6541100000	Provision charges exercices antérieurs	- 552 488	7031000070
Pertes sur irrécouvrable locataires		121 928	6542100000	Loyers logements non conv, exercices antérieurs	- 12	7041000070
Autres charges exceptionnelles de gestion		296	6718300000	Loyers logements exercices antérieurs	- 342	7043000070
Charges exceptionnelles NR sur ex antérieurs		276 957	6718300070	Loyers commerces exo TVA exercices antérieurs	- 102	7044000070
Charges exceptionnelles sur ex antérieurs	- 966		6718310070	Loyers garages et parking exercices antérieurs	- 36	7045000075
Autres charges exceptionnelles		199 580	6788200000	Loyers accessoires exercices antérieurs	- 417	7045100070
				Loyers résidences spécialisées exercices antérieurs	- 3 098	7046100070
				Loyers autres locaux exercices antérieurs	- 1 208	7048450070
				Recouvrement créances admises en non valeur	21 661	7714000000
				Dégrèvements de taxe foncière	406 319	7717000000
				Autres produits exceptionnels de gestion	91 875	7718300000
				Produits exceptionnels chèques non débités	5 105	7718810000
TOTAL	- 966	843 116		TOTAL	- 32 060	



Evolution à Villefranche-sur-Saône

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Le résultat exceptionnel représente 11 846 K€ et se décompose comme suit :

En K€	31/12/2020	
Subventions virées au résultat	4 031	
Plus-values sur cession de patrimoines sous déduction des frais de commercialisation*	10 509	10 752
Solde net des dotations et reprises sur sorties de patrimoine	243	
Composants remplacés	- 457	
Sous-total sorties de patrimoine hors démolition	10 295	
Dégrèvements de taxe foncière	406	
Résultat net des démolitions	- 2 888	
Produits et charges sur sinistres	- 79	
Pénalités SLS	6	
Autres charges et produits exceptionnels	404	
Charges et produits sur constructions nets des reprises de provisions	- 329	
	11 846	

* Frais de commercialisations de 36 K€

Les autres produits exceptionnels (404 K€) concernent des régularisations sur exercices antérieurs (225 K€), des pénalités liées à la non réponse des locataires aux enquêtes d'occupation (104 K€), des pénalités sur marchés (72 K€) et des pénalités et amendes (3 K€).

RÉMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS

En €	Exercice au : 31/12/2020	
Catégories	Montant global des rémunérations	Montant global des frais remboursés
Organes d'administration	-	26 630
Organes de direction	1 379 622	5 538

EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE

Catégories	Effectif au 31/12	dont Régie	Equivalent d'effectifs refacturés à d'autres organismes	Effectif moyen
Cadres	86,81			83,71
Direction & chargés de mission	18,00			18,08
Administratifs	46,17			43,40
Techniques	17,64			16,56
Sociaux	5,00			5,67
Employés	86,50			86,24
Administratifs	82,50			82,49
Techniques	2,00			2,00
Sociaux	2,00			1,75
Ouvriers	5,00			5,00
Gardiens d'immeubles	55,81			55,95
Effectif total	234,12			230,90

INFORMATIONS CONCERNANT L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Au titre de l'exercice 2020, l'Opac du Rhône a réalisé un bénéfice fiscal de 175 K€ s'expliquant en grande partie par la plus-value réalisée sur la vente de l'ancien siège. Une charge d'impôt de 44 K€ est comptabilisée au 31 décembre 2020 déduction faite de 5 K€ de crédit d'impôt.

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

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

Les honoraires de l'année 2020 s'élèvent à 21 043 € HT et correspondent à la mission de commissariat aux comptes du cabinet Fiducial.

VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de l'Opac du Rhône hors récupération des charges locatives représente 61 830 K€ au 31 décembre 2020 contre 64 661 K€ au 31 décembre 2019 soit une diminution de 4,4%, essentiellement liée à une diminution des ventes de logements en raison, notamment, de la crise sanitaire.

<i>En €</i>	31/12/2020	31/12/2019	Variation 20/19
Ventes d'immeubles (Aménagement & Accession)	3 408 020	6 054 680	-44%
Loyers & prestations de service*	58 422 167	58 606 325	0%
Chiffre d'affaires hors récupération des charges locatives	61 830 188	64 661 005	-4%
Récupération des charges locatives	9 435 777	10 581 305	-11%
Chiffre d'affaires	71 265 964	75 242 311	-5%

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

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

<i>En K€</i>	31/12/2020	31/12/2019	Variation 20/19
Ventes de terrains aménagés	2 182	4 435	-51%
Ventes d'immeubles bâtis	1 226	1 619	-24%
Logements	1 226	823	0%
Commerces	0	797	-100%
VENTES D'IMMEUBLES	3 408	6 055	-44%
Loyers	58 143	58 297	0%
Résidences tout public	48 216	48 109	0%
Résidences spécialisées	6 206	6 595	-6%
Garages	2 800	2 736	2%
Commerces	539	552	-2%
Surloyers	381	302	26%
Loyers accessoires	3	3	0%
Prestations de services	89	119	-25%
Autres produits de locations diverses	190	190	0%
LOYERS & PRESTATIONS DE SERVICE	58 422	58 606	0%
Chiffre d'affaires hors récupération des charges locatives	61 830	64 661	-4%



Les Pérouses à Brignais

TOUTE UNE HISTOIRE, TOUT UN TERRITOIRE







OPAC DU RHÔNE

Siège social
6 avenue Simone Veil
69530 Brignais

www.opacdurhone.fr

/ Domaine des Vignes à Limas