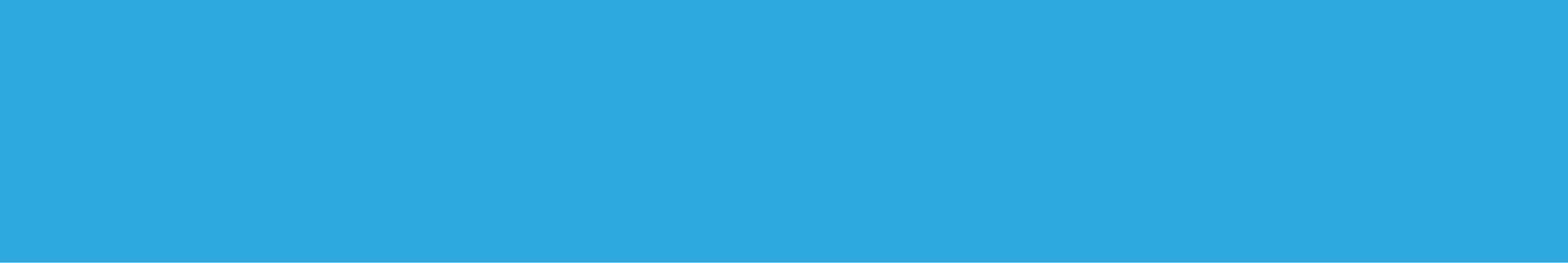




# États financiers

2023





# SOMMAIRE

## **1** FAITS CARACTÉRISTIQUES **DE L'EXERCICE**

p 4

## **2** ÉTATS FINANCIERS **SIMPLIFIÉS**

p 12

## **3** ÉTATS FINANCIERS **DÉTAILLÉS**

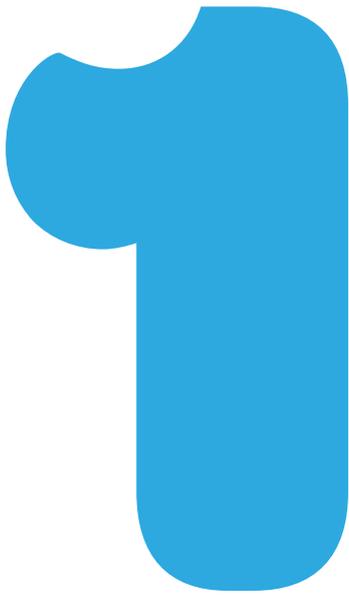
p 16

## **4** PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

p 22

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

p 33



# FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

*Les Arcades à Brignais*



## LE PATRIMOINE

Au 31 décembre 2023, le parc locatif de l'Opac du Rhône se compose de 12 132 logements en résidences tout public et de 1 191 équivalents logements en résidences spécialisées (résidences pour personnes âgées ou handicapées, résidences sociales...), soit 13 323 logements et équivalents logements contre 13 231 au 31 décembre 2022.

Cette croissance de 92 logements résulte de :

- la livraison de 10 résidences tout public représentant 139 logements,
- la livraison d'une résidence spécialisée représentant 20 logements,
- la cession de 36 logements en diffus,
- la démolition de la résidence les Erables à Brignais,
- la transformation de 1 logement en salle de réunion.

## LIVRAISONS 2023

139 logements en résidences tout public ont été livrés et mis en location en 2023.

Nom résidence	Commune	Nombre de logements
LE PARC DODAT	CHASSELAY	25
LE DOMAINE DE LA MADONE	VINDRY SUR TURDINE	20
LE CLOS BELLEVUE	VAUGNERAY	6
LE CLOS ANTOINE	MORANCE	9
LE PONANT	BRIGNAIS	22
CHATEAU BRUN	SOUCIEU EN JARREST	28
LES JARDINS DE LOU	GENAS	4
LA GRANGE AU LIERRE	COLOMBIER SAUGNIEU	1
LES CONDAMINES	ANSE	18
LES ALLEES VERCHERES	CIVRIEUX D AZERGUES	6
		<b>139</b>

Une résidence spécialisée a été livrée :

- à Claveisolles, une maison d'accueil spécialisée de 60 places ou 20 équivalents logements.

## DÉMOLITIONS ET RENOUVELLEMENT URBAIN

L'Opac du Rhône poursuit sa politique de démolition. Depuis 2008, 822 logements ont été démolis sur le territoire du Conseil Départemental du Rhône, soit une moyenne de 51 par an entre 2008 et 2023.

D'autres projets de démolition sont en cours portant sur 258 logements :

- 153 logements à Villefranche-sur-Saône, résidence les Alouettes, dans le cadre du PNRU2,
- 88 logements à Thizy-les Bourgs, résidences Merle, Croisette et Léon Gouttard 1 dans le cadre du protocole Habitat pour l'attractivité et la recomposition du parc social sur le territoire de la communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien,
- 17 logements à Saint Jean la Bussière, Cité Labbé, dans le cadre de protocole Habitat pour l'attractivité et la recomposition du parc social sur le territoire de la communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien.

Par ailleurs les 80 logements de la résidence Georges Clémenceau à Tarare ont fait l'objet d'un avis favorable de démolition par la préfecture en 2022 sans que l'autorisation n'ait encore été accordée au 31 décembre 2023 du fait d'un taux de relogement insuffisant.

La démolition de la résidence Léon Gouttard 3, initialement prévue au protocole Habitat pour l'attractivité et la recomposition du parc social sur le territoire de la communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien n'a finalement pas été retenue ; les 46 logements feront l'objet d'une réhabilitation.

Des négociations engagées avec l'Etat, la communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien et les communes ont conduit à la mise au point d'un protocole Habitat prévoyant, sur les communes de Tarare, Thizy les Bourgs, Saint Jean La Bussière, la démolition d'environ 300 logements, la reconstitution de 30 à 50 % des logements démolis, la réhabilitation de 155 logements et la vente et le changement d'usage de 90 logements sociaux.

Un premier programme de démolition portant sur 231 logements pour un coût de 6,8 M€ dont 1,2 M€ restant à la charge de l'Opac du Rhône a été approuvé par le conseil d'administration du 16 décembre 2021. Depuis, le coût prévisionnel (coûts techniques, coûts sociaux et VNC constructions) pour les 185 logements restant à démolir a été ramené à 5,7 M€. Ce projet est financé par 2 millions d'euros de subventions, 1 million d'euros de recettes foncières et 2,7 millions d'euros de fonds propres de l'Opac du Rhône.

Les autorisations administratives de démolir obtenues pour les résidences Merle, Croisette, Léon Gouttard 1 et Cité Labbé ont permis de comptabiliser une provision pour charges de 1 M€ sur 2023 pour les résidences Léon Gouttard 1 et Cité Labbé et un ajustement de la provision comptabilisée en 2022 de 253 K€ pour les résidences Merle et Croisette.

L'autorisation administrative de démolir de la résidence Clémenceau n'étant pas obtenue, la charge prévisionnelle restant à la charge de l'Opac du Rhône de cette résidence (694 K€) ne figure pas en provision pour risques et charges au 31 décembre 2023 compte tenu des règles et méthodes comptables appliquées, et du règlement des passifs. A ce stade ce projet de démolition est à considérer comme un passif éventuel.

## ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ

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

### Vente de patrimoine de l'Opac du Rhône

Sur l'exercice 2023, 36 logements HLM implantés sur 19 communes du Rhône ont été vendus, dont 19 à des locataires du parc social et du parc privé, et 9 à des décohabitants ou à des personnes hébergées.

### Commercialisation de programmes neufs

En 2023, 21 logements ont été vendus sur les communes de Fleurieux sur l'Arbresle (résidence Le Noctua), de Ternay (résidence Les Fontaines) et des Portes des Pierres Dorées (résidence La cité d'or).

Au 31 décembre 2023, 1 logement est sous contrat de réservation dans le programme situé sur la commune de Saint Romain de Popey, 5 logements sous contrat préliminaire de location accession sur les communes de Saint Romain de Popey et de Villefranche et 2 logements sont en location accession dans l'attente de la levée d'option sur la commune de Fleurieux sur l'Arbresle.

### Activité Bail Réel Solidaire

Par arrêté préfectoral en date du 24 février 2021, l'Opac du Rhône a obtenu un agrément en qualité d'Organisme de Foncier Solidaire. L'organisme a vocation à porter du foncier sur du long terme après avoir réalisé la dissociation du foncier et du bâti pour offrir à des accédants à la propriété une offre de logements au moyen de bail réel et solidaire (BRS). L'activité BRS se développe. Entre le 25 février 2021 et le 31 décembre 2023, le bureau du Conseil d'administration a approuvé la réalisation de 11 programmes, soit 86 logements.

Les Jardins de Lou à Genas



## RÉHABILITATIONS

### Des réhabilitations achevées en 2023

Les opérations de réhabilitation des résidences Aiguerande à Belleville (227 logements), Jardins des fontaines à Amplepuis (33 logements) et les Pierres folles à Saint Jean des Vignes (12 logements) ont été achevées en 2023.

### Des programmes en cours

Les réhabilitations, démarrées en 2021 et 2022, des résidences les Rivoires, la Bardière, 5 Place de la juiverie, la Perchonière et la Baty se sont poursuivies en 2023.

D'autres programmes de réhabilitation ont débuté en 2023 à Saint Laurent de Chamousset (centre 2000), à Chasselay (Le Clos des Plantières), à Villefranche (Les Alouettes), à Poule les Echarmeaux (Les Monneries 2).

## OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Le traité de concession de l'opération d'aménagement de la ZAC du Bret à Reyrieux (département de l'Ain) a été résilié de manière unilatérale par le conseil municipal en juin 2023. L'Opac du Rhône a porté l'affaire au contentieux.

