



**ÉTATS
FINANCIERS
2018**

SOMMAIRE

/ FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

/ ÉTATS FINANCIERS SIMPLIFIÉS EN K€

/ ÉTATS FINANCIERS DÉTAILLÉS EN €

/ PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

/ LES CHÊNES - ARNAS



FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

LE PATRIMOINE

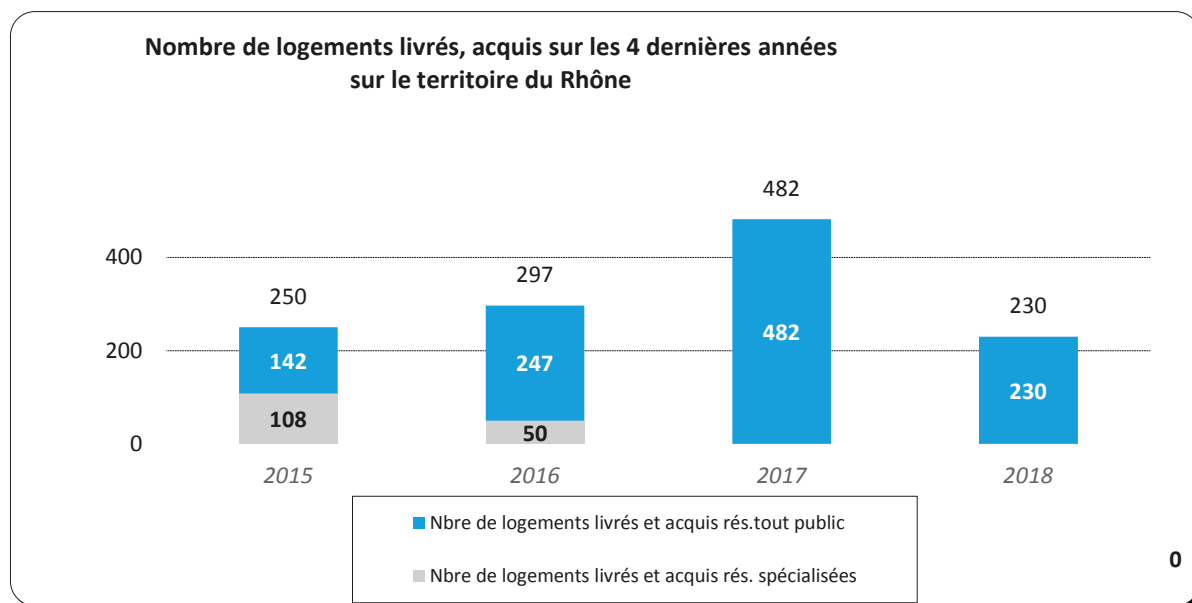
Au 31 décembre 2018, le parc locatif de l'Opac du Rhône est composé de 11 790 logements en résidences tous publics et de 1 455 logements en résidences spécialisées (résidences pour personnes âgées ou handicapées, résidences sociales...), soit 13 245 logements contre 13 063 au 31 décembre 2017.

Cette hausse de 182 logements résulte principalement :

- de la livraison de 230 logements,
- de la cession de 48 logements.

/ UNE PRODUCTION SOUTENUE

Malgré un contexte difficile marqué par une augmentation des prix de la construction et du foncier, une complexité des procédures réglementaires et des mesures nées de la loi de finances 2018 (augmentation de la TVA, création de la remise de loyer de solidarité, augmentation de la CGLLS) impactant directement notre potentiel financier et donc notre capacité à investir dans des opérations d'offre nouvelle ou de réhabilitation, les équipes de l'Opac du Rhône ont continué de se mobiliser pour produire de nouveaux logements.



/ DÉMOLITIONS ET RENOUVELLEMENT URBAIN

L'Opac du Rhône poursuit sa politique de démolition engagée les années précédentes. Depuis le lancement des opérations, 465 logements ont été démolis sur le département du Rhône (hors périmètre métropolitain).

D'autres projets de démolition sont en cours portant sur 355 logements :

- 203 logements à Villefranche-sur-Saône, résidence les Cygnes, dans le cadre du PNRU,
- 120 logements à Brignais, 90 logements des résidences les Pérouses 1 et 2 (allées 26, 34, 54 et 56), dans le cadre du PNRU et 30 logements de la Résidence les Erables,
- 32 logements à Chambost Allières, résidences l'Auvergne 1 et 2.

La démolition de la résidence Les Cygnes à Villefranche-sur-Saône fait partie du nouveau programme national de renouvellement urbain (PNRU2) qui couvre la période 2014-2024. Il vise en priorité les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants.

Le projet urbain du quartier des Pérouses à Brignais fait suite au constat d'un site enclavé par rapport au centre-ville, souffrant d'une absence de diversification et subissant des dysfonctionnements sociaux croissants du fait de la concentration d'un nombre important de logements par allée et par bâtiment. L'objectif principal du projet est ainsi d'ouvrir et de relier le quartier à la ville et son centre et d'aménager l'entrée du quartier et des espaces libres. Sur le périmètre de l'opération d'aménagement des Pérouses, l'Opac du Rhône démolit 8 allées soit 172 logements et acquiert du foncier. En tant qu'aménageur, il viabilise ces terrains acquis ou issus des démolitions, il en commercialise certains auprès d'opérateurs immobiliers, il aménage des espaces publics, réalise en propre la construction de 83 logements locatifs sociaux et 20 logements en accession sociale à la propriété. Il réhabilite 192 logements des 9 allées non démolies des Pérouses. L'ilot 2, première résidence construite sur site, a été livrée fin février 2018.



/ ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Depuis plusieurs années, l'Etat encourage l'accès social à la propriété afin de favoriser les parcours résidentiels. C'est dans ce cadre que l'Opac du Rhône développe des opérations d'accès social 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 2018, 48 logements HLM ont été vendus sur 31 communes du Rhône.

- ventes à des locataires de l'Opac du Rhône : 14 logements dont 8 à des locataires en place,
- ventes à d'autres accédants : 34 logements.

COMMERCIALISATION DE PROGRAMMES NEUFS

5 opérations pour un total de 61 logements sont en pré-commercialisation au 31 décembre 2018 sur les communes de Brignais, Fleurieux sur l'Arbresle, Mornant, L'Arbresle.

/ RÉHABILITATIONS

DES RÉHABILITATIONS ACHEVÉES EN 2018

La résidence de la Compassion a été construite entre 1976 et 1978. Elle compte 17 allées pour 263 logements. Les travaux, d'un montant de plus de 4 M€, ont démarré au premier trimestre 2017 pour s'achever avec quelques semaines d'avance sur le planning, en septembre 2018. La réhabilitation a permis d'améliorer la sécurité, l'entretien, les performances énergétiques de la résidence mais aussi d'embellir les parties communes et, surtout, d'accroître le confort des logements.

En 2018, d'autres résidences ont été réhabilitées, notamment sur Condrieu et Villefranche sur Saône.

DES PROGRAMMES EN COURS

Dans le cadre du projet urbain du quartier des Pérouses à Brignais, l'Opac du Rhône réhabilite 192 logements des 9 allées non démolies des Pérouses. La réhabilitation a démarré le 24 septembre 2016. Les travaux d'un budget de 7M€ portent sur les logements (la réfection des salles de bain et cuisines, la mise en sécurité électrique et gaz, la rénovation de la VMC), sur les parties communes intérieures et extérieures avec la réfection des façades suite aux travaux de démolition.

D'autres programmes de réhabilitations d'envergure ont débuté en 2018 à Villefranche-sur-Saône (résidence les Colombes) et à Mornant (résidence l'Arc).

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

/ PROJET D'ENTREPRISE : UNE NOUVELLE ORGANISATION

En mars 2017, l'Opac du Rhône a lancé un projet d'entreprise ayant pour objectif de s'adapter aux évolutions sociétales et à son nouvel environnement afin d'assurer sa pérennité et de remplir au mieux sa mission d'intérêt général. Il a conduit à la mise en place d'une nouvelle organisation au sein de l'Opac du Rhône matérialisée au 1er janvier par :

- la transformation des 5 agences de l'Opac du Rhône en 3 nouvelles agences sises à Brignais, Villefranche-sur-Saône et Tarare. Le maillage du territoire du Rhône est renforcé par l'ouverture de 13 points d'accueil de proximité.
- la redéfinition des métiers de la production et de la gestion immobilière du siège et des agences.

/ REFONTE DU SYSTÈME D'INFORMATION

Le conseil d'administration de l'Opac du Rhône a entériné, le 26 octobre 2017, la décision d'adhérer au GIE ACG-Synergies dont la solution de gestion immobilière ARAVIS, répond aux besoins d'évolution en lien avec les orientations stratégiques de l'entreprise.

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



/ SERVICE SYSTÈMES D'INFORMATION
ET TRANSFORMATION DIGITALE

/ FUTUR SIÈGE DE L'OPAC DU RHÔNE

Les travaux ont débuté comme prévu au deuxième semestre 2018 et devraient, hors intempéries, permettre une livraison du bâtiment fin octobre 2019.



LES ÉVOLUTIONS DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

La loi de finances, adoptée le 22 décembre 2017 par le Parlement et complétée par un décret et deux arrêtés du 27 février 2018, a conduit à la mise en place de différentes mesures impactant significativement le secteur du logement social.

