

Renouvellement partiel du Conseil d'administration

Madame la Présidente expose :

Vu l'article R. 421-4 du Code de la Construction et de l'Habitation qui établit comme suit la composition d'un conseil d'administration d'OPH de 27 membres :

- Quinze membres désignés par l'établissement territorial de rattachement
 - Dont six conseillers territoriaux
 - Dont neuf personnalités qualifiées en matière de politique de l'habitat et/ou élues dans une collectivité autre que l'établissement territorial
- Un membre désigné par la ou les caisses d'allocations familiales du département du siège de l'office (CAF) ;
- Un membre désigné par l'union départementale des associations familiales (UDAF) du département du siège de l'office ;
- Un membre désigné par les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dans le département du siège (Action Logement) ;
- Deux membres désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département du siège ;
- Deux membres représentant les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ;
- Cinq membres représentant des locataires.

Vu le procès-verbal établi le 26 novembre 2022 à l'issue du scrutin des élections des représentants des locataires ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder au renouvellement partiel du Conseil d'Administration consécutivement à l'élection des nouveaux représentants des locataires ;

Article UNIQUE : Le Conseil d'administration prend acte du résultat des élections des représentant.e.s des locataires. Les représentant.e.s élu.e.s sont les suivants :

- Mme Céline AKOUHA (CNL)
- M. Philippe LESPINASSE (CNL)
- Mme Marie-Louise KANCEL (CNL)
- M. Miguel DONGUY (CGL)
- M. Hedi M'HALLAH (CLCV)

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Composition du bureau du conseil d'administration

Madame la Présidente expose :

Vu l'article R421.12 du Code de la construction et de l'habitation relatif à la composition et à l'élection du bureau du conseil d'administration des offices publics de l'habitat (OPH) ;

Vu la délibération du conseil ayant pris acte du renouvellement partiel du conseil d'administration ;

Considérant que le bureau de l'office comprend, outre la Présidente du conseil d'administration, présidente de droit, six membres, dont un.e représentant.e des locataires, qui sont élus par le conseil d'Administration au scrutin majoritaire ;

Considérant qu'il convient, compte tenu du résultat des élections des représentant.e.s des locataires, de procéder à l'élection du membre du Bureau représentant les locataires ;

Le conseil d'administration, après avoir procédé à l'appel à candidatures et au vote :

Article unique :

A élu le membre du bureau (outre la présidente, membre et présidente de droit) suivant en qualité de représentant.e des locataires :

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Composition de la commission d'appel d'offres

Madame la Présidente expose :

Vu l'article R.433-1 du code de la construction et de l'habitation, qui dispose que les offices publics de l'habitat (OPH) sont soumis au code de la commande publique ;

Vu le Code de la Commande publique ;

Vu l'article R.433-2 du code de la construction et de l'habitation qui régit la composition et le mode de fonctionnement de la commission d'appel d'offres (CAO) des OPH ;

Considérant que ce dernier texte dispose que « chaque office public de l'habitat constitue une commission d'appel d'offres, composée de trois membres du conseil d'administration de l'office, qu'il désigne. Pour chaque membre titulaire, y compris son président, est prévu un suppléant » ;

Considérant que, par une précédente délibération de ce jour, le renouvellement partiel du conseil d'administration a été acté, et qu'il convient en conséquence de procéder à la nomination consécutive du membre de la CAO représentant les locataires ;

Vu le procès-verbal établi le 26 novembre à l'issue du scrutin des élections des représentants des locataires ;

Le conseil d'administration, après avoir délibéré, décide :

Article UNIQUE :

De désigner les membres suivants avec voix délibératives de la commission d'appel d'offres en qualité de représentant.e des locataires :

Membre titulaire :

-

Membre suppléant :

-

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Composition de la Commission d'attribution des logements et examen de l'occupation des logements sur le ressort territorial d'ARCUEIL

Mme la Présidente expose

Vu les articles L. 441-2 et R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation régissant la composition et le fonctionnement des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements ;

Considérant que l'article R.441-9 du code de la construction et de l'habitation dispose que le conseil d'administration peut, lorsque la disparité géographique du patrimoine le justifie, instituer plusieurs commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), dont il détermine le ressort territorial de compétence ;

Considérant qu'en cas de pluralité de CALEOL, ces commissions sont notamment composées de 6 membres à voix délibérative ; membres librement choisis (dont l'un a la qualité de représentant des locataires) ;

Considérant la délibération n°7 du conseil d'administration du 30 septembre 2020, instituant une CALEOL sur le ressort territorial d'ARCUEIL et en désignant les membres ;

Vu le procès-verbal établi le 26 novembre 2022 à l'issue du scrutin des élections des représentants des locataires ;

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide

Article 1 :

De nommer les six membres suivants :

- Carine DELAHAIE, Présidente
- Christiane RANSAY
- François DOUCET
- Maud BOYER
- XXXX
- Représentant.e locataires

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Composition de la Commission d'attribution des logements et examen de l'occupation des logements sur le ressort territorial de GENTILLY

Mme la Présidente expose

Vu les articles L. 441-2 et R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation régissant la composition et le fonctionnement des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements ;

Considérant que l'article R.441-9 du code de la construction et de l'habitation dispose que le conseil d'administration peut, lorsque la disparité géographique du patrimoine le justifie, instituer plusieurs commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), dont il détermine le ressort territorial de compétence ;

Considérant qu'en cas de pluralité de CALEOL, ces commissions sont notamment composées de 6 membres à voix délibérative ; membres librement choisis (dont l'un a la qualité de représentant des locataires) ;

Considérant la délibération n°7 du conseil d'administration du 30 septembre 2020, instituant une CALEOL sur le ressort territorial de GENTILLY et en nommant les membres ;

Vu le procès-verbal établi le 26 novembre 2022 à l'issue du scrutin des élections des représentants des locataires ;

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide

Article 1 :

De nommer les six membres suivants :

- Fatah AGGOUNE, Vice-Président
- Pascal BRAND
- Marie JAY
- Patrick MOKHBI
- Serge CAMIER
- Représentant.e des locataires

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Nomination des membres de la CALEOL sur le ressort territorial de CACHAN

Mme la Présidente expose

Vu les articles L. 441-2 et R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation régissant la composition et le fonctionnement des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements ;

Considérant que l'article R.441-9 du code de la construction et de l'habitation dispose que le conseil d'administration peut, lorsque la disparité géographique du patrimoine le justifie, instituer plusieurs commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), dont il détermine le ressort territorial de compétence ;

Considérant qu'en cas de pluralité de CALEOL, ces commissions sont notamment composées de 6 membres à voix délibérative ; membres librement choisis (dont l'un a la qualité de représentant des locataires) ;

Considérant la délibération n°14 du conseil d'administration du 20 janvier 2021, instituant une CALEOL sur le ressort territorial de CACHAN et en nommant les membres ;

Vu le procès-verbal établi le 26 novembre 2022 à l'issue du scrutin des élections des représentants des locataires ;

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide

Article 1 :

De nommer les six membres suivants :

- Jacques FOULON
- Lionel JEANJEAN
- Celine DI MERCURIO
- Johara AMAROUCHE
- Pierre SABOURIN
- Représentant.e locataires

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Composition de la Commission d'attribution des logements et examen de l'occupation des logements sur le ressort territorial de KREMLIN-BICÊTRE

Mme la Présidente expose

Vu les articles L. 441-2 et R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation régissant la composition et le fonctionnement des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements ;

Considérant que l'article R.441-9 du code de la construction et de l'habitation dispose que le conseil d'administration peut, lorsque la disparité géographique du patrimoine le justifie, instituer plusieurs commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), dont il détermine le ressort territorial de compétence ;

Considérant qu'en cas de pluralité de CALEOL, ces commissions sont notamment composées de 6 membres à voix délibérative ; membres librement choisis (dont l'un a la qualité de représentant des locataires) ;

Considérant la délibération n°13 du conseil d'administration du 20 janvier 2021, instituant une CALEOL sur le ressort territorial du KREMLIN-BICÊTRE et en nommant les membres ;

Vu le procès-verbal établi le 26 novembre 2022 à l'issue du scrutin des élections des représentants des locataires ;

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide

Article 1 :

De nommer les six membres suivants :

- Christine MUSEUX
- Jean-Luc LAURENT
- Bruno LIFFRAN
- Hervé MORIZET
- Ibrahima TRAORE
- Représentant.e des locataires

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Composition de la Commission d'attribution des logements et examen de l'occupation des logements sur le ressort territorial de VILLEJUIF

Mme la Présidente expose

Vu les articles L. 441-2 et R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation régissant la composition et le fonctionnement des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements ;

Considérant que l'article R.441-9 du code de la construction et de l'habitation dispose que le conseil d'administration peut, lorsque la disparité géographique du patrimoine le justifie, instituer plusieurs commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), dont il détermine le ressort territorial de compétence ;

Considérant qu'en cas de pluralité de CALEOL, ces commissions sont notamment composées de 6 membres à voix délibérative ; membres librement choisis (dont l'un a la qualité de représentant des locataires),

Considérant la délibération n°4 du conseil d'administration du 15 décembre 2021, instituant une CALEOL sur le ressort territorial de VILLEJUIF et en désignant les membres ;

Vu le procès-verbal établi le 26 novembre 2022 à l'issue du scrutin des élections des représentants des locataires ;

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide

Article 1 :

De nommer les six membres suivants :

- Mariama BELLIN suppléante Rakia ABDOURAHAMANE
- Gilbert CHASTAGNAC suppléant Gilles DELBOS
- Cathy MOROT suppléant Olivier QUEROUIL
- Julie AZAN suppléant Youssouf DIAKHO
- Véronique CHALMANDIER suppléant Jean Pierre BEROT
- Représentant.e des locataires

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

VALDEVY

RAPPORT FINANCIER 2021

L'annexe littéraire sur les comptes 2021 retrace les faits marquants de l'exercice 2021 et leurs incidences sur les comptes de manière développée.

Il est nonobstant rappelé de manière synthétique que :

- A compter du 1^{er} janvier 2021, OPALY, KREMLIN-BICETRE HABITAT et CACHAN HABITAT OPH ont fusionné. Pour des raisons économiques, liées notamment au transfert du patrimoine, OPALY est l'absorbant. La transmission universelle de patrimoine qui en a résulté s'est traduite par des compléments de dotations qui ont majoré les capitaux propres d'OPALY.
- De ce fait, les comptes 2020 correspondent au périmètre d'OPALY seul et ceux de 2021 intègrent les trois organismes fusionnés ; ce qui n'en permet pas la comparaison directe, à la seule lecture des documents comptables.
- OPALY est devenu VALDEVY en vertu d'un arrêté préfectoral du 24 décembre 2021.
- La lettre d'intention soumise au conseil d'administration du 5 juillet 2022 sur la cession du patrimoine situé sur le secteur du Kremlin-Bicêtre induit la nécessité de constituer une provision pour dépréciation de ces actifs.
- Consécutivement aux divers travaux menés sur les comptes au 31 décembre 2020 (premier exercice de passage en comptabilité commerciale pour CACHAN HABITAT et OPALY) et dans le cadre des opérations de fusion, plusieurs comptes comptables doivent faire l'objet d'une fiabilisation et dans certains cas d'une correction.

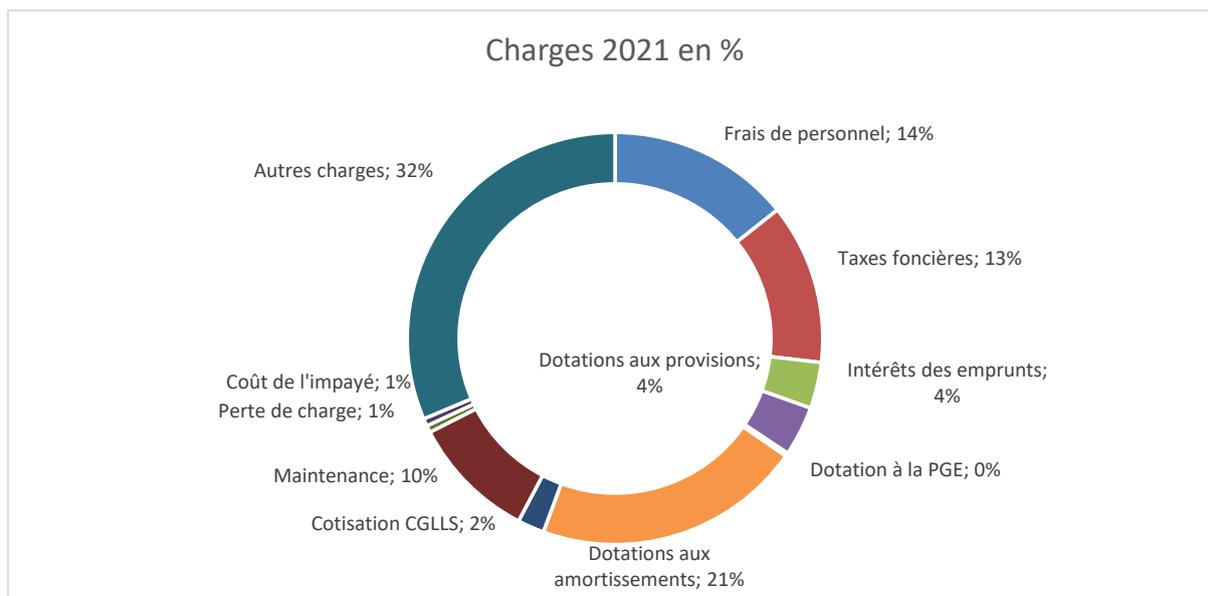
Pour faciliter l'analyse des variations 2021/2020, le présent rapport agglomère pour 2020, les données d'OPALY, de CACHAN HABITAT OPH et de KREMLIN-BICETRE OPH.

1. L'analyse du compte de résultat 2021

Les charges de l'exercice 2021 s'élèvent à 64,8 M€ contre 64,5 M€ en 2020 et les produits 2021 s'élèvent à 66,2 M€ contre 66,4 M€ en 2020.

Le résultat comptable 2021 présente un excédent de 1,4 M€ (pour mémoire excédent de 1,9 M€ en 2020).

1.1 Structure des Charges



Les charges d'exploitation

CHARGES	OPALY 2021 en €	OPALY/KB/CACHAN 2020 en €	Variation 2021/2020 en €	Variation 2021/2020 en %
Frais de personnel	9 299 680	9 156 600	143 080	1,6%
Taxes foncières	8 204 695	8 367 015	-162 320	-1,9%
Intérêts des emprunts	2 360 649	2 963 693	-603 044	-20,3%
Dotations aux provisions et dépréciations	2 549 681	217 641	2 332 041	1071,5%
Dotation à la PGE	-176 162	2 961 176	-3 137 338	-105,9%
Dotations aux amortissements	13 646 773	13 955 645	-308 871	-2,2%
Cotisation CGLLS	1 355 984	1 366 102	-10 118	-0,7%
Maintenance	6 388 066	5 847 143	540 922	9,3%
Perte de charges	354 072	752 946	-398 874	-53,0%
Coût de l'impayé	383 653	583 745	-200 093	-34,3%
Autres charges	20 445 681	18 342 499	2 103 182	11,5%
TOTAL	64 812 772	64 514 205	298 567	0,5%

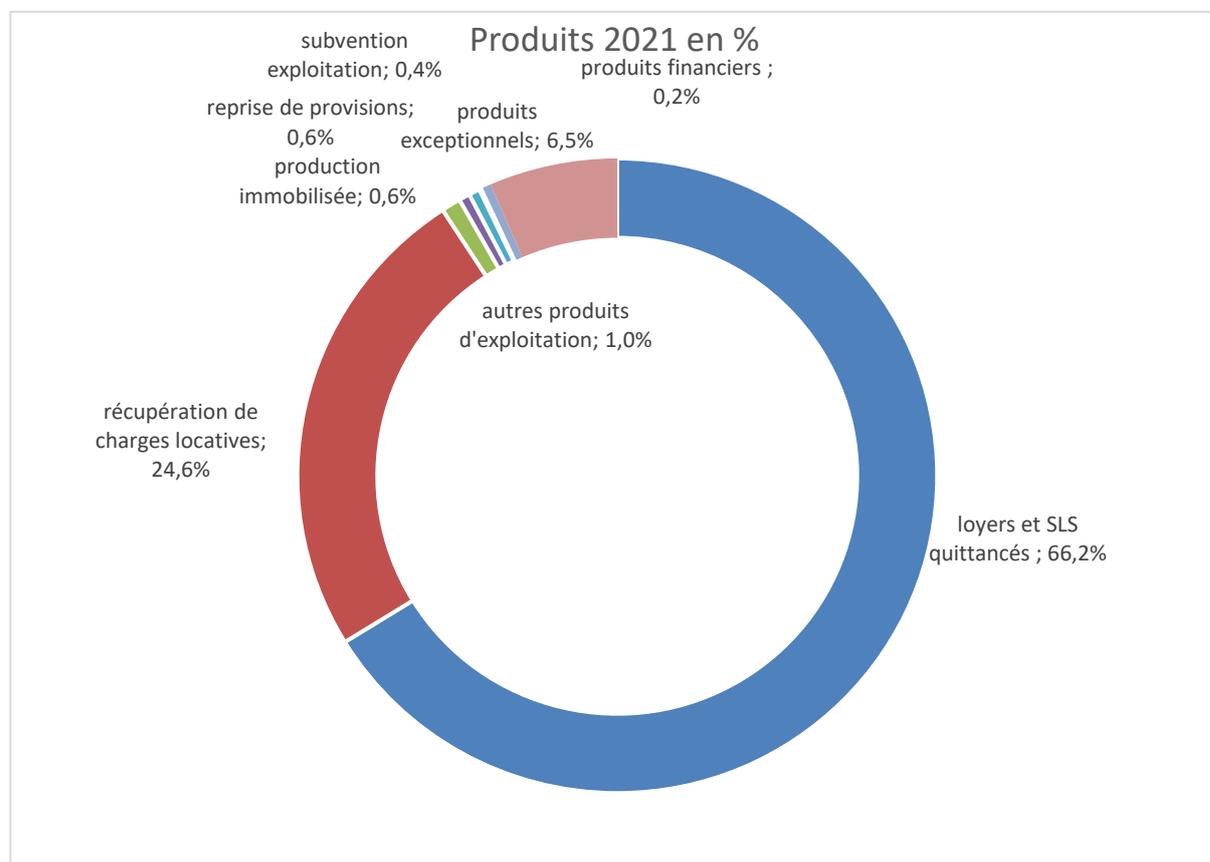
Globalement, le montant des charges augmente de 0,5%.

Les mouvements significatifs portent sur :

- Les dotations aux provisions et dépréciations : +2,3 M€. Cette variation provient essentiellement de la provision pour dépréciation concernant le patrimoine situé sur le secteur de Kremlin-Bicêtre : 1,7 M€, ainsi que de la provision de 672 k€ concernant les créances locataires (écart entre la comptabilité générale et la comptabilité auxiliaire)
- La dotation à la provision pour gros entretien : -3,1 M€. Il convient de noter qu'en 2020, les méthodes d'évaluation de cette provision devaient être révisées tant sur OPALY que sur CACHAN HABITAT et que le changement de méthode d'évaluation en 2021, ainsi que l'actualisation du plan triennal de travaux, amène à des mouvements significatifs en dotations et reprises, mais que la provision consolidée varie assez peu (de 3,4 M€ en 2020 à 3,2 M€ en 2021).
- Les autres charges progressent de +2 M€, augmentation qui concerne tant les frais de gestion, que les charges récupérables.

- La maintenance (maintenance courante, travaux à la rotation des logements et gros entretien) progresse de +0,5 M€ en 2021.

1.2 Les produits



Le tableau ci-dessous présente les produits par postes agrégés et leur évolution 2021/ 2020

PRODUITS	OPALY	OPALY / KB/CACHAN		en % Variation
	en € 2021	en € 2020	en € Variation	
loyers des logements et SLS	41 063 137,15	40 546 920,68	516 216,47	1,3%
autres loyers (com, PK, foyers)	2 761 603,84	2 927 343,63	-165 739,79	-5,7%
loyers et SLS quittancés	43 824 740,99	43 474 264,31	350 476,68	0,8%
provision pour charges locatives	16 273 281,98	14 699 509,74	1 573 772,24	10,7%
autres produits d'exploitation	649 063,01	627 016,89	22 046,12	3,5%
production immobilisée	367 967,00	387 142,00	-19 175,00	-5,0%
reprise PGE	0,00	1 341 596,67	-1 341 596,67	-100,0%
autres reprises	369 615,45	150 595,40	219 020,05	145,4%
produits financiers	128 069,91	136 479,63	-8 409,72	-6,2%
subvention d'exploitation	278 981,50	826 472,50	-547 491,00	-66,2%
produits exceptionnels	4 288 315,49	4 756 143,52	-467 828,03	-9,8%
marge sur accession	0,00	0,00	0,00	0,0%
produits divers	6 082 012,36	8 225 446,61	-2 143 434,25	-26,1%
TOTAL PRODUITS	66 180 035,33	66 399 220,66	-219 185,33	-0,3%

Globalement, les produits progressent très légèrement (+0,3%).

Nonobstant, certains postes ont varié significativement :

- Provision pour charges locatives : +1,5 M€ ; ce qui essentiellement de l'anticipation d'un régularisation de charges moins créditrice en 2021 qu'en 2020 (à mettre en parallèle avec la hausse des charges récupérables.
- Reprise PGE : -1,3 M€. Cette minoration de la reprise de PGE est à mettre en parallèle avec ce qui est dit ci-dessus sur les charges.

La **vacance financière** a représenté 2,88% des loyers des logements en 2021. A noter que les immeubles en livraison sur 2021, ainsi que les immeubles en réhabilitation avec relogements tiroirs impactent la vacance financière.

1.4 L'autofinancement

Si l'excédent d'exploitation est un résultat comptable qui représente la différence entre l'ensemble des charges et des produits, l'autofinancement constitue un résultat économique qui mesure la santé financière de l'office.

Il représente ce qu'il reste à l'organisme lorsqu'il a rémunéré l'ensemble de ses partenaires internes (son personnel) et externes (les fournisseurs, l'Etat, les organismes financiers...).

Il est composé par l'ensemble des ressources nettes dégagées chaque année par l'activité de l'office qui sont épargnées. Ces ressources viennent renforcer le montant des capitaux propres et pourront être affectées au besoin de fonds propres des opérations d'investissement (construction, réhabilitations) et aux travaux de grosses réparations.

L'autofinancement net HLM représente en 2021 9,24 % des produits d'activité, financiers et des charges récupérées.

Rappel : Le/La dirigeant.e de l'organisme doit présenter au Conseil d'Administration un état permettant de mesurer l'autofinancement net HLM (= excédent dégagé par l'exploitation après paiement des annuités) au regard des loyers (hors récupération des charges locatives) et des produits financiers. Lorsque cet autofinancement est inférieur à 0% sur l'un des trois derniers exercices ou lorsque l'autofinancement moyen sur les trois derniers exercices consécutifs est inférieur à 3%, le/la dirigeant.e rend compte de cette situation et doit présenter des mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de l'office de manière pérenne. Les mesures proposées sont intégrées dans le rapport d'activité précité et font l'objet d'une délibération spécifique du conseil d'administration.

Le tableau ci-après résume le calcul du ratio ci-dessus mentionné. Ce ratio est supérieur aux seuils d'alerte.

Attention en N-1 (2020) et N-2 (2019), il s'agit des chiffres d'OPALY historique seul et en N (2021) de VALDEVY.

	2019	2020	2021	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	2 040 206,90	2 942 173,26	4 109 397,86	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	32 439,47	55 328,02	128 069,91	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	34 413 420,22	33 764 115,87	60 634 024,65	
d) Charges récupérées (comptes 703)	8 943 445,41	8 482 981,20	16 273 281,98	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ration d'auto-financement net HLM	25 502 414,28	25 336 462,69	44 488 812,58	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	8,00%	11,61%	9,24%	9,62%

Pour mémoire KREMLIN-BICETRE HABITAT

	2019	2020
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	1 928 049,80	1 030 405,51
b) Total des produits financiers (comptes 76)	41 385,80	48 197,89
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	12 704 592,40	11 610 935,70
d) Charges récupérées (comptes 703)	3 298 591,20	2 646 927,38
e) (b+c-d) : Dénominateur du ration d'auto-financement net HLM	9 447 387,00	9 012 206,21
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	20,41%	11,43%

Pour mémoire CACHAN HABITAT

	2019	2020
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	1 349 924,61	762 597,99
b) Total des produits financiers (comptes 76)	117 331,01	32 953,72
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	13 392 457,37	13 078 479,53
d) Charges récupérées (comptes 703)	3 745 166,52	3 569 601,16
e) (b+c-d) : Dénominateur du ration d'auto-financement net HLM	9 764 621,86	9 541 832,09
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	13,82%	7,99%

2 Analyse du bilan

2.1 L'actif

Compte tenu principalement de la fusion mais également des dépenses d'investissement réalisées, l'actif immobilisé net progresse et s'établit à 426 699 k€ contre 293 909 k€ (OPALY seul avant fusion) à fin 2020.

Les créances constituent, de par notre activité, un des enjeux.

En 2021, la provision pour créances douteuses s'établit à 5 958 k€ contre 6 065 k€ fin 2020 (en consolidant les provisions d'OPALY, de KREMLIN BICETRE HABITAT et CACHAN HABITAT). La provision diminue légèrement mais il convient de noter qu'il y a un changement de modalités d'application du calcul pour KREMLIN BICETRE HABITAT et CACHAN HABITAT entre 2021 et 2020. Pour ces deux organismes en 2020, la provision pour créance douteuse était calculée en fonction de l'ancienneté de la dette et non de son montant rapporté à un loyer normatif. Exemple : une créance de 100 € vieille de

plus d'un an était dépréciée à 100%, alors que dans la nouvelle méthode, le montant de sa dépréciation dépend du nombre de mois de loyers impayés qu'elle représente.

Rappel : Au 31/12/2021, le solde des créances des locataires fait apparaître un solde dans la comptabilité de 12 214 037,54 €. Le rapprochement de ce solde avec le solde de la gestion locative (fichier présentant les créances individuelles par locataire) de 11 542 361,26 € fait apparaître un écart. L'écart de 671 676,28 € fait en 2021 l'objet d'une provision afin de palier le risque de non-recouvrement de ces créances pour lesquelles il n'y a pas de justification en comptabilité auxiliaire.

Provision pour dépréciation des créances locataires 2021

La provision pour créances douteuses a été calculée sur une dette locative au 31 décembre 2021 issue de l'outil de 5 958 230,93 €.

Rappel : En application de l'art R423-1-5 du CCH, et au regard du risque d'irrecouvrabilité la dette des locataires partis fait l'objet d'une provision à 100%.

Pour les locataires présents :

- Au regard de la réglementation, la dette à plus de 12 mois devra être provisionnée à 100%.
- Pour la dette à moins de 12 mois, les taux de dépréciation retenus sont les suivants :
 - o Dettes de – 3 de mois : 2%
 - o Dettes de 3 à 6 mois : 20%
 - o Dettes de 6 à 12 mois : 45 %

2.2 Le passif

La contrepartie de l'actif du bilan comptable est le passif. Il comprend les dettes d'OPALY à l'égard de ses créanciers (Banques, Banque des territoires, fournisseurs...) qui lui permettent de financer ses actifs. Il s'agit de nos obligations à l'égard de tiers.

Il est constitué des capitaux propres (passif interne) et du passif externe.

Compte tenu notamment de la fusion, les capitaux propres s'élèvent à 210,0 M€ contre 145,6 M€ (OPALY seul avant fusion) ; les subventions d'investissement représentant 46,7 % des capitaux propres et le report à nouveau créditeur correspondant à 18,9 % des capitaux propres. Les dotations augmentent, à près de 22,8% des capitaux propres (contre 10% en 2020). Cette augmentation est la conséquence de la fusion (cf. annexe littéraire).

Le passif externe comprend les provisions pour risques et charges et les dettes. Nos provisions s'établissent à 4 489 k€, en hausse par rapport à 2020, là également en raison de la fusion.

Nos dettes « passif circulant » intègrent celles dont le montant et l'échéance sont connus. On retrouve nos emprunts auprès des organismes bancaires pour 243,0 M€ en 2021 en forte progression par rapport à 168,2 M€ (OPALY seul avant fusion) en 2020. Cette progression est liée à la fusion, mais également aux emprunts réalisés en 2021 : +13,4 M€.

C'est aussi ici que l'on retrouve les dépôts de garantie des locataires pour 3,4 M€ [rappel : la comptabilité auxiliaire est inférieure de 285 k€. Cet écart devra faire l'objet d'une analyse dans les travaux sur les comptes 2022. Cf. Annexe littéraire].

Apparaissent également les autres dettes, et plus particulièrement envers nos fournisseurs.

2.3 La structure du bilan

Au total, au 31 décembre 2021, le total du bilan de l'office s'élève à 474 723 310,20 €.

La trésorerie d'OPALY s'élève à 33 003 K€. La trésorerie représente 7,65 mois de quittance.

OPALY a fusionné avec les OPH de VITRY-SUR-SEINE et de VILLEJUIF au 1^{er} janvier 2022. L'organisme ainsi constitué a changé de nom et est désormais dénommé VALDEVY.

Ce rapport financier doit être lu en lien avec l'annexe littéraire des comptes de l'exercice 31 12 2021.

Approbation des comptes 2021 ex OPH VILLEJUIF

Madame la Présidente expose :

Vu les comptes annuels établis par les services comptables et financiers, ainsi que leur annexe littéraire,

Vu le rapport financier sur les comptes clos le 31 décembre 2021,

Vu le rapport d'audit du commissaire aux comptes, M. Daniel SIBONI, sur les comptes annuels au 31 décembre 2021,

Considérant que le résultat de l'exercice 2021 se solde par un résultat déficitaire de 1 511 109,89 €,

Considérant que, pour mesurer à compter de l'exercice 2021 les reports à nouveau issus de l'activité SIEG et ceux issus de l'activité hors SIEG, il convient d'identifier dans le compte report à nouveau, les résultats cumulés à compter de 2021 de l'activité relevant du SIEG ; ce qui permet par différence de déterminer les résultats cumulés de l'activité hors SIEG.

Le Conseil d'administration, après en avoir débattu,

Article 1 :

Approuve les comptes annuels de l'exercice 2021 de l'ex OPH de VILLEJUIF.

Article 2 :

Décide d'affecter le résultat déficitaire de 1 511 109,89 € de l'exercice 2021 au compte report à nouveau, dont un résultat déficitaire de 1 836 241,45 €, provenant des activités relevant du SIEG, au compte de report à nouveau SIEG.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

ANNEXE LITTERAIRE

COMPTES 2021

EX OPH VILLEJUIF

1) FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

- L'exercice 2021 est le premier exercice en comptabilité commerciale.
- Préparation en vue de la fusion avec les OPH d'OPALY et de VITRY-SUR-SEINE

L'arrêté préfectoral relatif à la fusion des trois OPH a été pris en date du 11 octobre 2021.
- Opérations de construction
 - Acquisition du terrain et signature du marché de travaux pour la construction de 34 logements et places de stationnement – Eugène CANDON

Un démarrage des travaux de construction est prévu pour le courant du premier trimestre 2022.
 - Acquisition en VEFA auprès de LINKCITY d'un programme de construction de 66 logements PLUS/PLAI/PLS – Campus Grand Parc

Cette opération s'inscrit dans le cadre du projet de renouvellement urbain Lebon-Lamartine.
 - Signature d'un contrat de réservation portant acquisition de 43 logements PLUS/PLAI/PLS et places de stationnement auprès de KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT - Stalingrad
- Opération de réhabilitation
 - Démarrage de la mission de maîtrise d'œuvre et d'études dans le cadre de la réhabilitation de 40 logements situés au 84/90 rue de Gentilly

Une réhabilitation thermique de la résidence, des travaux d'adaptabilité PMR dans les parties communes ainsi qu'une remise en état de ces dernières ont été validés par le Conseil d'Administration du 02 décembre 2021.
- Opération de résidentialisation
 - Fin des travaux de tranquillité résidentielle entrepris en 2020 sur le groupe PVC (amélioration de la sécurité incendie, accessibilité PMR, éclairage et embellissements)

➤ Remplacement de composants :

- Menuiserie extérieure : 0K€ ;
- Chauffage collectif : 207K€ ;
- Chauffage individuel : 131K€ ;
- Etanchéité : 0K€ ;
- Electricité : 43K€ ;
- Plomberie/Sanitaire : 39K€ ;
- Ascenseurs : 22K€ ;
- Equipements de sécurité : 192K€¹ ;
- Aménagement extérieur : 239K€² ;
- Aménagement intérieur : 18K€.

Dans le cadre du PNRU Lebon-Lamartine, les relogements débutés en 2018 s'établissent à 37K€ en 2021 contre 58K€ en 2020. Ces derniers, au nombre de 27, ont concerné la barre située au 13/15 rue Lamartine et s'inscrivent dans la continuité de ceux réalisés les années précédentes.

L'année 2021 marque la fin de la mission d'accompagnement de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale pour le 13/15 rue Lamartine et le commencement de celles du 3/5 et 9/11 rue Lamartine.

2) **REGLES ET METHODES COMPTABLES**

❖ **Référentiel comptable**

Les comptes au 31 décembre 2021 sont établis en conformité avec les règles applicables aux Offices Publics de l'Habitat.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes de l'exercice 2021 ont été appliqués conformément aux règles de base suivantes :

- 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 ;
- Importance relative ;
- Non compensation ;
- Intangibilité du bilan d'ouverture.

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

¹ Des travaux de remplacement de portes-palières ont été réalisés sur le groupe Caston Cantini à hauteur de 131K€. Le remplacement de l'interphonie par du GSM sur les groupes Ruelle aux Prêtres/Square de la Charmoie a été effectué pour près de 25K€.

² De nombreux travaux de voirie ont été entrepris en 2021 sur plusieurs groupes, principalement sur Paul Vaillant Couturier et Benoit Malon.

❖ Immobilisations

➤ Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles correspondent aux licences relatives aux logiciels exploités par l'OPH.

Les amortissements sont calculés linéairement sur 3 ans.