## CONSTITUTION DU GROUPE DEUX FLEUVES

La société de coordination « Au Fil des Deux Fleuves » (agrément en date du 21 août 2021) associe Loire Habitat et l'Opac du Rhône, deux offices publics de l'habitat qui ont choisi de se rapprocher sur un projet de territoire spécifique. En janvier 2023, les conseils d'administration de l'Opac du Rhône et de Loire Habitat ainsi que le conseil de surveillance de la SAC « Au Fil des Deux Fleuves » ont exprimé leur souhait de créer le Groupe Deux Fleuves et de proposer ainsi un modèle nouveau de « groupe territorial d'Offices Publics de l'Habitat » au service des collectivités et de leurs élus.

Dans ce schéma, les entités territoriales (OPH) exercent leurs compétences opérationnelles fondamentales sur les départements qu'elles couvrent. L'organisation faîtière comprend une organisation support et quatre piliers qui exercent des compétences opérationnelles spécialisées (équipement publics et environnement, résidences gérées, aménagement, OFS, commercialisation) au sein de la SAC ou au sein de structures juridiques distinctes. Au 1er janvier 2024, les conséquences organisationnelles du Groupe Deux Fleuves consistent à mettre en commun les fonctions support des 2 OPH, mettre en place un service de relation client commun et des outils communs (SIRH, BIM, progiciel de gestion).

Par ailleurs, l'unité d'image du Groupe Deux Fleuves passe par sa marque. Afin que toutes ses composantes relèvent d'une identité commune les organismes constituant le Groupe Deux Fleuves prennent les dénominations suivantes :

- Pour Loire Habitat : Deux Fleuves Loire Habitat- Office Public de l'Habitat de la Loire
- Pour l'Opac du Rhône : Deux Fleuves Rhône Habitat- Office Public de l'Habitat du Rhône
- Pour les piliers : Deux Fleuves Senior et Autonomie, Deux Fleuves Aménagement, Deux Fleuves Accession, Deux Fleuves Equipement Publics et Environnement.

## CONSTITUTION D'UN GROUPE TVA

Dans le cadre du Groupe Deux Fleuves, un groupe de TVA a été constitué. L'option a été exercée avant le 31 octobre 2023 afin que le dispositif puisse s'appliquer à compter de 2024. C'est la SAC « Au Fil des Deux Fleuves » qui a été désignée comme représentante du Groupe de TVA qui est constitué de Loire Habitat, l'Opac du Rhône et de la SAC.

Dans la mesure où le régime d'exonération de TVA de l'article 261 B du CGI n'est plus applicable à compter du 1er janvier 2023, l'option pour l'application du régime du Groupe de TVA permet de placer hors du champ de la TVA les prestations entre les membres du Groupe de TVA. A défaut d'avoir opté pour l'application de ce régime avant le 31 octobre 2022, les transactions réalisées entre les organismes HLM ou avec des structures telles que des GIE, des sociétés anonymes de coordination deviennent, dans la plupart des cas soumises à TVA à compter du 1er janvier 2023.

## PRESSION SUR LA CHARGE DE LA DETTE

L'inflation conjuguée à la hausse des taux a entraîné une contraction sensible du résultat financier en 2023 due à l'augmentation du taux du livret A qui est passé de 0,5% à 3% en l'espace d'un an alors que 77% des emprunts de l'Opac du Rhône sont indexés au taux du livret A. En conséquence, le résultat financier a chuté de -5,5M€ à -10,3M€ entre 2022 et 2023, la hausse du livret A expliquant un accroissement des charges financières à hauteur de 5,8M€ par rapport à 2022. Cela a impacté le ratio intérêts sur emprunts/produits locatifs qui est passé de 13% en 2022 à 22% en 2023.

Entre 2022 et 2023, le taux d'intérêt moyen est passé de 1,6% à 2,8%.

Il est à noter toutefois que les flux de liquidités des bailleurs sociaux sont protégés par la clause de révisabilité des prêts de la Caisse des dépôts et consignations qui permet de lisser dans le temps l'augmentation du coût des intérêts lors du paiement des annuités.

## RETRAITE

La loi de financement rectificative de la sécurité sociale (LFRSS) pour 2023 relève l'âge de départ à la retraite progressivement à compter du 1er septembre 2023 pour atteindre 64 ans en 2030 et allonge la durée de cotisations pour bénéficier d'un taux plein à 43 ans à partir de 2027. Le calcul de l'indemnité de départ en retraite de l'Opac du Rhône retenant 65 ans comme âge de départ en retraite avant cette loi, cette réforme de la retraite n'a dans l'immédiat pas d'incidence sur le calcul de l'indemnité de départ en retraite.

Par ailleurs, la fédération des OPH et les organisations syndicales ont signé le 28 novembre 2023 un accord de convergence donnant naissance à la convention nationale des organismes publics et coopératifs de l'habitat. Cette convention collective commune aux OPH et aux coop'HLM a plafonné l'indemnité de départ en retraite à 4 mois de salaires alors qu'elle était plafonnée à 3 mois auparavant pour les OPH. L'incidence du passage de 3 à 4 mois s'élève à 175 K€.

## LES EVOLUTIONS DU CADRE REGLEMENTAIRE FISCAL

La poursuite de la transition énergétique avec la décarbonation du parc immobilier, la performance énergétique des bâtiments et la protection de l'environnement ont été le fil conducteur des textes publiés au cours de l'année 2023.

Concernant les évolutions de la fiscalité, on retiendra :

- la redéfinition des critères de performance énergétique permettant de porter la durée d'exonération de la TFPB à 30 ans. Le décret du 3 juillet 2023 qui a fait suite à la loi de finances pour 2023 prévoit que pour bénéficier de l'allongement de 5 ans de l'exonération les opérateurs doivent justifier avoir respecté par anticipation les niveaux de performance énergétique et environnementale minimaux fondés sur les exigences de la RE2020.
- le maintien de l'abattement de 30% sur la taxe foncière des logements locatifs sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la période 2025-2030.
- la facturation directe au taux de TVA de 5.5% : la loi de finances pour 2023 avait prévu qu'un arrêté publié courant 2023 devait redéfinir la liste des travaux d'économie d'énergie pouvant être refacturés directement à 5.5% lorsqu'ils sont réalisés dans des locaux à usage d'habitation de plus de 2 ans. La loi de finances pour 2024 reporte la date limite de publication de cet arrêté au 1er octobre 2024.
- La loi de finances pour 2024 crée pour les opérations de rénovation lourdes dites de seconde vie du parc de logements locatifs sociaux anciens, un régime fiscal de faveur prenant la forme :
  - o d'un taux réduit de TVA à 5,5% pour les livraisons à soi-même de ces travaux
  - o d'une exonération temporaire de taxe foncière pour les immeubles rénovés de 15 à 25 ans.Ces travaux doivent conduire à transformer des logements achevés depuis au moins 40 ans et de performances énergétiques de classes E, F et G en logements de classe A ou B.

## DEMISSION DU DIRECTEUR GENERAL

Xavier Inglebert a présenté sa démission de son poste de Directeur Général de l'Opac du Rhône à effet au 1er janvier 2024 lors du conseil d'administration du 14 décembre 2023.

Lors du conseil de surveillance de la SAC au Fil des Deux Fleuves du 20 septembre 2023 Xavier Inglebert a été nommé Président du directoire de la SAC Au Fil des Deux Fleuves et Directeur Général du Groupe.

Lors de ce conseil d'administration du 14 décembre 2023, la nomination de Guillaume RIO en qualité de Directeur Général de l'Office Deux Fleuves Rhône Habitat à compter du 1er janvier 2024 a été approuvée.



# 2

## ÉTATS FINANCIERS **SIMPLIFIÉS**

*La Grange au Lierre à Colombier-Saugnieu*





Château Brun à Soucieu-en-Jarrest

# BILAN SIMPLIFIÉ

## ACTIF

en K€	2023			2022
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
Immobilisations incorporelles	18 059	13 899	4 160	4 144
Immobilisations corporelles	1 073 152	374 453	698 699	673 929
Immobilisations en cours	38 325		38 325	41 793
Immobilisations financières	2 158		2 158	2 077
<b>Sous total actif immobilisé</b>	<b>1 131 694</b>	<b>388 352</b>	<b>743 342</b>	<b>721 943</b>
Stocks et en cours	20 958		20 958	16 303
Avances et acomptes versés	2 357		2 357	1 568
Créances d'exploitation	25 125	4 190	20 935	21 657
Créances diverses	704		704	637
Valeurs mobilières de placement			-	-
Disponibilités	106 688		106 688	102 195
Charges constatées d'avance	143		143	112
<b>Sous total actif circulant</b>	<b>155 975</b>	<b>4 190</b>	<b>151 785</b>	<b>142 472</b>
Charges à répartir	1 262	-	1 262	1 249
<b>Total ACTIF</b>	<b>1 288 931</b>	<b>392 542</b>	<b>896 389</b>	<b>865 664</b>