L'article 126 a introduit le mécanisme de la réduction du loyer de solidarité (RLS) concomitant à la baisse des aides personnelles au logement (APL) pour les locataires du parc locatif social. L'objectif de ce dispositif est de réduire le montant des APL financées par le budget de l'Etat sans impacter le budget des locataires du parc social, en imposant aux bailleurs l'application d'une remise de loyer. La RLS appliquée à compter du 1er février 2018 s'est élevée pour l'année 2018 à 1.9 M€.

L'article 126 a également gelé l'évolution des loyers du secteur HLM pour 2018, à l'exception des organismes d'HLM en difficulté financière bénéficiant d'un protocole de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Pour l'Opac du Rhône, 2018 a marqué la troisième année consécutive sans augmentation de loyer.

La loi de finances est venue également modifier le montant des cotisations payées à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Plus particulièrement, il était prévu :

- une augmentation de la cotisation versée par les bailleurs sociaux avec un taux de cotisation compris entre 2 et 5%.

- la mise en place d'un mécanisme dit de péréquation visant à lisser l'impact de la RLS pour les organismes HLM fortement contributeurs,
- la création d'une nouvelle taxe sur les plus-values dégagées dans le cadre de la vente HLM au taux maximal de 10% qui sera fixé par arrêté et alimentera le fonds national des aides à la pierre. La loi de finances pour 2019 a finalement repoussé l'entrée en vigueur de cette taxe de 2 ans.

L'article 12 de la loi de finances a par ailleurs instauré une hausse de 5,5% à 10% de la TVA de la majorité des opérations de construction neuve achevées à compter du 1er janvier 2018 et des travaux réalisés dans les logements existants. Le taux de 5,5% est maintenu pour les opérations d'accession sociale à la propriété en PSLA, en zone ANRU et QPV. Toutefois, la clause de revoyure signée en avril 2019 et engagée au vue des indicateurs inquiétants de la production de logements sociaux permettra à nouveau de faire bénéficier du taux de 5.5% aux logements les plus sociaux financés en PLAI, aux opérations menées dans le cadre de l'ANRU ainsi qu'aux logements PLUS en acquisition- amélioration.

Elle limitera également l'impact sur l'exploitation des organismes HLM à 950 millions d'euros par an sur la période 2020-2022 en réduisant la RLS telle que prévue initialement, les cotisations au FNAP et au travers de remises d'intérêts de la dette des organismes sociaux.

ÉTATS FINANCIERS SIMPLIFIÉS



/ L'ORÉE DU PARC - AMPLEPUIS

ÉTATS FINANCIERS SIMPLIFIÉS (EN K€)

/ BILAN SIMPLIFIÉ

BILAN ACTIF

en K€	2018			2017
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
Immobilisations incorporelles	15 904	12 211	3 693	3 495
Immobilisations corporelles	879 722	304 161	575 561	552 374
Immobilisations en cours	52 854	0	52 854	46 982
Immobilisations financières	1 870	19	1 851	1 859
Sous total actif immobilisé	950 350	316 391	633 959	604 710
Stocks et en cours	17 537	98	17 439	15 479
Avances et acomptes versés	221	0	221	196
Créances d'exploitation	38 003	2 689	35 313	37 504
Créances diverses	1 003	0	1 003	11 588
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Disponibilités	74 745	0	74 745	82 110
Charges constatées d'avance	56	0	56	60
Sous total actif circulant	131 565	2 787	128 778	146 937
Charges à répartir	3 401	0	3 401	4 514
Total ACTIF	1 085 316	319 178	766 138	756 161

BILAN PASSIF

en K€	2018	2017
Dotations et réserves	84 335	81 497
Report à nouveau	59 204	51 757
Résultat de l'exercice	13 987	10 285
Sous total situation nette	157 526	143 539
Subventions d'investissement	108 773	106 913
Provisions réglementées		
Sous total capitaux propres	266 298	250 452
Provisions pour risques et charges	7 515	8 280
Dettes financières	437 831	425 976
Crédits de trésorerie	33 241	34 566
Avances et acomptes reçus	1 711	1 311
Dettes d'exploitation	9 911	13 233
Dettes diverses	2 067	13 675
Produits constatés d'avance	7 564	8 668
Sous-total dettes	492 325	497 429
Total PASSIF	766 138	756 161

/ COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ

en K€	2018	2017
Loyers des logements tous publics	49 241	47 862
Loyers des résidences spécialisées	6 358	6 283
Autres loyers (garages, commerces, SLS, autres)	1 517	3 220
PRODUITS LOCATIFS (1)	57 116	57 366
Production immobilisée et stockée	1 643	1 446
Subventions d'exploitation	418	447
Autres produits d'exploitation	626	615
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)	2 687	2 508
Maintenance	-7 361	-8 530
Taxes foncières	-3 803	-3 628
Autres taxes	-275	-252
Assurances	-566	-541
Honoraires et diagnostics réglementaires	-1 776	-1 828
Cotisation CGLLS & mutualisation	-772	-2 022
Autres frais de structure	-2 842	-2 973
Frais de personnel	-11 492	-12 000
Pertes sur charges récupérables dues à la vacance	-585	-692
Autres charges d'exploitation	-129	-211
Pertes sur créances irrécouvrables	-749	-1 040
CHARGES D'EXPLOITATION PAYEES (3)	-30 349	-33 717
Provisions sur créances douteuses (dotations - reprises)	-36	268
Provision gros entretien (dotations - reprises)	217	-486
Autres provisions (dotations - reprises)	253	497
Amortissements des immeubles	-16 747	-16 096
Amortissements des immobilisations de structure	-561	-655
CHARGES D'EXPLOITATION CALCULEES - LOCATIF ET STRUCTURE (4)	-16 874	-16 472
Marge sur accession & maîtrise d'ouvrage unique nette de provision	62	41
Marge sur aménagement nette de provision	848	610
MARGE SUR ACCESSION, AMENAGEMENT & MAITRISE D'OUVRAGE UNIQUE (5)	910	651
Produits financiers	1 482	1 481
Charges financières	-7 282	-7 131
Provisions financières	-1 113	-854
RESULTAT FINANCIER (6)	-6 913	-6 504
RESULTAT COURANT (7) = (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	6 578	3 832
Marge sur cessions de patrimoine nette de provision	3 203	2 953
Démolitions, remplacements de composants et mises au rebut nets de provision	330	-334
MARGE SUR SORTIES DE PATRIMOINE	3 533	2 619
Produits exceptionnels perçus	2 271	2 409
Charges exceptionnelles payées	-1 071	-1 867
Provisions sur exceptionnel (dotations - reprises)	152	743
Quote-part de subventions d'investissement virée au résultat	2 926	2 984
RESULTAT EXCEPTIONNEL (9)	4 277	4 270
IMPOTS SUR LES SOCIETES - INTERESSEMENT (10)	-402	-436
RESULTAT NET (7)+(8)+(9)+(10)	13 987	10 285

/ LES CÈDRES - SAINT-SYMPHORIEN-SUR-COISE



ÉTATS FINANCIERS DÉTAILLÉS

BILAN ACTIF

Annexe III

Exercice au 31/12/2018

En €		31/12/2018				
N° de compte	ACTIF	Brut	Amort. et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				3 692 976	3 494 766
201	Frais d'établissement					
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	4 084 730	888 731	3 195 999		3 224 643
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	11 819 549	11 322 572	496 977		270 123
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/ avances et acomptes					
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				575 560 940	552 373 642
2111	Terrains nus	294 151	15 314	278 836		311 015
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	76 691 726	281 972	76 409 753		68 178 758
212	Agencements et aménagements de terrains					
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	639 400 735	248 312 507	391 088 228		375 024 563
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	153 138 157	47 416 040	105 722 117		106 632 662
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	6 291 702	4 472 771	1 818 931		1 816 622
21318-21418	Autres ensembles immobiliers					
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage et autres immo.corporelles	3 905 717	3 662 643	243 074		410 023
22	Immeubles en location-vente, en location attribution ou reçus en affectation					
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				52 853 611	46 981 856
2312	Terrains	12 891 897		12 891 897		11 822 151
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	39 961 714		39 961 714		35 119 806
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles					39 900
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				1 851 180	1 859 393
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	1 869 779	18 599	1 851 180		1 859 393
2678-2768	Intérêts courus					
	TOTAL (I)	950 349 857	316 391 150	633 958 708	633 958 708	604 709 658
	STOCKS ET EN-COURS				17 439 168	15 478 373
31 (net 319)	Terrains à aménager					
33	Immeubles en cours	17 128 808	44 429	17 084 379		15 115 789
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente	397 213	53 272	343 941		335 000
358	Temporairement loués					
37	Imm. acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
32	Approvisionnements	10 849		10 849		27 584
409	FOURNISSEURS DEBITEURS	221 092		221 092	221 092	196 152
	CREANCES D'EXPLOITATION				35 313 207	37 504 410
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	5 792 277	505 852	5 286 425		5 086 146
412-4113	Créances sur acquéreurs	606 909		606 909		641 103
413-414-417	Clients - autres activités et autres	77 863		77 863		234 058
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs					
416	Clients douteux ou litigieux	2 183 582	2 183 582			
418	Produits non encore facturés	1 384 372		1 384 372		1 095 418
42-43-44 (sauf 441)	Autres	981 512		981 512		832 198
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	26 976 126		26 976 126		29 615 488
	CREANCES DIVERSES (3)				1 003 463	11 588 333
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	105 281		105 281		82 373
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers					
4615	Opérations d'aménagement	813 694		813 694		11 416 045
47 (sauf 476-4781)	Comptes transitoires ou d'attente	84 488		84 488		89 915
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
	DISPONIBILITES				74 744 929	82 109 850
511	Valeur à l'encaissement	322		322		509
515	Compte au Trésor					
516	Comptes de placement court terme	67 200 200		67 200 200		76 200 200
5188	Intérêts courus à recevoir	1 084 365		1 084 365		982 548
Autres 51	Comptes courants - Autres que le Trésor	6 453 066		6 453 066		4 904 424
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	6 975		6 975		22 169
486	Charges constatées d'avance	56 134		56 134	56 134	60 089
	TOTAL (II)	131 565 128	2 787 135	128 777 993	128 777 993	146 937 207
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	3 401 387				4 514 077
	TOTAL (III)	3 401 387		3 401 387	3 401 387	4 514 077
169	Primes de remboursement des obligations (IV)					
	TOTAL (IV)					
476-4781	Différences de conversion ou d'indexation - Actif (V)					
	TOTAL (V)					
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	1 085 316 373	319 178 285	766 138 088	766 138 088	756 160 942