➤ Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût historique d'acquisition, de production ou à leur valeur d'apport.

- Les terrains

La valeur brute des terrains correspond à leur coût d'achat, majoré des frais et taxes diverses, à l'exception des frais financiers portés directement en charges.

- Les constructions

Depuis le 1^{er} janvier 2005, les constructions sont ventilées par composants ; la méthode dite « prospective » ayant été retenue pour la réallocation des valeurs nettes comptables. Elles sont amorties linéairement sur une durée propre à chaque composant. Les durées d'amortissement pratiquées ont été revues pour être le plus proche de la réalité et s'appuyer sur celles préconisées par le C.S.T.B (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) dans le cadre des nouvelles normes françaises. Aussi, la réduction des durées d'amortissement a été faite par prudence au regard de la suppression des amortissements dérogatoires.

A partir de la grille établie par le C.S.T.B, le Conseil d'Administration du 17 décembre 2015 a retenu les composants et les durées d'amortissement linéaires suivants :

Composant	Durée	Répartition des composants en %	
	Depuis le 01/01/2015	Individuel	Collectif
Structure et ouvrage	50 ans	80,80 %	77,70 %
Menuiseries extérieures	25 ans	5,40 %	3,30 %
Chauffage Individuel ou Chauffage collectif	25 ans 25 ans	3,20 %	3,20 %
Etanchéité	15 ans	-	1,10 %
Ravalement avec amélioration	15 ans	2,70 %	2,10 %
Electricité	25 ans	4,20 %	5,20 %
Plomberie sanitaire	25 ans	3,70 %	4,60 %
Ascenseurs	15 ans	-	2,80 %

Ce même conseil d'administration du 17 décembre 2015 a décidé de créer en sus les 4 composants suivants :

Composant	Durée
Equipement de sécurité	10 ans
Aménagements extérieurs	15 ans
Aménagements intérieurs sur équipements communs (immeubles de rapport)	20 ans
Aménagements intérieurs (bâtiments administratifs)	20 ans

Le point de départ de l'amortissement est la date de mise en service du bien et le calcul se fait au prorata temporis la première année.

Le composant travaux d'amélioration est en voie d'extinction et amorti linéairement sur 20 ans.

➤ Autres immobilisations corporelles

La valeur brute des autres immobilisations corporelles correspond à la valeur d'entrée dans l'actif compte-tenu des frais nécessaires à leur mise en service.

L'amortissement linéaire est appliqué pour toutes les immobilisations sur les durées suivantes :

Installations techniques, matériel et outillage	10 ans
Installations générales agencements, aménagements divers	10 ans
Matériel de transport	3 ans
Matériel de bureau et matériel informatique	3 à 5 ans
Mobilier	10 ans
Immobilisations corporelles diverses	10 ans

Le point de départ de l'amortissement est la date de mise en service du bien et le calcul se fait au prorata temporis de la première année.

➤ Immobilisations en cours

Sont comptabilisées à ce poste, les immobilisations en cours de construction. Elles incluent, outre les programmes en cours, les valeurs brutes des changements de composants.

➤ Immobilisations financières

Les titres, dépôts et cautionnements sont valorisés à leur coût d'acquisition.

❖ Créances d'exploitation

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Le quittancement des locataires s'effectue à terme échu. Les charges récupérables auprès des locataires sont calculées au 31 décembre pour l'ensemble des charges. Des acomptes sont facturés chaque mois.

Le calcul de la dépréciation concernant les créances locataires s'effectue comme suit :

- 100% des locataires partis,
- 100% des locataires présents dont l'origine de la dette est de plus de 1 an,
- 50% locataires présents dont l'origine de la dette est de plus de 6 mois à 1 an,
- 25% locataires présents dont l'origine de la dette est de plus de 3 mois à 6 mois.

❖ Créances diverses

Les créances diverses sont enregistrées pour leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une dépréciation si leur valeur au 31 décembre est inférieure à la valeur nominale.

❖ Subventions d'investissements

La quasi-totalité des acquisitions immobilières bénéficie de subventions partielles accordées par l'Etat, le Département, la Région, la Commune et des réservataires. Depuis le 01^{er} janvier 2015, les subventions d'investissement sont comptabilisées au bilan dès leur notification (et non plus à leur encaissement). Elles portent sur le prix de revient global des opérations d'acquisition, ou d'amélioration.

Elles sont ventilées proportionnellement entre les différents composants et sont réintégrées au résultat au même rythme que l'amortissement de la valeur des immobilisations amortissables qu'elles concourent à financer.

Les subventions à encaisser au 31/12/2021 s'élèvent à 840K€ et sont réparties comme suit :

- Le solde des subventions Etat pour 62K€ pour l'opération VEFA Paul Guiraud,
- Le solde de la subvention Ministère de la justice pour 180K€ pour l'opération VEFA Paul Guiraud,
- Le solde de la subvention Ministère de la Justice pour 10K € concernant l'opération de réhabilitation des enveloppes extérieures de la résidence Camille Claudel,
- Le solde de la subvention Ministère de la Justice pour 40K€ concernant l'opération de démolition du 13/15 Lamartine,
- 12K€ de subvention Etat pour la réhabilitations des Tours Lebon-Lamartine,
- 96K€ de subvention Etat notifiée pour l'opération Candon d'acquisition de terrain et de construction de 34 logements,
- 440K€ de subvention Etat pour l'opération de réhabilitation du 84/90 rue de Gentilly.

❖ Provisions pour risques et charges

Une provision est comptabilisée lorsqu'il existe une obligation juridique ou implicite, résultant d'événements passés, qui entraînera probablement une sortie de fonds et qu'une estimation fiable de son montant peut être effectuée.

➤ Provisions pour gros entretien

A compter du 01^{er} janvier 2005, l'office avait opté pour la méthode de comptabilisation des dépenses de gros entretien faisant l'objet d'une programmation triennale calculée sur la base des coûts ressortant du plan pluriannuel d'entretien.

La PGE a été évaluée conformément au règlement de l'ANC 2015-04. Ainsi, son calcul s'appuie sur le programme pluriannuel d'entretien et la provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel. Néanmoins, comme la probabilité de sortie de ressources est liée à l'usage passé de l'immeuble, une quote-part de la provision correspondant à l'usage passé du bien sur sa durée d'usage total entre deux périodes d'entretien est immédiatement constatée.

Cette provision s'élève au 31/12/2021 à 1 300K€.

➤ Provisions pour charges

Les provisions pour charges sont destinées à couvrir des charges nettement identifiées quant à leur objet, dont la réalisation est incertaine mais que des événements survenus ou en cours rendent probables. Elles doivent être réajustées à chaque fin d'exercice.

Le montant des provisions pour risques et charges au 31 décembre 2021 s'élève à 716K€. Il couvre les risques liés aux charges de propre assureur chômage et les engagements de l'OPH en matière de retraite.

❖ **Dettes d'exploitation et dettes diverses**

Les dettes d'exploitation et les dettes diverses sont enregistrées à leur valeur nominale. Les dettes fournisseurs incluent les factures non parvenues au 31 décembre, tenant ainsi compte des travaux et services effectués à la date de clôture de l'exercice.

❖ **Ventilation SIEG et hors SIEG**

Depuis le 01^{er} janvier 2021, l'office est tenu de ventiler ses comptes en remplissant l'annexe de ventilation entre ses activités SIEG (Service d'Intérêt Economique Général) et hors SIEG. Cette annexe a été complétée conformément aux dispositions du guide professionnel de l'Union sociale pour l'habitat.

❖ **Autres**

➤ Dettes financières

Les emprunts sont comptabilisés à leur valeur nominale en fonction de leur date d'encaissement. Les remboursements sont comptabilisés à leur date d'échéance, de telle sorte que ce poste représente la dette nette vis-à-vis des établissements financiers.

➤ Résultat de l'exercice

Au 31 décembre 2021, le résultat de l'exercice est déficitaire et s'établit à -1 511K€.

Cette baisse du résultat est expliquée par une diminution des produits exceptionnels de 2 165K€. L'année dernière la provision pour démolition du groupe Lebon-Lamartine constituée en 2017 avait fait l'objet d'une reprise pour 2 204K€.

Pour développer l'entretien et la maintenance du patrimoine, les consommations de l'exercice en provenance des tiers ont augmenté de 1 670K€. Soit 3 874K€ de recettes en moins.

Par ailleurs les impôts et charges de personnel ont grossi de 275K€ comparé à l'exercice 2020. Les dotations aux amortissements ont augmenté de près de 581K€ suite à la mise en place de nouvelles opérations immobilières.

3) **COMPLEMENTS D'INFORMATION**

❖ **Effectif**

L'effectif au 31 décembre 2021 est de 53 personnes.

EX OPH VILLEJUIF

RAPPORT FINANCIER 2021

I. LA VARIATION DU RESULTAT PAR RAPPORT A L'EPRD (BUDGET) ET A L'EXERCICE 2021

A la clôture de l'exercice 2021, l'Office dégage un résultat déficitaire de 1 511 110 euros, résultant d'une augmentation du niveau des dépenses qui ressort à 119% pour une réalisation des recettes de 94% par rapport au réalisé 2020.

En euros	Réalisé 2021	Réalisé 2020	Variation (2021-2020)	Réalisé 2021/ réalisé 2020
Recettes	21 114 822	22 514 227	-1 399 405	94%
Dépenses	22 625 932	19 007 806	3 618 126	119%
Résultat	-1 511 110	3 506 421		

Au regard du budget validé le 21 octobre 2021, le niveau de réalisation des dépenses s'établit à 103 % et celui des recettes à 96%.

En euros	Budgété (CA du 21/10/2021)	Réalisé 2021	Variation (réalisé/budgété)	Réalisé 2021 / budgété 2021
Recettes	21 953 611	21 114 822	-838 789	96%
Dépenses	21 921 897	22 625 932	704 035	103%
Résultat	31 714	-1 511 110	-1 542 824	

L'écart de -1 543 K€ entre le résultat présenté au budget révisé le 21 octobre 2021 et la réalisation 2021 est notamment dû à une nette augmentation des charges d'exploitation (+49% pour les dépenses d'entretien, +20% pour les dépenses de gros entretien, +690% pour la provision pour le gros entretien) et une diminution des produits d'exploitation (-35% pour les reprises sur provisions, -95% pour les dégrèvements TFPB).

1) EVOLUTION DES PRODUITS HORS RECUPERATION DES CHARGES

INTITULES DES CHAPITRES	Réalisé 2020	Budget révisé 2021	Réalisé 2021	Variation Réalisé - budget 2021	
				en euros	en %
PRODUITS DES ACTIVITES	87 473	50 000	58 211,9	8 212	16%
LOYERS	13 547 779	13 829 677	14 235 198	405 521	3%
PRODUCTION IMMOBILISEE	206 489	300 000	35 003	-264 997	-88%
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	10 000	71 000	78 941	7 941	
AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	86 420	129 670	142 064	12 394	10%
PRODUITS FINANCIERS	42 355	60 000	44 016	-15 984	-27%
PRODUITS EXCEPTIONNELS (hors 7732)	929 510	1 270 000	1 038 656	-231 344	-18%
PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	0	2 300	2 228	-72	-3%
REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	2 574 323	603 392	390 487	-212 905	-35%
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	229 745	150 000	301 972	151 972	101%
TRANSFERTS DE CHARGES	0	0	2 855	2 855	
REMBOURSEMENTS SUR SALAIRES, CHARGES SOCIALES ET TAXES (sur charges non récupérables)	87 717	50 000	0	-50 000	-100%
TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DES CHARGES A	17 801 810	16 516 039	16 329 633	-186 406	-1%
RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	4 571 615	5 257 572	4 785 189	-472 383	-9%
COMPLEMENT DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES SUR EXERCICES ANTERIEURS		180 000		-180 000	
ATTENUATION DE CHARGES RECUP.	140 801		0	0	
RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES ET ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES B	4 712 416	5 437 572	4 785 189	-652 383	-12%
TOTAL DES PRODUITS A+B	22 514 226	21 953 611	21 114 822	-838 789	-4%

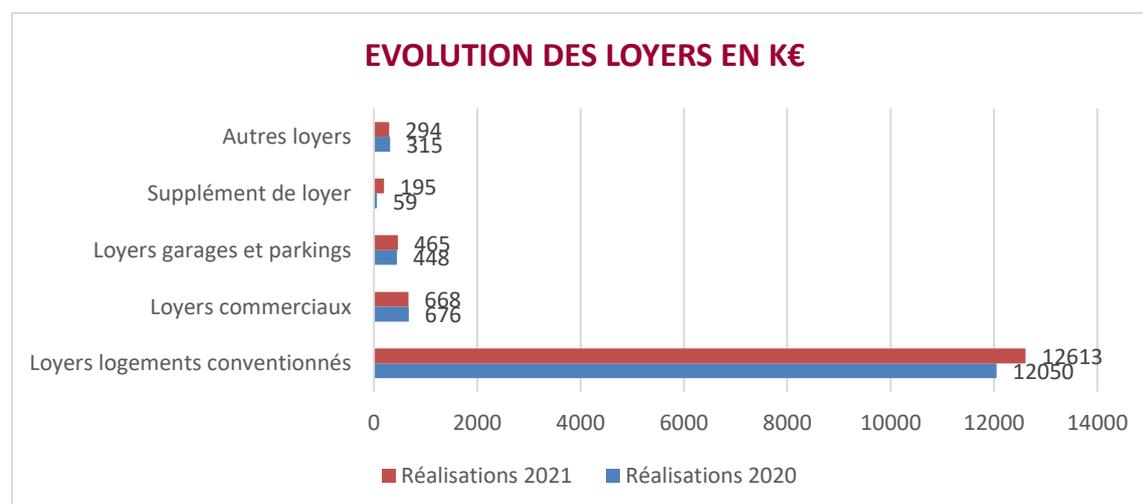
Les produits hors récupération des charges s'établissent à 16 330 K€ en 2021 contre 17 802 K€ en 2020, soit une baisse de 8,27% (-1 472 K€) et correspondent quasiment aux prévisions du budget révisé de 16 516 K€.

Les loyers et le SLS

Les loyers représentent un peu plus de 87% des produits hors récupération des charges locatives. Ils regroupent les loyers des logements, des commerces et parkings, ainsi que les indemnités d'occupation et le produit du « supplément de loyer de solidarité ».

Ils augmentent de 5,07% entre 2020 et 2021. Les loyers rattachés aux logements ont crû de 4,67% (+687 K€) et ceux relatifs au SLS de 230.60% (+138 K€) comparés à 2020. Une forte diminution du SLS à hauteur de 56% avait été constatée entre 2019 et 2020.

Une baisse des loyers est toutefois constatée sur les commerces (-1.20%) et les indemnités d'occupation (-6.61%).



La production immobilisée

La production immobilisée baisse de 83,05% entre 2020 et 2021, passant de 206 K€ à 35 K€. Les charges d'intérêt afférentes à l'opération Paul Guiraud ont diminué d'un peu plus de 58 K€ entre ces deux exercices. La conduite d'opération a également baissé d'un peu plus de 113 K€.

Les produits exceptionnels (y compris cession des éléments d'actifs)

Les produits exceptionnels représentent 6,37% des produits hors récupération des charges. Ils s'élèvent à 1 041 K€ en 2021 contre 930 K€ en 2020.

Cette hausse est essentiellement due à l'augmentation de la quote-part de subvention versée au résultat de l'exercice (+49%).

Les dégrèvements d'impôt obtenus ont baissé d'un peu plus de 77% en raison de l'absence de demandes effectuées sur 2021 par l'OPH et en raison de demandes 2020 toujours en instruction par la DGFIP (761 K€).

Une diminution des indemnités d'assurance perçues est également constatée entre 2020 et 2021 (-62 K€).

Les reprises sur amortissements et provisions

Les reprises sur amortissements et provisions ont quasiment été divisées par six entre 2020 et 2021, passant de 2 574 K€ à 390 K€. Une reprise de la provision pour démolition du groupe Lebon-Lamartine pour 2 204€ K€ avait été effectuée en 2020, celle-ci étant devenue sans objet depuis.

2) EVOLUTION DES CHARGES NON RECUPERABLES

INTITULE DES CHAPITRES	REALISE 2020	BUDGET REVISE 2021	REALISE 2021	Variation réalisé - budget 2021	
				en euros	en %
ACHATS (hors 609)	81 836	103 000	131 297	28 297	27%
SERVICES EXTERIEURS (hors 619)	1 301 309	1 840 800	2 424 804	584 004	32%
DEPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS	1 217 329	1 493 000	1 798 976	305 976	20%
AUTRES SERVICES EXTERIEURS (hors 629)	1 091 017	1 520 302	1 335 872	-184 430	-12%
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES (hors 6319, 6339, 6359)	353 235	523 643	448 193	-75 451	-14%
TAXES FONCIERES	3 066 709	3 114 520	3 114 520	0	0%
REMUNERATIONS DU PERSONNEL (hors 6419)	1 816 762	2 015 000	1 866 236	-148 764	-7%
AUTRES CHGES DE PERSONNEL - REMUNERATIONS, INDEMNITES	32 367	80 000	55 514	-24 486	-31%
CHARGES DE PERSONNEL (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	602 127	605 000	571 416	-33 584	-6%
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	21 498	2 400	22 925	20 525	855%
PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES	1 479	325 000	234 165	-90 835	-28%
CHARGES FINANCIERES (hors 6691)	382 400	379 200	357 247	-21 953	-6%
CHARGES EXCEPTIONNELLES	575 627	828 600	754 833	-73 767	-9%
VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	110 608	55 000	45 212	-9 788	-18%
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS	3 243 835	3 659 039	3 977 585	318 546	9%
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	155 930	50 000	395 092	345 092	690%
TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732) A	14 054 068	16 594 504	17 533 886	939 382	6%
TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES	4 869 123	5 327 393	5 092 045	-235 348	-4%
REDUCTION DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES SUR EXERCICES ANTERIEURS	84 615		0	0	#DIV/0!
TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES (hors 6732) B	4 953 738	5 327 393	5 092 045	-235 348	-4%
TOTAL DES CHARGES A+B	19 007 806	21 921 897	22 625 932	704 034	3%

Les charges non récupérables s'établissent à 17 534 K€ en 2021 contre 14 054K€ en 2020, soit une augmentation de 25%.

Les achats

Ce poste enregistre les frais d'électricité, d'eau pour le siège, de carburants, les fournitures d'entretien et de petit équipement d'un montant HT unitaire inférieur à 500 € H nécessaire à l'entretien du patrimoine, les fournitures administratives.

Après avoir connu une baisse de 21% en 2020 suite à une optimisation de la politique d'achat de l'OPH, ce poste connaît une augmentation de plus de 60% en 2021 consécutive au renouvellement des équipements de protection et des vêtements de travail pour les personnels de proximité. Le poste carburants a crû de plus de 500% en raison d'une livraison de fuel pour la chaufferie provisoire installée sur le groupe Paul Vaillant Couturier. La chaufferie devant faire l'objet de travaux de remplacement.

Les services extérieurs

Ce poste regroupe l'ensemble des dépenses faisant appel à des entreprises extérieures pour la réalisation de travaux et l'entretien du patrimoine ainsi que les assurances et autres charges nécessaires au fonctionnement des services.

Ce poste augmente de 86% entre 2020 et 2021 principalement dû à la hausse constatée sur les postes suivants :

- Hygiène et sécurité (164%),
- Entretien et réparation (181%),
- Nettoyage (62%).

La hausse du coût des prestations liées à l'hygiène et la sécurité s'explique essentiellement par de nombreuses interventions de débarras d'encombrants sur plusieurs groupes et par le recours à une entreprise de sécurité sur le groupe des Hautes Bruyères pendant plusieurs mois.

La fréquence de remise en état des équipements de sécurité (extincteurs, trappes de désenfumage, plan d'évacuation) a augmenté consécutivement à l'accroissement des actes de vandalisme.

Les autres services extérieurs

Ce poste augmente de 22,44% par rapport à l'exercice 2020.

Il est composé à 35,11% de services informatiques, cotisations versées dont celles à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (C.G.L.L.S.). Une diminution des cotisations versées à la CGLLS est constatée par rapport à l'exercice précédent, passant de 373 K€ à 172 K€ (-53,89%).

Le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage informatique suite au passage en comptabilité commerciale et en vue de la fusion 2022 explique principalement l'augmentation des rémunérations d'intermédiaires et honoraires (+86%).

La mise en place en 2021 d'un marché de services bancaires, encaissements chèques et TIP SEPA dans le cadre du changement de régime comptable justifie la hausse des frais bancaires de 151% comparé à 2020.

Les dépenses en personnel extérieur ont crû de 77% par rapport à 2020 en raison de la progression du recours à l'intérim.

Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers

Ce poste connaît une hausse de 48% entre 2020 et 2021. Cette augmentation des dépenses de gros entretien sur biens immobiliers traduit les efforts fournis par l'OPH en matière d'entretien de son patrimoine.

Les impôts et taxes (dont taxes foncières)

Constituant le deuxième poste de dépenses de l'Office, les impôts et taxes connaissent une augmentation par rapport à l'exercice 2020. (+143 K€). La hausse constatée sur ce poste provient principalement des formations du personnel qui ont enregistré une augmentation de 69 K€ entre 2020 et 2021. L'objectif étant de répondre aux besoins du personnel dans le cadre du passage en comptabilité commerciale et de la fusion à venir.

Les taxes foncières ont quant à elles crû de 48K€ entre ces 2 exercices et suivent une tendance constante de hausse annuelle.

Les charges de personnel

La masse salariale globale passe de 2 554 K€ à 2 493K€ en raison du non-remplacement de certains collaborateurs.

Les charges financières

Les intérêts de la dette sont en légère baisse de 6,58% par rapport à 2021.

Les charges exceptionnelles

Les charges exceptionnelles augmentent de 179 K€ essentiellement dû à la hausse du montant des sinistres déclarés en 2021 (+129%).

Amortissements techniques et provisions

Les amortissements techniques et les dotations aux provisions passent de 3 244 K€ en 2020 à 3 978 K€. Une provision pour risque de 70 K€ a été passée en 2021 en raison de litiges prud'homaux à venir.

La provision pour gros entretien a augmenté de 345 K€ par rapport au budget révisé 2021 et de 239 K€ par rapport à l'exercice 2020.

La mise en service comptable de la VEFA Paul Guiraud est intervenue en début d'année 2021.

II. L'AUTOFINANCEMENT

1) LA FORMATION DE L'AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE

en €		2021	% loyers	2020	% loyers	variation
RECETTES COURANTES	+	14 579 228		13 904 563		674 665
Loyers des logements		12 907 601	100%	12 365 216	100%	542 385
Surloyers		194 688		58 889		135 799
Autres loyers		1 132 909		1 123 674		9 235
Produits financiers		44 016		42 355		1 662
Marge sur accession		-		-		-
Subvention d'exploitation diverses		78 941		10 000		68 941
Autres produits d'exploitation		203 132		173 893		29 239
Production immobilisée (coûts internes)		17 941		130 537	-	112 596
ANNUITES	-	1 999 542	15%	1 718 126	14%	281 416
Amortissements financiers		1 659 357		1 411 678		247 679
Intérêts		340 185		306 448		33 737
SOLDE APRES ANNUITES	=	12 579 686	97%	12 186 437	99%	393 249
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-	3 114 520	24%	3 066 709	25%	47 811
SOLDE APRES ANNUITES ET T.F.P.B.	=	9 465 166	73%	9 119 728	74%	345 438
COUT DE LA MAINTENANCE (régie incluse)	-	3 883 607	30%	2 190 296	18%	1 693 311
Entretien courant		2 084 632		972 968		1 111 664
Gros entretien		1 798 976		1 217 329		581 647
Subvention gros entretien		-		-		-
SOLDE APRES ANNUITES, T.F.P.B. ET MAINTENANCE	=	5 581 559	43%	6 929 431	56%	- 1 347 873
AUTRES DEPENSES	-	5 312 646	41%	4 482 267	36%	830 380
Frais de personnel (hors régie)		2 879 045	22%	2 637 835	21%	241 210
Autres dépenses d'exploitation		1 720 817	13%	1 228 309	10%	492 508
Cotisation CGLLS et prélèvement de l'Etat		171 762	1%	373 322	3%	- 201 560
Mutualisation		-	0%	-	0%	-
Pertes totales de charges récupérables dues aux IDR et vacants		306 856	2%	241 322	2%	65 535
Pertes sur créances irrécouvrables		234 165	2%	1 479	0%	232 687
AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE	=	268 912	2,08%	2 447 165	20%	- 2 178 253

L'autofinancement d'exploitation de l'année 2021 s'établit à 2,08 % des loyers.

2) LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

La capacité d'autofinancement désigne l'ensemble des ressources internes générées par l'Office dans le cadre de son activité permettant d'assurer son financement.

La capacité d'autofinancement (CAF) de l'exercice s'établit à 1 313 K€. Elle est inférieure de 1 077 K€ par rapport au budget révisé voté le 21 octobre 2021 (2 390 K€) résultant d'une moindre maîtrise des charges comparé à l'exercice 2020 et d'une baisse des produits.

Cette ressource a été utilisée pour rembourser les emprunts contractés par l'Office pour 1 659 K€. Son solde, l'autofinancement net de -347 K€, ne permet pas à fin 2021 de financer de nouveaux investissements et d'injecter les fonds propres nécessaires à l'équilibre des opérations.

3) L'AUTOFINANCEMENT NET - HLM

L'autofinancement net - HLM de l'exercice s'établit à -347 K€ (contre 2 198 K€ en 2020).

En 2014, un dispositif de gestion prudentielle a été mis en place. Il consiste à calculer annuellement un ratio d'autofinancement net HLM et à le comparer à un seuil de fragilité de 0% sur l'exercice ou inférieur à 3% sur la moyenne des 3 dernières années.

En cas de résultat inférieur à ce seuil, le Directeur Général de l'organisme doit dorénavant présenter au Conseil d'Administration une analyse des causes de cette dégradation et, le cas échéant, proposer des axes d'amélioration de la situation financière de l'organisme.

Le ratio prudentiel moyen sur les trois dernières années ressort à 8,14% contre 14,44 % à fin 2020.

	Exercice N-2 (2019)	Exercice N-1 (2020)	Exercice N (2021)	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	1 494 946,21	2 197 552,27	(346 807,98)	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	69 928,18	42 354,68	44 016,39	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	18 631 977,00	18 206 866,63	19 078 598,74	
d) Charges récupérées (comptes 703)	4 807 635,70	4 571 614,97	4 785 188,74	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ration d'auto-financement net HLM	13 894 269,48	13 677 606,34	14 337 426,39	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	10,76%	16,07%	-2,42%	8,14%

LE TABLEAU DE FINANCEMENT

Le tableau de financement est l'état comptable des flux de trésorerie d'emplois mobilisés et de ressources dégagées par l'Office au cours de l'exercice.

Comparaison du budgété et du réalisé 2021 :

En euros	Budgété (CA du 21/10/2021)	Réalisé	Variation (réalisé/budgété)	%
CAF	2 390 061	1 312 549	- 1 077 512	55%
Emplois	- 8 614 846	-4 477 000	4 137 846	52%
Autres ressources	2 703 300	8 057 000	5 353 700	198%
Apport (+) ou prélèvement en fonds propres (-)	-3 521 485	4 892 549	8 414 034	

A la clôture de l'exercice 2021, l'apport sur fonds de roulement s'établit à 4 893K€ du fait notamment de la réalisation des emprunts de l'opération Paul Guiraud (6 197 K€).

Les emplois ont été réalisés à hauteur de 52 %. Ils sont principalement composés de dépenses d'investissement pour 2 818 K€ et des remboursements des dettes financières pour 1 659 K€.

En 2021, les principales dépenses relatives aux investissements sont :

- Construction Eugène CANDON : 421 K€
- VEFA Campus Grand Parc : 619 K€

- VEFA Stalingrad : 327 K€
- Acquisition logiciel de comptabilité pour passage en comptabilité commerciale : 54 K€

De leur côté les ressources s'établissent à 9 370 K€ avec un pourcentage de réalisation à hauteur de 100%.

Conclusion

Il est important de souligner une augmentation importante des charges d'entretien et de maintenance au cours de l'exercice 2021. Cet effort de maintenance s'inscrit dans la continuité de celui réalisé en 2020.

Cette hausse des dépenses a eu pour effet une forte baisse de la capacité d'autofinancement comparé à l'exercice précédent. Toutefois la trésorerie de l'OPH s'est améliorée passant de 7 370 K€ à 11 980 K€.



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VILLEJUIF - VALDEVY

**Siège social : 51, rue de Stalingrad – 94 100 Arcueil
Office Public de l'Habitat**

RAPPORT D'AUDIT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VILLEJUIF
Siège social : 51, rue de Stalingrad – 94 100 Arcueil
Office Public de l'Habitat

RAPPORT D'AUDIT SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2021

Madame, Monsieur,

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021, ci-joints, de l'Office Public de l'Habitat de Villejuif-Valdevy, comprenant le bilan au 31 décembre 2021, le compte de résultat couvrant la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021 ainsi que l'annexe.

Responsabilité de la direction relative aux états financiers

La direction est responsable de l'établissement d'états financiers qui donnent une image fidèle et présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs la situation financière de l'Office Public de l'Habitat de Villejuif-Valdevy au 31 décembre 2021, conformément aux règles et principes comptables français, ainsi que du contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement d'états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité de l'auditeur

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les Normes Internationales d'Audit telles que transposées dans le référentiel normatif de l'Ordre des experts-comptables, dites normes ISA, applicables en France pour les experts-comptables. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux règles d'éthique et de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les états financiers ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les états financiers. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement de l'auditeur. En procédant à cette évaluation des risques, l'auditeur prend en compte le contrôle interne de l'entité relatif à l'établissement d'états financiers donnant une image fidèle et une présentation sincère des états financiers afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables effectuées par la direction et la présentation d'ensemble des états financiers.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion

A notre avis, les états financiers donnent une image fidèle et présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs la situation financière de l'Office Public de l'Habitat de Villejuif-Valdevy au 31 décembre 2021, ainsi que de son résultat couvrant la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021, conformément aux règles et principes comptables français.

Fait à Paris, le 07 novembre 2022

Daniel SIBONI

Commissaire Aux Comptes

Commissaire aux comptes
19 rue Berbier du Merts
75013 PARIS

SIRET : 4878028030055
TFA : FR 78 487802803

1) FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

- L'exercice 2021 est le premier exercice en comptabilité commerciale.
- Préparation en vue de la fusion avec les OPH d'OPALY et de VITRY-SUR-SEINE

L'arrêté préfectoral relatif à la fusion des trois OPH a été pris en date du 11 octobre 2021.
- Opérations de construction
 - Acquisition du terrain et signature du marché de travaux pour la construction de 34 logements et places de stationnement – Eugène CANDON

Un démarrage des travaux de construction est prévu pour le courant du premier trimestre 2022.
 - Acquisition en VEFA auprès de LINKCITY d'un programme de construction de 66 logements PLUS/PLAI/PLS – Campus Grand Parc

Cette opération s'inscrit dans le cadre du projet de renouvellement urbain Lebon-Lamartine.
 - Signature d'un contrat de réservation portant acquisition de 43 logements PLUS/PLAI/PLS et places de stationnement auprès de KAUFMAN & BROAD DEVELOPPEMENT - Stalingrad
- Opération de réhabilitation
 - Démarrage de la mission de maîtrise d'œuvre et d'études dans le cadre de la réhabilitation de 40 logements situés au 84/90 rue de Gentilly

Une réhabilitation thermique de la résidence, des travaux d'adaptabilité PMR dans les parties communes ainsi qu'une remise en état de ces dernières ont été validés par le Conseil d'Administration du 02 décembre 2021.
- Opération de résidentialisation
 - Fin des travaux de tranquillité résidentielle entrepris en 2020 sur le groupe PVC (amélioration de la sécurité incendie, accessibilité PMR, éclairage et embellissements)
- Remplacement de composants :
 - Menuiserie extérieure : 0K€ ;
 - Chauffage collectif : 207K€ ;

- Chauffage individuel : 131K€ ;
- Etanchéité : 0K€ ;
- Electricité : 43K€ ;
- Plomberie/Sanitaire : 39K€ ;
- Ascenseurs : 22K€ ;
- Equipements de sécurité : 192K€¹ ;
- Aménagement extérieur : 239K€² ;
- Aménagement intérieur : 18K€.

Dans le cadre du PNRU Lebon-Lamartine, les relogements débutés en 2018 s'établissent à 37K€ en 2021 contre 58K€ en 2020. Ces derniers, au nombre de 27, ont concerné la barre située au 13/15 rue Lamartine et s'inscrivent dans la continuité de ceux réalisés les années précédentes.

L'année 2021 marque la fin de la mission d'accompagnement de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale pour le 13/15 rue Lamartine et le commencement de celles du 3/5 et 9/11 rue Lamartine.

2) REGLES ET METHODES COMPTABLES

❖ Référentiel comptable

Les comptes au 31 décembre 2021 sont établis en conformité avec les règles applicables aux Offices Publics de l'Habitat.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes de l'exercice 2021 ont été appliqués conformément aux règles de base suivantes :

- 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 ;
- Importance relative ;
- Non compensation ;
- Intangibilité du bilan d'ouverture.

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

❖ Immobilisations

➤ Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles correspondent aux licences relatives aux logiciels exploités par l'OPH.

Les amortissements sont calculés linéairement sur 3 ans.

¹ Des travaux de remplacement de portes-palières ont été réalisés sur le groupe Caston Cantini à hauteur de 131K€. Le remplacement de l'interphonie par du GSM sur les groupes Ruelle aux Prêtres/Square de la Charmoie a été effectué pour près de 25K€.

² De nombreux travaux de voirie ont été entrepris en 2021 sur plusieurs groupes, principalement sur Paul Vaillant Couturier et Benoit Malon.

➤ Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût historique d'acquisition, de production ou à leur valeur d'apport.

- Les terrains

La valeur brute des terrains correspond à leur coût d'achat, majoré des frais et taxes diverses, à l'exception des frais financiers portés directement en charges.