## PASSIF

en K€	2023	2022
Dotations et réserves	104 264	98 885
Report à nouveau	116 786	108 014
Résultat de l'exercice	3 981	14 152
<b>Sous total situation nette</b>	<b>225 031</b>	<b>221 051</b>
Subventions d'investissement	107 081	107 002
Provisions réglementées		
Titres participatifs	32 000	32 000
<b>Sous total capitaux propres</b>	<b>364 113</b>	<b>360 053</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>5 545</b>	<b>4 324</b>
Dettes financières	498 135	474 549
Crédits de trésorerie	7 594	6 070
Avances et acomptes reçus	3 538	1 488
Dettes d'exploitation	6 294	8 904
Dettes diverses	3 239	4 161
Produits constatés d'avance	7 932	6 115
<b>Sous-total dettes</b>	<b>526 732</b>	<b>501 287</b>
<b>Total PASSIF</b>	<b>896 389</b>	<b>865 664</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ

en K€	2023	2022
Loyers des logements tous publics	52 204	49 981
Loyers des résidences spécialisées	7 054	6 450
Autres loyers (garages, commerces, SLS, autres)	4 079	3 849
<b>PRODUITS LOCATIFS (1)</b>	<b>63 337</b>	<b>60 280</b>
Production immobilisée et stockée	2 054	2 117
Subventions d'exploitation	220	203
Autres produits d'exploitation	513	1 146
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)</b>	<b>2 787</b>	<b>3 466</b>
Maintenance du patrimoine	- 8 404	- 8 189
Diagnostics et contrôles techniques réglementaires	- 238	- 372
Taxes foncières et autres taxes	- 4 874	- 4 560
Cotisation CGLLS et autres cotisations professionnelles	- 1 271	- 1 341
Frais de personnel	- 12 359	- 12 084
Autres frais de structure	- 5 490	- 5 183
Autres charges d'exploitation	- 571	- 149
Pertes sur charges récupérables non récupérées	- 1 854	- 480
Pertes sur créances irrécouvrables	- 590	- 623
<b>CHARGES D'EXPLOITATION PAYEES (3)</b>	<b>- 35 651</b>	<b>- 32 981</b>
Provisions sur créances douteuses (dotations - reprises)	- 637	- 174
Provision gros entretien (dotations - reprises)	- 471	- 177
Autres provisions (dotations - reprises)	- 522	- 133
Amortissements des immeubles	- 20 520	- 19 588
Amortissements des immobilisations de structure	- 972	- 950
<b>CHARGES D'EXPLOITATION CALCULEES - LOCATIF ET STRUCTURE (4)</b>	<b>- 22 078</b>	<b>- 20 402</b>
Marge sur accession & maîtrise d'ouvrage unique nette de provision	343	234
Marge sur aménagement nette de provision	56	- 164
<b>MARGE SUR ACCESSION, AMENAGEMENT &amp; MAITRISE D'OUVRAGE UNIQUE (5)</b>	<b>399</b>	<b>70</b>
Produits financiers	4 662	3 038
Charges financières	- 14 814	- 8 357
Provisions financières	- 189	- 164
<b>RESULTAT FINANCIER (6)</b>	<b>- 10 341</b>	<b>- 5 483</b>
<b>RESULTAT COURANT (7) = (1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)</b>	<b>- 1 547</b>	<b>4 950</b>
Marge sur cessions de patrimoine nette de provision	3 325	5 424
Démolitions, remplacements de composants et mises au rebut nets de provision	- 1 770	- 446
<b>MARGE SUR SORTIES DE PATRIMOINE (8)</b>	<b>1 555</b>	<b>4 978</b>
Produits exceptionnels perçus	1 382	1 229
Charges exceptionnelles payées	- 524	- 638
Provisions sur exceptionnel (dotations - reprises)	- 98	346
Quote-part de subventions d'investissement virée au résultat	3 213	3 287
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (9)</b>	<b>3 973</b>	<b>4 224</b>
<b>IMPOTS SUR LES SOCIETES - INTERESSEMENT (10)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT NET (7)+(8)+(9)+(10)</b>	<b>3 981</b>	<b>14 152</b>

# 3

## ÉTATS FINANCIERS **DÉTAILLÉS**

*Le Penseur à Chaponost*





*Maison d'accueil spécialisée à Claveisolles*

# BILAN DÉTAILLÉ

## ACTIF

En € Exercice au : 31/12/2023

N° de compte	ACTIF	31/12/2023			31/12/2022	
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				4 160 252	4 143 819
201	Frais d'établissement			0		
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	5 019 594	1 408 978	3 610 616		3 680 140
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	13 039 880	12 490 244	549 636		463 679
<b>21</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				698 698 751	673 929 596
	<b>Terrains et constructions</b>	1 054 878 842	369 788 021	685 090 821		
2111	Terrains nus	2 421 658		2 421 658		375 683
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	117 442 806	201 661	117 241 144		110 164 774
212	Agencements et aménagements de terrains			0		
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	705 317 584	289 142 823	416 174 761		409 673 655
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui	84 325 978	36 332 503	47 993 475		48 374 218
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	145 370 815	44 111 033	101 259 782		91 250 085
	<b>Autres immobilisations corporelles</b>	18 273 341	4 665 411	13 607 930		
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	16 330 767	3 298 642	13 032 125		13 374 849
215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	1 942 574	1 366 769	575 805		716 332
221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0		
<b>23</b>	<b>Immobilisations corporelles en cours</b>				38 324 635	41 792 749
2312	Terrains	4 752 819		4 752 819		6 324 611
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	33 571 815		33 571 815		35 468 138
238	Avances et acomptes			0		
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				2 158 192	2 077 000
261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	106 900		106 900		106 900
2671-2674	Créances rattachées à des participations			0		
272	Titres immobilisés (droit de créances)			0		
2741	Prêts participatifs			0		
278	Prêts pour accession et aux SCCC	14 733		14 733		14 733
271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	2 036 560		2 036 560		1 955 367
2678-2768	Intérêts courus			0		
	<b>TOTAL (I)</b>	<b>1 131 694 484</b>	<b>388 352 654</b>	<b>743 341 830</b>	<b>743 341 830</b>	<b>721 943 163</b>
<b>3 (net du 319, 339, 359)</b>	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				20 957 718	16 303 115
31	Terrains à aménager			0		0
33	Immeubles en cours	19 560 027		19 560 027		12 154 999
35 sauf 358	Disponibles à la vente	1 001 239		1 001 239		788 839
358	Temporairement loués	378 780		378 780		3 326 368
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0		0
32	Approvisionnements	17 672		17 672		32 908
409	Fournisseurs débiteurs	2 356 543		2 356 543	2 356 543	1 567 772
	<b>CREANCES D'EXPLOITATION</b>				20 935 202	21 656 881
	<b>Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)</b>					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	7 121 361	953 684	6 167 677		5 406 706
412	Créances sur acquéreurs	1 012 484		1 012 484		773 524
414	Clients - autres activités	389 140		389 140		259 627
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributionnaires			0		0
416	Clients douteux ou litigieux	3 189 163	3 236 214	-47 051		0
418	Produits non encore facturés	1 466 949		1 466 949		3 791 369
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	804 335		804 335		815 885
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	11 141 668		11 141 668		10 609 771
	<b>CREANCES DIVERSES (3)</b>				703 967	637 556
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC			0		0
451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E			0		0
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	598 691		598 691		418 084
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			0		0
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	87 821		87 821		202 079
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé			0		0
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	17 456		17 456		17 393
50	Valeurs mobilières de placement			0	0	0
	<b>DISPONIBILITES</b>				106 688 643	102 195 578
511	Valeur à l'encaissement	815		815		0
515 (OPH)	Compte au Trésor			0		0
516	Comptes de placement court terme	86 736 949		86 736 949		98 692 010
5188	Intérêts courus à recevoir	1 561 314		1 561 314		2 694 061
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	18 388 479		18 388 479		807 117
53-54	Caisse et régies d'avances	1 086		1 086		2 390
486	Charges constatées d'avance	143 364		143 364	143 364	111 783
	<b>TOTAL (II)</b>	<b>155 975 336</b>	<b>4 189 898</b>	<b>151 785 438</b>	<b>151 785 438</b>	<b>142 472 686</b>
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices TOTAL (III)	1 261 613		1 261 613	1 261 613	1 248 561
169	Primes de remboursement des obligations TOTAL (IV)			0	0	0
476	Différences de conversion Actif TOTAL (V)			0	0	0
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>1 288 931 433</b>	<b>392 542 552</b>	<b>896 388 881</b>	<b>896 388 881</b>	<b>865 664 410</b>

(1) dont droit au bail  
(2) dont à moins d'un an  
(3) dont à plus d'un an

36 013  
11 843 250

# PASSIF

En € Exercice au : 31/12/2023

N° de compte	PASSIF	31/12/2023		31/12/2022
		Détail	Totaux partiels	
<b>10</b>	<b>CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES</b>		104 264 346	98 885 408
101-104-105 (sociétés)	Capital		-	-
10133-1014	Capital (actions simples)			
10134	Capital : actions d'attribution			
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport			
105	Ecarts de réévaluation			
102-103 (OPH)	Dotations		3 341 427	3 341 427
102	Dotations	1 377 689		1 377 689
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	1 963 738		1 963 738
106	Reserves		100 922 919	95 543 981
1061 (sociétés)	Reserve légale			
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles			
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	12 995 376		12 995 376
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	-		
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée			
10685	Reserves sur cessions immobilières	87 182 662		81 803 725
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	10 002 356		
10688	Reserves diverses	744 881		744 881
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	-		
11	Report à nouveau (a)	116 786 288	116 786 288	108 013 628
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	15 128 179		
12	Résultat de l'exercice (a)	3 981 083	3 981 083	14 151 598
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée			
	dont relevant du SIEG	3 283 526		12 925 307
13	Subventions d'investissement	171 094 586	64 013 167	107 081 419
14	PROVISIONS REGLEMENTEES			
145	Amortissements dérogatoires			
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation			
1671	Titres participatifs			
	<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>364 113 135</b>	<b>364 113 135</b>	<b>360 052 939</b>
15	PROVISIONS		5 544 496	4 324 438
151	Provisions pour risques	1 987 070		1 920 405
1572	Provisions pour gros entretien	886 143		415 329
153-158	Autres provisions pour charges	2 671 284		1 988 704
	<b>TOTAL PROVISIONS (II)</b>	<b>5 544 496</b>	<b>5 544 496</b>	<b>4 324 438</b>
162	DETTES FINANCIERES (1)		505 729 403	480 618 189
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	22 431 519		21 253 508
164	Emprunts obligataires	9 400 000		9 600 000
1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
1642	Caisse des Dépôts et Consignations	408 542 934		389 000 571
1643	C.G.L.L.S.			
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	12 910 173		14 139 407
1648	Autres établissements de crédit	32 406 384		31 692 777
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	3 982 767		3 931 742
1654	Redevances (location-accession)	3 313		11 376
1658	Autres dépôts			
166-1672-1673-1674-1677-1678	Emprunts et dettes financières diverses :			
1675	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			
1676	Emprunts participatifs			
168	Avances d'organismes HLM			
1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Autres emprunts et dettes assimilées			
16883	Intérêts courus	7 205 132		3 777 210
17	Intérêts compensateurs	1 253 570		1 141 957
17	Dettes rattachées à des participations			
519	Concours bancaires courants	7 593 611		6 069 642
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
2291-2292	Autres droits			
2293	Droits des locataires attributaires			
419	Clients créditeurs		3 537 768	1 487 650
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	3 160 419		1 095 558
Autres 419	Autres	377 348		392 093
401-4031-4081-4088 partiel	DETTES D'EXPLOITATION		6 294 034	8 903 717
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs	2 336 118		4 290 876
42-43-44-4675	Fournisseurs de stocks immobiliers	37 739		19 029
	Dettes fiscales, sociales et autres	3 920 176		4 593 812
	DETTES DIVERSES		3 238 496	4 161 853
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
269-279	Fournisseurs d'immobilisations	2 605 853		3 763 485
	Versements restant à effectuer sur titres non libérés			
4563	Autres dettes :			
454	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
451-458	Sociétés Civiles Immobilières			
461 (sauf 4615)	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.			
4615	Opérations pour le compte de tiers	55 149		124 418
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Opérations d'aménagement	577 493		273 950
487	Autres		7 931 550	6 115 622
4871-4878	Produits constatés d'avance			
4872	Au titre de l'exploitation et autres	5 389 113		5 492 981
	Produits des ventes sur lots en cours	2 542 437		622 642
	<b>TOTAL DETTES FINANCIERES (III)</b>	<b>526 731 250</b>	<b>526 731 250</b>	<b>501 287 032</b>
477	Différences de conversion Passif (IV)			
	<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III + IV)</b>	<b>896 388 881</b>	<b>896 388 881</b>	<b>865 664 410</b>