(1) dont droit au bail

(2) dont à moins d'un an

(3) dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

Annexe III
Exercice au 31/12/2018

En €				31/12/2018		31/12/2017
N° de compte	PASSIF	Détail	Totaux partiels			
10	DOTATIONS ET RESERVES		84 334 945			81 496 174
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	67 253 262				64 414 490
10688	Réserves diverses	744 881				744 881
11 (sauf 115)	Report à nouveau (a)	59 203 882	59 203 882			51 757 219
12	Résultat de l'exercice (a)	13 986 721	13 986 721			10 285 435
		Montant brut	Inscrit au résultat			
13	Subventions d'investissement	160 088 058	51 315 545	108 772 513	108 772 513	106 913 120
145	PROVISIONS REGLEMENTEES - amortissements dérogatoires					
	TOTAL I	266 298 061	266 298 061			250 451 947
15	PROVISIONS			7 515 452		8 280 352
151-152	Provisions pour risques	2 079 866				2 491 003
1572	Provisions pour gros entretien	1 088 999				1 305 604
153-158	Autres provisions pour charges	4 346 588				4 483 746
	TOTAL II	7 515 452	7 515 452		7 515 452	8 280 352
16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		437 831 208			425 976 282
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	17 237 053				13 140 105
163	Emprunts obligataires					
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :					
1641	Caisse des dépôts et Consignations	373 619 153				360 708 540
1642	C.G.L.L.S.					
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	18 507 177				21 811 295
1648	Autres établissements de crédit	18 443 188				19 530 605
165	Dépôts et cautionnements reçus :					
1651	Dépôts de garantie des locataires	3 645 793				3 528 804
1654	Redevances (location-accession)					
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	2 977 456				2 742 856
16882	Intérêts courus capitalisables					
16883	Intérêts compensateurs	3 401 387				4 514 077
5181 - 519	Crédits et lignes de trésorerie	33 240 979	33 240 979			34 565 440
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants					
419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		1 710 956			1 310 492
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	1 449 935				1 059 385
4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs	261 021				251 107
	DETTES D'EXPLOITATION		9 910 840			13 233 020
401-4031-4081-40711 (b) - 40721 (b)	Fournisseurs	3 286 843				6 113 828
402-4032-4082-40712 (b) - 40722 (b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	174				
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	6 623 822				7 119 192
	DETTES DIVERSES		2 066 836			13 675 362
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :					
404-405-4084-40714 (b) - 40724 (b)	Fournisseurs d'immobilisations	1 106 231				1 968 772
269	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés					
	Autres dettes :					
458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
4088 - 46 (sauf 461)	Créanciers divers	394 891				136 078
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers					
4615	Opérations d'aménagement	434 136				11 432 661
47 (sauf 477 et 4782)	Comptes transitoires ou d'attente	131 578				137 851
487	Produits constatés d'avance		7 563 757			8 668 044
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	7 398 857				8 061 050
4872	Produits des ventes sur lots en cours	164 900				606 995
4873	Rémunération des frais de gestion PAP					
	TOTAL III	492 324 574	492 324 574			497 428 642
477-4782	Différences de conversion ou d'indexation - Passif					
	TOTAL IV					
	TOTAL GENERAL I + II + III + IV	766 138 088	766 138 088			756 160 942

(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 420 303 998 (2) A moins d'un an 17 527 210

/ COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAILLÉ

CHARGES

Annexe IV

Exercice au 31/12/2018

En €

Numéro de compte	CHARGES	31/12/2018			31/12/2017
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Totaux partiels	
	CHARGES D'EXPLOITATION			67 273 901	69 028 121
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			28 315 955	29 632 516
60 (net de 6092)	Achats stockés :				
601	Terrains		1 941 444	1 941 444	2 051 249
602	Approvisionnements	41 157		41 157	40 993
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
603	Variation des stocks (a) :				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnements	16 735		16 735	-3 466
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094,6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers		3 915 236	3 915 236	2 830 251
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	3 436 649	237 869	3 674 518	3 637 452
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	3 754 475	648 293	4 402 768	4 444 464
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	774 064	724 190	1 498 255	1 464 659
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs		5 581 450	5 581 450	6 662 708
6156	Maintenance		499 079	499 079	626 480
6158	Autres travaux d'entretien		207 974	207 974	211 372
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		34 522	34 522	33 970
616	Primes d'assurance		565 564	565 564	541 230
621	Personnel extérieur à l'organisme		337 035	337 035	307 554
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	256 930	1 770 820	2 027 750	2 042 648
623	Publicité, publications, relations publiques		105 968	105 968	96 186
625	Déplacements, missions et réceptions		182 786	182 786	214 208
6285	Redevances				
Autres 61 et 62 (nets de 619 et 629)	Autres	493 392	2 790 322	3 283 714	4 430 557
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés			6 029 876	5 869 849
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	112 434	849 534	961 968	1 041 629
63512	Taxes foncières		3 802 907	3 802 907	3 628 225
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	990 232	274 769	1 265 001	1 199 995
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel			11 878 339	12 553 729
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	1 020 153	7 215 624	8 235 777	8 551 321
645-647-6485 (net de 6459, 6479 et 64895)	Charges sociales	383 228	3 259 334	3 642 562	4 002 408
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions			20 203 486	19 746 776
	Dotations aux amortissements :				
6811	Immobilisations locatives		16 747 054	16 747 054	16 096 246
Autres 6811	Autres immobilisations		560 746	560 746	655 102
6812	Charges d'exploitation à répartir				
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles				
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		1 101 803	1 101 803	1 084 312
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :				
68157	Provisions pour gros entretien		731 342	731 342	1 174 200
Autres 6815	Autres provisions		1 062 542	1 062 542	736 916
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			846 245	1 225 252
654	Pertes sur créances irrécouvrables		748 894	748 894	1 040 150
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		97 351	97 351	185 102
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIÈRES			8 394 260	7 985 219
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		1 112 689	1 112 689	853 838
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières				
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		506 158	506 158	551 561
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		6 706 047	6 706 047	6 452 537
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		42	42	-35
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
666-668	Autres charges financières		69 324	69 324	127 318
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			4 027 862	5 108 441
671	Sur opérations de gestion		162 679	162 679	99 060
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 :			3 548 095	4 328 963
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :		2 639 347	2 639 347	2 561 498
6751	Immobilisations incorporelles				
6752	Immobilisations corporelles		2 639 347	2 639 347	2 477 921
6756	Immobilisations financières				83 577
678	Autres		908 748	908 748	1 767 465
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions :			317 088	680 418
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations				
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		317 088	317 088	680 418
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés		401 720	401 720	435 611
691	Participations des salariés aux résultats		432 324	432 324	453 091
695	Impôts sur les bénéfices		-30 604	-30 604	-17 480
	TOTAL DES CHARGES	11 279 450	68 818 293	80 097 743	82 557 392
				13 986 721	10 285 435
				94 084 463	92 842 827