- Les constructions

Depuis le 1^{er} janvier 2005, les constructions sont ventilées par composants ; la méthode dite « prospective » ayant été retenue pour la réallocation des valeurs nettes comptables. Elles sont amorties linéairement sur une durée propre à chaque composant. Les durées d'amortissement pratiquées ont été revues pour être le plus proche de la réalité et s'appuyer sur celles préconisées par le C.S.T.B (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) dans le cadre des nouvelles normes françaises. Aussi, la réduction des durées d'amortissement a été faite par prudence au regard de la suppression des amortissements dérogatoires.

A partir de la grille établie par le C.S.T.B, le Conseil d'Administration du 17 décembre 2015 a retenu les composants et les durées d'amortissement linéaires suivants :

Composant	Durée	Répartition des composants en %	
	Depuis le 01/01/2015	Individuel	Collectif
Structure et ouvrage	50 ans	80,80 %	77,70 %
Menuiseries extérieures	25 ans	5,40 %	3,30 %
Chauffage Individuel ou Chauffage collectif	25 ans 25 ans	3,20 %	3,20 %
Etanchéité	15 ans	-	1,10 %
Ravalement avec amélioration	15 ans	2,70 %	2,10 %
Electricité	25 ans	4,20 %	5,20 %
Plomberie sanitaire	25 ans	3,70 %	4,60 %
Ascenseurs	15 ans	-	2,80 %

Ce même conseil d'administration du 17 décembre 2015 a décidé de créer en sus les 4 composants suivants :

Composant	Durée
Equipement de sécurité	10 ans
Aménagements extérieurs	15 ans
Aménagements intérieurs sur équipements communs (immeubles de rapport)	20 ans
Aménagements intérieurs (bâtiments administratifs)	20 ans

Le point de départ de l'amortissement est la date de mise en service du bien et le calcul se fait au prorata temporis la première année.

Le composant travaux d'amélioration est en voie d'extinction et amorti linéairement sur 20 ans.

➤ **Autres immobilisations corporelles**

La valeur brute des autres immobilisations corporelles correspond à la valeur d'entrée dans l'actif compte-tenu des frais nécessaires à leur mise en service.

L'amortissement linéaire est appliqué pour toutes les immobilisations sur les durées suivantes :

Installations techniques, matériel et outillage	10 ans
Installations générales agencements, aménagements divers	10 ans
Matériel de transport	3 ans
Matériel de bureau et matériel informatique	3 à 5 ans
Mobilier	10 ans
Immobilisations corporelles diverses	10 ans

Le point de départ de l'amortissement est la date de mise en service du bien et le calcul se fait au prorata temporis de la première année.

➤ **Immobilisations en cours**

Sont comptabilisées à ce poste, les immobilisations en cours de construction. Elles incluent, outre les programmes en cours, les valeurs brutes des changements de composants.

➤ **Immobilisations financières**

Les titres, dépôts et cautionnements sont valorisés à leur coût d'acquisition.

❖ **Créances d'exploitation**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Le quittancement des locataires s'effectue à terme échu. Les charges récupérables auprès des locataires sont calculées au 31 décembre pour l'ensemble des charges. Des acomptes sont facturés chaque mois.

Le calcul de la dépréciation concernant les créances locataires s'effectue comme suit :

- 100% des locataires partis,
- 100% des locataires présents dont l'origine de la dette est de plus de 1 an,
- 50% locataires présents dont l'origine de la dette est de plus de 6 mois à 1 an,
- 25% locataires présents dont l'origine de la dette est de plus de 3 mois à 6 mois.

❖ **Créances diverses**

Les créances diverses sont enregistrées pour leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une dépréciation si leur valeur au 31 décembre est inférieure à la valeur nominale.

❖ Subventions d'investissements

La quasi-totalité des acquisitions immobilières bénéficie de subventions partielles accordées par l'Etat, le Département, la Région, la Commune et des réservataires. Depuis le 01^{er} janvier 2015, les subventions d'investissement sont comptabilisées au bilan dès leur notification (et non plus à leur encaissement). Elles portent sur le prix de revient global des opérations d'acquisition, ou d'amélioration.

Elles sont ventilées proportionnellement entre les différents composants et sont réintégrées au résultat au même rythme que l'amortissement de la valeur des immobilisations amortissables qu'elles concourent à financer.

Les subventions à encaisser au 31/12/2021 s'élèvent à 840K€ et sont réparties comme suit :

- Le solde des subventions Etat pour 62K€ pour l'opération VEFA Paul Guiraud,
- Le solde de la subvention Ministère de la justice pour 180K€ pour l'opération VEFA Paul Guiraud,
- Le solde de la subvention Ministère de la Justice pour 10K € concernant l'opération de réhabilitation des enveloppes extérieures de la résidence Camille Claudel,
- Le solde de la subvention Ministère de la Justice pour 40K€ concernant l'opération de démolition du 13/15 Lamartine,
- 12K€ de subvention Etat pour la réhabilitations des Tours Lebon-Lamartine,
- 96K€ de subvention Etat notifiée pour l'opération Candon d'acquisition de terrain et de construction de 34 logements,
- 440K€ de subvention Etat pour l'opération de réhabilitation du 84/90 rue de Gentilly.

❖ Provisions pour risques et charges

Une provision est comptabilisée lorsqu'il existe une obligation juridique ou implicite, résultant d'événements passés, qui entraînera probablement une sortie de fonds et qu'une estimation fiable de son montant peut être effectuée.

➤ Provisions pour gros entretien

A compter du 01^{er} janvier 2005, l'office avait opté pour la méthode de comptabilisation des dépenses de gros entretien faisant l'objet d'une programmation triennale calculée sur la base des coûts ressortant du plan pluriannuel d'entretien.

La PGE a été évaluée conformément au règlement de l'ANC 2015-04. Ainsi, son calcul s'appuie sur le programme pluriannuel d'entretien et la provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel. Néanmoins, comme la probabilité de sortie de ressources est liée à l'usage passé de l'immeuble, une quote-part de la provision correspondant à l'usage passé du bien sur sa durée d'usage total entre deux périodes d'entretien est immédiatement constatée.

Cette provision s'élève au 31/12/2021 à 1 300K€.

➤ Provisions pour charges

Les provisions pour charges sont destinées à couvrir des charges nettement identifiées quant à leur objet, dont la réalisation est incertaine mais que des événements survenus ou en cours rendent probables. Elles doivent être réajustées à chaque fin d'exercice.

Le montant des provisions pour risques et charges au 31 décembre 2021 s'élève à 716K€. Il couvre les risques liés aux charges de propre assureur chômage et les engagements de l'OPH en matière de retraite.

❖ Dettes d'exploitation et dettes diverses

Les dettes d'exploitation et les dettes diverses sont enregistrées à leur valeur nominale. Les dettes fournisseurs incluent les factures non parvenues au 31 décembre, tenant ainsi compte des travaux et services effectués à la date de clôture de l'exercice.

❖ Ventilation SIEG et hors SIEG

Depuis le 01^{er} janvier 2021, l'office est tenu de ventiler ses comptes en remplissant l'annexe de ventilation entre ses activités SIEG (Service d'Intérêt Economique Général) et hors SIEG. Cette annexe a été complétée conformément aux dispositions du guide professionnel de l'Union sociale pour l'habitat.

❖ Autres

➤ Dettes financières

Les emprunts sont comptabilisés à leur valeur nominale en fonction de leur date d'encaissement. Les remboursements sont comptabilisés à leur date d'échéance, de telle sorte que ce poste représente la dette nette vis-à-vis des établissements financiers.

➤ Résultat de l'exercice

Au 31 décembre 2021, le résultat de l'exercice est déficitaire et s'établit à -1 511K€. Cette baisse du résultat est expliquée par une diminution des produits exceptionnels de 2 165K€. L'année dernière la provision pour démolition du groupe Lebon-Lamartine constituée en 2017 avait fait l'objet d'une reprise pour 2 204K€.

Pour développer l'entretien et la maintenance du patrimoine, les consommations de l'exercice en provenance des tiers ont augmenté de 1 670K€. Soit 3 874K€ de recettes en moins.

Par ailleurs les impôts et charges de personnel ont grossi de 275K€ comparé à l'exercice 2020. Les dotations aux amortissements ont augmenté de près de 581K€ suite à la mise en place de nouvelles opérations immobilières.

3) COMPLEMENTS D'INFORMATION

❖ Effectif

L'effectif au 31 décembre 2021 est de 53 personnes.

BILAN - ACTIF

N° de compte	ACTIF	Exercice 2021			Totaux partiels	Exercice 2020	
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net			
1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	7	
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 000 978,02	780 593,44	297 384,58	297 384,58	176 382,65	
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00	
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00		0,00	
203-205-208-2085-2088	Autres (1)	1 000 978,02	780 593,44	297 384,58		176 382,65	
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00	
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	140 815 123,18	76 261 713,58	73 353 409,60	73 353 409,60	64 815 750,66	
2111	Terrains nus	314 382,07	0,00	314 382,07		314 382,07	
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	15 995 349,94	0,00	15 995 349,94		11 889 280,22	
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00	
213 (cf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locales (sur sol propre)	129 782 582,84	74 136 770,02	55 645 812,82		51 128 132,23	
214 (cf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locales (sur sol d'autrui)	0,00	0,00	0,00		0,00	
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	2 158 774,04	950 517,80	1 208 256,44		1 275 318,12	
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00	
215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. Immo. Corp.	1 384 054,29	1 174 425,98	189 628,33		210 678,02	
22	Immobilier en location-vente, en location-attribution ou reçu en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	2 171 888,11	0,00	2 171 888,11	2 171 888,11	10 762 892,82	
2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00	
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	2 171 888,11	0,00	2 171 888,11		10 762 892,82	
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00		0,00	
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	52 718,34	0,00	52 718,34	52 718,34	52 088,34	
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00	
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00	
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00	
2781-2782	Prêts pour acquisition	51 081,58	0,00	51 081,58		51 081,58	
271-274 (sauf 2741)-275-2781	Autres	1 636,76	0,00	1 636,76		1 026,78	
2878-2788	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00	
	TOTAL (I) :	152 906 487,65	77 031 307,02	75 875 180,63	75 875 180,63	75 607 114,47	
31 (net 310)	STOCKS ET EN-COURS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
33	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00	
	Immobilier en cours	0,00	0,00	0,00		0,00	
	Immobilier achevés :						
35 (sauf 358 (net 358))	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00	
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00	
37	Immobilier acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00	
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
400	FOURNISSEURS DEBITEURS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	CREANCES D'EXPLOITATION	7 085 954,24	3 932 255,18	3 133 699,06	3 133 699,06	3 084 699,44	
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	2 274 697,87	3 932 255,18	(1 657 557,31)		(3 118 369,12)	
412-4113	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00	
413-414-417	Clients - autres activités et autres	0,00	0,00	0,00		0,00	
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00	
418	Clients douteux ou litigieux	3 503 286,99	0,00	3 503 286,99		3 503 286,99	
418	Produits non encore facturés	425 470,99	0,00	425 470,99		1 633 264,57	
42-43-44 (sauf 441)	Autres	22 719,39	0,00	22 719,39		7 282,00	
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	839 779,00	0,00	839 779,00		857 255,00	
	CREANCES DIVERSES (3)	809 685,50	0,00	809 685,50	809 685,50	534 785,87	
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00	0,00	0,00		0,00	
451 - 456	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	0,00		0,00	
46 (sauf 461)	Débiteurs divers	801 742,58	0,00	801 742,58		534 785,87	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00	
4615	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00	
478-4728	Autres comptes transitoires	7 942,94	0,00	7 942,94		0,00	
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	DISPONIBILITES	11 980 044,07	0,00	11 980 044,07	11 980 044,07	7 369 930,09	
511	Valeurs à l'encaissement	195,35		195,35		195,35	
515	Compte au Trésor	0,00		0,00		0,00	
516	Comptes de placement court terme	8 288 753,65		8 288 753,65		7 389 734,74	
5168	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00	
Autres 51	Comptes courant - Autres que le Trésor	5 691 095,07		5 691 095,07		0,00	
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	0,00		0,00		0,00	
488	Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL (II) :	19 655 683,81	3 932 255,18	15 723 428,63	15 723 428,63	10 989 425,50	
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL (III) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00		0,00	
	TOTAL (IV) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
476	Différences de conversion - Actif (V)	0,00		0,00		0,00	
	TOTAL (V) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL GENERAL	(I) + (II) + (III) + (IV) + (V)	172 882 871,46	80 963 662,20	91 596 609,26	91 596 609,26	86 696 539,97

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

N° de compte	PASSIF	Exercice 2021		Exercice 2020
		Détail	Totaux partiels	5
1	2	3	4	5
10	DOTATIONS ET RESERVES		10 343 437,55	10 343 437,55
102	Dotations	6 908 395,15		6 908 395,15
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	0,00		0,00
106	Reserves :			
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement dont relevant du SIEG (depuis 2021)	2 692 546,94		2 692 546,94
10671	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
10685	Reserves sur cessions immobilières dont relevant du SIEG (depuis 2021)	742 395,46		742 395,46
106851	Reserves sur cessions immobilières dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
10689	Reserves diverses	0,00		0,00
106891	Reserves diverses dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
11	Rapport à nouveau (a)	27 374 038,45	27 374 038,45	23 867 617,96
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021			
12	Résultat de l'exercice (a)	(1 511 109,89)	(1 511 109,89)	3 506 420,49
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021	(1 836 241,44)		
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT			
	Montant brut	29 739 708,25		
	Inscrit au résultat	(16 976 161,86)		
		12 763 546,39	12 763 546,39	13 211 264,56
14	PROVISIONS REGLEMENTEES			
145	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	TOTAL (I) :	48 969 912,50	48 969 912,50	50 928 740,56
15	PROVISIONS			
151	Provisions pour risques	70 000,00	2 085 749,35	1 839 759,09
1572	Provisions pour gros entretien	1 300 000,00		0,00
153-158	Autres provisions pour charges	715 749,35		1 206 880,00
	TOTAL (II) :	2 085 749,35	2 085 749,35	1 839 759,09
16	DETTES FINANCIERES (1) (2)			
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	1 504 097,84	36 831 704,29	28 433 435,14
163	Emprunts obligataires	0,00		1 592 632,60
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :		33 670 686,26	0,00
1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	25 028 872,68		20 156 100,77
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	1,17		1,17
1646	Autres établissements de crédit	8 641 792,41		4 997 509,15
165	Dépôts et cautionnements reçus :	1 484 572,00		1 524 402,73
1651	Dépôts de garantie des locataires	0,00		0,00
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
1658	Autres dépôts	411,04		411,04
1672-1673-1674-1678	Emprunts et dettes financières diverses :		171 957,35	
1675	Emprunts assortis de conditions particulières	0,01		0,01
1676	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1677	Avances organiques d'HLM	0,00		0,00
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00
168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
16881	Intérêts courus non échus	171 957,34		162 377,67
16882	Intérêts courus capitalisables	0,00		0,00
16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
17 (sauf intérêts courus)-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
5181-519	Crédits et lignes de trésorerie	0,00	0,00	7 500 000,00
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,00	0,00	0,00
419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		1 039 214,98	1 239 214,98
4191-4197-4198	Autres comptes créditeurs	0,00		0,00
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	1 039 214,98		1 239 214,98
401-4031-4081-40711(b)-40721(b)-402-4032-4082-40712(b)-40722(b)-42-43-44	DETTES D'EXPLOITATION			
401-4031-4081-40711(b)-40721(b)	Fournisseurs	2 234 681,78		923 176,11
402-4032-4082-40712(b)-40722(b)	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
42-43-44	Dettes fiscales, sociales et autres	167 632,06		148 839,57
404-405-4084-40714(b)-40724(b)-269	DETTES DIVERSES			
404-405-4084-40714(b)-40724(b)	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :		445 367,68	126 014,06
269	Fournisseurs d'immobilisations	(8 537,10)		29 179,56
454	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés	0,00		0,00
451-458	Autres dettes :			
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00		0,00
451-458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers	103 813,99		96 634,50
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement	0,00		0,00
478-4712-47172-4718	Autres comptes transitoires	350 120,79		0,00
487	Produits constatés d'avance :		(195 883,36)	0,00
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	(195 883,36)		0,00
4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
4873	Rémunérations des frais de gestion PAP	0,00		0,00
	TOTAL (III) :	40 542 947,41	40 542 947,41	38 370 679,86
477	Différences de conversion - Passif			
	TOTAL (IV) :	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL	(I) + (II) + (III) + (IV) :	91 598 609,26	91 598 609,26
			91 598 609,26	91 139 179,51

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de pertes.
(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur

(1) Dont à plus d'un an

(2) Dont à moins d'un an

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N°COMPTE 1	CHARGES 2	EXERCICE 2021			EXERCICE 2020 6
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	5 064 994,84	16 403 644,81	21 488 639,45	17 316 368,72
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de bière	4 214 351,20	5 690 489,58	9 904 840,78	7 543 982,70
60 (net de 6092)	Achats stockés :				
601	Terrains		0,00	0,00	0,00
602	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
603	Variations des stocks (a) :				
6031	Terrains		0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604-605-606 (net de 6094, 6095 et 6096)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	1 754 047,02	130 837,71	1 884 884,73	1 649 393,31
61-62 (net de 619 et 629)	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	2 460 304,18	5 559 651,87	8 019 956,05	5 894 589,39
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers localisés	2 055 212,39	744 288,62	2 799 501,01	2 627 446,53
6152	Gros entretien sur biens immobiliers localisés	339 038,19	1 318 274,87	1 657 313,06	682 822,90
6156	Maintenance	66 053,60	1 798 975,52	1 865 029,12	1 286 326,91
6158	Autres travaux d'entretien	0,00	73 769,53	73 769,53	66 058,23
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0,00	22 068,32	22 068,32	19 433,39
616	Primes d'assurances	0,00	0,00	0,00	0,00
621	Personnel extérieur à l'organisme	0,00	152 453,84	152 453,84	166 856,47
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	78 390,57	78 390,57	43 210,64
623	Publicité, publications, relations publiques	0,00	564 434,21	564 434,21	303 090,38
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	30 438,52	30 438,52	23 308,79
626	Redevances	0,00	41 618,18	41 618,18	23 351,37
6265	Autres	0,00	249 300,09	249 300,09	191 042,00
Autres 61 et 62		0,00	487 639,60	487 639,60	461 639,78
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	468 583,08	3 590 222,45	4 058 805,51	3 920 023,31
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	4 321,06	413 390,16	417 711,22	307 029,40
63512	Taxes foncières	0,00	3 114 519,80	3 114 519,80	3 066 709,00
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	464 262,00	62 312,49	526 574,49	546 284,91
64 (net de 6419, 6439, 6479 et 6489)	Charges de personnel	382 060,58	2 493 185,28	2 875 225,86	2 739 289,26
641-649 (net de 6419 et 6489)	Salaires et traitements	267 197,25	1 921 749,57	2 208 946,82	2 064 385,09
645-647-648 (net de 6459, 6479, 6489)	Charges Sociales	94 863,33	571 415,71	666 279,04	674 904,17
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	0,00	4 372 677,22	4 372 677,22	3 290 097,04
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418, 6811245	Dotations aux amortissements : Immobilisations localisées		2 550 515,36	3 434 228,10	2 853 347,95
Autres 6811	Autres immobilisations		260 776,14	260 776,14	162 544,88
6812	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
6816	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		0,00	0,00	0,00
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		622 936,60	622 936,60	144 617,25
6818	Dotations aux provisions d'exploitation :			938 449,12	436 749,09
6819	Provisions pour gros entretien		395 091,77	395 091,77	155 930,00
Autres 6815	Autres provisions		943 357,35	543 357,35	280 619,09
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	0,00	257 090,08	257 090,08	22 976,41
654	Pertes sur créances irrécouvrables		234 165,44	234 165,44	1 478,50
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	22 924,64	22 924,64	21 497,91
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	0,00
66 (net de 669)	CHARGES FINANCIÈRES			357 247,26	382 389,96
6693	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		0,00	0,00	0,00
Autres 666	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières		0,00	0,00	0,00
661121	Charges d'intérêts :				
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations localisées - crédits relatifs et avances		0,00	0,00	0,00
661123	Intérêts sur opérations localisées - financement définitif		326 385,92	326 385,92	329 569,68
661124	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
66114	Intérêts de préfinancement consolidables		17 062,50	17 062,50	25 687,50
66115	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
Autres 661	Gestion de prêts - Accession		0,00	0,00	0,00
667	Intérêts sur autres opérations		13 798,84	13 798,84	27 142,78
664-666-668	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
	Autres charges financières		0,00	0,00	0,00
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			800 044,92	766 642,76
671	Sur opérations de gestion	0,00	34 560,26	34 560,26	67 425,54
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :				0,00
6731	Hors réduction de récupération des charges localisées				
6732	Réduction de récupération de charges localisées				
675	Sur opérations en capital :			765 484,66	581 549,24
6751	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :	0,00	45 211,87	45 211,87	110 608,27
6752	Immobilisations incorporelles		0,00	0,00	0,00
6756	Immobilisations corporelles		45 211,87	45 211,87	110 608,27
676	Immobilisations financières		0,00	0,00	0,00
677	Autres		720 272,79	720 272,79	480 940,97
687	Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :			0,00	109 668,00
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		0,00	0,00	0,00
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)		0,00	0,00	0,00
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		0,00	0,00	109 668,00
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés		0,00	0,00	0,00
691	Participations des salariés aux résultats				
695	Impôts sur les bénéfices		0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES	5 064 994,84	17 560 936,79	22 625 931,63	18 867 411,48
				Soldé créditeur = Excédent	3 616 296,52
				dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00
				TOTAL GENERAL	22 625 931,63
					22 285 707,98
(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses.					
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement					
	(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672) C6721 (part non récupérable) C6722 (part récupérable)			0,00	0,00

**3A - RESULTAT DE L'OFFICE
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**

	2017	2018	2019	2020	2021
Opérations & résultats de l'exercice					
- Chiffre d'affaires	14 332 029,80	13 927 310,23	13 824 341,30	13 635 251,66	14 293 410,00
- Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	4 672 372,71	5 108 590,53	3 380 283,02	4 102 117,27	2 189 108,47
- Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	707 604,55	1 642 071,12	1 197 391,59	3 506 420,49	(1 511 109,89)
Personnel					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	90,00	77,00	67,00	61,00	60,00
- Montant de la masse salariale de l'exercice	2 358 002,48	2 164 811,10	2 109 737,72	2 032 017,91	2 153 433,03
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	870 955,40	812 257,49	729 715,38	674 904,17	666 279,04

2 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :		TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021	
11	- Report à nouveau avant affectation du résultat		23 067 617,96		
12	- Résultat de l'exercice N - 1		3 506 420,49		
	dont résultat courant (1)				
	- Prélèvement sur les réserves (2)	1 786 431,45	0,00		0,00
AFFECTATIONS :					
- Affectations aux réserves					
	1067-10671 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		0,00		
	1068 Autres réserves		0,00		
	10685 - 106851 Plus-values nettes sur cessions immobilières	0,00			
	10688 - 106881 Réserves diverses	0,00			
11	- Report à nouveau après affectation du résultat		27 374 038,45		
TOTAL			27 374 038,45	27 374 038,45	

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

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

3B- RATIOS D'AUTO-FINANCEMENTS NET HLM (R423-9 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	1 494 946,21	2 197 552,27	(346 807,98)	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	69 928,18	42 354,68	44 016,39	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	18 631 977,00	18 206 866,63	19 078 598,74	
d) Charges récupérées (comptes 703)	4 807 635,70	4 571 614,97	4 785 188,74	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ration d'auto-financement net HLM	13 894 269,48	13 677 606,34	14 337 426,39	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	10,76%	16,07%	-2,42%	8,14%

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.

Afin de d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2 22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2 23 (composants sortis de l'actifs) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.

**TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

Daniel Siboni
Commissaire aux Comptes

ANNEXE V
Tableau n°4

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports	Virements de poste à poste (3)	Virements de poste à poste abandon de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remboursement courant des prêts (1)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	851 691,67	215 286,35	0,00	0,00	0,00	1 066 978,02
TOTAL I	851 691,67	215 286,35	0,00	0,00	0,00	1 066 978,02
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	314 362,07	0,00	0,00	0,00	0,00	314 362,07
Terrains aménagés, loués, bâtis	11 589 260,22	4 306 089,72	0,00	0,00	0,00	15 995 349,94
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	12 903 622,29	4 306 089,72	0,00	0,00	0,00	16 309 712,01
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		263 594,71	6 844 516,32	263 815,21	90 740,22	
Additions et remplacements de composants (1)		29 217,14	279 795,13	29 217,15	57 614,28	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2136) [A]	122 819 285,76	292 811,85	7 111 871,74	293 032,36	149 354,50	129 782 582,49
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) [B]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments administratifs (21315-2133-2135-21415-2145) [C]	2 213 623,63	0,00	12 399,71	0,00	67 249,30	2 158 774,04
[A+B+C] TOTAL III	128 032 908,39	292 811,85	7 124 271,45	293 032,36	216 663,80	131 941 368,83
Installations techniques - Matériel - Outillage		0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL IV	386 341,06	0,00	0,00	0,00	0,00	386 341,06
DIVERS						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2101)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	165 303,42	40 677,49	0,00	0,00	16 147,19	190 033,72
Matériel de bureau et matériel informatique	209 270,06	10 317,45	0,00	0,00	7 658,44	211 729,07
Mobilier	414 610,25	1 657,20	0,00	0,00	0,00	416 267,45
Diverses	149 639,24	0,00	0,00	0,00	0,00	149 639,24
TOTAL V	938 822,97	62 652,14	0,00	0,00	24 006,63	967 468,48
Immeubles en location - vente et affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains et aménagements terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles						
Construction et acquisition-amélioration	10 622 654,71	(1 974 790,37)	0,00	6 590 701,11	0,00	2 067 163,23
Additions et remplacements de composants (1)	80 005,42	270 939,93	0,00	250 537,98	0,00	100 407,37
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL VII	10 702 660,13	(1 703 850,44)	0,00	6 841 239,09	0,00	2 187 679,80
I II + III + IV + V + VI + VII TOTAL VIII	149 874 368,83	2 947 903,27	7 124 271,45	7 124 271,45	238 669,43	161 782 646,67
FINANCIERES						
Participations et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres prêts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépôts et cautionnements versés - Créances divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	149 874 368,83	3 183 189,62	7 124 271,45	7 124 271,45	238 669,43	161 849 827,68

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions réhabilitation.

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232).

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

**TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (I)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE**

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : amortissements des éléments écrits de l'actif et reprises (2)	MONTANT DES AMORTISSEMENTS A LA FIN DE L'EXERCICE
		Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	675 309,02	94 284,42	0,00	0,00	769 593,44
TOTAL I	675 309,02	94 284,42	0,00	0,00	769 593,44
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions localives sur soi propre (4)	72 464 649,22	2 800 062,52	66 432,76	106 679,71	75 024 485,79
Constructions localives sur sol d'autrui (4)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments administratifs	938 305,51	52 561,89	0,00	40 349,60	950 517,60
TOTAL III	73 402 954,73	2 852 624,21	66 432,76	147 029,31	75 975 003,38
Installations techniques, - Matériel - Outillage	TOTAL IV	316 272,10	15 728,08	0,00	334 001,18
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales, agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	139 666,38	33 930,28	0,00	14 569,35	159 027,32
Matériel de bureau et matériel informatique	166 145,41	20 453,03	0,00	5 900,20	180 698,24
Mobilier	345 384,01	14 320,33	0,00	0,00	359 704,34
Diverses	138 353,52	2 597,62	0,00	0,00	140 951,14
TOTAL V	788 549,32	71 301,27	0,00	20 469,55	840 381,04
Travaux d'amélioration (immeubles en affectation)	TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	75 186 085,17	2 833 958,96	66 432,76	167 497,86	77 918 979,03

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif, Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations localives.

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 6.

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

(4) cf. tableau n°4 pour le détail des comptes.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littérale de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions: ans

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (II)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT 2	ELEMENTS CEDES 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions localives sur sol propre (4)	0,00	0,00	106 678,71	0,00	106 678,71
Constructions localives sur sol d'autrui (4)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	0,00	106 678,71	0,00	106 678,71
Installations techniques - Matériel - Outillage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales, agencements et aménagements divers (c2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	14 589,35	0,00	0,00	14 589,35
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	5 900,20	0,00	5 900,20
Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	0,00	14 589,35	5 900,20	0,00	20 489,55
Travaux d'amélioration (immeubles en affectation)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	0,00	14 589,35	112 578,91	0,00	127 168,26

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 5.

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

(4) cf tableau n°4 pour le détail des comptes.

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

Daniel Siboni
Commissaire aux Comptes

ANNEXE V
Tableau n°7

NATURE DES PROVISIONS	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS - DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS - REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Provisions pour litiges	0,00	70 000,00	0,00	70 000,00
Provisions pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pensions et obligations similaires	69 618,22	350 200,00	69 618,22 (3)	350 200,00
Provisions pour gros entretien	1 206 880,00	395 091,77	301 971,77	1 300 000,00
Provisions pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	563 260,87	123 157,35	320 868,87	365 549,35
TOTAL II	1 839 759,09	936 449,12	(2) 692 458,86	2 085 749,35
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	3 309 318,58	622 936,60	0,00	3 932 255,18
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Clients-autres activités	0,00	0,00	0,00	0,00
Débiteurs divers	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres actifs à court terme	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	3 309 318,58	622 936,60	0,00	3 932 255,18
TOTAL VI	3 309 318,58	622 936,60	0,00	3 932 255,18
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	5 149 077,67	1 561 385,72	692 458,86	6 018 004,53

RENVIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 561 385,72	582 790,86
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	109 668,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		692 458,86
	de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			350 200,00

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe).

TABLEAU N°8
ETAT DES DETTES

N° DE COMPTE	ETAT DES DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET 5 ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTE GARANTIE PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employés à l'effort de construction (1)	1 504 087,84	89 849,38	164 098,08	1 250 350,18	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	33 670 656,26	1 809 743,87	7 136 966,10	24 723 856,29	
165	Dépôts et cautionnement reçus	1 484 983,04			1 484 983,04	
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)	0,01	Non ventilable (3)		0,00	
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00	0,01		0,00	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	0,00			0,00	
16881	Intérêts courus non échus	171 957,34	171 957,34		0,00	
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables	0,00			0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
	TOTAL I Dettes financières	36 631 784,29	2 071 360,89	7 301 064,18	27 469 289,81	0,00
	dont emprunts remboursables in fine				0,00	
229	Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	2 226 144,66	2 226 144,26		0,40	
419	Clients créditeurs	1 441 823,43	1 441 823,43		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	29 807,91	29 807,91			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	99 908,77	99 908,77			
44	Etats et autres collectivités publiques	58 117,38	58 117,38			
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00		0,00		
46	Créditeurs divers	103 813,99		103 813,99		
47	Comptes transitoires ou d'attente	350 120,79		350 120,79		
	TOTAL II	4 309 734,93	3 868 789,75	463 934,78	0,40	0,00
487	Produits constatés d'avance :					
4871 - Sur exploitation		(195 883,38)			(195 883,38)	
4872 - Sur vente de lots en cours		0,00			0,00	
4873 - Rémunération des frais de gestion P A P		0,00			0,00	
4878 - Autres produits constatés d'avance		0,00			0,00	
	TOTAL III	(195 883,38)	0,00	0,00	(195 883,38)	
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	40 945 555,85	5 927 150,35	7 754 998,96	27 263 406,55	0,00

RENVOIS		
(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice		10 197 009,99
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		1 768 489,78
(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine		

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques

Tableau n°9
ETAT DES CREANCES

N° de compte	ETAT DES CREANCES	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
26	Titres de participation et créances rattachées	0,00		0,00
271/272	Titres immobilisés	0,00		0,00
274/275/276	Immobilisations financières diverses	1 656,76		1 656,76
278	Prêts pour accession	51 061,58		51 061,58
	TOTAL I	52 718,34	0,00	52 718,34
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00	
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	2 677 306,32	2 677 306,32	
416	Locataires douteux ou litigieux	3 503 286,99	3 503 286,99	
412 / 413 / 414 / 415 / 418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	425 470,99	425 470,99	
42	Personnel et comptes rattachés	0,00	0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00	0,00	
44	État et collectivités publiques (1)	862 498,39	862 498,39	
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	
46	Débiteurs divers (1)	601 742,56	601 742,56	
47	Comptes transitoires ou d'attente	7 942,94	7 942,94	
	TOTAL II	8 078 248,19	8 078 248,19	0,00
486	Charges constatées d'avance	0,00	0,00	
	TOTAL III	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III)		8 130 966,53	8 078 248,19	52 718,34

(1) RENVOIS	
Dont : subventions d'investissement à recevoir	839 779,00
subventions d'exploitation à recevoir	
TVA	

Tableau n°13

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

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	1	2	3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			138 315,40
	VEFA Campus Grand Parc - frais de notaire	122 817,40	
	CN CANDON - Taxe	15 498,00	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
	TOTAL		138 315,40

Tableau n°16
16- COMPTES RATTACHES
CHARGES A PAYER (sauf intérêts courus)

Daniel Siboni
Commissaire aux Comptes

N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	OBSERVATIONS (a)
1	2	3	4
408	Fournisseurs d'Exploitation	2 252 132,88	FNP 2021
4282-4284-4286	Personnel	29 807,91	Provision pour Congés payés 2021.
4382-4386	Organismes sociaux	71 348,50	Provision sur charges de congés payés et imputation du trésor en 2020
4482-4486	Etat	19 598,60	Reprise 2020 du Trésor
4886	Divers	21 639,71	Reprise 2020 du Trésor
TOTAL		2 394 527,60	

PRODUITS A RECEVOIR

N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	OBSERVATIONS (a)
1	2	3	4
418	Locataires	425 470,99	Régularisation charges locatives 2021
4287	Personnel	0,00	
4387	Organismes sociaux	0,00	
4487	Etat	0,00	
4887	Divers	0,00	
TOTAL		425 470,99	

(a) Préciser la nature des charges et produits concernés et justifier leur imputation en comptes rattachés.

OBSERVATIONS : détailler, préciser et justifier les postes qui appellent des observations particulières quant à leur nature, leur montant ou leur traitement comptable.