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

(1) Dont à plus d'un an  
à moins d'un an

476 197 033  
29 532 370

453 053 442  
21 495 106

# COMPTE DE RÉSULTAT DÉTAILLÉ

## PRODUITS

N° de compte		PRODUITS	31/12/2023		31/12/2022	
			Détail	Totaux partiels	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels
		<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>89 314 321</b>		<b>85 717 392</b>
70 (net de 709)		<b>Produits des activités</b>		<b>78 655 482</b>		<b>75 940 130</b>
7011		Ventes de terrains lots	1 279 359			2 121 895
7012-7013		Ventes d'immeubles bâtis	3 363 302			915 550
7014		Ventes de maisons individuelles (CCMI)				
7017-7018		Ventes d'autres immeubles				
703		Récupération des charges locatives	10 456 809			12 372 521
702 / 704		Loyers :				
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)		Loyers des logements non conventionnés	168 550			169 741
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)		Loyers des logements conventionnés	50 955 438			48 869 587
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)		Suppléments de loyers	363 177			316 793
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)		Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	7 053 626			6 450 374
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)		Logements en location - accession et invendus	69 614			44 304
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)		Autres	4 726 893			4 429 636
705		<b>Produits de concession d'aménagement</b>				
706		Prestations de services :				
7061-7062		Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)				
70631 (OHLM)		Sociétés sous égide				
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)		Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	35 000			70 024
7064		Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation				
7065		Syndic de copropriétés				
7063 (SEM) / 7065 (OHLM)		Gestion d'immeubles appartenant à des tiers				
70671		Gestion des S.C.C.C.				
70672		Gestion des prêts				
7068		Autres prestations de services	7 009			7 378
708		<b>Produits des activités annexes :</b>				
7086		Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.				
Autres 708		Autres	176 705			172 328
71		<b>Production stockée ( ou destockage )</b>		<b>4 669 840</b>		<b>4 058 660</b>
7133		Immeubles en cours	7 354 728			157 390
7135		Immeubles achevés	-2 684 888			3 901 270
72		<b>Production immobilisée</b>		<b>1 684 528</b>		<b>1 777 448</b>
7222		Immeubles de rapport (frais financiers externes)	200 911			211 816
721- Autres 722		Autres productions immobilisées	1 483 617			1 565 633
74		<b>Subventions d'exploitation</b>		<b>286 595</b>		<b>275 182</b>
742		Primes à la construction				
743		Subventions d'exploitation diverses	286 595			275 182
744		Subventions pour travaux d'entretien				
781-782		<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>2 985 540</b>		<b>2 193 702</b>
78157		Provisions pour gros entretien	102 071			324 002
78174		Dépréciations de créances	1 126 738			1 160 594
Autres 781		Autres reprises	1 756 730			709 106
791		<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	<b>738 165</b>	<b>738 165</b>		<b>576 779</b>
7583		<b>Produits du dispositif de lissage de la CGLLS</b>				
751-754-7581-7582-7588		Autres produits	294 171	294 171		895 491
755		<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
		<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>4 662 005</b>		<b>3 038 383</b>
761		<b>De participations</b>		<b>321</b>		<b>168</b>
7611		Revenus des actions				
7612		Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente				
7613-7618		Revenus des avances, prêts participatifs et autres	321			168
762		<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>				
76241-76242		Prêts accession				
Autres 762		Autres				
763-764		<b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>	<b>4 457 271</b>	<b>4 457 271</b>		<b>3 038 215</b>
765-766-768		Autres				
786		<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>				
796		<b>Transfert de charges financières</b>	<b>204 413</b>	<b>204 413</b>		
767		<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>				
		<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>11 167 549</b>		<b>17 017 980</b>
771		<b>Sur opérations de gestion</b>	<b>859 512</b>	<b>859 512</b>		<b>850 792</b>
		<b>Sur opérations en capital :</b>		<b>8 740 652</b>		<b>14 495 826</b>
775		Produits des cessions d'éléments d'actif	4 810 002			10 159 561
777		Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	3 213 205			3 286 666
778		Autres	717 445			1 049 598
787		<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	<b>1 567 386</b>	<b>1 567 386</b>		<b>1 671 362</b>
797		<b>Transferts de charges exceptionnelles</b>				
		<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>105 143 875</b>	<b>105 143 875</b>		<b>105 773 755</b>
		<b>Salde débiteur = perte</b>				
		<i>dont relevant du SIEG</i>				
		<i>dont ne relevant pas du SIEG</i>				
		<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>105 143 875</b>	<b>105 143 875</b>		<b>105 773 755</b>

# CHARGES

En €		Exercice au : 31/12/2023				
N° de compte	CHARGES	31/12/2023			31/12/2022	
		Charges récupérables	Charges non récup.	Totaux partiels	Dont secteur agréé	Totaux partiels
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>80 520 286</b>		<b>75 284 125</b>
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	<b>Consommations de l'exercice en provenance des tiers</b>			<b>35 068 155</b>		<b>32 986 342</b>
60 (net de 609)	Achats stockés :					
601	Terrains		3 978 971	3 978 971		4 582 340
602	Approvisionnement					62 706
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
603	Variation des stocks :					
6031	Terrains	15 235		15 235		-19 632
6032	Approvisionnement					
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de		4 489 699	4 489 699		2 134 258
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de					
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de					
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers					
606	Achats non stockés de matières et fournitures	5 026 586	428 538	5 455 124		5 508 779
61-62 (nets de 619 et 629)	<b>Services extérieurs :</b>					
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	3 826 576	633 003	4 459 579		4 614 334
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		54 510	54 510		38 776
613	Locations		118 756	118 756		138 885
614	Charges locatives et de copropriétés		377 280	377 280		5 675
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	301 788	1 728 788	2 030 576		1 754 008
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	281 850	5 999 086	6 280 936		6 267 721
6156	Maintenance		310 735	310 735		275 954
6158	Autres travaux d'entretien		209 193	209 193		178 463
616	Primes d'assurances		856 455	856 455		748 339
621	Personnel extérieur à l'organisme		45 969	45 969		6 191
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	294 705	1 451 306	1 746 012		1 911 495
623	Publicité, publications, relations publiques		118 424	118 424		206 850
625	Déplacements, missions et réceptions		171 658	171 658		155 034
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		1 125 800	1 125 800		1 190 684
6285	Redevances		519 333	519 333		472 137
Autres comptes 61 et 62	Autres	918 221	1 785 688	2 703 909		2 753 344
63	<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			<b>7 068 889</b>		<b>6 671 279</b>
631-633	Sur rémunérations	68 637	885 663	954 300		991 517
63512	Taxes foncières		4 571 902	4 571 902		4 273 153
Autres 635-637	Autres	1 229 268	313 420	1 542 688		1 406 609
64	<b>Charges de personnel</b>			<b>12 580 865</b>		<b>12 405 663</b>
641-6481	Salaires et traitements	793 269	8 362 151	9 155 419		9 049 449
645-647-6485	Charges sociales	195 551	3 229 895	3 425 446		3 356 214
681	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>			<b>25 138 724</b>		<b>22 566 138</b>
6811-6812-6816-6817	<b>Dotations aux amortissements et dépréciations :</b>					
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123	Immobilisations locatives		17 106 399	17 106 399		16 566 461
Autres 6811	Autres immobilisations		4 384 232	4 384 232		3 968 237
6812	Charges d'exploitation à répartir		2 223	2 223		4 446
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles					
68173	Dépréciations des stocks et en-cours					
68174	Dépréciations des créances		1 763 683	1 763 683		1 334 165
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :					
68157	Provisions pour gros entretien		572 885	572 885		147 368
Autres 6815	Autres provisions		1 309 303	1 309 303		545 461
65 (sauf 655)	<b>Autres charges de gestion courante</b>			<b>663 652</b>		<b>654 703</b>
654	Pertes sur créances irrécouvrables		590 284	590 284		622 994
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		73 368	73 368		31 709
655	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>					<b>8 522 510</b>
66	<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			<b>15 003 516</b>		<b>14 239 239</b>
686	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>189 138</b>	<b>189 138</b>		<b>164 239</b>
	<b>Charges d'intérêts</b>					
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		159 500	159 500		459 197
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		13 502 515	13 502 515		7 126 466
661123	Intérêts compensateurs		300 751	300 751		
661124	Intérêts de préfinancement consolidables					
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers					27 838
66115	Gestion de prêts - Accession					
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		843 262	843 262		696 895
667	<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>					
664-665-666-668	Autres charges financières		8 351	8 351		47 875
67	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>5 638 991</b>		<b>7 815 523</b>
671	<b>Sur opérations de gestion</b>		<b>127 776</b>	<b>127 776</b>		<b>74 177</b>
	<b>Sur opérations en capital :</b>			<b>3 362 131</b>		<b>7 065 554</b>
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		1 871 884	1 871 884		5 620 517
678	Autres charges exceptionnelles		1 490 247	1 490 247		1 445 037
687	<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :</b>			<b>2 149 083</b>		<b>675 791</b>
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		591 921	591 921		134 543
6872	Dotations aux provisions réglementées					
6875	Dotations aux provisions		1 557 162	1 557 162		541 248
691	<b>PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)</b>					
695	<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>					
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>12 951 685</b>	<b>88 211 107</b>	<b>101 162 793</b>		<b>91 622 157</b>
	<b>Solde créditeur = bénéfice</b>			<b>3 981 083</b>		<b>14 151 598</b>
	<i>dont relevant du SIEG</i>			<b>3 283 526</b>		<b>12 925 207</b>
	<i>dont ne relevant pas du SIEG</i>			<b>697 557</b>		<b>1 226 391</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>105 143 875</b>		<b>105 779 755</b>