(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses

(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

Solde créditeur = Excédent

TOTAL GENERAL

PRODUITS

Annexe IV
Exercice au 31/12/2018

En €		31/12/2018		31/12/2017
N° de compte	PRODUITS	Détail	Totaux partiels	
	PRODUITS D'EXPLOITATION		80 764 970	79 363 999
70	Produits des activités		72 807 397	70 774 150
701	Ventes d'immeubles :			
7011	Ventes de terrains lotis	4 415 960		2 253 283
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	442 095		441 018
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains			
703	Récupération des charges locatives	10 282 969		10 096 013
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés	784 417		866 007
7042	Suppléments de loyers	168 491		146 231
7043	Loyers des logements conventionnés	46 553 711		46 996 451
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	6 358 113		6 283 460
7047	Logements en location - accession et accession			
Autres 704	Autres	3 251 489		3 074 101
706	Prestations de services :			
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location-attribution et location-vente			
Autres 706	Autres	126 243		168 368
708	Produits des activités annexes	423 911		449 219
71	Production stockée (ou destockage) (a)	2 021 960	2 021 960	2 167 915
72	Production immobilisée		1 397 277	1 204 078
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	163 472		289 869
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisation			
Autres 72	Autres productions immobilisées	1 233 805		914 209
74	Subventions d'exploitation		450 345	446 437
742	Primes à la construction	52 800		107 100
743	Subventions d'exploitation	397 545		307 129
744	Subventions pour travaux de gros entretien			32 208
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		3 430 109	4 174 687
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	947 946		688 575
78174	Reprises sur dépréciations des créances	1 023 411		1 362 058
Autres 781	Autres reprises	1 458 752		2 124 054
791	Transferts de charges d'exploitation	481 192	481 192	432 512
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	176 690	176 690	164 220
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
76	PRODUITS FINANCIERS		1 481 577	1 480 751
761	De participations			
762	D'autres immobilisations financières :			
76261-76262	Revenus des prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	D'autres créances et revenus de VMP	1 481 236		1 480 524
765-766-768	Autres	341		227
786	Reprises sur provisions			
796	Transfert de charges financières :			
7963	Intérêts compensateurs			
7961	Pénalités de renégociation de la dette			
767	Produits nets sur cessions de VMP			
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		11 837 917	11 998 077
771	Sur opérations de gestion	1 495 990		1 274 077
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :			
7731	Mandats hors charges récupérables			
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables			
	Sur opérations en capital :			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :		5 583 406	4 858 238
7751	- Immobilisations incorporelles			
7752	- Immobilisations corporelles	5 576 574		4 858 238
7756	- Immobilisations financières	6 832		
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	2 925 700		2 984 144
778	Autres	775 089		1 134 787
787	Reprises sur dépréciations et provisions	1 057 732		1 746 831
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	94 084 463	94 084 463	92 842 827
	Solde débiteur = Déficit			
	TOTAL GENERAL		94 084 463	92 842 827

(a) Stock final moins stock initial = montant de la variation à inscrire en négatif dans le cas de déstockage de production

(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

/ LE PHOENIX - VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE



PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

MÉTHODES GÉNÉRALES DE PRÉSENTATION ET D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'Opac du Rhône arrêtés au 31 décembre 2018 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. À 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.



/ LES ACCACIAS - PONTCHARRA

/ 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'emplacements, de nuisances et de servitudes. Avant 2016, le foncier acquis hors périmètre métropolitain, dès lors qu'il n'était pas valorisé dans les actes notariés, était retenu pour 10% du coût total.

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

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

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

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

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

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

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



/ CENTRE 2000 - SAINT-LAURENT-DE-CHAMOUSSET

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

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

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

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

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

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

- remplacement d'un composant identifié. Le composant remplacé est sorti de l'actif pour la valeur « déflatée » du nouveau composant, la date de référence étant celle du dernier remplacement

identifié. Le coût réel des travaux de remplacement vient alimenter le composant correspondant à la nature des travaux.

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

- aménagements extérieurs,
- aménagements intérieurs,
- sécurisation.

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

Les bâtiments administratifs n'ont pas été décomposés. Ils sont amortis sur 60 ans. Le matériel informatique est amorti sur une durée comprise entre 3 et 5 ans, les autres matériels sur une durée comprise entre 5 et 10 ans et les mobiliers sur une durée de 10 ans.

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

/ TRAITEMENT COMPTABLE DES DÉMOLITIONS

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

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

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

- les opérations de démolition sont comptabilisées en exceptionnel excepté pour la quote-part de coûts qui a pour conséquence d'augmenter la valeur du terrain,
- à compter de la délibération du conseil d'administration, une provision pour dépréciation des constructions est constituée, équivalente à la valeur nette comptable de l'immobilisation à la date prévisionnelle de fin de démolition,
- lorsque la décision de démolition est approuvée par l'autorité administrative, un amortissement exceptionnel de l'immeuble est comptabilisé afin de ramener, à la date envisagée de la démolition, la valeur nette comptable à zéro. Les provisions pour

dépréciation antérieurement comptabilisées sont corrélativement reprises,

- par ailleurs, lorsque la décision de démolition est prise par le conseil d'administration et approuvée par l'autorité administrative (autorisation de démolir ou de reloger), la charge prévisionnelle incombant à l'Opac du Rhône sur les opérations de démolition est provisionnée. Cette provision est constituée à hauteur des coûts techniques et sociaux prévisionnels sous déduction des subventions à recevoir afférentes à ces coûts, et est reprise au fur et à mesure de la comptabilisation des charges et produits correspondants. Lorsque le cumul des charges de démolition comptabilisées devient supérieur à la provision constituée, le dépassement est compensé par la comptabilisation en produit d'une quote-part de subvention. Les subventions notifiées inscrites en produits sont reprises en produits constatés d'avance à hauteur des travaux et prestations de démolition non encore effectués et donc non encore comptabilisés,
- les subventions couvrant la perte d'autofinancement et finançant les conséquences de la vacance progressive sont constatées en produits depuis la date de délibération du conseil d'administration jusqu'à la date prévisionnelle de fin de démolition,
- les subventions pour remboursement du capital restant dû des emprunts sont constatées en produit l'année de remboursement de ce capital, lorsque la subvention est notifiée et que la Préfecture a donné l'autorisation de démolir.

/ STOCKS

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

Les stocks sont enregistrés dans les comptes à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production. Ils incluent la charge foncière, les frais de préparation du site, les travaux et honoraires de professionnels, les frais d'actes, les frais d'appels d'offres, les coûts internes sur conduites d'opérations et les frais financiers.

Les opérations d'aménagement aux risques et profits du concessionnaire ainsi que les opérations d'aménagement privées pour le compte de l'Opac du Rhône sont enregistrées à l'actif du bilan en stock. Les cessions et participations reçues sont comptabilisées en produits au fur et à mesure de leur réalisation. Le résultat intermédiaire provisoire constaté est neutralisé en cours d'opération.

La perte probable à terminaison est systématiquement provisionnée.

/ 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,
- 51% sur les locataires en place dont le plus ancien impayé est supérieur à 6 mois et inférieur à un an,
- 47% si l'origine de la dette des locataires en place est comprise entre 4 et 6 mois,
- 21% si l'origine de la dette des locataires en place est comprise entre 1 et 3 mois,
- 3% si l'origine de la dette des locataires en place est inférieure à 1 mois.

/ CHARGES À RÉPARTIR : INTÉRÊTS COMPENSATEURS

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

être maintenus dans ce compte jusqu'à l'apurement des remboursements afférents aux prêts concernés.

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

/ SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

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

Les règles d'étalement des subventions d'investissement sont inchangées depuis 2005 :

- les subventions suivent les règles d'amortissement des immobilisations auxquelles elles sont rattachées et sont étalées au même rythme que la durée des composants du bien de rattachement, (une fois la subvention reçue),
- Par prudence, l'étalement est pratiqué à partir de la date de réception des fonds,
- les subventions pour surcoût foncier sont étalées sur une durée de 10 ans.

/ PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

Les passifs, considérés comme éventuels, ne sont pas comptabilisés à la clôture de l'exercice mais une information sur leur nature et leur impact potentiel chiffré (lorsque

cela est possible) est mentionnée en annexe. Sont considérés comme des passifs éventuels :

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

/ PROVISION POUR INDEMNITÉS DE DÉPART EN RETRAITE

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

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

Il est tenu compte dans le calcul :

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

/ AGENT DE RÉSIDENCE



/ 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 rem-

placement des menuiseries et des équipements intérieurs du logement, les travaux d'entretien des aménagements extérieurs, le curage des égouts, les travaux d'élagage, les dépenses d'entretien courant et les contrats de garantie totale (P3).

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

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

/ IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

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

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

- exonération sur les logements tous publics et résidences spécialisées conventionnés et attribués sous condition de ressources (inférieures au PLS à l'entrée dans les lieux),
- exonération des logements PLI dans la limite de 10% du total des logements de l'organisme,
- franchise d'impôt sur les loyers des antennes téléphoniques, panneaux publicitaires, loyers commerciaux et garages loués seuls des résidences conventionnées dans la limite de 5% des recettes totales.

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

- la location des résidences tous publics non conventionnées et leurs commerces ou des batteries de garages,
- la location des résidences spécialisées non conventionnées,
- les prestations de service aménageur, la conduite

d'opération des maîtrises d'ouvrage mandatées et les autres prestations de service effectuées pour le compte de tiers en dehors des organismes HLM,

- l'accession non sociale,
- la vente de logements non conventionnés et de locaux commerciaux.

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

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

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

Ce bilan fiscal d'ouverture a pour objectif de :

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

- minorer la plus-value taxable qui sera calculée en référence à la valeur vénale au 1er janvier 2006 lors de la cession.

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

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

- la provision pour dépréciation des comptes locataires n'est pas déductible car calculée de manière forfaitaire,
- les dépenses de fonctionnement ont été affectées au secteur imposable selon une clef de répartition calculée de la manière suivante :

total des comptes 7 à 77 inclus
ajout des comptes 79188
sauf comptes 71&72 imposables
_____ = 6,45% pour 2018

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

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

nombre de logements PLI
_____ = 0,38% pour 2018
nombre de logements total
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
_____ = 1,36% pour 2018
total des produits correspondant
à des créances acquises

/ CRÉDIT D'IMPÔT COMPÉTITIVITÉ EMPLOI

Le crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE), correspondant aux rémunérations éligibles des années civiles 2014, 2015, 2016, 2017 et 2018, a été porté au crédit du compte 695 -Impôt sur les sociétés- et constitue donc un produit venant en augmentation du résultat net.