Tableau n°18
18 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

Destinations des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (c/791)	Transfert de charges financières (c/796)	Transfert de charges exceptionnelles (c/797)
En charges à répartir (c/481)	0,00	(1) 0,00	
En comptes de tiers			
En charges d'exploitation	2 855,41		
En charges financières			
En charges exceptionnelles			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	0,00		
TOTAL	2 855,41	0,00	0,00

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés, ...) :

Réimputation frais juridiques aux locataires

Tableau n°19

19 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE

DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

672 - Charges sur exercices antérieurs

772 - Produits sur exercices antérieurs

NATURE	MONTANT		N° DE COMPTE DE VIREMENT
	Récupérable	Non récupérable	
1	2	3	4
Détail des charges :			
Relations Publiques		4 938,00	62300000
Frais Postaux		1 240,65	62800000
Documentation Technique		3 102,00	61810000
Honoraires contentieux		3 551,59	62260000
Honoraires Huissiers, actes contentieux		62 030,44	62270000
Transports de personnes		6 036,00	62510000
Cotisation CGLLS		5 902,57	62830000
Simatras		3 328,34	97860000
Fournitures diverses		2 302,89	60631000
Décharges et épaves, surveillance Locaux		42 389,38	61111000
Locations portes anti-éclat		1 545,02	61351000
Réparations sur bâtiments et équipements		152 785,94	61911000
Travaux EDL et Grosses réparations		29 673,89	61921000
Redevances Informelles		2 258,00	62851000
Formation Professionnelle		6 744,00	63331000
Fournitures diverses	6 846,77		60632000
Râmonage, curage	2 711,97		61112000
Entretien installation de chauffage	97 705,00		61132000
Entretien immeubles et équipements	6 632,39		61512000
Grosses réparations	3 772,69		61922000
Electricité	3 339,44		60611200
Divers (total des montants non significatifs)		2 076,86	
TOTAL	121 068,26	349 673,97	

NATURE	MONTANT	N° DE COMPTE DE VIREMENT
Détail des produits :		
Loyers Conventionnés	248 663,56	70430000
Produits exceptionnels divers	6 128,27	77880000
Divers (total des montants non significatifs)		
TOTAL	254 791,83	

20 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I. CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		34 560,26
6711 Interets de retards	40,00	
6712- Pénalités, amendes fiscales	288,00	
6715 - Subvention accordées	346,54	
67188 - Autres charges exceptionnelles	33 885,72	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (1)		45 211,87
Cessions (2) :		1 577,84
Divers : montants non significatifs		
	1 577,84	
Démolitions, sortie de composants, mises au rebut :		43 634,03
Divers : montants non significatifs		
	43 634,03	
678 - Autres (1) (2)		0,00
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	79 772,13	79 772,13

II. PRODUITS

Daniel Siboni
Commissaire aux Comptes

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		88 331,45
77188- Pdt exceptionnels divers	75 735,37	
Divers : montants non significatifs	12 596,08	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		2 227,91
Divers : montants non significatifs	2 227,91	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		899 543,17
Divers : montants non significatifs	899 543,17	
778 - Autres (1)		50 781,25
7784-indemnités d'assurances	25 964,21	
7788- divers	24 817,04	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions (1)		109 668,00
7875- Reprises sur provisions exceptionnelles	109 668,00	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	1 150 551,78	1 150 551,78

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

Tableau 21
21 - REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS

CATEGORIES	MONTANT GLOBAL DES REMUNERATIONS	MONTANT GLOBAL DES FRAIS REMBOURSES
1	2	3
Organes d'administration		
Organes de direction	633 822,35	

Tableau 22
22 - EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE

CATEGORIES	EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	DONT REGIE	EQUIVALENT D'EFFECTIFS REFACTURES A D'AUTRES ORGANISMES	EFFECTIF MOYEN
1	2	3	4	5
Cadres	24,00	0,00	0,00	26,75
Direction et chargés de mission	10,00			10,25
Administratifs	13,00			14,50
Techniques	1,00			1,00
Sociaux				
Employés	8,00	0,00	0,00	8,00
Administratifs	6,00			6,00
Techniques	2,00			2,00
Sociaux				
Ouvriers				
Gardiens d'immeubles	25,00			24,50
EFFECTIF TOTAL	57,00	0,00	0,00	58,25

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS		CHARGES		SOLDES INTERMEDIAIRES (1 - 2)	
1		2		3	
				2021	2020
701	Ventes d'immobilisations	0,00	801 Achats de terrains	0,00	
70471	Loyers des logements en location-accession	0,00	6031 Variation des stocks - terrains	0,00	
7063	Autres produits des activités d'accession	0,00	604 - 605 - 606 Aides liés à la production de stocks immobiliers	0,00	
7232	Transfert d'éléments de stock en immobilisation	0,00	607 Immobilies acquis par résolution de vente ou par adjudication	0,00	
			6037 Variation des stocks - Immobilies acquis par résolution de vente ou par adjudication	0,00	
			60114 Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	0,00	
			Variation des stocks	0,00	
			7133 Immobilies en cours (signé inversé)	0,00	
			7135 Immobilies achetés (signé inversé)	0,00	
	Total	0,00	Total	0,00	
7081-7082	Rémunération gestion, location-accès	0,00	86115 Intérêts liés à la gestion de prêts accession	0,00	
76261 - 76262	Revenus des prêts accession	0,00			
	Total	0,00	Total	0,00	
7041	Loyers des logements non conventionnés	0,00	Dotations aux amortissements :		
7043	Loyers des logements conventionnés	12 613 248,26	86112 - 86113 - 86114 - 86115		
704	Autres loyers	1 621 949,80	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation, droit d'usufruit local et social	0,00	
			86112 Agencements et aménagements de terrains	0,00	
742	Primes à la construction	0,00	861123 et 861124 Constructions locatives (sauf 86112315, 8611235, 86112415 et 8611245)	2 560 515,36	
743	Subventions d'exploitation	76 540,76	8672 Dotations aux provisions réglementaires	0,00	
			8683 Intérêts compensateurs à répartir	0,00	
777	Quota-part des subventions d'investissement versé au résultat de l'exercice	899 543,17	Charges d'intérêts nettes de bonifications (c.609) :		
7063	Intérêts compensateurs	0,00	861121 Opérations locatives - Créances nettes et avances	0,00	
7222	Production immobilière - Immobilies de rapport (hors financements externes)	17 062,50	8611221 Opérations locatives - Financements définitifs	326 389,92	
7872	Reprises d'amortissements dérogatoires	0,00	861123 Intérêts compensateurs	0,00	
703	Régularisation des charges locatives (et réductions de charges locatives pour les OPH à comptabilité publique)	4 785 168,74	861124 Intérêts de préfinancement consolidés	17 062,50	
	Total	20 015 933,26	Total	7 358 958,62	
72 Anné 7222 et 7232	Production immobilière	17 060,51			
7064 - 7065 - 7066 - 7068	Autres prestations de services	37 487,69			
706	Produits des activités annexes	20 724,32			
	Total	76 182,72			
				Productions diverses	
				76 182,72	218 009,67
				MARGE BRUTE TOTALE	
				12 133 127,36	11 312 471,28
744	Subventions pour travaux de gros entretien	0,00	Conséquences de fermetures en provenance de tiers (1) :		
			802 Achats d'approvisionnement	0,00	
			8032 Variation des stocks des approvisionnements	0,00	
			806 Achats non étiquetés de matières et fournitures	130 837,71	
			811 Sous-traitance générale	744 288,62	
			812 Références de crédits-bail et loyers des baux	0,00	
			8151 Entretien et réparations supportés sur biens immobiliers	1 318 274,67	
			8152 Gros entretien sur biens immobiliers	1 788 975,52	
			8158 Maintenance	71 789,53	
			8159 Autres travaux d'entretien	22 089,32	
			829 Divers	489 088,06	
			Autres 81 et 82	1 133 208,66	
			635 - 637 Autres impôts, taxes et versements assimilés	3 176 632,29	
	Total	0,00	Total	8 887 321,67	8 827 138,74
				VALEUR AJOUTEE	
				3 285 805,48	4 475 333,54

				VALEUR AJOUTEE		2 266 809,99	4 475 332,84
Charges de personnel							
		631 - 633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	413 380,18			
		641 - 649	Rémunérations	1 821 749,67			
		645 - 647 et 648	Charges sociales	571 415,71			
			Total	2 806 545,56			
				EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) BRUTE D'EXPLOITATION		289 289,08	1 637 487,51
Reprises		Déductions					
7811	Sur amortissements	0,00	691116	Amortissements des autres immobilisations incorporelles	94 284,42		
78152	Sur provisions pour gros entretien	301 971,77	69112315 - 6911235	et 69112415 - 6911245	Amortissements des autres constructions	79 481,39	
Autres 7815	Sur autres provisions d'exploitation	280 619,09	691125 - 691126	Amortissements des autres immobilisations	67 030,33		
7816	Sur provision pour dépréciation des immobilisations	0,00	6912	Amortissements des charges d'exploitation à répartir	0,00		
78173	Sur provision pour dépréciation des stocks et en-cours	0,00	69157	Provisions pour gros entretien	395 091,77		
78174	Sur provision pour dépréciation des créances	0,00	Autres 6915	Autres provisions d'exploitation	543 357,35		
781	Transferts de charges d'exploitation	2 825,41	6916	Dotations pour dépréciation des immobilisations	0,00		
75 ou/ 755	Autres produits de gestion courante	142 064,48	69173	Dotations pour dépréciation des stocks et en-cours	0,00		
			69174	Déductions pour dépréciation des créances	622 406,80		
			694	Pertes sur créances irrécouvrables	234 166,44		
			691-696	Redevances et charges diverses de gestion courante	22 924,64		
			Total	2 079 251,34			
				RÉSULTAT D'EXPLOITATION		(982 281,13)	1 689 804,45
755	Quotés-parts de résultat sur opérations liées en commun	0,00	655	Quotés-parts de résultat sur opérations liées en commun	0,00		
	Total	0,00		Total	0,00		
				RÉSULTAT NET SUR QUOTÉS-PARTS DE RÉSULTATS SUR OP. FAITES EN COMMUN		0,00	0,00
781	Produits des participations	0,00	861	Autres charges d'intérêts	13 789,84		
782 ou/ 78261 et 78262	Produits des autres immobilisations financières	0,00	867	Charges nettes sur cessions de VMP	0,00		
783 - 784	Produits versés par les établissements financiers et revenus des VMP	44 016,39	864 - 868 - 869	Autres charges financières	0,00		
785 - 786 - 786	Autres produits financiers	0,00	865 ou/ 8653	Autres déductions aux amortissements et aux provisions financières	0,00		
787	Produits nets sur cessions de VMP	0,00					
788	Reprises sur provisions financières	0,00					
	Total	44 016,38		Total	13 789,84		
				RÉSULTAT FINANCIER		20 217,55	15 211,30
				RÉSULTAT COURANT		(962 073,88)	1 701 816,35
771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	86 331,45	671	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	34 560,26		
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 227,91	675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, décaissés, non affectés	45 211,87		
778	Autres produits exceptionnels	50 781,25	676	Autres charges exceptionnelles	730 273,79		
787 ou/ 78725	Autres reprises sur provisions exceptionnelles	109 699,00	687 ou/ 68725	Autres déductions aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00		
787	Transferts de charges exceptionnelles	0,00					
	Total	251 039,61		Total	809 044,92		
				RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		(549 034,31)	1 804 504,14
			69	Participation des salariés Impôts sur les bénéfices et assimilés	0,00		
				Total	0,00		
				RÉSULTAT DE L'EXERCICE		(1 511 108,89)	5 808 430,49

(1) part non récupérable

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

		Exercice 2021	Exercice 2020
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION)	*	359 250,05	1 837 497,51
+ ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883)(1)	*	0,00	0,00
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locales et baux à long terme (c/681112-681113-681114-681115-681122-681123 (sauf 68112315 et 6811235)- 681124 (sauf 68112415 et 6811245))	*	2 550 515,36	2 546 185,82
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	*	(899 543,17)	(603 495,68)
+ Autres produits d'exploitation			
Autres transferts de charges d'exploitation (c/791)	*	2 855,41	0,00
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)	*	142 064,49	86 419,76
- Autres charges d'exploitation			
Partes sur créances irrécouvrables (c/654)	*	(234 165,44)	(1 478,50)
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658)	*	(22 924,64)	(21 497,91)
+ ou - Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	*	0,00	0,00
+ Produits financiers			
Sous-total	44 016,39	*	
Sauf reprises sur provisions financières (c/786)	0,00	*	
	44 016,39		42 354,68
- Charges financières			
Sous-total	(13 798,84)	*	
Sauf dotations aux amortissements et aux provisions (c/686 sauf c/6853)	0,00	*	
	(13 798,84)		(27 142,78)
- REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (Etat du passif codes 2-21, 2-22 "financements définitifs") (3)		(1 659 357,24)	(1 402 912,47)
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM		268 912,37	2 455 930,43
+ Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)	*	88 331,45	162 072,18
Autres produits exceptionnels (c/778)	*	50 781,25	163 942,22
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)	*	0,00	0,00
- Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)	*	(34 560,26)	(67 425,54)
Autres charges exceptionnelles (c/678)	*	(720 272,79)	(480 940,97)
- Participation des salariés - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)	*	0,00	0,00
AUTOFINANCEMENT NET HLM		(346 807,98)	2 206 317,39

RESULTAT DE L'EXERCICE		(1 511 109,89)	3 506 420,49
+ Dotations aux amortissements et aux dépréciations (c/68)		4 372 677,22	3 399 765,04
- Reprises sur amortissements et dépréciations (c/78)		(692 458,86)	(2 804 068,26)
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés, mis au rebut (c/675)		45 211,87	110 608,27
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (c/775)		(2 227,91)	0,00
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)		(899 543,17)	(603 495,68)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG.) (2)		1 312 549,26	3 609 229,86
- Remboursements emprunts locaux (Etat du passif codes 2.21, 2-22 "financements définitifs") (3)		(1 659 357,24)	(1 402 912,47)
+ ou -Variations intérêts compensateurs ou différés (c/16883) (1)		0,00	0,00
- Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir (c/6863)		0,00	0,00
AUTOFINANCEMENT NET HLM		(346 807,98)	2 206 317,39

(*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion.

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs non inscrits au compte 4813.

(2) A reporter au tableau de financement.

(3) Hors remboursements anticipés (codes 2.21 et 2.22 Annexe VIII - Fiche 1 - code 2.21 et 2.22 colonne 10).

(4) Compte spécifique aux offices à comptabilité publique

**TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES :
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG**

N° DE COMPTE	CHARGES	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES N (A VENTILER)	Répartition des charges N	
			Activités SIEG	Activités hors SIEG
1	2	3	3A	3B
	CHARGES D'EXPLOITATION	16 404 104,23	16 005 879,63	398 224,60
50-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			
60 (net de 609)	Achats stockés :			
601	Terrains	0,00	0,00	
602	Approvisionnements	0,00	0,00	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00	
603	Variation des stocks :			
6031	Terrains	0,00	0,00	
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00	
604-605-606	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	
606	Achats non stockés de matières et fournitures	131 297,33	125 614,22	5 683,11
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs	5 559 651,87	5 453 944,28	105 707,59
63	Impôts, taxes et versements assimilés	3 590 222,45	3 434 822,25	155 400,20
64	Charges de personnel	2 493 165,28	2 385 250,41	107 914,87
6811-6812	Dotations aux amortissements	2 811 291,50	2 811 291,50	
	Dotations aux dépréciations et provisions			
6816	Dépréciation d'immobilisations	0,00	0,00	
6817	Dépréciation des actifs circulants	622 936,60	622 936,60	
68157	Provisions pour gros entretien	395 091,77	395 091,77	
Autres 691	Autres	543 357,35	519 638,52	23 518,83
654	Pertes sur créances irrécouvrables	234 165,44	234 165,44	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	22 924,64	22 924,64	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	
	CHARGES FINANCIERES	357 247,26	341 784,07	15 463,19
666	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	0,00	
661	Charges d'intérêts	357 247,26	341 784,07	15 463,19
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	
664-666-668	Autres charges financières	0,00	0,00	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	800 044,92	768 868,43	31 176,49
671	Sur opérations de gestion	34 560,26	34 560,26	
	Sur opérations en capital			
675	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	45 211,87	45 211,87	
678	Autres	720 272,79	689 096,30	31 176,49
6871	Dotations aux amortissements	0,00	0,00	
6872-6875-6876	Dotations aux dépréciations et aux provisions	0,00	0,00	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS			
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	0,00		
	SOUS-TOTAL (1)	17 561 396,41	17 116 532,13	444 864,28
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	279 346,46	279 346,48	
	TOTAL DES CHARGES	17 840 742,89	17 395 878,61	444 864,28

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges localives"

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

**TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG**

N° DE COMPTE 1	PRODUITS 2	TOTAL DES PRODUITS (A VENTILER) 3	Répartition des produits N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locatives) :	15 135 064,83	14 409 085,38	725 979,45
70 (net du 709)	Produits des activités :			
701	Ventes d'immeubles	0,00	0,00	
704	Loyers	14 235 198,09	13 567 430,55	667 767,54
706	Prestations de services	37 487,59	0,00	37 487,59
708	Produits des activités annexes	20 724,32	0,00	20 724,32
71	Production stockée (déstockage)	0,00	0,00	
72	Production immobilisée	35 003,31	35 003,31	
74	Subventions d'exploitation	78 940,76	78 940,76	
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	301 971,77	301 971,77	
Autres 781	Autres reprises	280 819,09	280 819,09	
791	Transferts de charges d'exploitation	2 855,41	2 855,41	
75 sauf 755	Autres produits de gestion courants	142 064,49	142 064,49	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	
	PRODUITS FINANCIERS :	44 016,39	0,00	44 016,39
761	Des participations	0,00	0,00	
762	Des autres immobilisations financières	0,00	0,00	
763-764	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	44 016,39	0,00	44 016,39
765-766-768	Autres produits financiers	0,00	0,00	
766	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS :	1 150 551,78	1 150 551,78	0,00
771	Sur opérations de gestion	88 331,45	88 331,45	
	Sur opérations en capital :			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 227,91	2 227,91	
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	999 543,17	999 543,17	
778	Autres	50 781,25	50 781,25	
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	109 668,00	109 668,00	
797	Transfert de charges exceptionnelles	0,00	0,00	
	SOUS-TOTAL	16 329 633,00	15 559 637,16	769 995,84
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	0,00	0,00	
	TOTAL DES PRODUITS (A)	16 329 633,00	15 559 637,16	769 995,84
	TOTAL DES CHARGES (Report de la fiche n°1) (B)	0,00	22 924,64	22 924,64
	RESULTAT (A-B)	16 329 633,00	15 536 712,52	747 071,20

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.



O.P.H. de VILLEJUIF
6 rue Georges LEBIGOT
94800 VILLEJUIF

COMPTES FINANCIERS AU
31 DECEMBRE 2021

BILAN - ACTIF

Annexe III

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2021			Totaux partiels 6	Exercice 2020 Net 7
		Brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)		
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 066 978,02	769 593,44	297 384,58	297 384,58	176 382,85
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00		0,00
203-205-206-2085-2088	Autres (*)	1 066 978,02	769 593,44	297 384,58		176 382,85
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	149 615 123,18	76 261 713,58	73 353 409,60	73 353 409,60	64 615 750,66
2111	Terrains nus	314 362,07	0,00	314 362,07		314 362,07
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bails	15 995 349,94	0,00	15 995 349,94		11 689 260,22
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 (cf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locales (sur sol propre)	129 782 582,84	74 136 770,02	55 645 812,82		51 126 132,23
214 (cf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locales (sur sol d'autrui)	0,00	0,00	0,00		0,00
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	2 158 774,04	950 517,60	1 208 256,44		1 275 318,12
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	0,00	0,00	0,00		0,00
215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	1 364 054,29	1 174 425,96	189 628,33		210 678,02
22	Immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	2 171 668,11	0,00	2 171 668,11	2 171 668,11	10 762 892,82
2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	2 171 668,11	0,00	2 171 668,11		10 762 892,82
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00		0,00
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	52 718,34	0,00	52 718,34	52 718,34	52 088,34
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2761-2782	Prêts pour accession	51 061,58	0,00	51 061,58		51 061,58
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	1 656,76	0,00	1 656,76		1 026,76
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	TOTAL (I) :	152 906 487,65	77 031 307,02	75 875 180,63	75 875 180,63	75 607 114,47
31 (net 319)	STOCKS ET EN-COURS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
33	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	Immeubles achevés :					
35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	FOURNISSEURS DEBITEURS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
411 (sauf 4113)	CREANCES D'EXPLOITATION	7 065 954,24	3 932 255,18	3 133 699,06	3 133 699,06	3 084 699,44
412-4113	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	2 274 697,87	3 932 255,18	(1 657 557,31)		(3 116 369,12)
413-414-417	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Clients - autres activités et autres	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Emprunteurs et locataires-acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
418	Clients douteux ou litigieux	3 503 286,99	0,00	3 503 286,99		3 503 286,99
42-43-44 sauf 441	Produits non encore facturés	425 470,99	0,00	425 470,99		1 833 264,57
441	Autres	22 719,39	0,00	22 719,39		7 262,00
	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	639 779,00	0,00	639 779,00		857 255,00
454	CREANCES DIVERSES (3)	609 685,50	0,00	609 685,50	609 685,50	534 795,97
451 - 458	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 461)	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	0,00		0,00
461 (sauf 4615)	Débiteurs divers	601 742,56	0,00	601 742,56		534 795,97
4615	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
478-4728	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
	Autres comptes transitoires	7 942,94	0,00	7 942,94		0,00
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
511	DISPONIBILITES	11 980 044,07	0,00	11 980 044,07	11 980 044,07	7 369 930,09
515	Valeurs à l'encaissement	195,35		195,35		195,35
516	Compte au Trésor	0,00		0,00		0,00
5188	Comptes de placement court terme	6 286 753,65		6 286 753,65		7 369 734,74
Autres 51	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
53-54	Comptes courant - Autres que le Trésor	5 691 095,07		5 691 095,07		0,00
	Caisse, régies d'avances et accreditifs	0,00		0,00		0,00
486	Charges constatées d'avance	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL (II) :	19 655 683,81	3 932 255,18	15 723 428,63	15 723 428,63	10 989 425,50
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL (III) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL (IV) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion - Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL (V) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) + (V)	172 562 171,46	80 963 562,20	91 598 609,26	91 598 609,26	86 596 539,97

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe III

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2021		Exercice 2020					
		Détail 3	Totaux partiels 4	5					
CAPITAUX PROPRES									
10	DOTATIONS ET RESERVES		10 343 437,55	10 343 437,55					
102	Dotations	6 908 395,15		6 908 395,15					
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	0,00		0,00					
106	Reserves :								
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	2 692 646,94		2 692 646,94					
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)								
10685	Reserves sur cessions immobilières	742 395,46		742 395,46					
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)								
10688	Reserves diverses	0,00		0,00					
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)								
11	Report à nouveau (a)	27 374 038,45	27 374 038,45	23 667 617,95					
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021								
12	Résultat de l'exercice (a)	(1 511 109,89)	(1 511 109,89)	3 506 420,49					
	dont activités relevant du SIEG depuis 2021	(1 836 241,45)							
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT								
		<table border="1"> <tr> <th>Montant brut</th> <th>Inscrit au résultat</th> </tr> <tr> <td>29 739 708,25</td> <td>(16 976 161,86)</td> </tr> </table>	Montant brut	Inscrit au résultat	29 739 708,25	(16 976 161,86)	12 763 546,39	12 763 546,39	13 211 264,56
Montant brut	Inscrit au résultat								
29 739 708,25	(16 976 161,86)								
14	PROVISIONS REGLEMENTEES								
145	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00					
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00					
	TOTAL (I) :	46 969 912,50	46 969 912,50	50 926 740,56					
PROV. R&C									
15	PROVISIONS		2 085 749,35	1 839 759,09					
151	Provisions pour risques	70 000,00		0,00					
1572	Provisions pour gros entretien	1 300 000,00		1 206 880,00					
153-158	Autres provisions pour charges	715 749,35		632 879,09					
	TOTAL (II) :	2 085 749,35	2 085 749,35	1 839 759,09					
DETTES									
16	DETTES FINANCIERES (1) (2)		36 831 704,29	28 433 435,14					
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	1 504 097,64		1 592 632,50					
163	Emprunts obligataires	0,00		0,00					
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :		33 670 666,26						
1641	Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	25 028 872,68		20 156 100,77					
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00					
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	1,17		1,17					
1648	Autres établissements de crédit	6 641 792,41		4 997 509,15					
165	Dépôts et cautionnements reçus :								
1651	Dépôts de garantie des locataires	1 484 572,00		1 524 402,73					
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00					
1656	Autres dépôts	411,04		411,04					
	Emprunts et dettes financières diverses :		171 957,35						
1672-1673-1674-1678	Emprunts assortis de conditions particulières	0,01		0,01					
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00					
1676	Avances organismes d'HLM	0,00		0,00					
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00					
168 (sauf 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00					
16881	Intérêts courus non échus	171 957,34		162 377,67					
16882	Intérêts courus capitalisables	0,00		0,00					
16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00					
17(sauf intérêts courus)-18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00					
5181-519	Crédits et lignes de trésorerie	0,00	0,00	7 500 000,00					
229	Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,00	0,00	0,00					
419	Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		1 039 214,98	1 239 214,98					
4191- 4197-4198	Autres comptes créditeurs	0,00		0,00					
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	1 039 214,98		1 239 214,98					
	DETTES D'EXPLOITATION		2 422 513,82	1 072 015,66					
401-4031-4081-40711(b)-40721(b)-402-4032-4082-40712(b)-40722(b)-42-43-44	Fournisseurs	2 234 681,76		923 176,11					
	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00					
	Dettes fiscales, sociales et autres	187 832,06		148 839,57					
	DETTES DIVERSES		445 397,68	126 014,06					
404-405-4084-40714(b)-40724(b)-269	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :								
	Fournisseurs d'immobilisations	(5 537,10)		29 179,56					
	Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés	0,00		0,00					
	Autres dettes :								
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCV	0,00		0,00					
451-458	Groupes - Opérations faites en commun et en GIE	0,00		0,00					
4088-46 (sauf 461)	Créanciers divers	103 813,99		96 834,50					
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00					
4615	Opérations d'aménagement	0,00		0,00					
478-4712-47172-4718	Autres comptes transitoires	350 120,79		0,00					
487	Produits constatés d'avance :		(195 883,36)	0,00					
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	(195 883,36)		0,00					
4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00					
4873	Rémunérations des frais de gestion PAP	0,00		0,00					
	TOTAL (III) :	40 542 947,41	40 542 947,41	38 370 679,86					
Cptes de REGUL-									
477	Différences de conversion - Passif		0,00	0,00					
	TOTAL (IV) :	0,00	0,00	0,00					
	TOTAL GENERAL	(I) + (II) + (III) + (IV) :	91 598 609,26	91 598 609,26					

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de pertes.
(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur

(1) Dont à plus d'un an

(2) Dont à moins d'un an

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N°COMPTE 1	PRODUITS 2	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		19 920 253,57	19 039 349,77
70	Produits des activités		19 078 598,74	18 206 866,63
	Ventes d'immeubles:		0,00	0,00
7011	Ventes de terrains lotis	0,00		0,00
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	0,00		0,00
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)	0,00		0,00
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains	0,00		0,00
703	Récupération des charges locatives	4 785 188,74	4 785 188,74	4 571 614,97
704	Loyers :		14 235 198,09	13 547 778,73
7041	Loyers des logements non conventionnés	0,00		0,00
7042	Suppléments de loyers	194 687,77		58 888,54
7043	Loyers des logements conventionnés	12 613 248,29		12 050 040,61
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	0,00		0,00
7047	Logements en location - accession et accession	0,00		0,00
Autres 704	Autres	1 427 262,03		1 438 849,58
706	Prestations de services :		37 487,59	37 959,25
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location attribution et location-vente	0,00		0,00
Autres 706	Autres	37 487,59		37 959,25
708	Produits des activités annexes	20 724,32	20 724,32	49 513,68
71	Production stockée (ou destockage) (a)	0,00	0,00	0,00
72	Production immobilisée		35 003,31	206 488,57
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	17 062,50		75 951,83
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisations	0,00		0,00
Autres 72	Autres productions immobilisées	17 940,81		130 536,74
74	Subventions d'exploitation		78 940,76	10 000,00
742	Primes à la construction	0,00		0,00
743	Subventions d'exploitation	78 940,76		10 000,00
744	Subventions pour travaux de gros entretien	0,00		0,00
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		582 790,86	529 574,81
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	301 971,77		229 745,00
78174	Reprises sur dépréciations des créances	0,00		173 009,24
autres 781	Autres reprises	280 819,09		126 820,57
791	Transferts de charges d'exploitation	2 855,41	2 855,41	0,00
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	142 064,49	142 064,49	86 419,76
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00
76	PRODUITS FINANCIERS		44 016,39	42 354,68
761	De participations	0,00	0,00	0,00
762	D'autres immobilisations financières :		0,00	0,00
76261-76262	Revenus des prêts accession	0,00		0,00
Autres 762	Autres	0,00		0,00
763-764	D'autres créances et revenus de VMP	44 016,39	44 016,39	42 354,68
765-766-768	Autres	0,00	0,00	0,00
788	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	0,00
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00	0,00
767	Produits nets sur cessions de VMP	0,00	0,00	0,00
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS		1 150 551,78	3 204 003,53
771	Sur opérations de gestion	88 331,45	88 331,45	162 072,18
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :			0,00
7731	Mandats hors charges récupérables			
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables			
	Sur opérations en capital :		952 552,33	767 437,90
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :		2 227,91	0,00
7751	- Immobilisations incorporelles	0,00		0,00
7752	- Immobilisations corporelles	2 227,91		0,00
7756	- Immobilisations financières	0,00		0,00
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	899 543,17	899 543,17	603 495,66
778	Autres	50 781,25	50 781,25	163 942,22
787	Reprises sur dépréciations et provisions	109 668,00	109 668,00	2 274 493,45
797	Transferts de charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES PRODUITS	21 114 821,74	21 114 821,74	22 285 707,98
			Solde débiteur = Déficit	1 511 109,89
			dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 836 241,45
			TOTAL GENERAL	22 625 931,63
				22 285 707,98
				0,00
				0,00

(a) Stock final moins stock initial = montant de la variation négative entre parenthèses dans le cas de déstockage de production
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs (compte 772)
C/7721 (hors récupération de charges locatives)
C/7723 (complément de récupération de charges locatives)

ANNEXE V
Tableau n° 2

TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT N

(Montants en €) (Montants en parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

ORIGINES :		Totaux	Totaux	Donc activités relevant du SIEG depuis 2021	
11	- Report à nouveau avant affectation du résultat		27 374 038,45		
12	- Résultat de l'exercice N		(1 511 109,89)		(1 836 241,45)
	dont résultat courant (1)	(982 073,58)			
	- Prélèvement sur les réserves (2)		0,00		0,00
AFFECTATIONS :					
- Affectation aux réserves :					
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		2 692 846,94		
1068	Autres réserves :		742 395,46		
	10685 Réserves sur coûts immobiliers	742 395,46			
	10687 Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables				
	10688 Réserves diverses				
11	- Report à nouveau après affectation du résultat		22 427 886,16	(1 836 241,45)	
TOTAUX			25 862 928,56	(1 836 241,45)	(1 836 241,45)

(1) Résultat avant produits et charges exceptionnels.

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

Annexe V
Tableau n° 2

2 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

		TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021	
ORIGINES :					
11	- Report à nouveau avant affectation du résultat		23 887 617,96		
12	- Résultat de l'exercice N - 1		3 506 420,49		
	dont résultat courant (1)	1 786 431,45			
	- Prélèvement sur les réserves (2)		0,00		0,00
AFFECTATIONS :					
- Affectations aux réserves					
	1067-10671 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		0,00		
	1088 Autres réserves		0,00		
	10885 - 108851 Plus-values nettes sur cessions immobilières	0,00			
	10888 - 108881 Réserves diverses	0,00			
11	- Report à nouveau après affectation du résultat		27 374 038,45		
TOTAL			27 374 038,45	27 374 038,45	

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

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

ANNEXE V
Tableau n° 3

3A - RESULTAT DE L'OFFICE
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2017	2018	2019	2020	2021
Opérations & résultats de l'exercice					
- Chiffre d'affaires	14 332 029,80	13 927 310,23	13 824 341,30	13 635 251,66	14 293 410,00
- Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	4 672 372,71	5 108 590,53	3 380 283,02	4 102 117,27	2 169 108,47
- Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	707 604,55	1 642 071,12	1 197 301,59	3 506 420,49	(1 511 109,89)
Personnel					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	90,00	77,00	67,00	61,00	60,00
- Montant de la masse salariale de l'exercice	2 358 002,48	2 164 811,10	2 109 737,72	2 032 017,91	2 153 433,03
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	870 955,40	812 257,49	729 715,38	674 904,17	666 279,04

3B- RATIOS D'AUTO-FINANCEMENTS NET HLM (R423-9 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	1 494 946,21	2 197 552,27	(346 807,98)	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	69 928,18	42 354,68	44 016,39	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	18 631 977,00	18 206 866,63	19 078 598,74	
d) Charges récupérées (comptes 703)	4 807 635,70	4 571 614,97	4 785 188,74	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ration d'auto-financement net HLM	13 894 269,48	13 677 606,34	14 337 426,39	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	10,76%	16,07%	-2,42%	8,14%

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.

Afin de d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2.22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2.23 (composants sortis de l'actifs) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.