# 4

## PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

*Le Parc Dodat à Chasselay*



# MÉTHODES GÉNÉRALES DE PRÉSENTATION ET D'ÉVALUATION

Les comptes annuels de l'Opac du Rhône arrêtés au 31 décembre 2023 sont établis en conformité avec :

- les dispositions des articles L123-12 à L123-28 du code de commerce, du règlement ANC n° 2016-07 du 4 novembre 2016 relatif au plan comptable général applicable aux exercices clos à compter du 31 décembre 2016 et des règlements du comité de réglementation comptable (CRC),
- le règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, dont les principales dispositions se sont appliquées aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016,
- le règlement ANC 2021-08 du 8 octobre 2021 et ANC 2022-05 du 7 octobre 2022 modifiant le règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015,
- les commentaires de comptes publiés le 4 novembre 2015, formant le titre II de l'annexe 4 (Organisation de l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée) de l'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint du Ministère du logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, du Ministère des Finances et Comptes publics et du Ministère de l'Intérieur, fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation.
- l'arrêté modificatif publié le 14 décembre 2022 par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires ayant pour objet l'actualisation des documents annuels et états financiers applicables aux organismes d'HLM et aux SEM agréées en application de l'article L. 481-1 du CCH et l'intégration de l'activité d'organisme de foncier solidaire.
- l'arrêté du 8 décembre 2023 qui actualise les documents annuels et le format des états financiers applicables aux organismes d'HLM et aux SEM agréées pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2023.

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

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

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

## IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

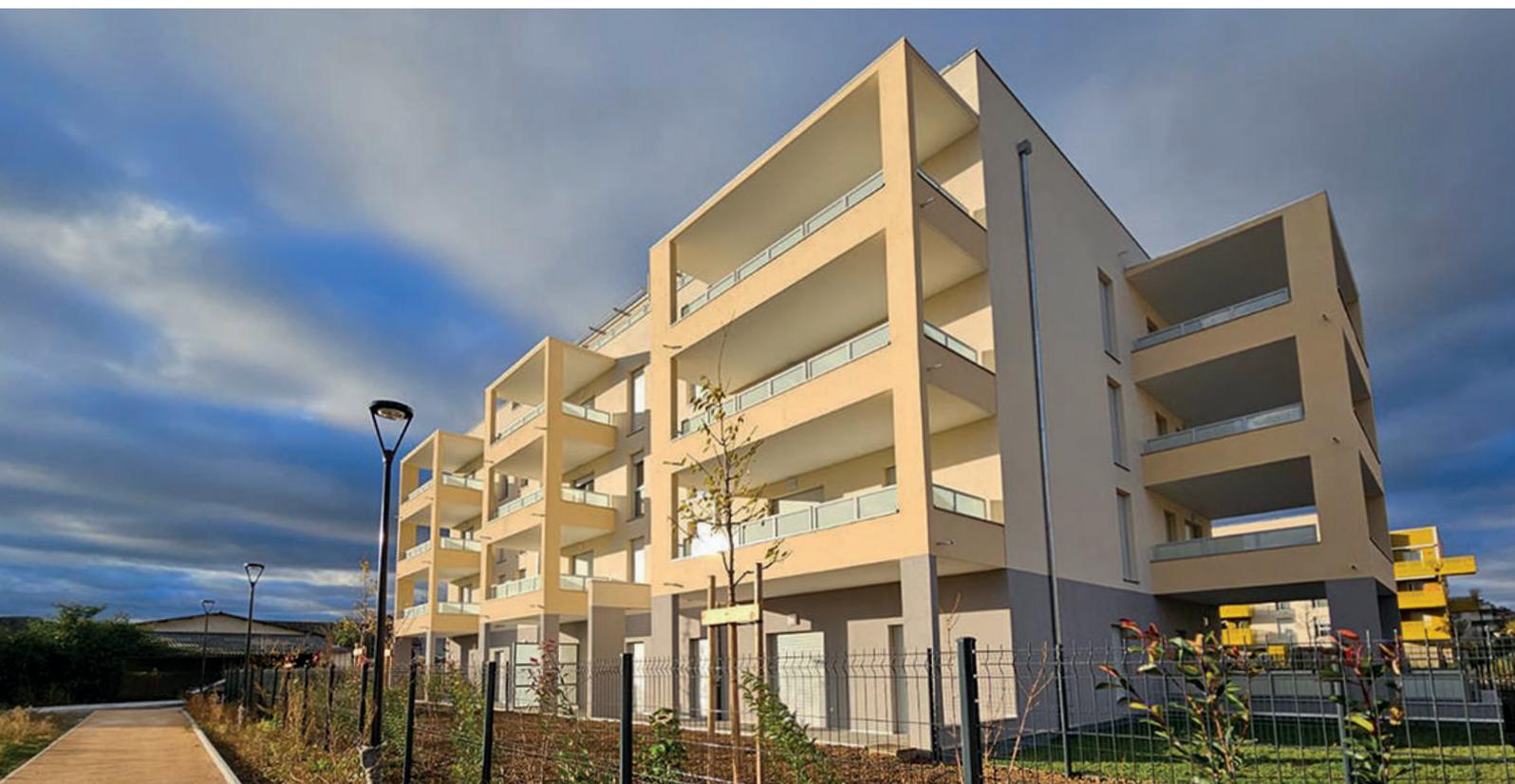
**Les biens acquis en usufruit locatif** sont comptabilisés en immobilisations incorporelles pour leur valeur d'entrée. L'usufruit locatif consiste en un démembrement temporaire du droit de propriété : la nue-propriété appartient à des investisseurs privés qui financent la construction sans prêt aidé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

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

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

## IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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



*Le Ponant à Brignais*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- aménagements extérieurs,
- aménagements intérieurs,
- sécurisation.

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

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

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

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

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

## TRAITEMENT COMPTABLE DES DÉMOLITIONS

Selon les instructions comptables des organismes d'HLM, le traitement comptable des opérations de démolition diffère suivant qu'il y a reconstruction sur le site de l'immeuble démoli ou pas.

En cas d'une démolition avec reconstruction sur le site, les coûts techniques de démolition doivent être intégrés dans le coût de revient des nouveaux immeubles (dans la limite de la valeur actuelle), soit en compte 213 pour les opérations locatives, soit en compte de stocks pour les opérations d'accession à la propriété. L'éventuel surplus de coûts (au-delà de la valeur actuelle) est comptabilisé en charges exceptionnelles (6788).

En cas d'une démolition sans reconstruction ou avec une reconstruction ailleurs que sur le site de l'immeuble démoli les coûts de démolition sont :

- soit incorporés dans le coût du terrain de l'immeuble démoli (compte 211), dans la limite de sa valeur actuelle et sont comptabilisés au-delà en compte 6788, si la démolition a pour conséquence une augmentation de la valeur actuelle du terrain,
- soit comptabilisés en charges exceptionnelles diverses (6788), si la démolition n'entraîne pas d'augmentation de la valeur actuelle du terrain concerné.

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

En cas de restructuration lourde, et non de simple démolition permettant de rendre un terrain constructible, il s'agit d'une opération présentant un caractère exceptionnel et qui sera comptabilisée comme telle.

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

- à compter de la délibération du conseil d'administration, une provision pour dépréciation des constructions est constituée, équivalente à la valeur nette comptable de l'immobilisation à la date prévisionnelle de fin de démolition,
- lorsque la décision de démolition est approuvée par l'autorité administrative, un amortissement exceptionnel de l'immeuble est comptabilisé afin de ramener, à la date envisagée de la démolition, la valeur nette comptable à zéro. Les provisions pour dépréciation antérieurement comptabilisées sont corrélativement reprises,
- par ailleurs, lorsque la décision de démolition est prise par le conseil d'administration et approuvée par l'autorité administrative (autorisation de démolir ou de reloger), les coûts prévisionnels liés à la démolition (et restant à la charge de l'organisme après prise en compte des différentes subventions afférentes à la démolition) tels que coûts techniques de démolition, coûts de travaux de restructuration du foncier, charges de relogements, charges de suivi social, sont provisionnés.