Le crédit d'impôt compétitivité emploi constaté a principalement accompagné les efforts en matière d'investissement de l'Opac du Rhône.

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

Néant

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

Néant

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

Néant

/ L'ALEXANDRINE - CHASSELAY



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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

/ ENGAGEMENTS REÇUS

N° de compte	Libellé	Montant
8021	Avals, cautions, garanties reçus	404 986 143
8028	Autres engagements reçus	10 507 044
TOTAL		415 493 187

COMMERCIALISATION

80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	170 374
TOTAL		170 374

Les engagements reçus concernent essentiellement les emprunts garantis par les collectivités locales à hauteur de 397 688 K€, et les ventes de terrains à Brignais pour 10 507 K€.

Les dépôts de garantie bloqués correspondent à 12 réservations pour l'opération Les Toits de Paris à l'Arbresle, 7 réservations pour Bella Cita à Brignais, 9 réservations pour Le fifre d'or à Mornant.

/ENGAGEMENTS DONNÉS

N° de compte	Libellé	Montant
8011	Avals, cautions, garanties donnés	4 140 194
8012	Octroi de prêts	
8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	83 645 189
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	12 059 328
80184	- Marchés signés (opérations locatives)	65 316 319
80188	Engagements divers	6 269 542
TOTAL		87 785 383

Au 31 décembre 2018, les engagements donnés s'élèvent à 87 785 K€ dont 65 316 K€ pour la part restant à payer sur les années futures, au titre des marchés en cours.

Le protocole de partition des actifs et des passifs signé avec Lyon Métropole Habitat prévoit une clause de revoyure pour une durée maximum de trois ans concernant la provision chômage.

TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RÉSULTAT

ORIGINES :		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		51 757 219
12 - Résultat de l'exercice		10 285 435
	dont résultat courant (1)	6 815 555
- Prélèvement sur les réserves (2)		
AFFECTATIONS :		
- Affectation aux réserves		
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	
1068	Autres réserves	2 838 772
	10685 Plus-values nettes sur cessions immobilières	2 838 772
	10687 Couverture du financement des immos non amort.	
	10688 Réserves diverses	
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		59 203 882
TOTAL		62 042 654
		62 042 654

/ AFFECTATION DU RÉSULTAT NET DE 2017

Le résultat de l'exercice 2017 qui s'élevait à 10 285 435 € a été affecté conformément à la décision du conseil d'administration du 22 juin 2018. A l'issue de cette affectation, le report à nouveau est créditeur de 59 203 882 € et la réserve des plus-values long terme créditrice de 67 253 262 €.

/ AGENCE OUEST - TARARE



RÉSULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS HLM (PLURIANNUELS)

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

	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	221 149 003	218 640 198	57 008 745	60 678 137	64 427 487
Résultat avant charges et produits calculés	72 459 352	106 324 233	-554 527 079	22 660 804	28 206 443
Résultat après charges et produits calculés	19 703 619	-205 630 649	14 931 530	10 285 435	13 986 721
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	973	963	277	273	261
Montant de la masse salariale de l'exercice	28 093 514	28 305 044	8 842 370	8 551 321	8 235 777
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc...)	13 351 403	12 889 363	3 748 737	4 002 408	3 642 562

(1) Les charges et les produits calculés correspondent aux amortissements, dépréciations & provisions,

(2) 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 €.

(3) Au 31 décembre 2018 l'effectif physique s'établit à 261 salariés dont 186 administratifs et 75 agents de résidence contre 278 au 31 décembre 2017.

/ AUTOFINANCEMENT NET HLM

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XII) (1)	9 187 208	7 670 503	10 975 952	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	1 559 411	1 480 751	1 481 577	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	66 968 567	70 774 150	72 807 397	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	9 959 823	10 096 013	10 282 969	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	58 568 156	62 158 889	64 006 006	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	15,69%	12,34%	17,15%	15,06%

(*) Afin de dégager une moyenne cohérente sur les 3 dernières années, le ratio d'autofinancement de 2016 a été calculé hors impact du transfert d'actifs et passifs à Lyon Métropole Habitat. Pour mémoire, l'autofinancement avant retraitement représentait 779 313 589 €.

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

Le ratio d'autofinancement net HLM s'élève à 17,15% pour l'année 2018 et à 15,06% 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 2018 augmente de 3 305 K€ par rapport à 2017. Cette progression s'explique essentiellement par la diminution des charges d'exploitation, par l'autofinancement dégagé sur l'année 2018 par les opérations privées d'aménagement et par la diminution des charges exceptionnelles. Ces gains ont permis de largement compenser l'augmentation des annuités payées sur les opérations locatives (capital et intérêts) en lien avec la croissance du parc.

TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

V, tableau 4
Exercice : 31/12/2018

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	4 037 824	46 906				4 084 730
Autres immobilisations incorporelles	11 401 039	418 510				11 819 549
TOTAL I	15 438 863	465 416				15 904 279
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	502 945				208 794	294 151
Terrains aménagés, loués, bâtis	68 429 831		8 397 257	9 335	126 027	76 691 726
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	68 932 776		8 397 257	9 335	334 821	76 985 876
CONSTRUCTIONS						
Constr. locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) [dont Additions et remplacements de composants] (4)	[A] 613 303 046	897 562	31 089 101 5 721 270	897 562	4 991 413	639 400 735
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) [dont Additions et remplacements de composants] (4)	[B] 150 412 662		2 771 638 914 910		46 143	153 138 157
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145)	[C] 6 281 821	9 882				6 291 702
TOTAL III [A+B+C]	769 997 529	907 443	33 860 739	897 562	5 037 555	798 830 595
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	2 874 899	22 218	1 426	1 426		2 897 117
Mobilier	578 543			2 081		576 462
Diverses						
TOTAL V	3 453 441	22 218	1 426	3 508		3 473 579
Immeubles en location-vente et affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains et aménagements terrains	11 822 151	9 661 281	183 291	8 774 826		12 891 897
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	23 227 834	30 626 910	368 677	26 730 909		27 492 511
- Additions et remplacements de composants (4)	11 891 972	7 214 418	48 098	6 685 285		12 469 203
Avances et acomptes	39 900			39 900		
TOTAL VII	46 981 856	47 502 609	600 065	42 230 920		52 853 611
(II+III+IV+V+VI+VII) TOTAL VIII	889 797 741	48 432 271	42 859 488	43 141 324	5 372 376	932 575 799
FINANCIERES						
Participations et créances rattachées						
Titres immobilisés	33 331					33 331
Prêts principaux pour accession et amélioration						
Prêts complémentaires pour accession et amélioration					63 024	1 719 358
Autres prêts	1 744 030	38 352				1 782 382
Dépôts et cautionnements versés - Créances diverses	100 631	16 460				117 090
Intérêts courus						
TOTAL IX	1 877 992	54 812			63 024	1 869 779
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	907 114 596	48 952 498	42 859 488	43 141 324	5 435 400	950 349 857

La variation de l'actif immobilisé à hauteur de + 43 234 K€ s'explique par :

- des augmentations relatives aux acquisitions de l'exercice pour 48 952 K€,
- des diminutions pour <5 717 K€> qui correspondent principalement :
 - aux ventes de logements, de locaux d'activité et de terrains pour <3 926 K€>.
 - aux remplacements de composants pour <1 447 K€>.

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

Annexe V tableau n° 5
Exercice au : 31/12/2018

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	813 181	75 550			888 731
Autres postes d'immobilisations incorporelles	11 125 208	155 445			11 280 653
TOTAL I	11 938 389	230 995			12 169 383
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains					
TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre) (4)	237 772 770	13 002 759		2 700 324	248 075 204
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	43 780 000	3 668 745		32 705	47 416 040
Bâtiments et installations administratifs	4 254 556	218 215			4 472 771
TOTAL III	285 807 326	16 889 719		2 733 029	299 964 016
Installations techniques - Matériel - Outillage					
TOTAL IV	429 998	2 141			432 139
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique	2 624 685	154 019			2 778 705
Mobilier	420 874	30 925			451 800
Diverses					
TOTAL V	3 045 560	184 945			3 230 505
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
TOTAL VI					
TOTAL GENERAL (3)	301 221 272	17 307 799		2 733 029	315 796 043

La variation des amortissements à hauteur de 14 575 K€ s'explique par :

- des augmentations correspondant aux dotations de l'exercice pour 17 308 K€,
- des diminutions pour <2 733 K€> qui correspondent aux sorties d'actifs relatives:
 - aux ventes de patrimoine pour <1 545 K€>
 - aux remplacements de composants pour <1 188 K€>.

Les sorties concernent pour 2 700 K€ les constructions locatives sur sol propre, 33 K€ les constructions locatives sur sol d'autrui.