ANNEXE V
Tableau n°4

TABLEAU DES MOUVEMENTS
DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports	Virements de poste à poste (3)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remboursement courant des prêts (1)	
1	2	3	4	5	6	7
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	851 691,67	215 286,35	0,00	0,00	0,00	1 066 978,02
TOTAL I	851 691,67	215 286,35	0,00	0,00	0,00	1 066 978,02
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	314 362,07	0,00	0,00	0,00	0,00	314 362,07
Terrains aménagés, loués, bâtis	11 689 260,22	4 306 089,72	0,00	0,00	0,00	15 995 349,94
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	12 003 622,29	4 306 089,72	0,00	0,00	0,00	16 309 712,01
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		263 594,71	6 844 516,32	263 815,21	90 740,22	
Additions et remplacements de composants (1)		29 217,14	279 755,13	29 217,15	57 614,28	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21316-2135) [A]	122 819 285,76	292 811,65	7 111 671,74	293 032,36	148 354,50	129 782 582,49
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21416-2146) [B]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments administratifs (21316-2133-2136-21416-2146) [C]	2 213 623,63	0,00	12 399,71	0,00	67 249,30	2 158 774,04
[A+B+C] TOTAL III	125 032 909,39	292 811,65	7 124 271,45	293 032,36	215 603,80	131 941 356,53
Installations techniques - Matériel - Outillage	396 341,05	0,00	0,00	0,00	0,00	396 341,05
TOTAL IV	396 341,05	0,00	0,00	0,00	0,00	396 341,05
DIVERS						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2161)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	165 303,42	40 877,49	0,00	0,00	16 147,19	190 033,72
Matériel de bureau et matériel informatique	209 270,05	10 317,45	0,00	0,00	7 856,44	211 729,07
Mobilier	414 610,25	1 657,20	0,00	0,00	0,00	416 267,45
Diverses	149 639,24	0,00	0,00	0,00	0,00	149 639,24
TOTAL V	938 822,97	52 852,14	0,00	0,00	24 003,63	967 669,48
Immeubles en location - vente et affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains et aménagements terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
. Construction et acquisition-amélioration	10 622 654,71	(1 974 790,37)	0,00	6 560 701,11	0,00	2 067 163,23
. Additions et remplacements de composants (1)	80 005,42	270 939,93	0,00	250 537,98	0,00	100 407,37
Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL VII	10 702 660,13	(1 703 850,44)	0,00	6 831 239,09	0,00	2 167 670,60
(II + III + IV + V + VI + VII) TOTAL VIII	149 074 356,63	2 947 903,27	7 124 271,45	7 124 271,46	239 609,43	161 782 649,67
FINANCIERES						
Participations et créances rattachées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Titres immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres prêts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépôts et cautionnements versés - Créances divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	149 926 047,60	3 163 189,62	7 124 271,46	7 124 271,46	239 609,43	162 849 627,69

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions réhabilitation.

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232)

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut

**TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (I)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE**

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : amortissements des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS A LA FIN DE L'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	675 309,02	94 284,42	0,00	0,00	769 593,44
TOTAL I	675 309,02	94 284,42	0,00	0,00	769 593,44
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives sur sol propre (4)	72 464 649,22	2 600 082,52	66 432,76	106 678,71	75 024 485,79
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments administratifs	938 305,51	52 561,69	0,00	40 349,80	950 517,60
TOTAL III	73 402 954,73	2 652 644,21	66 432,76	147 028,31	75 975 003,39
Installations techniques, - Matériel - Outillage	TOTAL IV	318 272,10	15 729,06	0,00	334 001,16
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales, agencements et aménagements divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	139 666,38	33 930,29	0,00	14 589,35	159 027,32
Matériel de bureau et matériel informatique	166 145,41	20 453,03	0,00	5 900,20	180 698,24
Mobilier	345 384,01	14 320,33	0,00	0,00	359 704,34
Diverses	138 353,52	2 597,62	0,00	0,00	140 951,14
TOTAL V	789 549,32	71 301,27	0,00	20 489,55	840 381,04
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation)	TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	75 186 085,17	2 833 958,96	66 432,76	167 497,86	77 918 979,03

(1) Notamment : amortissement exceptionnel, progressif,Rappel : l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives.

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 6.

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811 + 6871.

(4) cf. tableau n°4 pour le détail des comptes.

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe) : indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des constructions:	6 ans
--	-------

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (II)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT 2	ELEMENTS CEDES 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CONSTRUCTIONS					
Constructions localives sur sol propre (4)	0,00	0,00	106 678,71	0,00	106 678,71
Constructions localives sur sol d'autrui (4)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bâtiments administratifs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	0,00	106 678,71	0,00	106 678,71
Installations techniques. - Matériel - Outillage TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales, agencements et aménagements divers (c2181)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Matériel de transport	0,00	14 569,35	0,00	0,00	14 569,35
Matériel de bureau et matériel informatique	0,00	0,00	5 900,20	0,00	5 900,20
Mobilier	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	0,00	14 569,35	5 900,20	0,00	20 469,55
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation) TOTAL VI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (3)	0,00	14 569,35	112 578,91	0,00	127 148,26

(1) Reprises constatées au compte 7811.

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 5.

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

(4) cf. tableau n°4 pour le détail des comptes.

ANNEXE V

Tableau n°7

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE DES PROVISIONS	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS				
Provisions pour litiges	0,00	70 000,00	0,00	70 000,00
Provisions pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pertes sur contrats	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions pour pensions et obligations similaires	69 618,22	350 200,00	69 618,22 (3)	350 200,00
Provisions pour gros entretien	1 206 880,00	395 091,77	301 971,77	1 300 000,00
Provisions pour charges sur opérations immobilières	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	563 260,87	123 157,35	320 868,87	365 549,35
TOTAL II	1 839 759,09	938 449,12	(2) 692 458,86	2 085 749,35
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Financières	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00	0,00
Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles achevés	0,00	0,00	0,00	0,00
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IV	0,00	0,00	0,00	0,00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	3 309 318,58	622 936,60	0,00	3 932 255,18
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00	0,00
Clients-autres activités	0,00	0,00	0,00	0,00
Débiteurs divers	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres actifs à court terme	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL V	3 309 318,58	622 936,60	0,00	3 932 255,18
TOTAL VI	3 309 318,58	622 936,60	0,00	3 932 255,18
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	5 149 077,67	1 561 385,72	692 458,86	6 018 004,53

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	1 561 385,72	582 790,86
	Financières	0,00	0,00
	Exceptionnelles	0,00	109 668,00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		692 458,86
	de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			350 200,00

(*) Exemples : reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc... (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe).

TABLEAU N°8
ETAT DES DETTES

N° DE COMPTE	ETAT DES DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET 5 ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	1 504 097,64	89 649,38	164 098,08	1 250 350,18	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	33 670 660,26	1 809 743,87	7 136 966,10	24 723 956,29	
165	Dépôts et cautionnement reçus	1 484 983,04			1 484 983,04	
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)	0,01	0,01		0,00	
1661 à 1667	Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	0,00			0,00	
16881	Intérêts courus non échus	171 957,34	171 957,34		0,00	
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables	0,00			0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
	TOTAL I Dettes financières	36 831 704,29	2 071 350,60	7 301 064,18	27 459 289,61	0,00
	dont emprunts remboursables in fine				0,00	
229	Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
401 à 406	Fournisseurs et comptes rattachés	2 226 144,66	2 226 144,26		0,40	
419	Clients créditeurs	1 441 823,43	1 441 823,43		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	29 807,91	29 807,91			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	99 906,77	99 906,77			
44	Etats et autres collectivités publiques	58 117,38	58 117,38			
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00		0,00		
46	Créditeurs divers	103 813,99		103 813,99		
47	Comptes transitoires ou d'attente	350 120,79		350 120,79		
	TOTAL II	4 309 734,93	3 855 799,76	453 934,78	0,40	0,00
487	Produits constatés d'avance :					
	4871 - Sur exploitation	(195 883,36)			(195 883,36)	
	4872 - Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
	4873 - Rémunération des frais de gestion P.A.P	0,00			0,00	
	4878 - Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
	TOTAL III	(195 883,36)	0,00	0,00	(195 883,36)	
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	40 946 555,86	5 927 150,36	7 754 998,96	27 263 406,65	0,00
RENVOIS	(1) Emprunts réalisés en cours d'exercice	10 197 009,99				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 768 489,78				
	(2) Dont à 2 ans maximum à l'origine					

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

ANNEXE V

Tableau n°9
ETAT DES CREANCES

N° de compte	ETAT DES CREANCES	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
26	Titres de participation et créances rattachées	0,00		0,00
271/272	Titres immobilisés	0,00		0,00
274/275/276	Immobilisations financières diverses	1 656,76		1 656,76
278	Prêts pour accession	51 061,58		51 061,58
	TOTAL I	52 718,34	0,00	52 718,34
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	0,00	0,00	
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	2 677 306,32	2 677 306,32	
416	Locataires douteux ou litigieux	3 503 286,99	3 503 286,99	
412 / 413 / 414 / 415 / 418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	425 470,99	425 470,99	
42	Personnel et comptes rattachés	0,00	0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0,00	0,00	
44	État et collectivités publiques (1)	862 498,39	862 498,39	
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00	0,00	
46	Débiteurs divers (1)	601 742,56	601 742,56	
47	Comptes transitoires ou d'attente	7 942,94	7 942,94	
	TOTAL II	8 078 248,19	8 078 248,19	0,00
486	Charges constatées d'avance	0,00	0,00	
	TOTAL III	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III)		8 130 966,53	8 078 248,19	52 718,34

(1) RENVOIS	
Dont : subventions d'investissement à recevoir	839 779,00
subventions d'exploitation à recevoir	
TVA	

ANNEXE V

Tableau N°10
 ELEMENTS RELEVANT
 DE PLUSIEURS POSTES DU BILAN

POSTES CONCERNES 1	ENTREPRISES LIEES 2	ENTREPRISES AVEC LESQUELLES L'OFFICE A UN LIEN DE PARTICIPATION 3	CREANCES ET DETTES REPRESENTEES PAR DES EFFETS DE COMMERCE 4
BILAN :			
- Immobilisations financières :	0,00	0,00	0,00
- Créances diverses :	0,00	0,00	0,00
- Dettes financières :	0,00	0,00	0,00
- Dettes diverses :	0,00	0,00	0,00
COMPTE DE RESULTAT :			
- Charges financières :	0,00		
- Produits financiers :	0,00		

Tableau n° 11
TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Informations financières Filiales et participations (1)		CAPITAL	RESERVES ET REPORT A NOUVEAU avant affectation des résultats (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'OFFICE ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR L'OFFICE	CHIFFRES D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS	RESULTAT (BENEFICE NET OU PERTE DU DERNIER EXERCICE CLOS)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR L'OFFICE AU COURS DE L'EXERCICE
					BRUTE	NETTE					
Nom	SIREN	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Filiales et participations (2) (6)											
- Filiales (7)											
- Participations (8)											
- Autres filiales ou participations											
- Filiales non reprises ci-dessus											
- Participations non reprises ci-dessus											
TOTAL (10)					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

- (1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle la société a un lien de participation, indiquer la dénomination et le siège social. Utiliser éventuellement la rubrique "observations" en rappelant la lettre de référence.
(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
(5) Si il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique "observations".
(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de l'OPPI détenant des titres.
(7) Plus de 50% du capital détenu par la société.
(8) De 10 à 50% du capital détenu par la société.
(9) OPPI consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1 % du capital de l'OPPI détentrice des titres.
(10) Total colonne 5 : égal aux comptes 261 + 266.

Observations :

Tableau n°12
**12 - EVALUATION DES ELEMENTS FONGIBLES
 DE L'ACTIF CIRCULANT**

NATURE DES ELEMENTS 1	VALEUR BRUTE 2	DEPRECIATION 3	VALEUR NETTE AU BILAN 4	PRIX DU MARCHÉ 5
32 - Approvisionnements : 322 - Fournitures consommables :			0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	
TOTAL I	0,00	0,00	0,00	0,00
50 - Valeurs mobilières de placement :			0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	
TOTAL II	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL (I + II)	0,00	0,00	0,00	0,00

Tableau n°13

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

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
211 - Terrains			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			138 315,40
	VEFA Campus Grand Parc - frais de notaire	122 817,40	
	CN CANDON - Taxe	15 498,00	
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0,00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			138 315,40

Tableau n° 15

**15 - INCORPORATION DES FRAIS FINANCIERS ET DES COÛTS INTERNES
 DE L'EXERCICE AU COÛT DE PRODUCTION DES STOCKS**

COMPTES 1	FRAIS FINANCIERS SPECIFIQUES A UNE OPERATION 2	FRAIS FINANCIERS NON SPECIFIQUES A UNE SEULE OPERATION (1) 3	FRAIS DE COMMERCIALISATION (2) 4	AUTRES COÛTS INTERNES (2) 5	TOTAL 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					0,00
332 - Opérations groupées, constructions neuves					0,00
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					0,00
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I)					0,00
337 - Divers (3)					0,00
TOTAL GENERAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Rappel : La non comptabilisation des coûts internes altère l'image fidèle.
 Les coûts internes sont décrits dans l'instruction comptable.

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier de la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme.

(2) Total des colonnes 4 et 5 = total de la colonne 6 du tableau IV-3 - fiche 1 (mouvements des comptes de stocks).

* Préciser la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

* Les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

Tableau n°16
16- COMPTES RATTACHES
CHARGES A PAYER (sauf intérêts courus)

N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3	OBSERVATIONS (a) 4
408	Fournisseurs d'Exploitation	2 252 132,88	FNP 2021
4282-4284-4286	Personnel	29 807,91	Provision pour Congés payés 2021.
4382-4386	Organismes sociaux	71 348,50	Provision sur charges de congés payés et imputation du Trésor en 2020
4482-4486	État	19 598,60	Reprise 2020 du Trésor
4686	Divers	21 639,71	Reprise 2020 du Trésor
TOTAL		2 394 527,60	

PRODUITS A RECEVOIR

N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3	OBSERVATIONS (a) 4
418	Locataires	425 470,99	Régularisation charges locatives 2021
4287	Personnel	0,00	
4367	Organismes sociaux	0,00	
4487	État	0,00	
4687	Divers	0,00	
TOTAL		425 470,99	

(a) Préciser la nature des charges et produits concernés et justifier leur imputation en comptes rattachés.

OBSERVATIONS : détailler, préciser et justifier les postes qui appellent des observations particulières quant à leur nature, leur montant ou leur traitement comptable.

Tableau n°18
18 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTES 79)

Destinations des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (c/791)	Transfert de charges financières (c/796)	Transfert de charges exceptionnelles (c/797)
<u>En charges à répartir (c/481)</u>	0,00	(1) 0,00	
<u>En comptes de tiers</u>			
<u>En charges d'exploitation</u>	2 855,41		
<u>En charges financières</u>			
<u>En charges exceptionnelles</u>			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	0,00		
TOTAL	2 855,41	0,00	0,00

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés, ...) :

Réimputation frais juridiques aux locataires

ANNEXE V

Tableau n°19
19 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE
DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

672 - Charges sur exercices antérieurs

772 - Produits sur exercices antérieurs

NATURE 1	MONTANT		N° DE COMPTE DE VIREMENT 4	NATURE 1	MONTANT 2	N° DE COMPTE DE VIREMENT 3
	Récupérable 2	Non récupérable 3				
Détail des charges :				Détail des produits :		
Relations Publiques		4 938,00	62300000	Loyers Conventionnés	246 663,56	70430000
Frais Postaux		1 240,65	62600000	Produits exceptionnels divers	8 128,27	77860000
Documentation Technique		3 192,00	61910000			
Honoraires contentieux		3 551,59	62260000			
Honoraires Huissiers, actes contentieux		82 030,44	62270000			
Transports de personnes		6 036,00	62510000			
Cotisation CGLLS		5 602,57	62830000			
Sinistres		3 328,34	67860000			
Fournitures diverses		2 302,89	60631000			
Décharges et epaves, surveillance Locaux		42 369,36	61111000			
Locations portes anti-squatt		1 545,02	61351000			
Réparations sur bâtiments et équipements		152 765,94	61511000			
Travaux EDL et Grosses réparations		29 673,89	61521000			
Redevances Informatiques		2 250,00	62851000			
Formation Professionnelle		6 744,00	63331000			
Fournitures diverses	6 846,77		60632000			
Ramontage, curage	2 711,97		61112000			
Entretien installation de chauffage	97 705,00		61132000			
Entretien immeubles et équipements	6 632,39		61512000			
Grosses réparations	3 772,69		61522000			
Electricité	3 339,44		60611200			
Divers (total des montants non significatifs)		2 076,86		Divers (total des montants non significatifs)		
TOTAL	121 008,26	349 673,57		TOTAL	254 791,83	

Tableau n°20

20 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I. CHARGES

NATURE	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
1	2	3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		34 560,26
6711 Interets de retards	40,00	
6712- Pénalités, amendes fiscales	288,00	
6715 - Subvention accordées	346,54	
67188 - Autres charges exceptionnelles	33 885,72	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (1)		45 211,87
Cessions (2) :		1 577,84
Divers : montants non significatifs	1 577,84	
Démolitions, sortie de composants, mises au rebut :		43 634,03
Divers : montants non significatifs	43 634,03	
678 - Autres (1) (2)		0,00
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0,00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	79 772,13	79 772,13

II. PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		88 331,45
77188- Pds exceptionnels divers	75 735,37	
Divers : montants non significatifs	12 596,08	
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		2 227,91
Divers : montants non significatifs	2 227,91	
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		899 543,17
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		50 781,25
7784-Indemnités d'assurances	25 964,21	
7788- divers	24 817,04	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions (1)		109 668,00
7875- Reprises sur provisions exceptionnelles	109 668,00	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0,00
TOTAL	1 150 551,78	1 150 551,78

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

ANNEXE V

Tableau 21
 21 - REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS

CATEGORIES	MONTANT GLOBAL DES REMUNERATIONS	MONTANT GLOBAL DES FRAIS REMBOURSES
1	2	3
Organes d'administration		
Organes de direction	633 822,35	

Tableau 22
 22 - EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE

CATEGORIES	EFFECTIF AU 31 DECEMBRE	DONT REGIE	EQUIVALENT D'EFFECTIFS REFACTURES A D'AUTRES ORGANISMES	EFFECTIF MOYEN
1	2	3	4	5
Cadres	24,00	0,00	0,00	25,75
Direction et chargés de mission	10,00			10,25
Administratifs	13,00			14,50
Techniques	1,00			1,00
Sociaux				
Employés	8,00	0,00	0,00	8,00
Administratifs	6,00			6,00
Techniques	2,00			2,00
Sociaux				
Ouvriers				
Gardiens d'immeubles	25,00			24,50
EFFECTIF TOTAL	57,00	0,00	0,00	58,25

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS		CHARGES		SOLDES INTERMEDIAIRES (1 - 2)	
1		2		3	
				2021	2020
701	Ventes d'immeubles	0,00	601 Achats de terrains	0,00	
70471	Loyers des logements en location-accession	0,00	6031 Variation des stocks - terrains	0,00	
7063	Autres produits des activités d'accession	0,00	604 - 605 - 608 Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	
7232	Transfert d'éléments de stock en immobilisation	0,00	607 Immeubles acquis par résolution de vente ou par adjudication	0,00	
			6037 Variation des stocks - Immeubles acquis par résolution de vente ou par adjudication	0,00	
			60114 Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	0,00	
			Variation des stocks :		
			7133 Immeubles en cours (signe inversé)	0,00	
			7135 Immeubles achevés (signe inversé)	0,00	
	Total	0,00	Total	0,00	Marge sur accession
					0,00
7081-7062	Rémunération gestion, location-acti...	0,00	60115 Intérêts liés à la gestion de prêts accession	0,00	
76261 - 76262	Revenus des prêts accession	0,00			
	Total	0,00	Total	0,00	Marge sur prêts
					0,00
7041	Loyers des logements non conventionnés	0,00	Dotations aux amortissements :		
7043	Loyers des logements conventionnés	12 613 248,29	68112 - 68113 - 68114 - 68115		
704	Autres loyers	1 621 949,60	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation, droit d'usufruit localif social	0,00	
			601122 Agencements et aménagements de terrains	0,00	
742	Primes à la construction	0,00	681123 et 681124 Constructions locales	2 550 515,36	
743	Subventions d'exploitation	78 640,78	(sauf 68112316, 6811236, 68112419 et 6811249) :		
			6872 Dotation aux provisions réglementaires	0,00	
777	Quote part des subventions d'investissement versée au résultat de l'exercice	899 543,17	6863 Intérêts compensateurs à répartir	0,00	
			Charges d'intérêts entres de bonifications (c.689) :		
7963	Intérêts compensateurs	0,00	601121 Opérations locales - Crédits relatifs et avances	0,00	
7222	Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)	17 062,59	661121 Opérations locales - Financements défruits	326 355,92	
7872	Répatriés d'amortissements dérogatoires	0,00	601123 Intérêts compensateurs	0,00	
703	Récupération des charges locales (et réductions de charges locales pour les OPH à comptabilité publique)	4 785 186,74	601124 Intérêts de préfinancement consolidables	17 062,59	
			6... Charges locales récupérables (et réduction de récupération de charges locales pour les OPH à comptabilité publique)	5 054 954,84	
	Total	20 015 933,28	Total	7 958 958,62	Marge sur locaux
					12 058 974,64
72 sauf 7222 et 7232	Production immobilisée	17 040,81			
7064 - 7065 - 7066 - 7068 :	Autres prestations de services	37 487,59			
708	Produits des activités annexes	20 724,32			
	Total	78 152,72			Productions diverses
					78 152,72
					218 009,67
					MARGE BRUTE TOTALE
					12 133 127,36
744	Subventions pour travaux de gros entretien	0,00	Consommations de l'exercice en provenance de tiers (1) :		
			602 Achats d'approvisionnements	0,00	
			6032 Variation des stocks des approvisionnements	0,00	
			606 Achats non stockés de matières et fournitures	130 837,71	
			611 Sous-traitance générale	744 258,02	
			612 Redevances de crédits-bai et loyers des baux	0,00	
			6151 Entretien et réparations courantes sur biens immobiliers	1 318 274,87	
			6152 Gros entretien sur biens immobiliers	1 728 975,52	
			6156 Maintenance	73 769,53	
			6158 Autres travaux d'entretien	22 068,32	
			628 Divers	499 066,06	
			Autres 61 et 62	1 133 208,06	
			635 - 637	3 176 832,28	
	Total	0,00	Total	8 887 321,87	
					VALEUR AJOUTÉE
					(8 887 321,87)
					3 265 805,49
					4 475 332,54

Annexe III Fiche 2

				VALEUR AJOUTÉE	1 263 895,48	4 476 322,84
Charges de personnel :						
631 - 633 Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations				413 390,16		
641 - 6481 Rémunérations				1 921 749,57		
645 - 647 et 6485 Charges sociales				971 415,71		
Total				2 906 555,44		
					(2 906 555,44)	(2 637 438,93)
				EXCÉDENT (OU INSUFFISANCE) BRUT(E) D'EXPLOITATION		
					359 260,08	1 837 497,81
Reprises :						
7814	Sur amortissements	0,00	881118 Amortissements des autres immobilisations incorporelles	54 284,42		
78157	Sur provisions pour gros entretien	301 971,77	68112315 - 6811235 et 68112415 - 6811245 Amortissements des autres constructions	70 481,39		
Autres 7815	Sur autres provisions d'exploitation	280 018,09	68112315 - 6811235 et 68112415 - 6811245 Amortissements des autres immobilisations	87 030,33		
7816	Sur provision pour dépréciation des immobilisations	0,00	681123 - 681126 Amortissements des charges d'exploitation à répartir	0,00		
78173	Sur provision pour dépréciation des stocks et en-cours	0,00	68157 Provisions pour gros entretien	395 091,77		
78174	Sur provision pour dépréciation des créances	0,00	Autres provisions d'exploitation	543 257,35		
781	Transferts de charge d'exploitation	1 855,41	6816 Débiteurs pour dépréciation des immobilisations	0,00		
75 sauf 785	Autres produits de gestion courante	142 054,46	68173 Débiteurs pour dépréciation des stocks et en-cours	0,00		
			68174 Débiteurs pour dépréciation des créances	622 936,60		
			654 Pertes sur créances incouvrables	234 465,44		
			651-656 Redevances et charges directes de gestion courante	22 924,54		
	Total	727 716,76	Total	2 079 261,84		
					(11 361 641,16)	(150 683,96)
				RESULTAT D'EXPLOITATION		
					(992 291,13)	1 886 814,85
755 Quote-part de résultat sur opérations faites en commun				0,00		
Total				0,00		
455 Quote-part de résultat sur opérations faites en commun				0,00		
Total				0,00		
				RESULTAT NET SUR QUATRE-PARTS DE RESULTATS SUR OP. FAITES EN COMMUN		
					0,00	0,00
781 Produits des participations				0,00		
702 sauf 76261 et 76262	Produits des autres immobilisations financières	0,00	681 Autres charges directes	13 798,84		
763 - 764	Produits versés par les établissements financiers et revenus des VMP	44 016,38	687 Charges nettes aux cautions de VMP	0,00		
765 - 766 - 768	Autres produits financiers	0,00	664 - 669 - 668 Autres charges financières	0,00		
767	Produits nets aux cautions de VMP	0,00	686 sauf 6867 Autres opérations sur actifs courants et sur provisions financières	0,00		
785	Reprises sur provisions financières	0,00				
	Total	44 016,38	Total	13 798,84		
				RESULTAT FINANCIER		
					30 217,83	15 211,89
				RESULTAT COURANT		
					(962 073,30)	1 701 816,25
771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	88 131,45	671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	14 590,26		
776	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 227,81	675 Valeurs corrigées des éléments d'actifs cédés, dérivés, compléments	45 211,87		
778	Autres produits exceptionnels	50 781,25	678 Autres charges exceptionnelles	720 272,79		
787 sauf 78725	Autres reprises sur provisions exceptionnelles	109 658,00	687 sauf 68725 Autres débiteurs aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00		
797	Transferts de charge exceptionnelles	0,00				
	Total	351 098,51	Total	860 064,92		
				RESULTAT EXCEPTIONNEL		
					(549 036,31)	1 804 604,14
69 Participation des salariés				0,00		
Impôts sur les bénéfices et assimilés				0,00		
Total				0,00		
				RESULTAT DE L'EXERCICE		
					(1 811 108,89)	2 906 420,49

(1) parti non récupérable

Annexe XIII

Tableau 1

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

		Exercice 2021	Exercice 2020
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE BRUTE D'EXPLOITATION)	*	359 250,05	1 837 497,51
+ ou - Variations intérêts compensateurs (c/16883)(1)	*	0,00	0,00
+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives et baux à long terme (c/681112-681113-681114-681115-681122-681123 (sauf 68112315 et 6811235)- 681124 (sauf 68112415 et 6811245))	*	2 550 515,36	2 546 185,82
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	*	(899 543,17)	(603 495,68)
+ Autres produits d'exploitation			
Autres transferts de charges d'exploitation (c/791)	*	2 855,41	0,00
Autres produits de gestion courante (c/75 sauf 755)	*	142 064,49	86 419,76
- Autres charges d'exploitation			
Pertes sur créances irrécouvrables (c/654)	*	(234 165,44)	(1 478,50)
Redevances et charges diverses de gestion courante (c/651 et 658)	*	(22 924,64)	(21 497,91)
+ ou - Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	*	0,00	0,00
+ Produits financiers			
Sous-total	44 016,39 *		
Sauf reprises sur provisions financières (c/786)	0,00 *		
	44 016,39	44 016,39	42 354,68
- Charges financières			
Sous-total	(13 798,84) *		
Sauf dotations aux amortissements et aux provisions (c/686 sauf c/6863)	0,00 *		
	(13 798,84)	(13 798,84)	(27 142,78)
- REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS (Etat du passif codes 2-21, 2-22 "financements définitifs") (3)		(1 659 357,24)	(1 402 912,47)
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM		268 912,37	2 455 930,43
+ Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion (c/771)	*	88 331,45	162 072,18
Autres produits exceptionnels (c/778)	*	50 781,25	163 942,22
Transferts de charges exceptionnelles (c/797)	*	0,00	0,00
- Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (c/671)	*	(34 560,26)	(67 425,54)
Autres charges exceptionnelles (c/678)	*	(720 272,79)	(480 940,97)
- Participation des salariés - Impôts sur les bénéfices et assimilés (c/69)	*	0,00	0,00
AUTOFINANCEMENT NET HLM		(346 807,98)	2 206 317,39

RESULTAT DE L'EXERCICE		(1 511 109,89)	3 506 420,49
+ Dotations aux amortissements et aux dépréciations (c/68)		4 372 677,22	3 399 765,04
- Reprises sur amortissements et dépréciations (c/78)		(692 458,86)	(2 804 068,26)
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés, mis au rebut (c/675)		45 211,87	110 608,27
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (c/775)		(2 227,91)	0,00
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)		(899 543,17)	(603 495,68)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (P.C.G.) (2)		1 312 549,26	3 609 229,86
- Remboursements emprunts locatifs (Etat du passif codes 2.21, 2-22 "financements définitifs") (3)		(1 659 357,24)	(1 402 912,47)
+ ou -Variations intérêts compensateurs ou différés (c/16883) (1)		0,00	0,00
- Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir (c/6863)		0,00	0,00
AUTOFINANCEMENT NET HLM		(346 807,98)	2 206 317,39

(*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion.

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs non inscrits au compte 4813.

(2) A reporter au tableau de financement.

(3) Hors remboursements anticipés (codes 2.21 et 2.22 Annexe VIII - Fiche 1 - code 2.21 et 2.22 colonne 10).

(4) Compte spécifique aux offices à comptabilité publique

**TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES :
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG**

N° DE COMPTE	CHARGES	TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES N (A VENTILER)	Répartition des charges N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
1	2	3	3A	3B
	CHARGES D'EXPLOITATION	16 404 104,23	16 005 879,63	398 224,60
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers			
60 (net de 609)	Achats stockés :			
601	Terrains	0,00	0,00	
602	Approvisionnements	0,00	0,00	
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00	
603	Variation des stocks :			
6031	Terrains	0,00	0,00	
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjud. ou g. de rachat	0,00	0,00	
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0,00	0,00	
605	Achats non stockés de matières et fournitures	131 297,33	125 614,22	5 683,11
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs	5 559 651,87	5 453 944,28	105 707,59
63	Impôts, taxes et versements assimilés	3 590 222,45	3 434 822,25	155 400,20
64	Charges de personnel	2 493 165,26	2 385 250,41	107 914,87
6811-6812	Dotations aux amortissements	2 811 291,50	2 811 291,50	
	Dotations aux dépréciations et provisions			
6816	Dépréciations d'immobilisations	0,00	0,00	
6817	Dépréciation des actifs circulants	622 936,60	622 936,60	
68157	Provisions pour gros entretien	395 091,77	395 091,77	
Autres 681	Autres	543 357,35	519 838,52	23 518,83
654	Pertes sur créances irrécouvrables	234 165,44	234 165,44	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	22 924,64	22 924,64	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	
	CHARGES FINANCIERES	387 247,26	341 784,07	15 463,19
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	0,00	0,00	
661	Charges d'intérêts	357 247,26	341 784,07	15 463,19
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	
664-666-668	Autres charges financières	0,00	0,00	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	800 044,92	768 868,43	31 176,49
671	Sur opérations de gestion	34 560,26	34 560,26	
	Sur opérations en capital			
675	Valeurs nettes comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	45 211,87	45 211,87	
678	Autres	720 272,79	689 096,30	31 176,49
6871	Dotations aux amortissements	0,00	0,00	
6872-6875-6876	Dotations aux dépréciations et aux provisions	0,00	0,00	
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS			
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	0,00		
	SOUS-TOTAL (1)	17 561 396,41	17 116 532,13	444 864,28
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	279 346,48	279 346,48	
	TOTAL DES CHARGES	17 840 742,89	17 395 878,61	444 864,28

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives"

(2) Obtenue par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

**TABLEAU DE REPARTITION DES PRODUITS
ACTIVITES SIEG - ACTIVITES HORS SIEG**

N° DE COMPTE 1	PRODUITS 2	TOTAL DES PRODUITS (A VENTILER) 3	Répartition des produits N	
			Activités SIEG 3A	Activités hors SIEG 3B
Hors 703	PRODUITS D'EXPLOITATION (hors récupération des charges locatives) :	15 135 064,83	14 409 085,38	725 979,45
70 (net du 709)	Produits des activités :			
701	Ventes d'immeubles	0,00	0,00	
704	Loyers	14 235 198,09	13 567 430,55	667 767,54
706	Prestations de services	37 487,59	0,00	37 487,59
708	Produits des activités annexes	20 724,32	0,00	20 724,32
71	Production stockée (déstockage)	0,00	0,00	
72	Production immobilisée	35 003,31	35 003,31	
74	Subventions d'exploitation	78 940,76	78 940,76	
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien	301 971,77	301 971,77	
Autres 781	Autres reprises	280 819,09	280 819,09	
791	Transferts de charges d'exploitation	2 855,41	2 855,41	
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante	142 064,49	142 064,49	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	
	PRODUITS FINANCIERS :	44 016,39	0,00	44 016,39
761	Des participations	0,00	0,00	
762	Des autres immobilisations financières	0,00	0,00	
763-764	Des autres créances et des valeurs mobilières de placement	44 016,39	0,00	44 016,39
765-766-768	Autres produits financiers	0,00	0,00	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	0,00	0,00	
796	Transferts de charges financières	0,00	0,00	
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	
	PRODUITS EXCEPTIONNELS :	1 150 551,78	1 150 551,78	0,00
771	Sur opérations de gestion	88 331,45	88 331,45	
	Sur opérations en capital :			
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 227,91	2 227,91	
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	899 543,17	899 543,17	
778	Autres	50 781,25	50 781,25	
787	Reprises sur dépréciations et provisions exceptionnelles	109 668,00	109 668,00	
797	Transfert de charges exceptionnelles	0,00	0,00	
	SOUS-TOTAL (1)	16 329 633,00	15 659 637,16	769 995,84
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	0,00	0,00	
	TOTAL DES PRODUITS (A)	16 329 633,00	15 659 637,16	769 995,84
	TOTAL DES CHARGES (Report de la fiche n°1) (B)	17 840 742,89	17 395 878,61	444 864,28
	RESULTAT (A-B)	(1 511 109,89)	(1 836 241,45)	325 131,56

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

Variation des loyers au 1^{er} janvier 2023

Madame la Présidente expose :

- Vu l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation, lequel prévoit la variation des loyers plafonds des logements conventionnés sur la base de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre,
- Vu l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation, lequel plafonne la variation des loyers pratiqués des logements conventionnés sur la base de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre,
- Considérant le fait que la RLS quittancée prive VALDEVY de près de 5% de ses ressources et que les équilibres financiers de l'OPH, dans un contexte économique dégradé, ainsi que la réalisation des programmes d'entretien, de maintenance et d'investissement nécessitent de procéder à une augmentation du prix des loyers,
- Considérant que la variation de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2021 a été de +3,6% et que la loi n°2022-1158 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat a, en son article 12, plafonné la possibilité d'augmentation à +3,5%,

Le Conseil d'administration,

Article 1 :

Décide de procéder à une augmentation de ----- % du prix des loyers pratiqués des logements sur l'ensemble des groupes.