Cette provision est reprise au fur et à mesure de la comptabilisation des charges correspondantes. Lorsque le cumul des charges de démolition comptabilisées devient supérieur à la provision constituée, le dépassement est compensé par la comptabilisation en produit d'une quote-part de subvention. Les subventions notifiées inscrites en produits sont reprises en produits constatés d'avance à hauteur des travaux et prestations de démolition non encore effectués et donc non encore comptabilisés,

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

## STOCKS

Sont comptabilisés en stocks les logements et locaux d'activité destinés à la vente, les opérations en maîtrise d'ouvrage unique, les baux réels solidaires (BRS) ainsi que les opérations d'aménagement publiques ou privées (que les risques et profits soient supportés par l'Opac du Rhône ou par le concessionnaire), qu'il s'agisse d'opérations réalisées pour le compte de collectivités ou pour le compte de l'Opac du Rhône. Les stocks sont enregistrés dans les comptes à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production. Ils incluent la charge foncière, les frais de préparation du site, les travaux et honoraires de professionnels, les frais d'actes, les frais d'appels d'offres, les coûts internes sur conduites d'opérations et les frais financiers. Pour la partie foncière des BRS, l'acquisition du terrain et les frais attachés sont comptabilisés en 2312100 pendant la durée de la construction.

Les opérations d'aménagement aux risques et profits du concessionnaire ainsi que les opérations d'aménagement privées pour le compte de l'Opac du Rhône sont enregistrées à l'actif du bilan en stock. Les cessions et participations reçues sont comptabilisées en produits au fur et à mesure de leur réalisation. Le résultat intermédiaire provisoire constaté est neutralisé en cours d'opération. La perte probable à terminaison est systématiquement provisionnée. En effet, dès lors qu'une perte à terminaison est identifiée, sur des opérations d'aménagement déficitaires ou en devenir incertain, elle fait l'objet d'une comptabilisation via une provision pour risques pour le montant total de la perte estimée.

## CRÉANCES SUR LOCATAIRES

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

- 100% sur les locataires sortants et les locataires en place dont au moins un impayé est supérieur à un an,
- 61% sur les locataires en place dont le plus ancien impayé est supérieur à 6 mois et inférieur à un an,
- 36% si l'origine de la dette des locataires en place est comprise entre 4 et 6 mois,
- 19% si l'origine de la dette des locataires en place est comprise entre 1 et 3 mois,
- 5% si l'origine de la dette des locataires en place est inférieure à 1 mois.

## CHARGES À RÉPARTIR : INTÉRÊTS COMPENSATEURS

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

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

## SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Afin de se mettre en conformité avec l'instruction comptable, l'Opac du Rhône comptabilise depuis 2014 les subventions notifiées lors de la réception de la notification et non plus lors des demandes de fonds. À partir de 2019, le mode de calcul des reprises de subventions est fondé sur le montant notifié et à compter de la date de réception du bien subventionné. Les subventions pour surcoût foncier sont étalées sur une durée de 10 ans.

## PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

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

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

## PROVISION POUR INDEMNITÉS DE DÉPART EN RETRAITE

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

Elle est calculée pour tous les salariés, quel que soit leur contrat de travail. Elle représente l'évaluation des indemnités à verser pour l'ensemble des salariés présents au 31 décembre en application de la convention collective nationale du 6 avril 2017, des avenants ou accords attachés, applicable au personnel des OPH.

Il est tenu compte dans le calcul :

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

## PROVISION POUR MEDAILLES DU TRAVAIL

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

## PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)

La provision pour gros entretien est comptabilisée en provisions pour risques et charges. Elle est assise sur un plan pluriannuel d'entretien des résidences. Ce plan arrêté par le conseil d'administration décrit résidence par résidence, la nature des travaux à réaliser et leurs coûts prévisionnels. Depuis l'exercice 2013, le calcul de la provision pour gros entretien retient les dépenses pour les deux années à venir. Conformément aux prescriptions du règlement 2015-04 de l'ANC du 4 juin 2015, les charges de gros entretien pouvant faire l'objet d'une provision respectent depuis le 1er janvier 2016 les 3 conditions suivantes :

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

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

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

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

## IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

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

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

- exonération sur les logements tous publics et résidences spécialisées conventionnés et attribués sous condition de ressources (inférieures au PLS à l'entrée dans les lieux),

- franchise d'impôt sur les loyers des antennes téléphoniques, panneaux publicitaires, loyers commerciaux et garages loués seuls des résidences conventionnées dans la limite de 5% des recettes totales.

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

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

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

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

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

Ce bilan fiscal d'ouverture a pour objectif de :

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

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

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

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

Total des comptes 7 à 77 inclus	
ajout des comptes 79188	
sauf comptes 71&72 imposables	
<hr/>	= 3,21% pour 2023

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

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

Loyers et charges quittancés sur	
locaux commerciaux, panneaux	
publicitaires et antennes téléphoniques	
<hr/>	= 1,84% pour 2023

Total des produits correspondant
à des créances acquises

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Conformément à l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation, le résultat 2023 est ventilé en activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général (SIEG) et hors SIEG. Les produits ont été affectés directement en fonction de leur appartenance, ou non, à une activité relevant du SIEG.

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

$$\frac{\text{Comptes 70 activités SIEG (sauf compte 703) + part du compte 7752 afférente à la « vente HLM » SIEG}}{\text{Comptes 70 (sauf compte 703) + part du compte 7752 afférente à la « vente HLM »}} = 82,48\% \text{ pour 2023}$$

Sur la base de la méthodologie décrite ci-avant, le résultat des activités SIEG s'est établi à 3 283 525,58 € et celui des activités hors SIEG à 697 556,99 €.

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

Néant

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

Néant

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

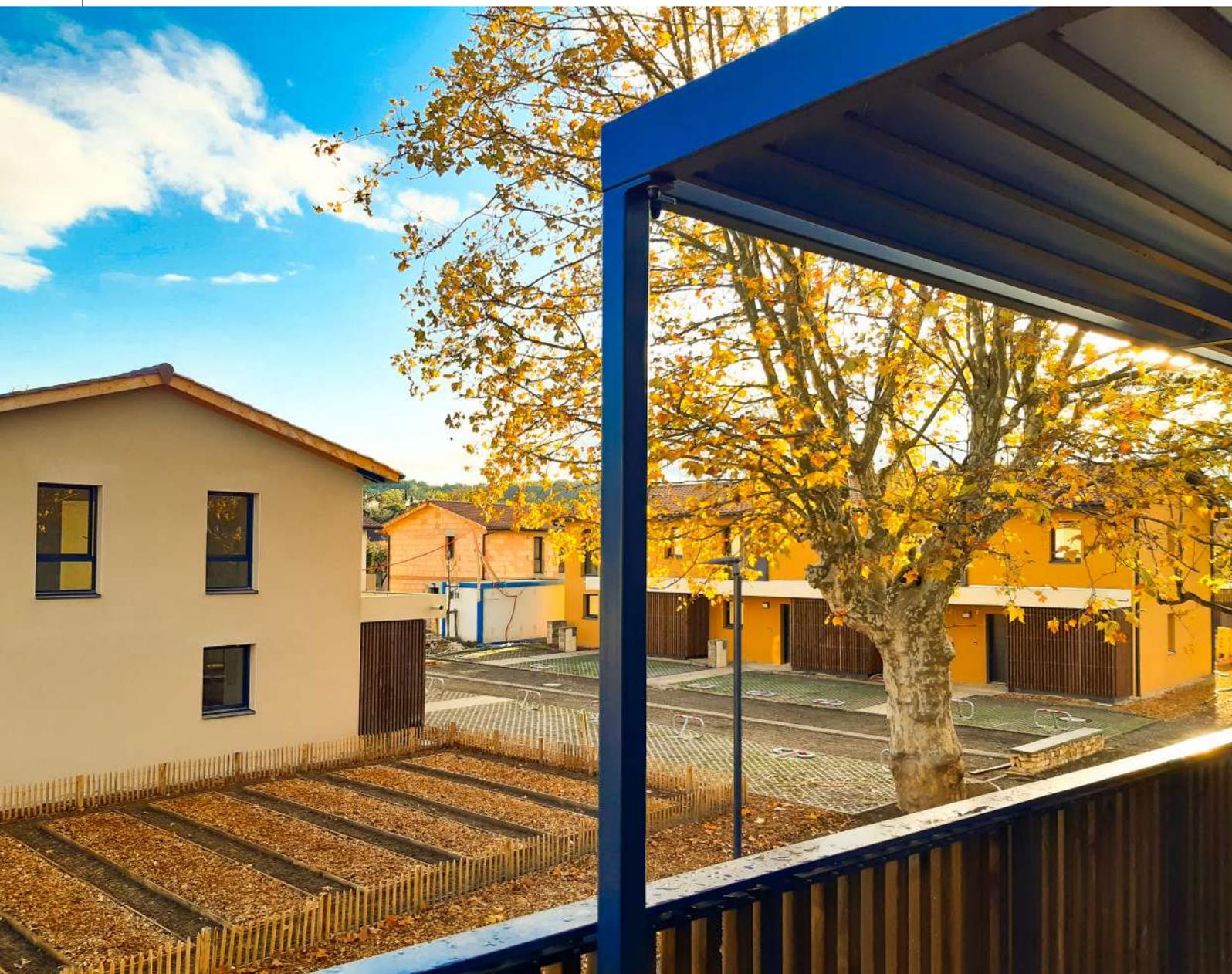
Néant

# 5

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

RELATIVES AU BILAN ET AU  
COMPTE DE RÉSULTAT

*Les Allées Verchères à Civrieux-d'Azergues*



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

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

### ENGAGEMENTS REÇUS

En €

Engagements reçus		
N° de compte	Libellé	Montant
8021	Avals, cautions, garanties reçus	434 464 868
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	3 148 753
8028	Autres engagements reçus	1 474 194
<b>TOTAL</b>		<b>439 087 815</b>

Les engagements reçus concernent essentiellement les emprunts garantis par les collectivités locales à hauteur de 434 465 K€.