/ QUARTIER DES PÉROUSES À BRIGNAIS



TABLEAU DES DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Provisions pour litiges	742 202	22 600	289 156	475 646
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes sur contrats				
Provisions pour pensions et obligations similaires	1 298 634	81 058	331 256	1 048 436
Provisions pour gros entretien	1 305 604	731 342	947 946	1 088 999
Provisions pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	4 933 913	1 177 413	1 208 955	4 902 371
TOTAL II	8 280 352	2 012 413	2 777 313	7 515 452
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	5 708	36 211		41 920
Corporelles	1 159 359	62 348	687 118	534 589
Financières	18 599			18 599
TOTAL III	1 183 666	98 559	687 118	595 107
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager		44 429		44 429
Approvisionnements				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés	53 272			53 272
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
TOTAL IV	53 272	44 429		97 701
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	2 650 346	1 057 373	1 019 902	2 687 817
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Clients-autres activités	1 617			1 617
Débiteurs divers	3 508		3 508	
Autres actifs à court terme				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	2 655 471	1 057 373	1 023 411	2 689 434
TOTAL VI	3 892 408	1 200 362	1 710 528	3 382 242
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	12 172 761	3 212 775	4 487 841	10 897 694

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	2 895 687	3 430 109
	- Financières		
	- Exceptionnelles	317 088	1 057 732
(2) Dont reprises de provisions utilisées		174 659
	... de provisions non utilisées (*)		1 594 247
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite			843 865

(*) Dont 236 K€ relatives à des litiges et 1 079 K€ concernant diverses opérations immobilières (aménagement, démolitions)

Le solde des dotations et reprises de l'exercice constitue un produit de 1 275 K€ dont 534 K€ impactent le résultat d'exploitation et 741 K€ le résultat exceptionnel.

Les principales provisions au 31 décembre 2018 se détaillent comme suit :

/ PROVISIONS POUR LITIGES

476 K€

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

- de dommages construction et de litiges locatifs pour lesquels une procédure judiciaire est en cours,
- de risques et litiges liés aux charges salariales.

/ PROVISION POUR PENSIONS ET OBLIGATIONS

1 048 K€

PROVISION POUR ENGAGEMENTS DE RETRAITE

844 K€

Cette provision représente une estimation des sommes à verser par l'Opac du Rhône à son personnel au titre de l'indemnité de départ en retraite. La première comptabilisation a eu lieu sur l'exercice 2005.

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

- âge de départ à la retraite fixé à 65 ans,
- probabilité d'être en vie à 65 ans en utilisant la table statistique TV 00-02, soit la table des assurances en cas de vie de 2011-2013 de l'INSEE,
- taux de turn-over résultant de l'observation statistique sur les années 2015-2016-2017 : 5,7% pour les administratifs et 1,2% pour les agents de résidence,
- revalorisation attendue des salaires : 1,3%,
- taux de charges sociales : 52% pour les administratifs et 41% pour les agents de résidence,
- taux d'actualisation équivalent à l'indice quotidien TEC 20, taux de l'échéance constante à 20 ans : 1,2570% contre 1,330% en 2017.

PROVISION POUR MÉDAILLES DU TRAVAIL

204 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

1 089 K€

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

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

/ AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

4 902 K€

AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES

1 604 K€

Les provisions pour risques enregistrent la neutralisation des bénéfices des opérations d'aménagement en cours jusqu'à leur clôture ainsi que la constatation des pertes à terminaison des opérations d'aménagement déficitaires ou en devenir incertain dès que l'Opac du Rhône en a connaissance. Au 31 décembre 2018, ces provisions s'élèvent à 1 591 K€, principalement dues aux coûts des opérations de désamiantage et de démolition.

AUTRES PROVISIONS POUR CHARGES

3 298 K€

Elles correspondent à hauteur de 1 098 K€ au coût final qui sera supporté par l'Opac du Rhône pour deux opérations de démolition sur les communes de Villefranche-sur-Saône (dans le cadre du deuxième plan national de rénovation urbaine) et Chambost Allières. Elles concernent également pour 1 173 K€ la provision constatée au titre de l'obligation d'individualisation des frais de chauffage des immeubles collectifs. Ce poste intègre en outre une provision de 224 K€ liée au redéploiement des agences dans le cadre du projet d'entreprise et du déménagement du siège social.

/ PROVISIONS SUR ACTIF IMMOBILISÉ

595 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 297 K€ au 31 décembre 2018.

Dans le cadre des opérations de démolition, une provision pour dépréciation des bâtiments à démolir est constituée à hauteur de la valeur nette comptable de l'immobilisation à la date de démolition. Elle s'élève à 237 K€ au 31 décembre 2018.

Une provision est constituée sur les opérations achevées lorsque leur valeur nette comptable dépasse leur valeur vénale estimée. Une provision de 211 K€ constituée en 2017 en lien avec le projet d'entreprise et la réorganisation du maillage territorial des agences a été totalement reprise en 2018.

Les immobilisations incorporelles (logiciels) sont dépréciées de 42 K€ et les immobilisations financières à hauteur de 19 K€.

/ PROVISIONS SUR STOCK

98 K€

Si la comparaison entre la valeur vénale et le coût des stocks de logements, de terrains, de locaux fait ressortir une moins-value latente, cette dernière est totalement dépréciée. Au 31 décembre 2018, la dépréciation sur locaux achevés représente 54 K€ et concerne un commerce sis à Liergues. Une provision a été constituée à hauteur de 44 K€ pour l'abandon du projet d'aménagement sur la commune de Saint-Bonnet-de-Mûre.

/ PROVISIONS DES CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT

2 689 K€

Ce poste intègre essentiellement la provision pour dépréciation des créances locatives qui s'élève à 2 688 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 2018, 749 K€ de dettes locataires sont considérées comme définitivement irrécouvrables dont 176 K€ qui ont fait l'objet d'un effacement validé par ordonnance du juge de l'exécution dans le cas de situations de surendettement.

PASSIF ÉVENTUEL

Le 15 mars 2018, l'Opac du Rhône a été mis en examen dans un dossier impliquant l'engagement de sa responsabilité pénale. Le 31 juillet 2018, le procureur de la République a requis un non-lieu en faveur de l'Opac du Rhône ; la procédure étant toujours en cours, un passif éventuel demeure pour les sommes estimées initialement à hauteur de 375 K€.



/ LE RHODANIA - MORNANT

ÉTAT DES DETTES

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	17 237 053	367 749	1 636 915	15 232 389	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	410 569 518	13 443 935	54 323 068	342 802 515	397 687 948
165	Dépôts et cautionnements reçus	3 645 793	Non ventilable (3)		3 645 793	
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)	33 240 979	33 240 979			
16881	Intérêts courus non échus	2 977 456	2 977 456			2 836 138
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables					
16883	Intérêts compensateurs	3 401 387	738 070	1 613 662	1 049 656	3 401 387
TOTAL I dettes financières		471 072 186	50 768 189	57 573 644	362 730 354	403 925 474
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>		<i>1 492 048</i>	<i>5 869</i>	<i>54 613</i>	<i>1 431 565</i>	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	4 393 248	4 393 248			
419	Clients créditeurs	1 710 956	1 710 956			
42	Personnel et comptes rattachés	1 645 122	1 645 122			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 585 368	2 585 368			
44	Etat et autres collectivités publiques	2 393 332	1 382 751	1 010 581		
45	Groupes, associés et opérations de coopération					
46	Créditeurs divers	829 027	829 027			
47	Comptes transitoires ou d'attente	131 578	131 578			
TOTAL II		13 688 631	12 678 050	1 010 581		
487	Produits constatés d'avance					
	4871 - Sur exploitation	957 821	957 821			
	4872 - Sur vente de lots en cours	164 900	164 900			
	4873 - Rémunération des frais de gestion P.A.P.					
	4878 - Autres produits constatés d'avance	6 441 036	1 995 056	4 445 980		
TOTAL III		7 563 757	3 117 777	4 445 980		
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		492 324 574	66 564 016	63 030 204	362 730 354	403 925 474

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	33 621 761
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	21 005 736
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

/ DETTES FINANCIÈRES EMPRUNTS ET INTÉRÊTS

471 072 K€

434 185 K€

Le capital restant à rembourser sur les emprunts souscrits s'élève à 427 807 K€ au 31 décembre 2018 contre 415 191 K€ au 31 décembre 2017, soit une augmentation de 12 616 K€.

	En €		REMBOURSEMENTS		Variation 18/17	31/12/2018
	31/12/2017	Nouveaux emprunts	Remboursements échéance	Remboursements anticipés		
Emprunts	415 190 545	33 621 761	- 13 174 284	- 7 831 452	12 616 025	427 806 571
			-21 005 735,72			
Intérêts compensateurs	4 514 077				- 1 112 689	3 401 387
Intérêts courus non échus	2 742 856				234 600	2 977 456
	422 447 478				11 737 935	434 185 414

Le montant des prêts encaissés sur l'année s'élève à 33 622 K€. Les remboursements à l'échéance opérés sur la période représentent <13 174 K€>, les remboursements anticipés ont concerné la fraction de prêt correspondant à des opérations vendues partiellement ou en totalité pour 7 011 K€ et le refinancement d'un emprunt PLS Dexia à hauteur de 821 K€, soit un total de <7 831> K€.

/ CONCOURS BANCAIRES COURANTS

33 241 K€

LES LIGNES DE CRÉDIT

33 136 K€

Plusieurs lignes de crédit ont été mises en place ou renouvelées en 2018 afin de retarder l'encaissement des prêts liés aux programmes d'investissement dont les taux sont plus onéreux que les taux de financement court terme. En dehors des lignes dédiées à l'aménagement, ces lignes ont été mobilisées jusqu'à un maximum de 128 200 K€ en cours d'année et ont été presque intégralement remboursées pour atteindre 25 000 K€ au 31 décembre 2018. L'Opac du Rhône s'est laissé la capacité de mettre en place durant la période du 29 septembre 2017 au 31 décembre 2019, des lignes de crédit d'une durée inférieure à 5 ans jusqu'à hauteur de 180 000 K€, qui pourront être utilisées afin d'optimiser la gestion de trésorerie et de financer les opérations d'investissement en fonction des opportunités et si les conditions de marché s'y prêtent.