Article 2 :

Décide de procéder à une augmentation de ----- % du prix des loyers pratiqués des parkings, terrasses et jardins, locaux annexes.

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

TERRITOIRE DE GRAND ORLY SEINE BIEVRE
VILLE DE VITRY-SUR-SEINE

PROTOCOLE DE RELOGEMENT

**Renouvellement urbain du quartier
Centre-ville – Mario Capra – Robespierre – 8 mai 1945
« Cœur de ville »**

Octobre 2022

SOMMAIRE

I. Préambule

II. Le contexte du projet de démolition-reconstruction

a/ Présentation du territoire

b/ Présentation du ou des projets urbains

III. L'organisation du relogement

Article 1. L'opération concernée par le relogement

Article 1.1 Identification de l'opération

Article 1.2 Objet du protocole de relogement

Article 1.3 Diagnostic avant relogement

article 1.3.1. Diagnostic social

article 1.3.2. Diagnostic habitat

Article 2. Les instances de pilotage et de suivi du relogement

Article 2.1 Le comité de pilotage du relogement

Article 2.2 Le comité technique du relogement

Article 2.3 Le référent

Article 3. La préparation et la gestion du relogement

Article 3.1 L'enquête sociale et la gestion opérationnelle du relogement

Article 3.2 La préparation du relogement

Article 3.3 Les modalités de concertation

Article 4. Les règles de relogement

Article 4.1 Les ménages éligibles au relogement

article 4.1.1. Les locataires en titre

article 4.1.2. Les décohabitants

article 4.1.3. Les personnes hébergées

Article 4.2 Les principes du relogement

article 4.2.1. Le cadre juridique du relogement

article 4.2.2. Le parcours résidentiel ascendant

article 4.2.3 La typologie du logement

Article 4.3. Les modalités du relogement

article 4.3.1 Le maintien de la qualité de service avant démolition

article 4.3.2. Les frais liés au déménagement

article 4.3.3 Les travaux de remise en état des logements

article 4.3.4. Les loyers et dépôt de garantie

Article 5. La participation au relogement des partenaires

Article 5.1 Sur le parc existant

article 5.1.1. La mobilisation du contingent communal sur l'existant

article 5.1.2. La mobilisation du contingent bailleur démolisseur sur l'existant

article 5.1.3. La mobilisation du contingent préfectoral sur l'existant

article 5.1.4. La mobilisation d'Action Logement sur l'existant (et le neuf)

Article 5.2 Sur les programmes neufs hors site

article 5.2.1. Identification des constructions neuves pouvant servir au relogement

article 5.2.2. La mobilisation du contingent communal sur le neuf

article 5.2.3. La mobilisation du « contingent bailleur » sur le neuf

article 5.2.4. La mobilisation du contingent préfectoral sur le neuf

article 5.2.5. La mobilisation d'Action Logement sur le neuf

Article 5.3 Sur les programmes neufs sur site pouvant servir au « droit au retour »

Article 5.4 Solidarité inter-bailleurs

Article 5.5 Solutions alternatives pour certaines populations

Article 6. Les processus de relogement

Article 6.1 Le déroulement du relogement

article 6.1.1. Forme et procédure des propositions de relogement

article 6.1.2. Après acceptation du relogement

article 6.1.3. En cas de refus

Article 6.2 Suivi et évaluation du relogement

article 6.2.1. Modalités de suivi

article 6.2.2. Évaluations

Article 6.3 Bilan du relogement

Article 7. Actualisation et évolutions des dispositions

Article 7.1 Actualisation des informations

Article 7.2 Modalités d'évolution des dispositions

Article 8. Les engagements des partenaires

ANNEXES

Annexe 1 – Méthodologie de proposition de candidatures sur le contingent préfectoral pour le relogement des ménages relevant de démolitions NPNRU

Annexe 2 – Tableau d'identification des démolitions

Annexe 3 – Tableau indicatif de détermination des engagements sur le stock de logements existants

Annexe 4 – Tableau d'identification des constructions neuves mobilisables pour le relogement

Annexe 5 – Synthèse des capacités potentielles de relogement dans l'existant et dans le neuf

Annexe 6 – Tableau de suivi des relogements

I. Préambule

Le présent protocole a vocation à faciliter les opérations de relogement dans le cadre des projets menés au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et à définir les principes de mise en œuvre du relogement dans le cadre d'un engagement solidaire entre bailleurs, titulaires de droits de réservation et collectivités.

Il s'inscrit dans la continuité de la charte-cadre pour les opérations de relogement relevant des NPRU dans le Val-de-Marne, à l'initiative des services de l'Etat, dont il reprend les principes fondamentaux affirmés par celle-ci :

- Équilibre territorial et mixité sociale,
- Coopération, partage et transparence,

- Solidarité entre bailleurs, réservataires et collectivités locales.

La qualité du processus de relogement est un enjeu fondamental pour la réussite des projets de rénovation urbaine.

Comme le définit le règlement général de l'ANRU, elle constitue un levier pour :

- Favoriser le parcours résidentiel des ménages,
- Réinscrire les ménages en difficulté sociale dans une dynamique d'insertion,
- Participer à la mixité sociale dans le quartier, la ville mais aussi à l'échelle du Territoire.

Plus globalement, la stratégie de relogement fait partie intégrante des orientations de la politique intercommunale des attributions, dont les Établissements Publics Territoriaux sont devenus acteurs à part entière depuis la réforme engagée par la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017.

Ainsi, les dispositions du présent protocole ont vocation à s'inscrire dans les orientations stratégiques que doit adopter la Conférence Intercommunale du Logement sur le territoire de Grand Orly Seine Bièvre et dans les engagements déclinés par la convention intercommunale d'attribution. Les acteurs institutionnels, professionnels et associatifs doivent en effet définir, dans le cadre de cette instance, les orientations relatives aux attributions de logements sociaux au sein du Territoire et préciser les objectifs attendus en termes de mixité sociale et d'équilibre territorial. Ils définissent également les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Le territoire a installé en novembre 2019 la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) coprésidée par le Président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et le Préfet.

En décembre 2020, le diagnostic a été partagé en CIL plénière, l'élaboration du document cadre d'orientations (DCO) et du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) a été lancée en 2021. Le DCO a été présenté en CIL plénière le 2 juillet 2021 et délibéré en Conseil de Territoire le 28 septembre 2021.

La CIA a été travaillée depuis 2021 pour être adoptée à la fin 2022.

II. Le contexte du projet de démolition-reconstruction

a) Présentation du Territoire Grand Orly Seine Bièvre

Depuis janvier 2016, la ville de Vitry-sur Seine est intégrée à l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (EPT GOSB) : 24 communes et 700 000 habitants.

Ce territoire est le plus peuplé après Paris, le 1^{er} pôle d'emploi de la métropole et le 1^{er} constructeur de logement avant Paris. Il s'agit donc d'un territoire à fort enjeux métropolitains (économie productive de la vallée de la Seine, logistique fluviale, ferroviaire et routière, plateforme aéroportuaire, MIN de Rungis, etc.).

Dans les 20 prochaines années, les projets d'aménagement du territoire (Ivry Confluences, le Lugo à Choisy-le-Roi, etc..) et le développement des lignes de transports collectifs structurants (Tzen5, métro lignes 14 et 15, Tramway 9 etc.) vont profondément changer la physionomie du territoire et vont participer à son dynamisme déjà engagé.

Depuis 2017, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre travaille sur un projet de territoire pour « faire territoire », défendre les actions des communes et promouvoir le territoire et pour constituer un socle pour un futur PLU intercommunal.

Ce projet de territoire porte 4 grandes exigences :

- Combattre les dérèglements climatiques et les nuisances
- Garantir la ville et la qualité de vie pour tous
- Anticiper les évolutions de vi(II)e
- S'affirmer comme un territoire métropolitain incontournable

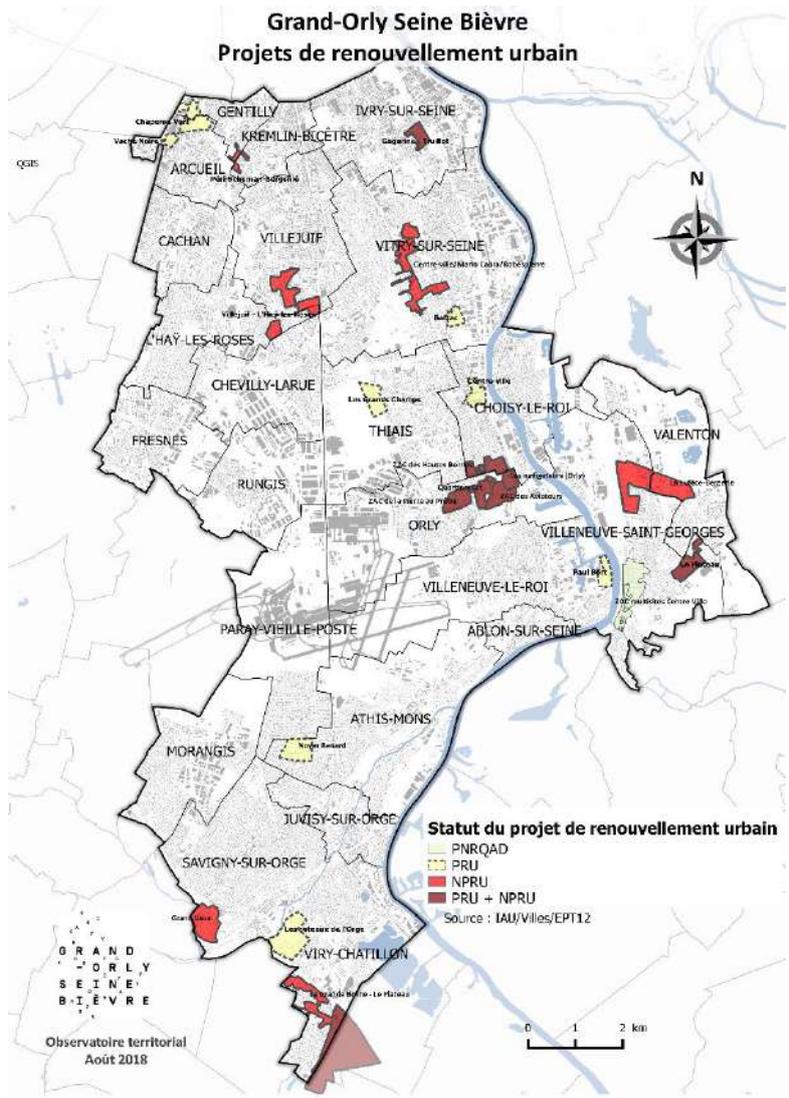
L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre compte 8 contrats de ville qui concernent 31 quartiers prioritaires répartis sur 16 communes. Au total plus de 100 000 habitants se trouvent en quartiers prioritaires soit 1/7ème de la population de l'EPT. L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre compte 11 Nouveaux Projets de Renouvellement Urbain (NPRU).

Les enjeux partagés par ces NPRU sont les suivants :

- Le développement économique, l'emploi et l'insertion au cœur des projets,
- Le rôle des projets dans la réponse aux besoins de logements,
- Une intervention structurante en matière d'aménagement urbain et d'équipements publics

Grand-Orly Seine Bièvre

Projets de renouvellement urbain



b) Présentation du projet urbain

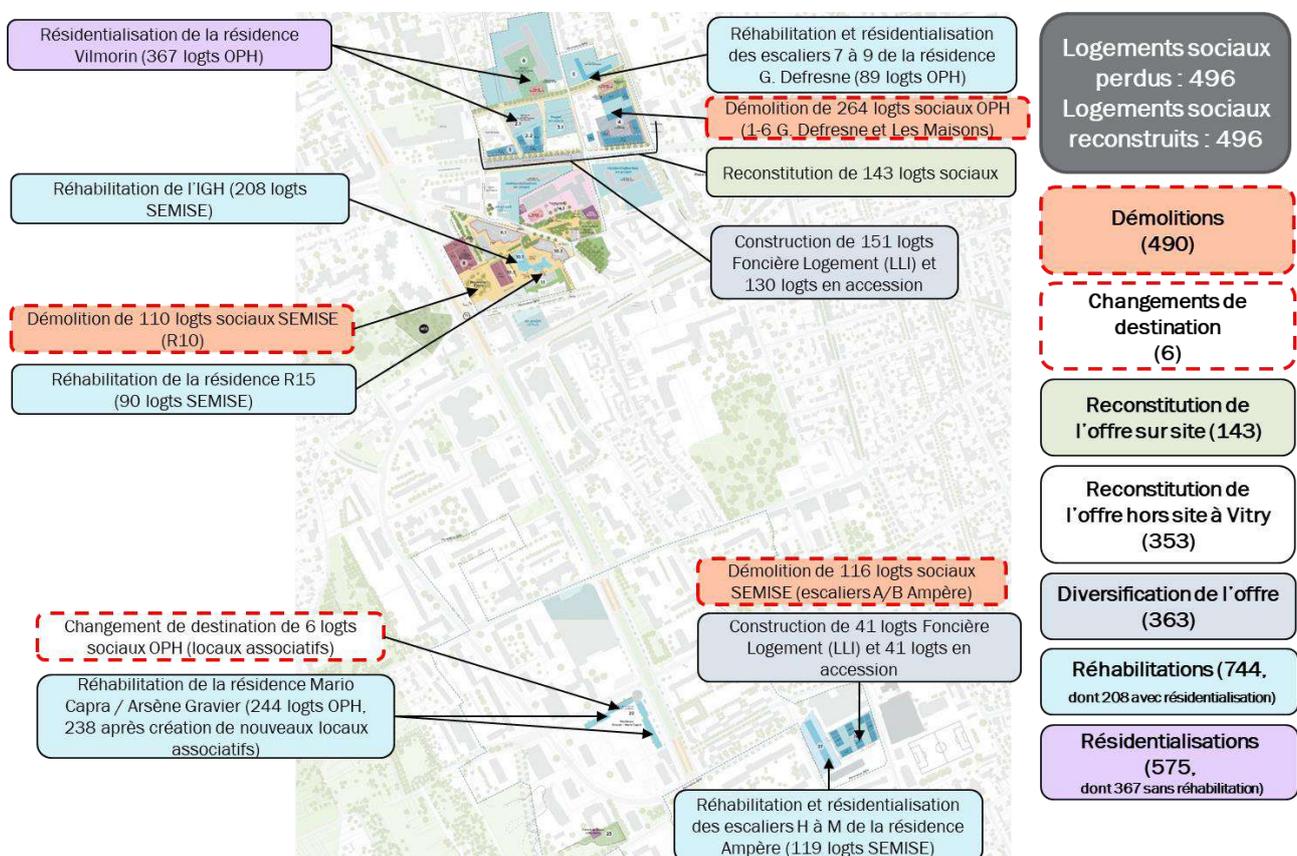
Le dossier d'intention du secteur « Centre-Ville / Capra / Robespierre / 8 mai 1945 » a été présenté au Comité National d'Engagement de l'ANRU par la ville de Vitry sur Seine le 26 mai 2016 et a permis de partager les enjeux du projet, le calendrier de travail et les études à mener, ainsi que le périmètre dans lequel ces derniers s'inscriraient.

Dans un périmètre dit « d'étude NPRU » de forme elliptique regroupant 2 quartiers prioritaires (« Centre-Ville : Defresne – Vilmorin – Robespierre » et « Commune de Paris – 8 mai 45 »), un diagnostic a été réalisé avec l'aide de bureaux d'études et a permis d'identifier 4 objectifs clés :

- Favoriser le développement économique et l'accès à l'emploi
- Conforter les lieux de vie dans les quartiers
- Améliorer la qualité de l'habitat
- Favoriser les déplacements et les cheminements inter-quartiers

C'est dans le cadre de la poursuite de ce troisième objectif qu'un certain nombre d'interventions sur l'habitat ont été déterminées dans les différents secteurs du NPRU. Ces interventions s'insèrent dans une démarche plus globale, co-conçue avec les bureaux d'études ayant pris part aux réflexions, les techniciens de la Ville, ainsi que les habitants et acteurs locaux de la vie associative.

Ce projet, qui a été présenté en comité national d'engagement (CNE) de l'ANRU le 14 février 2022, comprenait les interventions explicitées ci-dessous en matière d'habitat :



Ainsi le projet prévoyait la démolition ou le changement de destination de logements sociaux dans quatre secteurs d'intervention majeurs :

Au Nord :

- Le secteur G. Defresne / Square de l'horloge, avec la démolition des résidences Les Maisons, et Germain Defresne (escaliers 1 à 6), comptant 264 logements sociaux appartenant à Valdevy,
- Le secteur Robespierre, comprenant la démolition de l'immeuble R10 (110 logements appartenant à la Semise),

Au Sud :

- Le secteur Commune de Paris, comptant le changement de destination de 6 logements sociaux Valdevy dans la résidence Mario Capra,
- Le secteur du 8 mai 1945, comptant la démolition de 116 logements sociaux SEMISE (tour Ampère).

Il est à noter que les membres du CNE ont écarté, en février 2022, toute intervention sur le groupe Gravier, si bien que les 6 LLS initialement impactés par un changement d'usage, demeureront dans le projet final.

Le nombre de logements sociaux démolis, suite au CNE, s'établit donc à 490 logements (contre 496 dans le dossier déposé)

Le plan qui suit résume les démolitions et changement de destination de logements sociaux sur les différents secteurs :

Secteur Robespierre
Disparition de **110** logts Semise.
• Démolition du « R10 » (110)



Secteur G. Defresne / Sq. de l'Horloge
264 démolitions OPH :
• Les Maisons (35)
• G. Defresne (229)
• Escaliers 1-2 (60)
• Escaliers 3-4 (90)
• Escaliers 5-6 (79)

Secteur 8 mai 1945
Démolition de **116** logts Semise
• Tour Ampère (116)

III. L'organisation du relogement

Article 1. L'opération concernée par le relogement

Article 1.1 Identification de l'opération

Le NPRU de Vitry-sur-Seine prévoit la démolition de 490 logements locatifs sociaux répartis en 4 résidences, décrites ci-dessous.

	Les Maisons		Germain Defresne Escaliers 1 à 6		Robespierre R10		Ampère Escaliers A et B	
Adresse	20-22-24 avenue H. Barbusse		48 rue G. Defresne		21 avenue M. Robespierre		35 rue Ampère	
Bailleur	Valdevy		Valdevy		SEMISE		SEMISE	
Motif relogement	Démolition		Démolition		Démolition		Démolition	
Date de gel des relocations	Date PC DID		Juin 2020					
Démarrage prévisionnel des relogements			Juin 2020					
Nb de logements	35	100%	229	100%	110	100%	116	100%
T1	4	11%	1	0%	0	0%	1	1%
T2	8	23%	99	43%	27	25%	56	48%
T3	12	34%	22	10%	28	25%	14	12%
T4	11	31%	87	38%	55	50%	30	26%
T5	0	0%	20	9%	0	0%	15	13%
T6	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Contingents préfectoral	11	31%	76	33%	0	0%	27	23%
Contingent ville	7	20%	0	0%	0	0%	30	26%
Action logement	4	11%	0	0%	1	1%	7	6%
Bailleur	13	37%	153	67%	109	99%	52	45%
Autres	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%

Article 1.2 Objet du protocole

Dans le cadre du projet de renouvellement NPRU de Vitry-sur-Seine « Cœur de ville », la démolition de 490 logements est envisagée, et sont tous actés dans le Compte-Rendu officiel du CNE. En revanche, comme indiqué précédemment, le NPRU prévoyait également le changement de destination de 6 logements sociaux, pour devenir des locaux associatifs. L'ANRU n'ayant pas retenu ce site dans le NPRU, c'est donc 490 logements qui seront démolis dans le cadre du projet NPRU « Cœur de Ville ».

Le présent protocole a pour objet de fixer le cadre dans lequel s'effectuera le relogement des

ménages résidant dans les immeubles dont la démolition a été actée. Il précise les modalités pratiques de pilotage et de mise en œuvre du relogement, ainsi que les engagements des parties prenantes visant à ce que les objectifs de relogement soient atteints, en lien avec les besoins et capacités des ménages.

Les grands objectifs de relogement sont les suivants :

- offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment vers des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans, vers des logements mieux adaptés aux besoins des ménages, ou encore en favorisant des relogements dans des quartiers attractifs, en prenant en compte, dans la mesure du possible, les souhaits des ménages ;
- contribuer à la mixité sociale, tout en tenant compte des souhaits et capacités des ménages, afin de permettre à toutes les catégories de publics éligibles d'accéder au parc social de l'ensemble d'un territoire et favoriser l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ;
- réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion.

Article 1.3 Diagnostic avant relogement

Article 1-3-1. Diagnostic social

Les données issues des enquêtes OPS pour l'année 2018 présentent les caractéristiques sociales suivantes pour les différentes résidences concernées par des opérations de démolition dans le cadre du NPRU « Cœur de Vitry ». Il est toutefois à noter que la résidence « Robespierre R10 » de la Semise n'est pas conventionnée et de ce fait la population n'est pas soumise à l'obligation de cette enquête. En conséquence, la SEMISE a fait réaliser une enquête sociale d'occupation en juin 2019 afin d'avoir une connaissance plus détaillée des occupants de la résidence.

Présentation des caractéristiques sociales connues à ce stade (source : OPS 2018) :

	Les maisons	Germain Defresne Escaliers 1 à 6	Robespierre R10	Ampère Escaliers A et B
Nb de logement répondant à la définition de l'enquête	35	229	110	116
Nb de logements vacants au 1/1/2018	2	2	3	3
Taux de vacance	5,6%	1%	3%	3%
Nb de ménages répondant à l'enquête	20	158	91	91
Taux de réponse Enquête 2018	59%	69%	84%	84%

Ancienneté

Population sur la résidence < 5 ans	12	36%	68	30%	32	29%	49	43%
-------------------------------------	----	-----	----	-----	----	-----	----	-----

Population sur la résidence entre 6 et 20 ans	14	42%	81	36%	46	42%	51	45%
Population sur la résidence > 20 ans	8	24%	78	34%	31	28%	13	12%

Age des titulaires de bail

<24 ans	0	0%	0	0%	0	0%	1	1%
25-49 ans	17	38%	128	40%	57	38%	48	53%
50-64 ans	18	40%	90	28%	57	38%	25	27%
65-74 ans	6	13%	51	16%	26	17%	13	14%
> 75 ans	4	9%	48	15%	11	7%	3	3%

Âges des occupants

Nombre total des occupants des logements	55		665		288		260	
Mineurs	27	49%	165	25%	70	24%	87	33%
18-24 ans	10	18%	62	9%	32	11%	26	10%
25-49 ans	18	33%	226	34%	87	30%	91	35%
50-64 ans	0	0%	104	16%	56	19%	34	13%
65-74 ans	0	0%	55	8%	25	9%	18	7%
>75 ans	0	0%	53	8%	18	6%	4	2%

Composition des ménages

Personnes seules	8	36%	74	29%	28	26%	18	17%
Familles monoparentales	5	23%	53	20%	12	11%	19	17%
Part des FM avec au moins 3 enfants	0	0%	9	3%	3	3%	7	6%
Couple avec enfants	6	27%	53	20%	30	28%	31	28%
Part des couples avec au moins 3 enfants		0%	23	9%	13	12%	11	10%
Couples sans enfant	0	0%	31	12%	20	19%	23	21%
Autres	3	14%	16	6%	1	1%	0	0%

Ressources

Part des ménages < 60% au PLUS	13	93%	102	95%	45	88%	62	93%
Part des ménages >100% au PLUS	1	7%	5	5%	6	12%	5	7%

Tableau susceptible d'évoluer par la prise en compte des données OPS 2020.

Article 1-3-2. Diagnostic habitat

Dans le cadre de la CIL (Conférence Intercommunale du Logement), un diagnostic habitat a été réalisé en 2020 à l'échelle de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre. Ce diagnostic a été largement alimenté par des ateliers partenariaux, et présenté en CIL plénière en décembre 2020. Voici un extrait des éléments concernant la Ville de Vitry, ses QPV et son positionnement par rapport aux communes voisines.

Avec plus de 14 000 logements sociaux, Vitry est la commune du territoire la plus dotée en parc social, devant Ivry (~11 900) et Villejuif (~9 350).

Vitry est la 2^{ème} commune de l'EPT avec la plus grande proportion de parc social à faible loyer, c'est-

à-dire moins de 6€/m² (52%), derrière Villeneuve-Saint-Georges (59%) et la moyenne des QPV du territoire (57%). Les communes voisines ont bien moins de logements à faible loyer dans leur parc social : 34% pour Ivry et Villejuif, 29% à Choisy-le-Roi.

Le territoire connaît une forte tension de la demande de logement social (10,1 demandes pour chaque attribution en 2019) qui s'accroît (7,7 et 9,4 demandes/attribution en 2017 et 2018) alors que le nombre d'attributions baisse.

L'occupation du parc social du QPV du centre-ville de Vitry (Defresne – Robespierre – Vilmorin) a été classée « très fragile », celle du parc social du QPV Commune de Paris – 8 mai 1945 « fragile ».

Au niveau des 11 projets NPRU du territoire, il est prévu environ 4 000 démolitions de logements sociaux entre 2021 et 2028. 3 pics de relogement se dégagent du calendrier prévisionnel des démolitions : 2021, 2024 et 2027. Au-delà de l'aspect quantitatif des besoins de relogement, et leur temporalité, les partenaires s'inquiètent de l'adéquation des loyers avec les profils des ménages à reloger, notamment dans le parc neuf ou conventionné de moins de cinq ans. Le dispositif de minoration de loyers est jugé insuffisant par les bailleurs car l'indemnité forfaitaire ne couvre la perte de recettes liée à la minoration que pendant une certaine durée d'occupation, jugée trop courte par rapport à la réalité observée sur le territoire (durées d'occupation allongées du fait d'un marché très tendu).

Article 2. Les instances de pilotage et de suivi du relogement

Article 2.1 Le comité de pilotage du relogement

Le comité de pilotage du relogement est intégré au comité de pilotage NPNRU mis en place par la Ville et le Territoire Grand Orly Seine Bièvre.

Présidé par l'élu en charge du projet de renouvellement urbain, il réunit les partenaires du relogement et de la rénovation urbaine (commune, EPT, Etat, Action Logement, bailleurs).

Son rôle est d'assurer le pilotage du projet urbain dans sa globalité et à ses différentes étapes, dont le volet relogement dans son ensemble. En particulier, il valide un plan de relogement qui fixe la participation au relogement de chacun des partenaires signataires, suit l'état d'avancement du relogement, vérifie la bonne application des décisions en matière de relogement.

Il se réunit deux fois par an, sur convocation de la Ville de Vitry-sur-Seine et de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre.

Les orientations de relogement sont également du ressort de la conférence intercommunale du logement dans le cadre de la politique intercommunale des attributions sur le Territoire de Grand Orly Seine Bièvre.

Article 2.2 Le comité technique du relogement

Le comité technique du relogement est composé des services partenaires signataires du protocole de relogement, et notamment des services en charge de la gestion et du suivi de proximité des relogements.

Son rôle consiste :

- d'une part, à mettre en œuvre et à suivre l'avancement du relogement et les engagements du protocole de relogement, à identifier les situations de blocage et à mobiliser le partenariat,
- d'autre part à préparer les séances et décisions du comité de pilotage du relogement.

Ainsi le comité technique du relogement constitue le dispositif local et opérationnel de gestion et de suivi des relogements, qui garantit la bonne application du protocole de relogement.

Lors de ses séances mensuelles, le comité technique du relogement :

- partage l'avancement de la recherche de logements d'accueil et étudie collectivement les situations individuelles et les propositions adaptées aux besoins, souhaits et capacités financières des ménages ;
- examine les dossiers particuliers (décohabitation, hébergement, regroupement familial, demande de logement plus grand, personnes à mobilité réduite, personnes âgées,...) ;
- coordonne les actions des partenaires sociaux, auprès des familles présentant des fragilités sociales ou économiques ;
- fournit régulièrement toutes les informations nécessaires à la connaissance de l'avancement

du relogement et à la préparation des points intermédiaires de bilan.

Avant chaque comité de pilotage NPRU, le comité technique du relogement :

- partage l'avancement du suivi des relogements sur la base d'un tableau de bord régulièrement mis à jour par le référent, en lien avec la MOUS et/ou le bailleur ;
- partage les contributions des partenaires au relogement, eu égard à leurs engagements, sur la base des indicateurs communiqués par le référent ;
- informe des difficultés de mise en œuvre.

Le comité technique du relogement se réunit à une fréquence mensuelle.

Article 2.3 Le référent

Le chef du service habitat à la Ville est le référent tout au long du processus de relogement, tel que prévu par la charte-cadre départementale du relogement NPRU.

Son rôle consiste à centraliser et garantir la bonne circulation des informations, ainsi qu'à assurer la coordination entre les acteurs du relogement.

Il est chargé d'assurer le partage et la diffusion des informations entre les acteurs. Il est le référent en matière de relogement au sein des groupes de travail NPRU et à ce titre, il doit rendre compte lors des comités techniques et selon l'ordre du jour, lors des comités de pilotage NPRU.

Il veille à la mise à jour régulière du tableau de suivi et au respect des modalités pratiques de fonctionnement. Il procède à la compilation et à la synthèse des données nécessaires au suivi des indicateurs et s'appuie pour ce faire sur les informations communiquées par le bailleur, la MOUS, l'équipe projet NPRU et les partenaires qui participent au processus de relogement.

Il est également chargé du lien avec les autres bailleurs susceptibles d'être mobilisés pour le relogement, en les sollicitant à bon escient (en lien avec le comité technique du relogement).

Article 3. La préparation et la gestion du relogement

Article 3.1 L'enquête sociale et la gestion opérationnelle du relogement

Une équipe de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) externe a en charge la réalisation de l'enquête sociale et la gestion opérationnelle du relogement : contact et suivi personnalisé des familles, recueil de l'expression de leurs souhaits et besoins, proposition d'un plan de relogement en lien avec les instances de pilotage du relogement qui tiennent compte du contexte local, de l'expression des ménages, des objectifs de la stratégie de relogement, ainsi que de la capacité des différents signataires en termes de contingents mobilisables, rapprochement de l'offre et de la demande et organisation pratique du relogement.

Cette équipe rencontre individuellement tous les locataires habitant les immeubles voués à la démolition, renseigne les tableaux de suivi comportant les souhaits et caractéristiques des familles.

À l'issue de l'enquête sociale, elle établit la liste des ménages à reloger et transmet les informations au référent. Cette liste est susceptible d'évoluer à la marge, en raison des départs spontanés et des demandes nouvelles de décohabitation pouvant survenir en cours de relogement et dont la prise en considération sera étudiée au cas par cas.

Le maximum d'informations – dans le respect des règles de confidentialité, avec une attention particulière apportée aux nouvelles règles imposées par la RGPD – sera fourni au fur et à mesure et/ou à l'issue de l'enquête sociale aux partenaires, afin de procéder aux propositions de logements adaptées aux souhaits et éviter autant que possible les refus.

Article 3.2 La préparation du relogement

La MOUS aura en charge :

- de réaliser un diagnostic individuel de la situation de chacun des ménages concernés : composition familiale, âge, présence d'enfants majeurs non à charge, ressources, situation budgétaire (taux d'effort, reste à charge, reste pour vivre), situations particulières (handicap) capacité d'adaptation et d'intégration dans un nouvel habitat ; il sera demandé aux ménages à cette occasion une fiche de paie, sur laquelle apparaît le numéro SIRET de leur employeur ;
- de s'assurer de l'enregistrement des demandes de logement social par le bailleur actuel ;
- d'identifier les besoins en termes de relogement et de mettre en œuvre ou participer à la mise en œuvre des propositions individualisées de relogement, tant sur le parc du bailleur que sur le parc d'autres bailleurs en réalisant le rapprochement entre les besoins des ménages et les offres mises à disposition des réservataires ;
- de proposer la mise en place d'un accompagnement social ou médico-social adapté, en lien avec les partenaires institutionnels présents sur le territoire en fonction des situations ;
- d'assurer une information et une aide aux démarches et notamment d'organiser le déménagement des ménages en lien avec le bailleur démolisseur et le bailleur relogeur.

Dès l'enquête sociale, une attention particulière est à porter aux locataires dont la situation est

estimée comme fragile ou complexe, qui bénéficieront d'un accompagnement tout au long de l'opération jusqu'à leur relogement effectif par l'équipe de la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) missionnée à cet effet.

Selon les problématiques de la famille concernée, l'accompagnement social peut porter sur l'une ou plusieurs des dimensions suivantes, en pré- ou post relogement :

- préparation du relogement et soutien dans les démarches liées aux demandes d'adaptations du logement pour les personnes le nécessitant dans les étapes de construction de la mobilité
- aide au déménagement, à l'appropriation des lieux et à l'installation (utilisation de l'espace, entretien et occupation du logement, changement d'adresse, ouverture des contrats d'énergie, d'assurances....)
- suivi administratif et/ou budgétaire (démarche administrative, gestion du budget familial, aide à la résorption d'un impayé locatif)
- appropriation des clauses du bail et du règlement intérieur.

L'équipe en charge de la MOUS renseignera régulièrement un tableau des situations ayant bénéficié d'un bilan diagnostic avec ou sans préconisation d'accompagnement social.

Article 3.3 Les modalités de concertation

Depuis 2016, la population impactée par le NPRU a été consultée via un certain nombre d'instances de concertation existantes ainsi que d'autres, créées spécialement pour le projet.