#### COMMERCIALISATION

80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	42 973
-------	---	--------

### ENGAGEMENTS DONNÉS

En €

Engagements donnés		
N° de compte	Libellé	Montant
8011	Avals, cautions, garanties donnés	4 433 000
8012	Octroi de prêts	
80121	- Contrats signés de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	37 713 505
	Reste à comptabiliser sur :	
80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	3 590 098
80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	12 523 798
80184	- Marchés signés (opérations locatives)	13 122 926
80188	Engagements divers	8 476 683
<b>TOTAL</b>		<b>42 146 505</b>

Les engagements donnés concernent essentiellement les engagements sur compromis de vente, pour 12 524 K€, la part restant à payer au titre des marchés en cours, pour 13 123 K€ et la PCRC pour 8 477 K€.

# TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RÉSULTAT

En €

Exercice : 31/12/2023

ORIGINES :	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
<b>11 - Report à nouveau avant affectation du résultat</b>		108 013 628		7 581 810		100 431 818
<b>12 - Résultat de l'exercice N-1</b>		14 151 598		12 925 307		1 226 291
- Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses						
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat				12 925 307		1 226 291
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres				7 581 810		100 431 818
<b>AFFECTATIONS :</b>						
- <b>Affectation aux réserves</b>						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)						
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)						
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)						
10685 Réserves sur cessions immobilières	5 378 938		5 378 938			
10688 Réserves diverses						
<b>457 - Dividendes (spécifique sociétés)</b>						
<b>11 - Report à nouveau après affectation du résultat</b>	116 786 288		15 128 179		101 658 109	
<b>TOTAL</b>	<b>122 165 226</b>	<b>122 165 226</b>	<b>20 507 117</b>	<b>20 507 117</b>	<b>101 658 109</b>	<b>101 658 109</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT NET DE 2022

Le résultat de l'exercice 2022 qui s'élevait à 14 151 598 € a été affecté conformément à la décision du conseil d'administration du 21 juin 2023. A l'issue de cette affectation, le report à nouveau est créditeur de 116 786 288 € et la réserve des plus-values long terme créditrice de 87 182 662 €.

## RÉSULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS HLM (PLURIANNUELS)

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

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires	64 696 005	61 882 120	71 290 755	63 567 609	68 198 672
Résultat avant charges et produits calculés	30 736 426	36 988 046	30 509 508	30 406 035	26 905 103
Résultat après charges et produits calculés	14 741 343	19 644 204	14 987 941	14 151 598	3 981 083
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	247	231	239	249	247
Montant de la masse salariale de l'exercice	7 864 925	7 489 759	8 053 496	9 049 449	9 155 419
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	3 150 515	2 983 619	3 249 415	3 356 214	3 425 446

## AUTOFINANCEMENT NET HLM

En €

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - III - 2)	11 438 132	9 893 806	7 252 654	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	1 042 491	3 038 383	4 457 592	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	81 370 717	75 940 130	78 655 482	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	10 079 962	12 372 521	10 456 809	
<b>e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM</b>	<b>72 333 247</b>	<b>66 605 992</b>	<b>72 656 264</b>	
<b>a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)</b>	<b>15,81%</b>	<b>14,85%</b>	<b>9,98%</b>	<b>13,55%</b>

Le ratio d'autofinancement net HLM, défini aux articles R. 423-9 et R. 423-70 du CCH, s'élève à 9,98 % pour l'année 2023 et à 13,55 % pour la moyenne des trois derniers exercices. Il s'avère être supérieur au taux minimal de référence fixé par arrêté ministériel du 10 décembre 2014, à savoir 0% pour l'exercice en cours et 3% pour celui de la moyenne sur 3 ans.

L'autofinancement net HLM dégagé en 2023 diminue de 2 641 K€ par rapport à 2022.

Les principales baisses sont liées

- à l'activité financière : hausse des charges financières (-4 832 K€), en partie compensée par la diminution des remboursements d'emprunts locatifs (+ 2 497 K€),
- aux opérations liées à la démolition (- 632 K€),
- à une diminution de l'auto financement sur l'activité locative (- 293 K€),

Ces baisses ont été en partie compensées par l'autofinancement généré par les activités d'aménagement (+ 326 K€) et d'accession (+ 108 K€), et le résultat exceptionnel (+ 209 K€).

*Les Pierres Folles à Saint-Jean des Vignes*



# TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En €

Exercice au : 31/12/2023

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports	Virements de poste à poste	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts	
<b>INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	4 986 359		33 235			5 019 594
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles (232-237)						
Autres immobilisations incorporelles	12 633 566	359 171	47 144			13 039 880
<b>TOTAL I</b>	<b>17 619 925</b>	<b>359 171</b>	<b>80 379</b>			<b>18 059 475</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<b>TERRAINS</b>						
Terrains nus	375 683	2 045 975				2 421 658
Terrains aménagés, loués, bâtis	110 379 681		7 190 734		127 610	117 442 806
Agencements - Aménagements de terrains						
<b>TOTAL II</b>	<b>110 755 365</b>	<b>2 045 975</b>	<b>7 190 734</b>		<b>127 610</b>	<b>119 864 464</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants			27 319 320		2 497 784	
Additions et remplacement de composants (1)			7 229 491		1 586 890	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]	725 391 213		34 548 811		4 084 673	755 855 351
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants			1 712 304			
Additions et remplacement de composants			1 426 921		326 272	
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]	176 346 073		3 139 225		326 272	179 159 027
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	16 212 133		118 634			16 330 767
<b>TOTAL III [A+B+C]</b>	<b>917 949 420</b>		<b>37 806 670</b>		<b>4 410 945</b>	<b>951 345 144</b>
Installations techniques - Matériel - Outillage	153 181	1 388				154 569
<b>TOTAL IV</b>	<b>153 181</b>	<b>1 388</b>				<b>154 569</b>
<b>DIVERS</b>						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)						
Matériel de transport						
Matériel de bureau et matériel informatique	1 082 918	46 248				1 129 166
Mobilier	657 224	1 614				658 839
Diverses						
<b>TOTAL V</b>	<b>1 740 142</b>	<b>47 863</b>				<b>1 788 005</b>
<b>Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI</b>						
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	6 324 611	5 652 223		7 224 015		4 752 819
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	24 353 151	24 450 570		29 199 863		19 603 858
- Additions et remplacements de composants	11 114 987	11 509 391		8 656 421		13 967 958
Avances et acomptes						
<b>TOTAL VII</b>	<b>41 792 749</b>	<b>41 612 184</b>		<b>45 080 299</b>		<b>38 324 635</b>
<b>Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)</b>	<b>1 072 390 857</b>	<b>43 707 410</b>	<b>44 997 404</b>	<b>45 080 299</b>	<b>4 538 555</b>	<b>1 111 476 817</b>
<b>FINANCIERES</b>						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	106 900					106 900
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)						
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession	14 733					14 733
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	1 955 367	106 629			25 436	2 036 560
Intérêts courus						
<b>TOTAL IX</b>	<b>2 077 000</b>	<b>106 629</b>			<b>25 436</b>	<b>2 158 192</b>
<b>TOTAL GENERAL ( I + VIII + IX ) (2)</b>	<b>1 092 087 782</b>	<b>44 173 210</b>	<b>45 077 783</b>	<b>45 080 299</b>	<b>4 563 991</b>	<b>1 131 694 484</b>

Abandon 2 516

La variation de l'actif immobilisé est de 39 606 K€ sur 2023 et se décompose de la façon suivante :

Augmentation des actifs à hauteur de 44 173 K€ dont :

- 26 081 K€ de constructions neuves (dont 4 286 K€ de résidences spécialisées),
- 11 569 K€ de remplacement de composants,
- 3 143 K€ de terrains,
- 2 776 K€ d'acquisitions amélioration (dont 2 390 K€ de résidences spécialisées),
- 359 K€ d'actifs incorporels (logiciels),
- 245 K€ d'actifs divers (bâtiment administratif, matériel et actifs financiers).

Diminution des actifs à hauteur de - 4 567 K€ relatives aux :

- cessions d'actifs pour - 2 651 K€,
- remplacements de composants pour - 1 913 K€
- abandons pour - 3 K€.

## TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

En € Exercice au : 31/12/2023

Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements en fin d'exercice
		Amortissement linéaire	Autres méthodes		
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	1 306 220	102 759			1 408 978
Autres postes d'immobilisations incorporelles	12 169 887	320 357			12 490 244
<b>TOTAL I</b>	<b>13 476 106</b>	<b>423 116</b>			<b>13 899 222</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains					
<b>TOTAL II</b>					
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sur sol propre)	290 998 951	16 171 542	405 337	2 520 289	305 055 540
Constructions locatives sur sol d'autrui	60 235 587	4 245 696		213 064	64 268 219
Bâtiments et installations administratifs	2 837 284	460 501	959	102	3 298 642
<b>TOTAL III</b>	<b>354 071 822</b>	<b>20 877 738</b>	<b>406 296</b>	<b>2 733 456</b>	<b>372 622 401</b>
Installations techniques - Matériel - Outillage					
<b>TOTAL IV</b>	<b>153 181</b>	<b>68</b>			<b>153 249</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique	654 380	146 162			800 542
Mobilier	369 431	43 547			412 978
Diverses					
<b>TOTAL V</b>	<b>1 023 811</b>	<b>189 709</b>			<b>1 213 519</b>
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
<b>TOTAL VI</b>					
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>368 724 920</b>	<b>21 490 631</b>	<b>406 296</b>	<b>2 733 456</b>	<b>387 888 392</b>

La variation des amortissements à hauteur de + 19 163 K€ s'explique par :

- les dotations de l'exercice pour 21 491 K€,
- les diminutions liées aux sorties d'actifs pour - 2 668 K€ et relatives aux :
  - ventes de patrimoine pour - 1 254 K€,
  - remplacements de composants pour - 1 414 K€
  - la variation des amortissements exceptionnels sur démolition pour 340 K€.