Les autres lignes de crédit, soit 8 136 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

105 K€

Les soldes créditeurs bancaires s'élèvent à <105 K€> au 31 décembre 2018 et correspondent à des intérêts courus payés sur le premier trimestre 2019.

/ AUTRES DETTES

13 689 K€

FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

4 393 K€

La dette fournisseurs d'exploitation s'élève à 4 393 K€. Elle est principalement constituée de factures dont l'échéance de paiement est prévue en janvier 2019, de factures non parvenues et de retenues de garanties.

CLIENTS CRÉDITEURS

1 711 K€

Ils se composent principalement de la quote-part de provisions quittancée en 2018 à rembourser aux locataires après calcul des charges locatives définitives pour 1 450 K€.

PERSONNEL ET COMPTES RATTACHÉS & SÉCURITÉ SOCIALE ET AUTRES ORGANISMES SOCIAUX

4 230 K€

Ce poste constate essentiellement :

- les charges sociales de décembre 2018 à régler en 2019 pour 793 K€,
- les provisions pour congés payés, RTT et compte épargne temps à hauteur de 1 774 K€ dont 596 K€ de charges sociales,
- les allocations pour pertes d'emploi à verser pour 1 021 K€,
- l'intéressement 2018 y compris le forfait social et la taxe sur les salaires y afférent pour 432 K€.

ETATS ET AUTRES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES

2 393 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 1 011 K€,
- cotisation CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social) pour 1 340 K€.

CRÉDITEURS DIVERS

829 K€

Les montants appelés auprès des collectivités pour couvrir les dépenses engagées et à venir en leurs noms afin de réaliser des équipements publics s'élèvent à 434 K€. Les dépenses sont enregistrées en créances diverses.

A l'issue de la partition des actifs et passifs entre Lyon Métropole Habitat et l'Opac du Rhône, un compte courant a été ouvert dans les livres respectifs de l'Opac du Rhône et de Lyon Métropole Habitat à compter du 1er janvier 2016 afin d'enregistrer l'ensemble des flux financiers occasionnés par la mise en œuvre des dispositions de l'article L421-6-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que des stipulations du protocole de partition des actifs et des passifs. Ces comptes courants sont soldés mensuellement par un versement à la charge de la partie débitrice vis-à-vis de l'autre au dernier jour du mois civil effectué avant le 15 du mois suivant.

Au 31 décembre 2018, le compte est créditeur de 230 K€. La réciprocité de ce compte courant a été vérifiée avec Lyon Métropole Habitat.

/ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

7 564 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 6 409 K€,
- aux autres subventions pour 990 K€,
- aux conventions de maîtrise d'ouvrage unique pour lesquelles les appels de fonds sont en produits constatés d'avance jusqu'à la date de livraison du bien pour un montant de 165 K€.

ÉTAT DES CRÉANCES

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
EN ACTIF IMMOBILISE				
26	Titres de participation et créances rattachées			
271/272	Titres immobilisés	33 331		33 331
274/275/276	Immobilisations financières diverses	1 836 448	81 137	1 755 311
278	Prêts pour accession			
	TOTAL I	1 869 779	81 137	1 788 643
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	221 092	221 092	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	5 792 277	5 792 277	
416	Locataires douteux ou litigieux	2 183 582	2 183 582	
412/413/414/415/418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	2 069 144	2 069 144	
42	Personnel et comptes rattachés	1 055	1 055	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	32 695	32 695	
44	Etat et collectivités publiques (1)	27 923 887	9 162 590	18 761 298
45	Groupes, associés et opérations de coopération			
46	Débiteurs divers (1)	918 975	918 975	
47	Comptes transitoires ou d'attente	84 488	84 488	
	TOTAL II	39 227 196	20 465 899	18 761 298
486	486 - Charges constatées d'avance	56 134	56 134	
	TOTAL III	56 134	56 134	
TOTAL GENERAL (I + II + III)		41 153 109	20 603 169	20 549 940

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	18 954 569
	Subventions d'exploitation à recevoir	1 491 664
	TVA	574 638

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES DIVERSES

1 836 K€

Ce poste concerne essentiellement :

- les prêts à des organismes collecteurs au titre de la participation à l'effort de construction pour 1 719 K€,
- les dépôts et cautionnements d'une valeur de 117 K€ versés en contrepartie de la mise à disposition d'installations techniques (compteurs, cuves...) ou en garantie de loyers sur locaux administratifs.

LOCATAIRES

7 976 K€

Les créances clients de l'Opac du Rhône correspondent à des comptes locataires à encaisser pour un total de 7 976 K€. Le quittancement de l'ensemble des locaux est à terme échu. Le mois de décembre 2018 (APL déduite) est rattaché à cet exercice.

Au 31 décembre 2018, 35% des créances locataires, soit 2 025 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 663 K€.

AUTRES CRÉANCIERS, ACQUÉREURS, EMPRUNTEURS ET COMPTES RATTACHÉS

2 069 K€

Ce poste se compose principalement :

- des créances sur acquéreurs pour 607 K€. Il s'agit de sommes dues au titre des ventes signées de programmes neufs ou de logements ou réserves foncières issus de notre patrimoine,
- des autres créances d'exploitation pour 57 K€ (créances clients autres que locataires ou sur activités d'aménagement),
- des produits non encore facturés pour 1 384 K€ dont 1 015 K€ correspondant à la refacturation aux locataires du solde de régularisation des charges 2018 qui sera quittancé en 2019 (en autres dettes figure la part à rétrocéder aux locataires pour 1 450 K€), 204 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 117 K€ de charges récupérables à titre individuel qui seront refacturées avec le quittancement de janvier.

Les créances de ce poste concernent les subventions à hauteur de 97%, soit :

- les subventions liées aux investissements pour 18 955 K€ dont 69% à recevoir du Département du Rhône soit 13 011 K€,
- les subventions sur opérations de démolition pour 6 856 K€,
- les subventions d'exploitation à recevoir pour 1 165 K€.

DÉBITEURS DIVERS

919 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 814 K€. Les paiements réalisés par les collectivités pour couvrir ces dépenses se trouvent en dettes diverses pour 434 K€.

Une subvention à recevoir de l'ANFR pour un montant de 84 K€ figure dans ce poste.

ÉLÉMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

Néant

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Néant

ÉVALUATION DES ÉLÉMENTS FONGIBLES DE L'ACTIF CIRCULANT

Nature des éléments	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette au bilan	Prix du marché
32 - Approvisionnements				
322 - Fournitures consommables :				
Combustible	10 849		10 849	10 849
TOTAL I	10 849		10 849	10 849
50 - Valeurs mobilières de placement :				
TOTAL II				
TOTAL (I+II)	10 849		10 849	10 849

Le stock de combustible de 11 K€ est évalué à partir des relevés d'inventaire physique et valorisé au prix d'achat moyen pondéré.



AUTRES STOCKS DE L'ACTIF CIRCULANT

En €	31/12/2018	31/12/2017	Variation
Activité d'aménagement			
Opérations en cours	13 439 285	11 079 027	2 360 258
Dépréciation	- 44 429	-	44 429
Activité d'accession			
Opérations en cours	3 685 623	4 036 762	- 351 139
Opérations achevées	173 272	173 272	-
Dépréciation	- 53 272	- 53 272	-
Activité de maîtrise d'ouvrage unique			
Opérations en cours	3 900		3 900
Opérations achevées	223 941	215 000	8 941
TOTAL	17 428 320	15 450 789	2 021 960
<i>Dont opérations en cours</i>	<i>17 084 379</i>	<i>15 115 789</i>	<i>2 013 019</i>
<i>Dont stocks achevés nets des dépréciations</i>	<i>343 941</i>	<i>335 000</i>	<i>8 941</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 Saint-Bonnet-de-Mûre - Les Hauts de Saint-Bonnet-de-Mûre. Les opérations d'accession en cours portent sur 71 logements neufs (10 en PSLA) et 2 commerces neufs sur les communes de Brignais et L'Arbresle. Les stocks achevés concernent un commerce à Liergues déprécié à hauteur de <53 K€> et 2 cabinets médicaux sis à Sourcieux les Mines.

En 2018, 1 commerce a été livré sur la commune de Brignais.

DISPONIBILITÉS DE L'ACTIF CIRCULANT

Les comptes courants, caisse, comptes à terme y compris les intérêts courus non échus s'élèvent à 74 745 K€. Aucun découvert bancaire ne figure au passif en « crédit de trésorerie » à fin 2018.