En 2016, une attention particulière a été placée sur la rencontre et l'écoute des habitants afin d'alimenter le diagnostic des quartiers, notamment en organisant des temps de rencontres et de travail en s'appuyant sur les instances de conseils de quartiers et fêtes de quartiers (quartier Centre-ville, quartier Commune de Paris, quartier 8 mai 1945). Cette même année, 3 ballades urbaines ont également été organisées, ainsi que de nombreuses rencontres avec des associations et acteurs de la vie de quartiers, qui ont permis de mieux comprendre les réalités des différents secteurs.

L'année 2017 a débuté avec l'organisation d'un grand atelier participatif, qui a permis des temps d'échange de différents acteurs : élus, habitants, techniciens de la Ville, bureaux d'études, membres de conseils de quartier, etc...

De nombreuses conversations dans l'espace public se sont également tenues, engagées par l'équipe en charge de l'animation du dispositif de concertation du NPRU. C'est également cette année que se sont mis en place trois ateliers de co-conception, permettant des séances de travail thématiques, sur maquette, entre habitants et techniciens.

Dès le début de l'année 2018, des rencontres en pieds d'immeubles ont été lancées par la Ville dans l'ensemble des secteurs impactés par le projet. Le dispositif comportait entre autres un écran avec visualisation des scénarios en 3D complétant des présentations du projet faites en petits groupes. Ce type de rencontres, avec les conversations dans l'espace public, ont permis de toucher un public plus large que celui qui se mobilise pour les conseils de quartiers.

Tout au long de ces trois années de concertation, les rencontres via les conseils de quartiers se sont

maintenues, permettant à la population de suivre l'évolution du projet et d'exprimer ses craintes et attendus quant à sa mise en œuvre.

Fin 2019 et début 2020, quatre réunions davantage ciblées sur les interventions en matière d'habitat ont été organisées en direction des locataires des résidences Vilmorin/Square de l'Horloge/Acacias (dans la salle du Square de l'Horloge), des résidences de la dalle Robespierre (à l'école Jean Moulin), Capra / Gravier (dans la salle de Commune de Paris) et Germain Defresne (à la salle du Château).

La concertation va se poursuivre en 2022 pour partager le projet soumis à l'ANRU ainsi que les arbitrages du Comité national d'engagement, puis avec les étapes de concertation préalables à la mise en œuvre du projet (concertation réglementaire liée à la création de ZAC, etc.). Des premières rencontres entre les bailleurs et leurs locataires respectifs, sur site, se sont tenues fin juin et début juillet 2022. Des réunions plénières plus larges sont prévues à la rentrée 2022 et pendant toute la mise en œuvre opérationnelle du NPRU.

S'agissant du relogement, les enquêtes sociales constitueront un temps privilégié de recensement des aspirations des ménages.

En outre, afin de tenir des permanences directement sur les sites concernés et être au plus près des familles à reloger, les logements situés sur la dalle Robespierre et au sein de la résidence Ampère seront mis à disposition du prestataire MOUS. La MOUS bénéficiera de la mise à disposition d'un logement dans la résidence Germain Defresne en ce qui concerne les relogements Valdevy.

Article 4. Les règles du relogement

Article 4.1 Les ménages éligibles au relogement

Article 4-1-1. Les locataires en titre

Les locataires en titre bénéficient d'un droit au relogement.

Il s'agit des locataires avec un bail valide en cours – ou le cas échéant, pour les locataires ayant un bail résilié, pouvant justifier d'un protocole toujours valide à la date du relogement, respecté et non dénoncé – et recensés comme occupants lors de l'enquête d'occupation sociale (OPS) de 2022 ou apparaissant dans l'avis de déclaration des impôts de 2020.

Article 4-1-2. Les décohabitants

Peuvent être considérés comme éligibles au relogement sans que cela ne représente un droit ni une priorité :

- les ascendants directs (parents) ou descendants directs (enfants) majeurs hébergés sous le même toit que le locataire en titre à la date de l'enquête d'occupation sociale (OPS) de 2022 ou apparaissant dans l'avis de déclaration des impôts de 2020,
- les couples (mariés, pacsés ou co-titulaires d'un bail), dont les deux membres souhaitent faire une demande de logement social séparée. La situation de ces ménages en cours de séparation sera examinée au cas par cas.

Ces ménages doivent remplir les conditions requises pour accéder à un logement social et en avoir fait la demande au plus tard pendant l'enquête sociale. De plus, ils devront figurer dans les déclarations de l'enquête OPS 2022.

Article 4-1-3. Les personnes hébergées

Les personnes hébergées sans lien de parenté direct avec le locataire en titre devront prendre en charge leur relogement.

Article 4.2 Les principes du relogement

Considérant les situations individuelles relevées dans l'enquête sociale, les ménages éligibles au relogement seront relogés en tenant compte de leurs souhaits, de leurs besoins de relogement, de leurs capacités financières et de l'offre de logements d'accueil disponible. Les relogements hors QPV seront favorisés chaque fois que possible et quand souhaités par les ménages.

Article 4-2-1. Le cadre juridique du relogement

En cas de démolition, le relogement doit être assuré dans les conditions prévues aux articles L.353-15, L.442-6 et L.481-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le logement proposé par le bailleur doit être décent, en bon état d'habitabilité, remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre aux besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels des ménages, ainsi qu'à leurs ressources.

Il doit également être situé sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km (sauf souhait explicite du ménage de conditions d'éloignement différentes, qu'il est conseillé de formaliser par écrit).

Le locataire ayant refusé trois offres de relogement correspondant à ces critères après envoi de la lettre de congé perd son droit au maintien dans les lieux à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement refusée.

Pour les locataires dont les logements feront l'objet d'un changement de destination plutôt qu'une démolition, un *maximum* de trois propositions sera fait aux ménages, sans que le maintien dans les lieux soit remis en cause. Ces dispositions pourraient être amenées à évoluer dans le cas d'une modification de la réglementation en vigueur.

Article 4-2-2. Le parcours résidentiel positif

La stratégie de relogement des ménages devra viser un parcours résidentiel positif, respectant l'adéquation entre le souhait et les besoins librement exprimés par le locataire et le choix de relogement proposé, qui tient compte également des capacités financières et de l'offre de logement disponible. Cela se traduit par :

- des propositions de logement dans des quartiers plus attractifs ou plus accessibles que le quartier d'habitation initial, tout en tenant compte des souhaits des ménages
- notamment, des propositions de relogement dans le neuf ou dans des programmes récents conventionnés depuis moins de cinq ans, en fonction des capacités financières du ménage à reloger et des possibilités de typologie sur les programmes neufs ou récents, et de leur capacité d'accueil (vacance de logements).

Les partenaires s'engagent à favoriser le relogement des ménages éligibles dans les secteurs précisés lors de l'enquête sociale, sous réserve de la disponibilité des logements et des typologies au sein du quartier ou de la commune souhaités au moment des propositions.

Les quartiers d'accueil des ménages relogés feront l'objet d'une attention particulière, afin de favoriser la mixité sociale au sein du territoire, conformément aux objectifs à poursuivre par la stratégie de relogement. En particulier, les ménages sont à reloger en priorité en dehors des QPV. Les démarches inter-bailleurs et inter-réservataires sont à encourager à cette fin.

Article 4-2-3. La typologie du logement

Le logement proposé doit remplir des conditions d'hygiène normales et correspondre aux besoins familiaux des ménages. Il doit notamment respecter les règles :

- définies à l'article R.822-25 du code de la construction et de l'habitation, à savoir : le logement doit présenter une surface habitable globale au moins égale à neuf mètres carrés pour une personne seule, seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus. ;
- relatives à la sous-occupation définie à l'article L.621-2 du code de la construction et de l'habitation. Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.

Article 4.3 Les modalités du relogement

Le bailleur démolisseur bénéficiera d'un forfait relogement par ménage relogé attribué en référence à l'enquête sociale, titulaire du bail et décohabitant, dans les conditions définies par l'article 2.2.1. du titre II du RGA/NRGA.

Article 4-3-1. Le maintien de la qualité de service avant démolition

Dans l'attente des relogements, le bailleur s'engage au maintien de l'entretien des immeubles voués à démolition, des espaces extérieurs et des logements jusqu'au départ des derniers locataires, le même niveau d'entretien que sur le reste de son patrimoine, la condamnation des logements au fur et à mesure des départs, le maintien de la présence de gardien ...].

Article 4-3-2. Les frais liés au déménagement

Les frais et l'organisation du déménagement seront pris en charge par le bailleur démolisseur.

Pour le titulaire du bail, les frais de transfert d'abonnements, frais de résiliation, frais de raccordement (électricité, gaz, téléphone, internet) seront pris en charge sur présentation de justificatif, dans la limite d'un montant global de 100 euros par ménage.

Une aide forfaitaire spécifique de 250 euros est prévue pour accompagner l'éventuel remplacement de cuisinières à gaz pour les ménages dont le logement actuel est raccordé au gaz de ville, à la différence du nouveau logement.

Article 4-3-3. Les travaux de remise en état des logements

Les travaux de remise en état des logements mis à disposition du relogement sont pris en charge par le bailleur relogeur comme dans le cadre d'attributions classiques.

Au cas par cas, des travaux d'aménagement exceptionnel liés au relogement peuvent être pris en

charge par le bailleur démolisseur qui en valide l'opportunité et la faisabilité, en accord avec le bailleur relogeur s'il s'agit d'un relogement inter-bailleurs (exemple : cas du remplacement d'une baignoire par une douche pour une personne à mobilité réduite...)

Article 4-3-4. Les loyers et dépôts de garantie

Loyer de relogement

- conditions à respecter pour le taux d'effort et le reste à charge

Le loyer des logements proposés devra permettre de respecter pour les ménages un taux d'effort inférieur ou égal à 30 %, sauf dans certains cas, pour lesquels le taux d'effort peut être supérieur à 30%.

Le reste pour vivre¹ ne doit pas être inférieur à 20 €/UC/jour, sauf pour les ménages de 5 personnes ou plus, pour lesquels le reste pour vivre ne doit pas être inférieur à 18 €/UC/ jour.

De plus, le reste pour vivre ne doit pas diminuer de plus de 10% dans le cadre du relogement (à situation égale avant / après relogement à surface équivalente).

Indemnité pour minoration de loyer

Dans le cas de relogement dans le patrimoine neuf ou de moins de cinq ans, conformément au 2.1.3.2. du titre II du RGA/NRGA relatif au NPNRU, l'ANRU peut accorder une indemnité pour minoration de loyer au bailleur accueillant les ménages concernés.

Deux conditions sont à respecter :

- le relogement définitif est réalisé dans un logement locatif social neuf ou construit sous le régime de la réglementation thermique 2005, ou toute autre réglementation thermique postérieure ;
- le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé est obligatoirement fixé au maximum au plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement (APL) du ménage concerné, tel que défini à l'article R.351-17-3 du code de la construction et de l'habitation.

Dépôt de garantie

Le bailleur démolisseur assurera le transfert des dépôts de garantie pour les ménages relogés sur son parc. Celui-ci ne devra pas représenter plus de l'équivalent d'un mois de loyer (hors provision de charge).

Pour les relogements inter-bailleurs, le bailleur démolisseur devra rembourser les dépôts de garantie dans le délai légal.

1 Le « reste pour vivre » permet de mesurer le revenu disponible dans un ménage pour les autres dépenses que celles liées au logement. Une définition commune aux différents organismes HLM a été diffusée par l'AORIF, et retenue ici, à savoir $\{[\text{ressources totales} - (\text{loyer} + \text{charges} - \text{APL} - \text{RLS})] / \text{UC}\} / 30$ jours. Pour l'application locale, les dépenses liées au logement, en plus des charges locatives, prendront en compte les consommations d'eau (observées ou estimées de manière forfaitaire).

Article 5. La participation au relogement des partenaires

La phase relogement concerne, au 1^{er} janvier 2022, 456 logements.

Situation - date	Les maisons	Germain Defresne Escaliers 1 à 6	Robespierre R10	Ampère Escaliers A et B
Nb de logements à démolir	35	229	110	116
Nb de logements vacants	0	26	3	5
Nb de logements « Autres » (associations, loge gardien...)	0	2	0	0
Nb de logements dont relogements déjà effectués	0	0	0	0
Nb de logements hors décompte (départ spontané, EHPAD...)	0	0	0	0
Nb de logements occupés avec ménages restant à reloger	35	203	107	111

Article 5.1 Sur le parc existant

Les engagements de mobilisation prévisionnels sont établis au regard du tableau indicatif des engagements élaborés collectivement par le groupe de travail préparatoire à l'établissement du protocole et annexé au protocole.

Ils sont susceptibles d'être mis à jour annuellement tout au long du déroulement du relogement, afin de tenir compte d'éventuelles nouvelles informations, précisions ou ajustements nécessaires (identification du parc initial, identification des démolitions, gel de relogements, taux de rotation affiné, etc).

Article 5-1-1. La mobilisation du contingent communal sur l'existant

La Ville se fixe pour objectif de mobiliser pour les besoins du relogement 30 % des libérations intervenant sur son contingent sur le patrimoine géré sur la commune tous bailleurs confondus, soit à titre indicatif 34 logements annuellement.

Article 5-1-2. La mobilisation du contingent des bailleurs démolisseurs sur l'existant

Valdevy se fixe pour objectif de mobiliser pour les besoins du relogement 30 % des libérations intervenant sur son contingent sur le patrimoine géré sur la commune, soit à titre indicatif 29 logements annuellement.

La SEMISE se fixe pour objectif de mobiliser pour les besoins du relogement 30 % au minimum des libérations intervenant sur son contingent sur le patrimoine géré sur la commune, soit à titre indicatif 13 logements annuellement.

Article 5-1-3. La mobilisation du contingent préfectoral sur l'existant

L'Etat se fixe pour objectif de mobiliser pour les besoins du relogement 15 % des libérations intervenant sur son contingent « mal logés » sur le patrimoine géré sur la commune, soit à titre indicatif 19 logements annuellement.

Le contingent préfectoral ne sera pas mobilisé pour le relogement des décohabitants ou des personnes hébergées, à l'exception des personnes déclarées prioritaires au titre du DALO ou du PDALHPD.

Article 5-1-4. La mobilisation du contingent d'Action Logement sur l'existant (et le neuf)

La volonté d'Action Logement Services est d'accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalable aux opérations de démolition menées.

À ce titre, Action Logement Services sera partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose située sur le territoire de Grand-Orly Seine Bièvre, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par les projets de démolition ou de changement de destination du NPRU Cœur de ville à Vitry-sur-Seine.

Une part importante des logements financés par Action Logement Services ayant pu être réservée en droit de suite pour le compte d'entreprises adhérentes, l'engagement contractuel pris avec ces entreprises reste toujours d'actualité et ne pourra être occulté.

Une mobilisation au titre du relogement d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre compensation définie d'un commun accord².

Action Logement Services peut également proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social. Son objet est de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée. Les salariés qui seraient en difficulté dans le cadre d'un relogement pourront bénéficier de ce service. Ce réseau dénommé CIL PASS assistance est déployé au niveau national. Il s'adresse aux ménages dont les difficultés font souvent suite à un accident de la vie qui déstabilise leur budget et fragilise leur situation locative.

Action Logement Services pourra également mobiliser, en tant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (aides Loca-pass, Visale) des salariés relogés.

2 La mobilisation des réservations d'Action Logement inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti.

Article 5.2 Sur les programmes neufs hors site

Article 5-2-1. Identification des constructions neuves pouvant servir au relogement

À la date de signature du protocole, les constructions neuves identifiées comme pouvant être utilisées en partie pour le relogement, selon leur échéance de livraison, sont les suivantes :

Nom du programme locatif neuf	Opération en droit commun ou NPRU	Bailleur	Commune	Nb total de logements sociaux	Nb de logts financés dans le cadre de la reconstitution de l'offre NPRU	Nb de logements mobilisables pour le relogement*	Livraison prévisionnelle
ZAC RDL – ilot Hcde	Droit commun	VALOPHIS HABITAT	Vitry sur Seine	21	0	4	2022
ZAC RDL - Ilot G - Licorne	NPRU / DC	VALDEVY	Vitry sur Seine	102	20	31	2023
ZAC Ardoines - ilot DE1b - Arragon	NPRU / DC	VALDEVY	Vitry sur Seine	99	48	28	2024
ZAC Ardoines - Ilot DE2c	Droit commun	VALOPHIS HABITAT	Vitry sur Seine	52	0	11	2024
ZAC Ardoines - lot DE4a - Sartre	NPRU / DC	VALDEVY	Vitry sur Seine	76	25	22	2024
ZAC Ardoines - ilot DE3a	NPRU / DC	SEMISE	Vitry sur Seine	49	48	15	2024
Pierreval rue Germain Defresne – Art en Seine	NPRU / DC	SEMISE	Vitry sur Seine	60	45	19	2024
Jaurès	NPRU / DC	SEMISE	Vitry sur Seine	23	19	7	2024
ZAC Ardoines - ilot BAS3b - Frick	NPRU / DC	VALDEVY	Vitry sur Seine	78	24	23	2026
ZAC Seine Gare – îlot CA61	NPRU / DC	VALDEVY	Vitry sur Seine	115	45	33	2026
ZAC Seine Gare – îlot CA31	Droit commun	SEMISE	Vitry sur Seine	49	0	14	2026

ZAC Seine Gare - îlot CA73	NPRU / DC	SEMISE	Vitry sur Seine	68	30	20	2027
ZAC Seine Gare – îlot CA62	Droit commun	VALDEV Y	Vitry sur Seine	51	0	15	2027
ZAC Seine Gare – îlot CA22	NPRU / DC	SEMISE	Vitry sur Seine	80	40	20	2027
Total				923	344	262	

*Simulation sur la base des engagements en taux et sur la base d'une répartition prévisionnelle par réservataire. Pour rappel, les engagements en relogement portent sur l'ensemble d'une opération et non seulement la partie financée dans le cadre de la reconstitution de l'offre. Cf. Annexe 4. (information à juin 2022 pouvant évoluer)

** Les relogements seront bien réalisés avant le début des démolitions

Article 5-2-2. La mobilisation du contingent communal sur le neuf

Au regard des logements identifiés au 5.2.1, et sous réserve de l'évolution des programmes et/ou des échéances de livraison, la Ville s'engage à mobiliser 50 % de son contingent sur les logements neufs financés en PLUS-PLAI de ces programmes.

Article 5-2-3. La mobilisation du « contingent bailleurs » sur le neuf

Au regard des logements identifiés au 5.2.1, et sous réserve de l'évolution des programmes et/ou des échéances de livraison, les bailleurs démolisseurs que sont VALDEVY et la SEMISE s'engagent à mobiliser 50 % de leur contingent sur les logements neufs financés en PLUS-PLAI de ces programmes.

Article 5-2-4. La mobilisation du contingent préfectoral sur le neuf

Au regard des logements identifiés au 5.2.1, et sous réserve de l'évolution des programmes et/ou des échéances de livraison, l'Etat s'engage à mobiliser 15% de son contingent « mal logés » sur les logements neufs financés en PLUS-PLAI de ces programmes.

Le contingent préfectoral ne sera pas mobilisé pour le relogement des décohabitants ou des personnes hébergées, à l'exception des personnes déclarées prioritaires au titre du DALO ou du PDALHPD.

Article 5-2-5. La mobilisation d'Action Logement sur le neuf

Action Logement s'engage dans les mêmes conditions que celles décrites pour l'existant y concernant les logements PLS.

Article 5.3 Sur les programmes neufs sur site pouvant permettre un retour sur site

À la date de signature du protocole, les constructions neuves identifiées comme pouvant servir de « priorité au retour » sur site, sont les suivantes :

Nom du programme locatif neuf	Opération en droit commun ou NPNRU	Bailleur	Commune	Nb total de logements sociaux	Nb de logts financés dans le cadre de la reconstitution de l'offre NPRU	Nb de logements mobilisables pour le relogement*	Livraison prévisionnelle
Ilot 1	NPNRU	VALDEVY	Vitry sur Seine	52	52	19	2026
Ilot 4	NPNRU	VALDEVY	Vitry sur Seine	31	31	11	2026
Total				83	83	30	

*Simulation sur la base des engagements en taux exposés ci-dessous (80% des contingents Ville et Valdevy) et sur la base d'une répartition prévisionnelle des logements de l'opération par réservataire. Pour rappel, les engagements en relogement portent sur l'ensemble d'une opération et non seulement la partie financée dans le cadre de la reconstitution de l'offre. Cf. Annexe 4.

Afin d'approcher une mise à disposition de la moitié de ces opérations au bénéfice d'une « priorité au retour », la Ville, VALDEVY et la SEMISE mettront à disposition 80% de leurs contingents respectifs prioritairement aux ménages concernés par le relogement NPRU. Les contingents de l'Etat et d'Action Logement ne seront pas mobilisés pour le retour sur site et aucune aide de l'ANRU ne sera attribuée pour ce deuxième déménagement.

Notons que les frais de déménagement et de transfert d'abonnements ne seront pris en charge par les bailleurs qu'au premier déménagement et non pas en cas de retour sur site.

Article 5.4 Solidarité inter-bailleurs

La solidarité inter-bailleurs, par l'affectation d'une partie de leurs attributions aux opérations de relogement, permet d'élargir les propositions qui peuvent être faites aux ménages à reloger. Aussi la solidarité entre les bailleurs sera recherchée à travers la mobilisation de bailleurs non démolisseurs et des accords de réciprocité ou compensations, dès que cela est possible et en tenant compte des souhaits et besoins des ménages.

Sous l'égide du référent et des instances de relogement, cette mobilisation sera notamment sollicitée auprès des autres bailleurs ayant du patrimoine sur la commune (avec la possibilité dans certains cas précis de relogements intercommunaux), pour permettre d'élargir les propositions de relogement pouvant être faites aux ménages à reloger.

Article 5.5 Solutions alternatives pour certaines populations

Concernant les publics ayant des besoins spécifiques (personnes âgées, jeunes actifs, étudiants...), une recherche de relogement pourra être réalisée auprès des établissements dédiés existants sur le territoire communal.

Article 6. Les processus de relogement

Article 6.1 Le déroulement du relogement

Article 6-1-1. Forme et procédure des propositions de relogement

Chaque ménage éligible au relogement se verra proposer jusqu'à trois propositions successives de relogement adaptées..

Les propositions de logements, systématiquement formalisées par écrit par le bailleur, seront adressées aux locataires en recommandé avec accusé de réception et doublées d'un courrier simple.

Définition des modalités pratiques de fonctionnement :

Les demandes de logement social des ménages à reloger (demande spécifique Renouvellement Urbain) sont enregistrées dans le SNE par le bailleur démolisseur.

Le schéma général est le suivant :

- Lorsqu'un logement en relocation ou un logement neuf est disponible, la MOUS identifie un candidat dont les besoins, les souhaits et les capacités financières correspondent au logement concerné.
- Le bailleur relogeur s'assure des conditions d'habitabilité du logement des travaux de relocation avant la visite du locataire. A l'issue de la visite, La MOUS pourra éventuellement transmettre une demande de travaux supplémentaires, à valider par le bailleur relogeur.
- Elle propose au réservataire le nom du candidat pour désignation. Un courrier recommandé est envoyé au locataire actant la proposition.
La MOUS organise une visite du logement avant passage en CAL.
Le dossier d'attribution est constitué par le prestataire externe MOUS pour un passage en CAL.
- La demande de logement social « RU » est radiée au moment de la signature du bail.

Le dispositif détaillé de proposition de candidatures sur le contingent de l'État, pour le relogement dans le parc existant, figure en annexe. Il s'applique aux propositions de logements sur le patrimoine du bailleur démolisseur, mais également sur le patrimoine de tout autre bailleur mobilisé pour le relogement.

Article 6-1-2. Après acceptation du relogement

La MOUS du bailleur démolisseur planifie le déménagement en lien avec la famille et le bailleur d'accueil.

Le bailleur d'accueil procède à la radiation effective de la demande sur le SNE, dès lors que l'attribution a été prononcée et que le bail a été signé, en précisant le contingent sur lequel l'attribution est imputée (contingent du désignataire).

Article 6-1-3. En cas de refus

En cas de refus d'un candidat par le bailleur d'accueil, le refus devra être motivé par écrit sous 10 jours.

En cas de refus de la part d'un candidat :

Dès le premier refus, un entretien pourra être organisé par la MOUS avec le ménage afin de préciser les motifs du refus et construire ensemble une réponse en adéquation d'une part avec les besoins/souhaits/capacités du ménage et les possibilités offertes par les bailleurs.

En cas de deuxième refus, la MOUS adressera un courrier au locataire lui mentionnant les deux logements déjà refusés et attirant son attention sur le fait que la prochaine proposition de logement sera la dernière. En complément, une rencontre sera organisée par le bailleur afin d'explicitier au ménage les conséquences de ce refus et tenter de trouver une médiation.

Lors de la troisième proposition, le bailleur précisera par courrier en recommandé avec accusé de réception qu'il s'agit de la dernière proposition et qu'un refus vaudra congé au terme du délai de six mois après notification. En cas d'un troisième refus, une ultime rencontre de médiation sera organisée par le bailleur en présence de la MOUS afin de trouver une issue favorable au relogement du ménage.

À l'issue des trois propositions non abouties, toutes les procédures légales visant au départ du locataire pourront être mises en œuvre, conformément aux dispositions de l'article 4-2-1 du présent document.

Article 6.2 Suivi et évaluation du relogement

Article 6-2-1. Modalités de suivi du relogement

Le processus d'attribution nécessite que l'ensemble des réservataires et bailleurs disposent d'un document de suivi des relogements tenus à jour par le référent, en lien avec les bailleurs et/ou la MOUS, et partagé avec tous les acteurs de l'opération de renouvellement urbain.

Le tableau synthétique de suivi, qui sera adressé aux partenaires préalablement aux comités techniques de relogement, figure en annexe 5. Il est par ailleurs préconisé que le suivi au fil de l'eau s'effectue à l'aide de l'outil développé par l'USH et mis en ligne par l'ANRU (tableau E- RIME).

Le référent effectue régulièrement, à l'aide des informations ci-dessus, un suivi des relogements réalisés, en lien avec les bailleurs et réservataires : avancement global du relogement, contribution de chaque partenaire eu égard à ses engagements, localisation des relogements (en QPV ou hors QPV). Ces informations sont communiquées aux instances de pilotage et de suivi du relogement.

Article 6-2-2. Évaluations

Une évaluation partielle du relogement est effectuée une fois par an. Cette évaluation tient compte des engagements, des propositions de relogement (suivies ou non d'une attribution), des relogements effectués.

Les informations nécessaires à cette évaluation, à coupler au tableau de suivi du relogement, sont :

Pour l'opération :

- le bilan des ménages relogés à date, en nombre et en pourcentage

Pour chaque acteur :

- le nombre de ménages relogés à date, dans l'existant et dans le neuf
- le suivi des engagements : % sur les libérations de logement (stock), % sur les programmes neufs
- le nombre de propositions de relogement effectués à date.

Article 6.3 Bilan du relogement

Le bilan final de l'opération de relogement est dressé par le référent, en lien avec les bailleurs démolisseurs, à l'issue de l'ensemble des relogements et diffusé aux parties prenantes. Au-delà des éléments quantitatifs de suivi des relogements, ce bilan se basera sur des éléments qualitatifs et notamment une enquête de satisfaction menée auprès des ménages relogés. Il est présenté aux instances de pilotage et suivi du relogement.

À titre indicatif, ce bilan pourra comprendre les informations suivantes :

- rappel des indications relatives aux démolitions, nombre de ménages à reloger, engagements des réservataires
- résultats de la mobilisation effective des réservataires
- profil des ménages relogés (taille, composition, âge, ancienneté, revenus vis-à-vis des plafonds de ressources)
- nombre de départs durant l'opération de relogement
- variation du rythme de relogement tous réservataires confondus (par année et en cumulé)
- nombre de propositions effectuées (total, moyenne, répartition)
- localisation des relogements (commune demandée et commune d'accueil, en QPV / hors QPV)
- caractéristiques du parc de relogement (ancienneté notamment)
- évolution de la typologie et adéquation à la composition familiale
- impacts financiers du relogement (taux d'effort, reste à charge, nombre de forfaits pour minoration de loyer)
- bilan de l'accompagnement social (caractéristiques des ménages accompagnés, actions, durée de l'accompagnement).

Article 7. Actualisation et évolution des dispositions

Article 7.1 Actualisation des informations

Les partenaires s'engagent à informer le référent de toute évolution concernant les indications contenues dans le présent protocole ou dans les documents et outils ayant servi à leur établissement (utilisés dans le groupe de travail préparatoire au relogement).

En particulier, le tableau relatif à l'indication des démolitions et constructions neuves sera mis à jour si nécessaire.

Article 7.1 Modalités d'évolution des dispositions

Lors de chaque évaluation annuelle intermédiaire des relogements, la nécessité de faire évoluer les dispositions sera examinée en fonction des justifications telles que l'identification de nouvelles possibilités de construction, la mobilisation d'autres acteurs pour le relogement.

Ces évolutions pourront faire l'objet d'avenants au présent protocole, en fonction de leur nature et de leur impact.

Article 8. Les engagements des partenaires

Les partenaires s'engagent à :

- participer au dispositif de relogement tel que décrit dans le présent protocole, notamment par :
 - leur présence aux instances de pilotage et suivi du relogement
 - la transmission au référent de tous les documents et informations nécessaires au bon déroulement du relogement
 - la mobilisation de leur contingent, dans la limite des contributions définies
- respecter les modalités de relogement
- contribuer au suivi du relogement et à son évaluation.

Les signataires

<p>La commune de VITRY SUR SEINE, représentée par son Maire</p> <p>Pierre BELL-LLOCH</p>	<p>L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, représenté par son Président</p> <p>Michel LEPRETRE</p>
<p>VALDEVY, représenté par sa Présidente</p> <p>Carine DELAHAIE</p>	<p>La SEMISE, représentée par sa Présidente</p> <p>Fatmata KONATE</p>
<p>Action Logement, représenté par sa Directrice régionale Ile-de-France</p> <p>Caroline GRANDJEAN</p>	<p>L'Etat, représenté par la Préfète du Département du Val-de-Marne</p> <p>Sophie THIBAUT</p>

ANNEXES

ANNEXE 1 – Méthodologie de proposition des candidatures sur le contingent préfectoral pour le relogement des ménages relevant de démolitions NPNRU

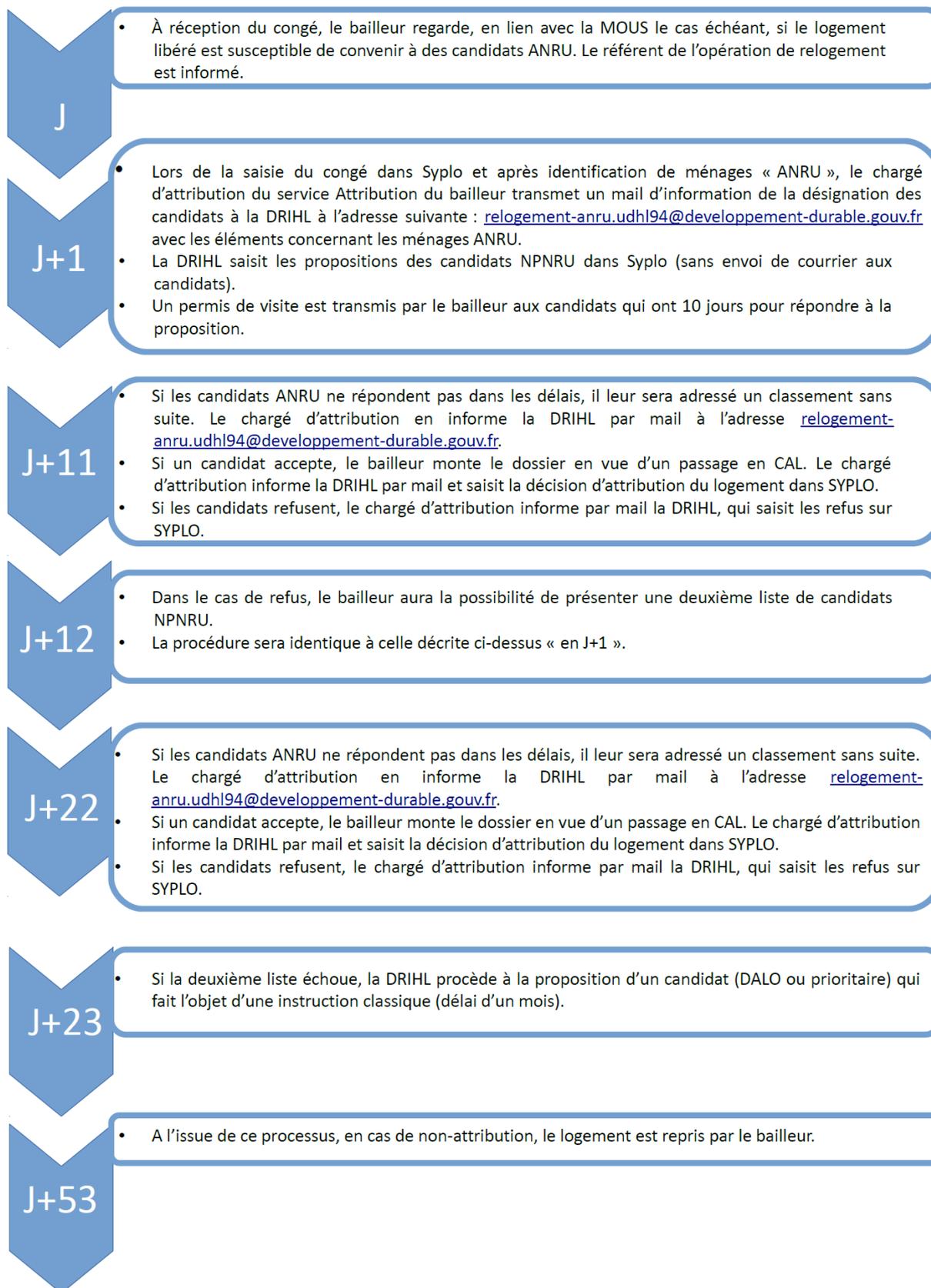
ANNEXE 2 – Tableau d'identification des démolitions

ANNEXE 3 – Tableau indicatif de détermination des engagements sur le stock de logements existants

ANNEXE 4 - Tableau d'identification des constructions neuves mobilisables pour le relogement

ANNEXE 5 – Tableau synthétique du suivi des relogements

ANNEXE 1 – Méthodologie de proposition des candidatures sur le contingent préfectoral pour le relogement des ménages relevant de démolitions NPNRU



ANNEXE 2 – Tableau d'identification des démolitions

Date indisponibilité des logements (debut démol)	Immeuble	Nb logements démolis	Logements démolis par typologie		Logements démolis par contingent					Date de gel des nouvelles attributions
			Typologie	Nb logements	Contingent Bailleur	Contingent ville	Contingent préfet	Action Logement	Autres	
	Les Maisons	35	T1	4	1	1	2			
			T2	8	2	2	3	1		
			T3	8	2	1	2	3		
			T4	15	8	3	4			
			T5	0						
			T6	0						
			TOTAL	35	13	7	11	4	0	
	Germain Defresne, escaliers 1 à 6	228	T1	1	1					Juin 2020
			T2	99	63		36			
			T3	22	15		7			
			T4	87	58		29			
			T5	20	16		4			
			T6	0						
			TOTAL	229	153	0	76	0	0	
	R10	110	T1	0						
			T2	27	27					
			T3	28	26			2		
			T4	55	55					
			T5	0						
			T6	0						
			TOTAL	110	108	0	0	2	0	
	Ampère - escaliers A et B	116	T1	1	1					
			T2	56	19	17	16	4		
			T3	14	8	3	1	2		
			T4	30	17	7	6			
			T5	15	6	4	4	1		
			T6	0						
			TOTAL	116	51	31	27	7	0	

ANNEXE 3 – Tableau indicatif de détermination des engagements sur le stock de logements existants

Le tableau ci-après a servi à déterminer les niveaux d'engagements propres aux principaux partenaires au relogement (Ville, bailleur démolisseur, Etat, Action Logement). Il est fourni à titre indicatif et peut faire l'objet d'adaptations au cours du relogement, en fonction des bilans et évaluations qui seront réalisés ou pour tenir compte d'évolutions susceptibles de survenir durant la période de relogement (évolutions de contexte, évolutions réglementaires, etc).