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

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition	Montant	Totaux partiels
211 - Terrains			-183
	Frais de notaire	-183	
213/214 - Constructions			
231 - Immobilisations corporelles en cours			356 357
	Frais de notaire	285 616	
	Taxes	70 741	
31 - Terrains à aménager			
33 - Immeubles en cours			57 506
	Montage en volume	2 633	
	Frais de notaire	42 350	
	Taxes	12 524	
35 - Immeubles achevés			
TOTAL			413 681

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

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221)	Frais financiers (compte 7222)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223)	Total
Sans objet	Sans objet	1 233 805	163 472		1 397 277

Détail :

Locatif neuf =	976 230
Locatif amélioré	257 575
	1 233 805

	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 usufuit locatif)	Néant	1,5 % de l'assiette 2 De 1 à 2 logts - Forfait mini 5 K€ De 3 à 5 logts - Forfait mini 10 K€ Au-delà de 5 logts : - Forfait mini 15K€ - Forfait maxi 50K€ Op 2ème tranche Forfait mini 15 K€
Résidences Tout Public Acquis Amélioration	1,5 % de l'assiette 1 + 8 x valeur de base	3 % de l'assiette 2
Locaux commerciaux / activités	1,5 % de l'assiette 1	3 % de l'assiette 2
Réhabilitation	3 % de l'assiette 1	3 % de l'assiette 2
Démolition (RU)	3 % de l'assiette 1 (y compris relogement)	3 % de l'assiette 2
Résidences Spécialisées	2 % de l'assiette 1	2 % de l'assiette 2 (2) à moduler en fonction de l'activité

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

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

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

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

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

Comptes	Frais financiers spécifiques à une opération	Frais financiers non spécifiques à une seule opération	Frais de commercialisation	Autres coûts internes	Total
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	19 567			95 912	115 479
332 - Opérations groupées, constructions neuves				130 619	130 619
TOTAL GENERAL	19 567			226 531	246 098

	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 RATTACHÉS

/ CHARGES À PAYER (SAUF INTÉRÊTS COURUS)

N° de compte	Libellé	Montant	Observations
408	Fournisseurs	2 935 361	Factures non parvenues
4282/4284/4286	Personnel	1 625 386	Dont congés payés (1 178 K€) et intéressement (324 K€)
4382-4386	Organismes sociaux	1 761 643	Dont congés payés (596 K€) et indemnités pour perte d'emploi (1 021 K€)
4482-4486	État	1 340 155	Cotisation CGLLS (1 330 K€)
4686	Divers	165 183	Indemnités diverses
TOTAL		7 827 728	

/ PRODUITS À RECEVOIR

N° de compte	Libellé	Montant	Observations
418	Locataires	1 384 372	Dont dépenses 2018 non régularisées sur quittancement (1 131 K€), divers facturations (253 K€)
4287	Personnel	1 055	
4387	Organismes sociaux	32 695	Dont IJSS (32 K€)
4487	État	407 674	Dégrèvements taxes foncières
4687	Divers	105 281	Dont convention ANFR (84 K€)
TOTAL		1 931 078	

PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES À UN AUTRE EXERCICE

/ CHARGES À RÉPARTIR

Nature	Solde au 1er janvier de l'exercice	Additions de l'exercice	Amortissements de l'exercice	Solde au 31 décembre de l'exercice
Grosses réparations à étaler (b)				
Intérêts compensateurs	4 514 077		1 112 689	3 401 387
TOTAL	4 514 077		1 112 689	3 401 387

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

/ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Les charges constatées d'avance s'élèvent à 56 134 € et se composent essentiellement de charges de maintenance et de frais bancaires.

/ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Nature	Montant	Observations
Produits des ventes sur lots en cours (1)	164 900	
Autres (détailler si significatif) :	7 398 857	
Produits constatés d'avance sur subventions	6 441 036	Démolitions
Autres produits constatés d'avance	957 821	
TOTAL	7 563 757	

(1) RENVOIS	Additions de l'exercice	Réductions de l'exercice
Frais de commercialisation sur logements vendus non livrés		
Produits des ventes sur lots en cours		442 095

TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Les transferts de charges s'élèvent à 481 192 € et impactent en totalité le résultat d'exploitation.

Ils se décomposent comme suit :

- 274 K€ de frais d'actes et de contentieux répercutés aux locataires,
- 69 K€ de rémunération interne sur les opérations de démolition,
- 138 K€ de charges vacantes transférées en exceptionnel sur les opérations de démolition.

TABLEAU RÉCAPITULATIF PAR NATURE DES CHARGES & PRODUITS SUR EXERCICES ANTÉRIEURS

/ CHARGES SUR EXERCICES ANTÉRIEURS

Nature	Montant		N° de compte de virement
	Récupérable	Non récupérable	
Détail des charges :			
Copropriétés charges récup sur ex antérieurs	-12 151		614100070
TFPB Exercices antérieurs		198	635120070
Pertes sur irrec, Locataires		572 800	654110000
Pertes sur irrec, Locataires		176 094	654210000
Autres charges		60 297	658600000
Autres charges exceptionnelles		57 076	678820000
Autres charges exceptionnelles de gestion		67 047	671830000
TOTAL	-12 151	933 512	

/ PRODUITS SUR EXERCICES ANTÉRIEURS

Nature	Montant	N° de compte de virement
Détail des produits :		
Provision charges exercices antérieurs	1 763	703100070
Boni/Mali sur charges récup N-1	18 049	703900070
Loyers logements exercices antérieurs	3 277	704300070
Loyers commerces exercices antérieurs	-181	704400075
Dégrèvements de taxe foncière	1 252 538	771700000
Produits exceptionnels divers	321 969	778800070
Recouvrement créances admises en non valeur	64 178	771400000
Produits exceptionnels chèques non débités	6 415	771881000
Autres produits exceptionnels de gestion	54 630	771830000
TOTAL	1 722 639	

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Le résultat exceptionnel représente 7 812 K€ et se décompose comme suit :

En K€	31/12/2018	
Subventions virées au résultat	2 926	
Plus-values sur cession de patrimoines sous déduction des frais de commercialisation*	3 288	3 252
Solde net des dotations et reprises sur sorties de patrimoine	- 36	
Démolitions et mises au rebut	-	
Solde net des dotations et reprises sur démolitions et mises au rebut	446	188
Composants remplacés	- 258	
Sous-total sorties de patrimoine	3 440	
Dégrèvements de taxe foncière	1 253	
Résultat net des démolitions	- 148	
Produits et charges sur sinistres	- 28	
Pénalités SLS	107	
Autres charges et produits exceptionnels	239	
Charges et produits sur constructions nets des reprises de provisions	23	
TOTAL	7 812	

* Frais de commercialisations de 94 K€

Il s'explique essentiellement par la quote part des subventions d'investissement virées en résultat pour 2 926 K€, les sorties de patrimoine de 2018 pour 3 440 K€, les dégrèvements perçus sur les taxes foncières de 2014 à 2017 pour 1 253 K€, principalement économie d'énergie (1 005 K€), handicapés (93 K€), vacance (143 K€).

RÉMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS

Catégories	Montant global des rémunérations	Montant global des frais remboursés
Organes d'administration		28 452
Organes de direction	1 176 549	5 747

EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATÉGORIE

Catégories	Effectif au 31/12	dont Régie	Equivalent d'effectifs refacturés à d'autres organismes	Effectif moyen
Cadres	90,23		3,75	91,15
Direction & chargés de mission	17,00			17,00
Administratifs	49,39		3,75	48,15
Techniques	17,84			19,17
Sociaux	6,00			6,83
Employés	86,57		0,74	85,78
Administratifs	84,57		0,74	84,28
Techniques	1,00			1,00
Sociaux	1,00			0,50
Ouvriers	6,00			6,00
Gardiens d'immeubles	71,27			74,76
Effectif total	254,07		4,49	257,69

INFORMATIONS CONCERNANT L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Au titre de l'exercice 2018, l'Opac du Rhône a réalisé un déficit fiscal de 451 K€ venant accroître les déficits fiscaux reportés en avant. Compte tenu de ce résultat fiscal, l'Opac du Rhône n'a pas comptabilisé de charge d'impôt en 2018. L'Opac du Rhône a par ailleurs constaté le crédit d'impôt compétitivité emploi pour 31 K€.

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 2018 s'élèvent à 20 351 € 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 62 354 K€ au 31 décembre 2018 contre 60 414 K€ au 31 décembre 2017 soit une progression de 3%.

En €	31/12/2018	31/12/2017	Variation 18/17
Ventes d'immeubles (Aménagement & Accession)	4 858 055	2 694 301	80%
Loyers & prestations de service*	57 496 374	57 719 302	0%
Chiffre d'affaires hors récupération des charges locatives	62 354 428	60 413 603	3%
Récupération des charges locatives	10 282 969	10 096 013	2%
Chiffre d'affaires	72 637 397	70 509 616	3%

* 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.

En K€	31/12/2018	31/12/2017	Variation 18/17
Ventes de terrains aménagés	4 416	2 253	96%
Ventes d'immeubles bâtis	442	441	0%
Logements	0	0	0%
Commerces	442	441	0%
VENTES D'IMMEUBLES	4 858	2 694	80%
Loyers	57 116	57 366	0%
Résidences tout public	47 330	47 851	-1%
Résidences spécialisées	6 358	6 283	1%
Garages	2 706	2 521	7%
Commerces	551	562	-2%
Surloyers	168	146	15%
Loyers accessoires	3	3	-13%
Prestations de services	126	168	-25%
Autres produits de locations diverses	254	185	37%
LOYERS & PRESTATIONS DE SERVICE	57 496	57 719	0%
Chiffre d'affaires hors récupération des charges locatives	62 354	60 414	3%



OPAC DU RHÔNE

Siège social
194 rue Duguesclin
69 433 Lyon cedex 03
Tél. 04 78 95 52 00

www.opacdurhone.fr



/ QUARTIER DES PÉROUSES - BRIGNAIS