La méthode retenue pour la détermination des engagements est la suivante :

- détermination du stock de logements existants sur chaque contingent, des démolitions actées et prévisionnelles, du taux de rotation ;
- déduction des démolitions actées et prévisionnelles du stock de logements existants, afin de disposer du stock de logements disponibles sur chaque contingent (dans la mesure où il n'est pas pertinent de reloger dans des immeubles susceptibles d'être démolis à court terme) ;
- application du taux de rotation à ces logements pour estimer les libérations annuelles sur chaque contingent ;
- choix par chacun des partenaires du taux de mobilisation qu'il souhaite appliquer sur les libérations annuelles au profit du relogement ; ce taux est reporté au sein du protocole de relogement (article 5.1) ;
- application de ce taux aux libérations annuelles de logements pour déterminer les libérations annuelles mobilisables pour le relogement ; ce chiffre est reporté à titre indicatif au sein du protocole de relogement (article 5.1).

Spécificité pour le contingent préfectoral et Action Logement :

L'État doit restituer à Action Logement 40 % de ses réservations sur les constructions neuves et requalifications réalisées dans le cadre de l'ANRU 1. En principe, le volume correspondant est à déduire du contingent préfectoral, tandis que le contingent d'Action Logement est abondé d'autant.

À ce jour cependant, seule une partie (19 %) des restitutions dues ont été réalisées.

Les chiffres indiqués dans les tableaux (à la ligne restitution 40 % Action Logement) correspondent donc à cette restitution partielle à juillet 2018. En fonction de l'avancement des restitutions à Action Logement, ils seront mis à jour durant le relogement.

Dans ce cas, les chiffres relatifs aux libérations annuelles mobilisables pour le relogement (correspondant aux engagements) seront **modifiés** en conséquence, avec une diminution pour le contingent préfectoral et une hausse pour le contingent Action Logement.

	Contingent préfectoral 'mal logés' sur Vitry		Contingent Ville sur Vitry (tous bailleurs)		Contingent Action Logement sur Vitry		Contingent Valdevy		Contingent Semise		Contingent Autres sur 'commune'
Parc CP « prioritaires »(en nb logts)	2 988	Parc Ville (en nb logts)	2 695	Parc Action Logement (en nb logts)	2 288	Parc Valdevy Vitry (en nb logts)	2 310	Parc Semise (en nb logts)	1 205	Parc Autres (en nb logts)	
Démolitions sur CP (en nb logts) (gel relocation)	89	Démolitions sur contingent Ville (en nb logts)	210	Démolitions contingent Action Logement (en nb logts)	21	Démolitions contingent Valdevy Vitry (en nb logts)	165	Démolitions contingent Semise (en nb logts)	219	Démolitions contingent Autres (en nb logts)	
<i>Dont actées protocole préfiguration</i>		<i>Dont actées protocole préfiguration</i>		<i>Dont actées protocole préfiguration</i>		<i>Dont actées protocole préfiguration</i>		<i>Dont actées protocole préfiguration</i>		<i>Dont actées protocole préfiguration</i>	
<i>Déduction restitution Action Logement (ANRU1)</i>	43			<i>Ajout restitution Action Logement (ANRU1)</i>							
Parc CP « résiduel »(en nb logts)	2 856	Parc Ville « résiduel » (en nb logts)	2 485	Parc Action Logement « résiduel » (en nb logts)	2 267	Parc Valdevy Vitry « résiduel »	2 145	Parc Semise « résiduel » (en nb logts)	986	Parc Autres « résiduel » (en nb logts)	0

						»(en nb logts)					
Taux de rotation(en %)	4,5%	Taux de rotation(en %)	4,5%	Taux de rotation(en %)	4,5%	Taux de rotation(en %)	4,5%	Taux de rotation(en %)	4,5%	Taux de rotation(en %)	
Vacance annuelle sur parc CP « résiduel »(en nb logts/an)	129	Vacance annuelle sur parc Ville « résiduel »(en nb logts/an)	112	Vacance annuelle sur parc Action Logement « résiduel »(en nb logts/an)	102	Vacance annuelle sur parc Valdevy Vitry « résiduel »(en nb logts/an)	97	Vacance annuelle sur parc Semise « résiduel »(en nb logts/an)	44	Vacance annuelle sur parc Autres « résiduel » (en nb logts/an)	0
Taux de mobilisation (en %)	15%	Taux de mobilisation(en %)	30%	Taux de mobilisation(en %)	50%	Taux de mobilisation(en %)	30%	Taux de mobilisation(en %)	30%	Taux de mobilisation(en %)	
Libération max par an sur CP mobilisable pour le relogement(en nb logts/an)	19	Libération max par an sur contingent Ville mobilisable pour le relogement (en nb logts/an)	34	Libération max par an sur contingent Action Logement mobilisable pour le relogement (en nb logts/an)	51	Libération max par an sur contingent Valdevy mobilisable pour le relogement (en nb logts/an)	29	Libération max par an sur contingent Semise mobilisable pour le relogement (en nb logts/an)	13	Libération max par an sur contingent Autres mobilisable pour le relogement (en nb logts/an)	0

Soit un potentiel annuel théorique de 146 relogements dans le parc existant.

ANNEXE 4 – Tableau d'identification des constructions neuves mobilisables pour le relogement

2-Mobilisation Construction NPNRU en QPV					3-Mobilisation Construction NPNRU hors QPV					4-Mobilisation Construction droit commun hors QPV					Prog. totale du site de relogement
Commune	Bailleur	Opération /adresse	nb Logts	Date	Commune	Bailleur	Opération /adresse	nb Logts	Date	Commune	Bailleur	Opération /adresse	nb Logts	Date	
Vitry-sur-Seine	Valdevy	ILOT 1	52	2026	Vitry-sur-Seine	Valdevy	ZAC RDL - Ilot G - LICORNE	20	2023	Vitry-sur-Seine	Valdevy	ZAC RDL - Ilot G LICORNE	82	2023	102
Vitry-sur-Seine	Semise	ILOT 3.1	45	2024	Vitry-sur-Seine	Valdevy	ZAC Ardoines - ilot DE1b - ARRAGON	48	2024	Vitry-sur-Seine	Valdevy	ZAC Ardoines - ilot DE1b - ARRAGON	51	2024	99
Vitry-sur-Seine	Valdevy	ILOT 4	31	2026	Vitry-sur-Seine	Valdevy	ZAC Ardoines - ilot DE4a - SARTRE	25	2024	Vitry-sur-Seine	Valdevy	ZAC Ardoines - ilot DE4a - SARTRE	51	2024	76
					Vitry-sur-Seine	Valdevy	ZAC Ardoines - ilot BAS3b - FRICK	24	2025	Vitry-sur-Seine	Valdevy	ZAC Ardoines - ilot BAS3b - FRICK	54	2025	78
					Vitry-sur-Seine	SEMISE	ZAC Ardoines - ilot DE3a	48	2024	Vitry-sur-Seine	SEMISE	ZAC Ardoines - ilot DE3a	1	2024	49
					Vitry-sur-Seine	SEMISE	Art en Seine	60	2027	Vitry-sur-Seine	SEMISE	ZAC Seine Gare - îlot du Collège CA22	61	2027	80

					Vitry-sur-Seine	SEMISE	ZAC Seine Gare - secteur Cavell CA73	51	2027	Vitry-sur-Seine	SEMISE	ZAC Seine Gare - secteur Cavell CA73	17	2027	68
					Vitry-sur-Seine	SEMISE	Secteur Jaurès	19	2024	Vitry-sur-Seine	SEMISE	Secteur Jaurès	4	2024	23
					Vitry-sur-Seine	Valdevy	ZAC Seine Gare - secteur Cavell CA61	45	2028	Vitry-sur-Seine	Valdevy	ZAC Seine Gare - secteur Cavell CA61	70	2028	115
					Vitry-sur-Seine	SEMISE	ZAC Seine Gare - îlot du Collège CA22	19	2027	Vitry-sur-Seine	Valdevy	ZAC Seine Gare - îlot CA62	51	2027	51
			143					359				TOTAL SEMISE + VALDEVY	442		741
										Vitry-sur-Seine	Valophis	ZAC RDL - Ilot Hcde	21	2021	21
										Vitry-sur-Seine	Valophis	ZAC Ardoines - Ilot DE2c	52	2024	52
												TOTAL ENSEMBLE BAILLEURS	515		814

Nomination d'un représentant VALDEVY auprès de la SEMISE

Madame la Présidente expose :

Vu la délibération n°9 du 7 mars 2022 désignant Monsieur Marc MENIER comme représentant de VALDEVY auprès de la SEMISE ;

Considérant le départ en retraite de Monsieur Marc MENIER, il est nécessaire de procéder à la nomination d'un.e représentant.e de VALDEVY en qualité d'actionnaire auprès du Conseil d'Administration de la SEMISE ;

Le Conseil d'Administration après avoir délibéré, :

Article 1 :

Désigne M/ Mme _____, pour représenter VALDEVY en qualité d'actionnaire auprès du Conseil d'Administration de la SEMISE,

Article 2 :

Acte que ce ou cette représentant.e présentera un rapport annuel au Conseil d'Administration de VALDEVY,

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Délégation de signature à Elise LEMAY, Directrice du renouvellement urbain.

Madame la Présidente expose :

Vu l'article R 421-18 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux pouvoirs du Directeur Général ;

Vu la délibération n°2 du 30 septembre 2021 relative à la nomination de la Directrice Générale de l'Office ;

Considérant que la Directrice Générale peut déléguer sa signature avec l'accord du conseil d'administration notamment aux membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service ;

Considérant qu' Elise LEMAY qui exerce les fonctions de Directrice du renouvellement urbain, possède cette dernière qualité ;

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide

Article 1 :

Autorise Madame Marianne PICARD, Directrice Générale, à déléguer sa signature de manière permanente à Elise LEMAY, Directrice du renouvellement urbain, dans la limite des attributions qui lui sont confiées.

Article 2 :

La délégation est donnée pour les actes suivants :

- Les courriers types de fonctionnement de service (notes de service, notes et courriers au personnel de son service),
- Les courriers aux différents partenaires (Banque des Territoires, Villes, DRHIL, ANRU, Conseil départemental, GOSB,),
- Les courriers aux divers intervenants à l'acte de construire ou de vente,

Elise LEMAY est autorisée à signer les actes de passation et d'exécution des marchés de type MAPA 1 et 2, tels que définis par le guide interne des achats dans le périmètre de ses missions,

Cette dernière est également autorisée à signer les actes d'exécution des marchés de niveau 3 et 4, tels que définis par le guide interne des achats, dans le périmètre de ses missions, et ce, jusqu'à 50 000 € HT.

Article 3 :

La présente délégation de signature est consentie à titre personnel.

Article 4 :

Il entre dans les obligations d'Elise LEMAY, de veiller, à l'occasion de l'exercice de sa délégation de signature, au respect des règles internes à VALDEVY, notamment en matière de dispositions réglementaires et légales en vigueur.

Elise LEMAY a, outre l'obligation de veiller au respect de ces règles, celle de veiller à leur respect par l'ensemble de ses collaborateurs, par tous les actes susceptibles d'engager VALDEVY.

Mme Carine DELAHAIE
Présidente du conseil d'administration

Délégation de signature à Ronan CAVAREC, Directeur de la Maitrise d'ouvrage.

Madame la Présidente expose :

Vu l'article R 421-18 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux pouvoirs du Directeur Général ;

Vu la délibération n°2 du 30 septembre 2021 relative à la nomination de la Directrice Générale de l'Office ;

Considérant que la Directrice Générale peut déléguer sa signature avec l'accord du conseil d'administration notamment aux membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service ;

Considérant que Ronan CAVAREC qui exerce les fonctions de Directeur de la maitrise d'ouvrage, possède cette dernière qualité ;

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide

Article 1 :

Autorise Madame Marianne PICARD, Directrice Générale, à déléguer sa signature de manière permanente à Ronan CAVAREC, Directeur de la maitrise d'ouvrage, dans la limite des attributions qui lui sont confiées.

Article 2 :

La délégation est donnée pour les actes suivants :

- Les courriers types de fonctionnement de service (notes de service, notes et courriers au personnel de son service),
- Les courriers aux différents partenaires (Banque des Territoires, Villes, DRHIL, ANRU, Conseil départemental, GOSB,),
- Les courriers aux divers intervenants à l'acte de construire ou de vente,

Ronan CAVAREC est autorisé à signer les actes de passation et d'exécution des marchés de type MAPA 1 et 2, tels que définis par le guide interne des achats dans le périmètre de ses missions,

Ce dernier est également autorisé à signer les actes d'exécution des marchés de niveau 3 et 4, tels que définis par le guide interne des achats, dans le périmètre de ses missions, et ce, jusqu'à 50 000 € HT.

Article 3 :

La présente délégation de signature est consentie à titre personnel.

Article 4 :

Il entre dans les obligations de Ronan CAVAREC, de veiller, à l'occasion de l'exercice de sa délégation de signature, au respect des règles internes à VALDEVY, notamment en matière de dispositions règlementaires et légales en vigueur.

Ronan CAVAREC a, outre l'obligation de veiller au respect de ces règles, celle de veiller à leur respect par l'ensemble de ses collaborateurs, par tous les actes susceptibles d'engager VALDEVY.

Mme Carine DELAHAIE
Présidente du conseil d'administration

Délégation de signature à Sylvère BOUCHETEIL, Directeur du patrimoine.

Madame la Présidente expose :

Vu l'article R 421-18 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux pouvoirs du Directeur Général ;

Vu la délibération n°2 du 30 septembre 2021 relative à la nomination de la Directrice Générale de l'Office ;

Considérant que la Directrice Générale peut déléguer sa signature avec l'accord du conseil d'administration notamment aux membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service ;

Considérant que Sylvère BOUCHETEIL qui exerce les fonctions de Directeur du patrimoine, possède cette dernière qualité ;

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide

Article 1 :

Autorise Madame Marianne PICARD, Directrice Générale, à déléguer sa signature de manière permanente à Sylvère BOUCHETEIL, Directeur du patrimoine, dans la limite des attributions qui lui sont confiées.

Article 2 :

La délégation est donnée pour les actes suivants :

- les courriers liés au bon fonctionnement du service (entreprises dans le cadre de marchés, locataires, personnel) ;
- les relations avec les partenaires (Villes, Conseil Général, EDF, etc.) ;
- les courriers pour négociation entre VALDEVY et les prestataires ;
- les courriers d'information aux locataires ;
- les demandes de renseignements complémentaires pour analyses des offres ;

Sylvère BOUCHETEIL est autorisé à signer les actes de passation et d'exécution des marchés de type MAPA 1 à 3, tels que définis par le guide interne des achats dans le périmètre de ses missions, dès lors que leur seuil est inférieur à 99 000 € HT.

Ce dernier est également autorisé à signer les actes d'exécution des marchés de niveau 3 et 4, tels que définis par le guide interne des achats, dans le périmètre de ses missions, et ce, jusqu'à 99 000 € HT.

Article 3 :

La présente délégation de signature est consentie à titre personnel.

Article 4 :

Il entre dans les obligations de Sylvère BOUCHETEIL, de veiller, à l'occasion de l'exercice de sa délégation de signature, au respect des règles internes à VALDEVY, notamment en matière de dispositions règlementaires et légales en vigueur.

Sylvère BOUCHETEIL a, outre l'obligation de veiller au respect de ces règles, celle de veiller à leur respect par l'ensemble de ses collaborateurs, par tous les actes susceptibles d'engager VALDEVY.

Mme Carine DELAHAIE
Présidente du conseil d'administration

Délégation de signature à Lahcen TMIMI, Directeur technique de proximité.

Madame la Présidente expose :

Vu l'article R 421-18 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux pouvoirs du Directeur Général ;

Vu la délibération n°2 du 30 septembre 2021 relative à la nomination de la Directrice Générale de l'Office ;

Considérant que la Directrice Générale peut déléguer sa signature avec l'accord du conseil d'administration notamment aux membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service ;

Considérant que Lahcen TMIMI qui exerce les fonctions de Directeur technique de proximité, possède cette dernière qualité ;

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide

Article 1 :

Autorise Madame Marianne PICARD, Directrice Générale, à déléguer sa signature de manière permanente à Lahcen TMIMI, Directeur technique de proximité, dans la limite des attributions qui lui sont confiées.

Article 2 :

La délégation est donnée pour les actes suivants :

- les courriers liés au bon fonctionnement du service (entreprises dans le cadre de marchés, locataires, personnel) ;
- les relations avec les partenaires (Villes, Conseil Général, EDF, etc.) ;
- les courriers pour négociation entre VALDEVY et les prestataires ;
- les courriers d'information aux locataires ;
- les demandes de renseignements complémentaires pour analyses des offres ;

Lahcen TMIMI est autorisé à signer les actes de passation et d'exécution des marchés de type MAPA 1 à 3, tels que définis par le guide interne des achats dans le périmètre de ses missions, dès lors que leur seuil est inférieur à 99 000 € HT.

Ce dernier est également autorisé à signer les actes d'exécution des marchés de niveau 3 et 4, tels que définis par le guide interne des achats, dans le périmètre de ses missions, et ce, jusqu'à 99 000 € HT.

Article 3 :

La présente délégation de signature est consentie à titre personnel.

Article 4 :

Il entre dans les obligations de Lahcen TMIMI, de veiller, à l'occasion de l'exercice de sa délégation de signature, au respect des règles internes à VALDEVY, notamment en matière de dispositions réglementaires et légales en vigueur.

Lahcen TMIMI a, outre l'obligation de veiller au respect de ces règles, celle de veiller à leur respect par l'ensemble de ses collaborateurs, par tous les actes susceptibles d'engager VALDEVY.

Mme Carine DELAHAIE
Présidente du conseil d'administration

Délégation de signature à Afif BOUHASSOUNE, Responsable de l'agence Vitry 1, sur territoire de Vitry-sur-Seine.

Madame la Présidente expose :

Vu l'article R 421-18 du Code de la construction et de l'habitation relatif aux pouvoirs du Directeur Général ;

Vu la délibération n°2 du 30 septembre 2021 relative à la nomination de la Directrice Générale de l'Office ;

Considérant que la Directrice Générale peut déléguer sa signature avec l'accord du conseil d'administration notamment aux membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service ;

Considérant que Afif BOUHASSOUNE qui exerce les fonctions de responsable de l'agence Vitry 1 sur territoire de Vitry-sur-Seine, possède cette dernière qualité ;

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide

Article 1 :

Autorise Madame Marianne PICARD, Directrice Générale, à déléguer sa signature de manière permanente à Afif BOUHASSOUNE, responsable de l'agence Vitry 1, dans la limite des attributions qui lui sont confiées.

Article 2 :

La délégation est donnée pour les actes suivants :

- les courriers-types de fonctionnement de service (réponses aux locataires, notes de service, notes aux locataires, notes et courriers au personnel de son service) ;
- les relations avec les partenaires (Villes, GOSB,...) sur la gestion courante du patrimoine ;
- les courriers relatifs à la gestion des dossiers d'assurance ;
- les courriers aux entreprises dans le cadre de l'exécution des marchés.

Afif BOUHASSOUNE est autorisé à signer les actes de passation et d'exécution des marchés de type MAPA 1 et 2, tels que définis par le guide interne des achats dans le périmètre de ses missions, dès lors que leur seuil est inférieur à 15 000 € HT.

Ce dernier est également autorisé à signer les actes d'exécution des marchés de niveau 3 et 4, tels que définis par le guide interne des achats, dans le périmètre de ses missions, et ce, jusqu'à 15 000 € HT.

Article 3 :

La présente délégation de signature est consentie à titre personnel.

Article 4 :

Il entre dans les obligations d'Afif BOUHASSOUNE, de veiller, à l'occasion de l'exercice de sa délégation de signature, au respect des règles internes à VALDEVY, notamment en matière de dispositions réglementaires et légales en vigueur.

Afif BOUHASSOUNE a, outre l'obligation de veiller au respect de ces règles, celle de veiller à leur respect par l'ensemble de ses collaborateurs, par tous les actes susceptibles d'engager VALDEVY.

Mme Carine DELAHAIE
Présidente du conseil d'administration

Sortie du SIIM 94

Madame la Présidente expose :

Vu les arrêtés en date du 3 mars 2020 et du 11 octobre 2021, prononçant la fusion des OPH d'Arcueil-Gentilly, de Cachan, du Kremlin-Bicêtre, de Villejuif et de Vitry Sur Seine,

Vu l'arrêté du 24 décembre 2021 changeant la dénomination de l'OPH ainsi constitué en VALDEVY,

Vu la convention de coopération transitoire conclue entre le SIIM 94 et l'ex OPH de Vitry sur Seine régissant l'année 2022,

Considérant que les ex-OPH d'Arcueil-Gentilly, de Villejuif et de Vitry avaient adhéré au SIIM 94 pour assurer diverses missions informatiques (infogérance, hébergement informatique, services liés au quittance, à l'administration du personnel,...),

Considérant qu'à ce jour, compte tenu de l'appel d'offres intervenu pour les missions d'infogérance et d'hébergement informatiques, les missions assurées par le SIIM 94 pour VALDEVY ont considérablement diminué et ont vocation à s'éteindre,

Considérant qu'il convient de ce fait :

- de formaliser la procédure de retrait de VALDEVY du SIIM 94,
- ainsi que d'entamer des négociations en vue d'un protocole transactionnel pour adapter les conditions financières liées aux périodes antérieures de moindre prestation de la part du SIIM 94 (soit à compter du deuxième trimestre 2021),
- de définir les conditions financières des interventions résiduelles du SIIM 94 pour VALDEVY et notamment de prolonger la convention de coopération transitoire conclue entre le SIIM 94 et l'ex OPH de Vitry sur Seine pour l'année 2023 (en adaptant le prix de cette convention au niveau de prestation effectué par le SIIM 94),

Le Conseil d'Administration

Article 1 : sollicite la formalisation du retrait de VALDEVY du SIIM 94,

Article 2 : autorise la Directrice Générale à négocier le protocole transactionnel susvisé, ainsi que les conditions financières des interventions résiduelles du SIIM 94 pour VALDEVY (incluant la prolongation de la convention de coopération transitoire concernant Vitry sur Seine).

Mme Carine DELAHAIE

Présidente du conseil d'administration

Lettre d'intention relative à l'acquisition du patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre (prolongation)

Madame la Présidente expose :

- Vu la loi n°2018-2021 du 23 novembre 2018 portant l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique et ses incidences en matière de regroupement des organismes de logements sociaux à compter du 01.01.2021 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2020/715 du 3 mars 2020 prononçant la fusion de CACHAN HABITAT, KREMLIN-BICETRE HABITAT et d'OPALY à effet du 1^{er} janvier 2021 ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2021/3640 du 11 octobre 2021 prononçant la fusion de l'OPH de VITRY-SUR-SEINE, de l'OPH de VILLEJUIF et d'OPALY à effet au 1^{er} janvier 2022 ;
- Vu les délibérations du conseil d'administration de KREMLIN-BICETRE HABITAT en date des 7 octobre 2020, 1^{er} décembre 2020 et 14 décembre 2020 ;
- Vu les délibérations de la Ville du KREMLIN-BICETRE en date des 13 juillet 2020 et 26 novembre 2020 ;
- Vu les délibérations de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date des 15 décembre 2020 et 29 juin 2021 ;
- Vu la délibération du présent Conseil d'Administration en date du 3 mars 2021 ;
- Vu la lettre d'intention relative à l'achat du patrimoine adressée à VALDEVY par la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT en date du 23 juin 2022 ;
- Considérant que suite aux élections municipales de juin 2020, la municipalité du KREMLIN-BICETRE a souhaité mettre en œuvre un autre choix que celui de rejoindre la fusion prononcée par l'arrêté précité du 3 mars 2020, à savoir le transfert du patrimoine détenu par KREMLIN-BICETRE HABITAT à une SCIC HLM acquise par la Ville qui sera adossée à un organisme rassemblant au moins 12 000 logements ;
- Considérant que le conseil social économique de KREMLIN-BICETRE HABITAT a organisé en décembre 2020 un référendum des personnels qui se sont prononcés en faveur du projet de SCIC HLM porté par la Ville du KREMLIN-BICETRE ;
- Considérant que VALDEVY devait atteindre un nombre de 17 800 logements avec le regroupement des OPH de VILLEJUIF et de VITRY-SUR-SEINE (effectif depuis le 1^{er} janvier 2022), et que la sortie du périmètre du KREMLIN-BICETRE (1963 logements)

n'avait pas pour effet de repasser en-dessous du seuil de 12 000 logements imposé par la loi ELAN, le conseil d'administration avait délibéré le 3 mars 2021 pour donner un avis de principe favorable à la sortie du périmètre de KREMLIN-BICETRE selon des modalités à définir, étant entendu que ces modalités devaient être juridiquement validées et présenter notamment des garanties en matière du devenir du personnel et d'absence de coût économique pour VALDEVY ;

- Considérant que dans ce cadre, après une période de recherche et d'études des modalités précitées, la cession du patrimoine est apparue comme la seule solution appropriée pour permettre le transfert du patrimoine à la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT ;
- Considérant que cette dernière a formulé une lettre d'intention relative à l'achat de ce patrimoine de 1.963 logements locatifs, 833 emplacements de parking, 29 locaux à usage commercial ainsi que le siège de l'agence, pour un montant estimé « entre 40 M€ et 45 M€, soit une soulte comprise entre 5,5 M€ et 10,5 M€, compte tenu du montant de 34,5 M€ d'emprunts », sachant que ladite lettre d'intention est validée par le conseil d'administration de la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT en date du 22 juin 2022 ;
- Considérant qu'aux termes de cette lettre d'intention, la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT indique vouloir reprendre les contrats de travail en cours du personnel salarié de VALDEVY attaché au transfert de l'entité économique autonome considérée, sur la base de la manifestation d'intérêt et indique également que « la ville du Kremlin Bicêtre proposera au personnel fonctionnaire de proximité concerné un transfert par voie de mutation, en vue de la mise en œuvre d'un dispositif de mobilité au sein de la SCIC HLM, selon des modalités à définir avec les intéressés » ;
- Considérant qu'aux termes de cette lettre d'intention, VALDEVY était invité à adresser une réponse au plus tard le 30 novembre 2022 à minuit, sous réserve d'une reconduction de ce délai d'un commun accord entre VALDEVY et la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT ;
- Considérant qu'une demande de prolongation de ce délai jusqu'au 31 mars 2023 a été adressée à VALDEVY le 30 novembre 2022 par la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT ;

Le Conseil d'administration,

Article 1 :

Prend acte de la demande de prolongation émise le 30 novembre 2022 par la SCIC HLM KREMLIN-BICETRE HABITAT portant sur l'achat du patrimoine de VALDEVY situé sur le

territoire de la commune du KREMLIN-BICETRE « pour un montant estimé entre 40 M€ et 45 M€, soit une soulte comprise entre 5,5 M€ et 10,5 M€, compte tenu du montant de 34,5 M€ d'emprunts » payable selon des modalités à arrêter entre les parties.

Article 2 :

S'engage à ce que cette lettre d'intention soit étudiée, sous réserve de sa complétude notamment sur les aspects liés au transfert du personnel et à ses conditions de travail, dans un délai compatible avec une nouvelle délibération du conseil d'administration portant avis définitif sur cette cession au plus tard mi-mars 2023.

Article 3 :

Charge la Présidente et la Direction Générale de mettre en œuvre cette délibération, notamment en poursuivant le travail engagé en vue de la réalisation de cette opération.

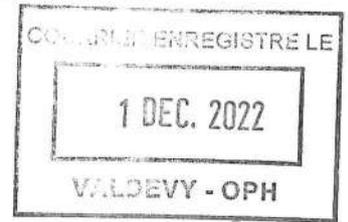
Mme Carine DELAHAIE

Présidente du Conseil d'Administration



1, place Jean Jaurès • 94276 Le Kremlin Bicêtre CEDEX

Madame Carine DELAHAIE
Présidente
OPH VALDEVY
51 avenue de Stalingrad
94110 ARCUEIL



Le Kremlin-Bicêtre, le 30 novembre 2022

Lettre recommandée A.R. n° 1A1K620940149

Objet : Proposition de prolongation du délai de l'offre d'achat du patrimoine détenu par l'OPH VALDEVY sur le territoire de la commune du Kremlin-Bicêtre, représentant l'ancien patrimoine de Kremlin-Bicêtre Habitat

Références
HAB_KBH/CC/2211_01

1, place Jean Jaurès
94276 LE KREMLIN
BICETRE CEDEX

Madame la Présidente,

Par courrier du 23 juin 2022, je vous ai adressé une proposition d'achat du patrimoine de logement social que vous détenez sur le territoire de la commune du Kremlin-Bicêtre par fusion-absorption depuis le 1^{er} janvier 2021, dans le cadre des dispositions de la loi Elan.

Etablie sur la fourchette de prix entre 5,5M€ et 10,5 M€, déduction faite des encours de dette de l'estimation de la valeur vénale du patrimoine, la proposition de l'offre est conditionnée à un approfondissement des travaux de consolidation de la détermination d'une offre ferme ainsi qu'à plusieurs considérations :

- l'attribution des fonds FEDER sollicités à hauteur de 6M€ dans le cadre des travaux de réhabilitation des Hauts-Martinets, avec la substitution du repreneur à prévoir ;
- l'approfondissement des besoins techniques du patrimoine concerné, notamment la communication par VALDEVY des étiquettes énergétiques pour les biens concernés par la location ;
- la définition des modalités et la stabilisation de la reprise du personnel.

Par ailleurs, la réalisation de l'opération est assortie des conditions suspensives suivantes, à lever au plus tard le 30 novembre 2022, sauf accord entre les parties quant à une reconduction de ce délai :

- l'obtention d'un prêt par la SCIC HLM KREMLIN BICETRE HABITAT, en vue du financement de l'acquisition ;
- un accord des parties quant au personnel transféré ;
- un accord des parties aux modalités de paiement ;
- l'obtention d'un avis du comité social et économique de l'OPH VALDEVY sur l'opération ;
- son approbation par le conseil d'administration de l'OPH VALDEVY ;
- la purge du droit d'opposition des créanciers, conformément à l'article L. 443-13 du code de la construction et de l'habitation ;

- la purge du droit de préemption urbain, conformément aux articles L. 210-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Sur la base des travaux menés, notamment le transfert des données nécessaires à l'élaboration d'une offre d'achat, en toutes ses dimensions, le conseil d'administration de VALDEVY, lors de sa séance du 5 juillet 2022, a pris acte et s'engage à étudier les termes de la lettre d'intention d'achat jointe.

Au regard de l'état du dossier et dans le respect du terme précité du 30 novembre 2022, je vous propose de prendre acte de la prolongation du délai qui sera fixé au 31 mars 2023.

En effet, malgré de nombreuses données déjà transmises par vos équipes que je remercie, il convient cependant de poursuivre les échanges avec une actualisation des données suivantes, de sorte d'être en capacité de pouvoir vous présenter une offre d'achat raisonnée et juste avec un prix ferme, à savoir :

- les données relatives aux annuités d'emprunts transmises reposent sur une base 2022, nécessitant une simulation de leur valeur en 2023 ;
- la confirmation des bases de loyers en valeur 2022 ;
- les données techniques du Plan Stratégique de Patrimoine, pour lequel la SCIC HLM a missionné un cabinet conseil, en permettant le concours d'un collaborateur de VALDEVY qui dispose de la connaissance fine de l'état du patrimoine, à raison de trois réunions spécifiques d'une durée maximale de 2 heures chacune ;
- la mise à jour de la liste du personnel avec leur statut (fonctionnaire, salarié de droit privé) attaché actuellement à l'Antenne du Kremlin-Bicêtre.

Je demeure à votre disposition pour échanger sur cette proposition, et remercie nos équipes respectives qui œuvrent pour la réussite de cette opération.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

et des meilleurs,

Le Président-directeur général



Jean-Luc LAURENT