# TABLEAU DES DÉPRECIATIONS ET PROVISIONS

En €

Exercice au : 31/12/2023

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
<b>TOTAL I</b>				
<b>PROVISIONS</b>				
Pour litiges	764 399	488 300	506 862	745 837
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	922 170	108 613	205 489 (3)	825 294
Pour gros entretien	415 329	572 885	102 071	886 143
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	2 222 540	2 269 552	1 404 869	3 087 223
<b>TOTAL II</b>	<b>4 324 438</b>	<b>3 439 350</b>	<b>(2) 2 219 292</b>	<b>5 544 496</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles				
Corporelles	1 419 698	185 625	1 141 062	464 262
Financières				
<b>TOTAL III</b>	<b>1 419 698</b>	<b>185 625</b>	<b>1 141 062</b>	<b>464 262</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
<b>TOTAL IV</b>				
<b>CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	3 552 954	1 716 632	1 126 738	4 142 847
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributionnaires				
Autres créances		47 051		47 051
Valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL V</b>	<b>3 552 954</b>	<b>1 763 683</b>	<b>1 126 738</b>	<b>4 189 898</b>
<b>TOTAL VI (III+IV+V)</b>	<b>4 972 652</b>	<b>1 949 308</b>	<b>2 267 800</b>	<b>4 654 160</b>
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + VI )</b>	<b>9 297 090</b>	<b>(1) 5 388 658</b>	<b>(1) 4 487 092</b>	<b>10 198 657</b>

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	3 645 871	2 985 540
	- Financières		
	- Exceptionnelles	1 742 787	1 501 552
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		1 113 031
	... de provisions non utilisées (*)		1 106 261
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			825 294

Le solde des dotations et reprises de l'exercice constitue une charge d'exploitation de 660 K€, et une charge exceptionnelle de 241 K€.

Les principales provisions au 31 décembre 2023 se détaillent comme suit :

## PROVISIONS POUR LITIGES

**745 K€**

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

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

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

## PROVISION POUR PENSIONS ET OBLIGATIONS

**825 K€**

### Provision pour engagements de retraite

**702 K€**

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

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

- âge de départ à la retraite fixé à 65 ans,
- probabilité d'être en vie à 65 ans en utilisant la table statistique des assurances en cas de vie de 2012-2016 de l'INSEE,
- taux de turn-over résultant de l'observation statistique sur les années 2021-2022-2023 : 13,20 % pour les administratifs et 6,61 % pour les agents de résidence,
- revalorisation attendue des salaires : 2,96 %,
- taux de charges sociales : 47 % pour les administratifs et 36 % pour les agents de résidence,
- taux d'actualisation équivalent à l'indice quotidien TEC 20, taux de l'échéance constante à 20 ans : 2,96 % contre 3,27 % en 2022.

### Provision pour médailles du travail

**123 K€**

Une provision au titre des médailles du travail correspondant aux versements probables aux salariés présents est constituée conformément à l'accord collectif d'entreprise du 3 avril 1996 et à son avenant n°1 du 18 juillet 1996.

## PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

**886 K€**

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

Le montant figurant en provision au 31 décembre 2023 porte sur les années 2024 et 2025.

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

## AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

**3 087 K€**

### Autres provisions pour risques

**1 241 K€**

Depuis 2019, l'Opac du Rhône est son propre assureur en matière de chômage et conformément aux usages et pratiques professionnelles, ce passif est constaté en provision pour risques et charges et au 31 décembre 2023 cette provision figure au bilan pour 374 K€.

Une provision pour avis de taxes foncières non reçus a été comptabilisée en 2023 pour 114 K€. Les provisions pour risques enregistrent également la neutralisation des bénéfices des opérations d'aménagement en cours jusqu'à leur clôture ainsi que la constatation des pertes à terminaison des opérations d'aménagement déficitaires ou en devenir incertain dès que l'Opac du Rhône en a connaissance. Au 31 décembre 2023, ces provisions s'élèvent à 730 K€. Une provision de 23 K€ correspondant à l'évaluation du montant des congés payés des salariés partis a également été constituée au 31/12/2023.

### **Autres provisions pour charges**

**1 846 K€**

Elles correspondent à une provision pour démolition concernant les sites : Merle à Tarare, Croisette et Léon Gouttard 1 à Thizy, Cité Labé à St. Jean-la-Bussière.

## **PROVISIONS SUR ACTIF IMMOBILISÉ**

**464 K€**

Des provisions pour dépréciation des réserves foncières et des futures ventes à titre gratuit sont comptabilisées pour chaque terrain concerné quand l'écart entre le prix d'acquisition et la valeur du marché est défavorable. Elles atteignent 202 K€ au 31 décembre 2023.

Dans le cadre des opérations de démolition, une provision pour dépréciation des bâtiments à démolir est constituée à hauteur de la valeur nette comptable des immobilisations concernées. Elle s'élève à 27 K€ au 31 décembre 2023.

Une provision pour dépréciation des résidences à fort taux de vacance a été comptabilisée au bilan à hauteur de 235 K€.

## **PROVISIONS DES CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT**

**4 143 K€**

Ce poste intègre la provision pour dépréciation des créances locatives qui s'élève à 4 143 K€ et est constituée, locataire par locataire, selon des constatations statistiques de sinistralité des créances clients, conformément aux règles décrites dans le chapitre « règles et méthodes comptables ».

En 2023, 588 K€ de dettes locataires sont considérées comme définitivement irrécouvrables dont 177 K€ qui ont fait l'objet d'un effacement validé par ordonnance du juge de l'exécution dans le cas de situations de surendettement.

## **AUTRES CRÉANCES**

**47 K€**

Une provision de 44 K€ a été constituée au 31/12/2023 pour tenir compte des risques d'impayés sur des créances non locatives.

Cette provision a été calculée selon la même méthode que celle utilisée pour les créances locatives.

# ÉTAT DES DETTES

En €

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	22 431 519	548 142	2 187 290	19 696 087	
163	Emprunts obligataires (1)	9 400 000	200 000	800 000	8 400 000	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	453 859 491	9 761 342	41 998 510	402 099 639	428 153 023
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	3 982 767		Non ventilable (3)	3 982 767	
1654	Redevances location - accession	3 313			3 313	
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)					
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	7 593 611	7 593 611			
16881/16882/1718/	Intérêts courus non échus	7 205 132	7 205 132			
1748/1788/5181	Intérêts compensateurs	1 253 570	241 376	490 357	521 837	1 157 232
16883						
<b>TOTAL I dettes financières</b>		<b>505 729 403</b>	<b>25 549 603</b>	<b>45 476 157</b>	<b>434 703 643</b>	<b>429 310 255</b>
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>		<i>33 431 565</i>	<i>79 565</i>	<i>67 000</i>	<i>33 285 000</i>	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	4 979 710	4 647 409	47 447	284 855	
419	Clients créditeurs	377 348	377 348			
42	Personnel et comptes rattachés	1 772 532	1 772 532			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 588 206	1 588 206			
44	Etat et autres collectivités publiques	559 438	559 438			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	559 438	559 438			
45	Groupe, associés et opérations de coopération					
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés					
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.					
46	Créditeurs divers	434 052	434 052			
461	Opérations pour le compte de tiers	55 149	55 149			
46 sauf 461	Autres dettes	378 903	378 903			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)	198 591	198 591			
<b>TOTAL II</b>		<b>9 909 877</b>	<b>9 577 575</b>	<b>47 447</b>	<b>284 855</b>	
487	Produits constatés d'avance	7 931 550	7 931 550			
4871	Sur exploitation	180 098	180 098			
4872	Sur vente de lots en cours	2 542 437	2 542 437			
4878	Autres produits constatés d'avance	5 209 015	5 209 015			
<b>TOTAL III</b>		<b>7 931 550</b>	<b>7 931 550</b>			
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)</b>		<b>523 570 830</b>	<b>43 058 728</b>	<b>45 523 604</b>	<b>434 988 498</b>	<b>429 310 255</b>

RENVIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	34 753 516
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	14 748 768
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

## DETTES FINANCIÈRES

506 729 K€

## EMPRUNTS ET INTÉRÊTS

494 150 K€

Le capital restant à rembourser sur les emprunts souscrits, hors titres participatifs, s'élève à 485 691 K€ au 31 décembre 2023 contre 465 686 K€ au 31 décembre 2022, soit une augmentation de 20 005 K€.

Le montant des prêts encaissés sur l'année s'élève à 34 754 K€.

	En €		REMBOURSEMENTS		Variation 23/22	31/12/2023
	31/12/2022	Nouveaux emprunts	Remboursements échéance	Remboursements anticipés		
Emprunts	465 686 262	34 753 516	- 13 899 634	- 849 134	20 004 748	485 691 010
Titres participatifs	32 000 000				-	32 000 000
			<b>-14 748 768</b>			
Intérêts compensateurs	1 141 957				15 275	1 157 232
Intérêts courus non échus	3 777 210				3 427 922	7 205 132
	<b>502 605 429</b>				<b>23 447 945</b>	<b>526 053 374</b>

Les remboursements à l'échéance opérés sur la période représentent 13 900 K€ et les remboursements anticipés s'élèvent à 849 K€ pour l'année 2023.

## **CONCOURS BANCAIRES COURANTS**

**7 594 K€**

### **Les lignes de crédit**

**7 293 K€**

Par délibération du 19 octobre 2021, le conseil d'administration de l'Opac du Rhône a renouvelé l'autorisation de mettre en place jusqu'au 31 décembre 2023, des lignes de crédit d'une durée inférieure à 5 ans jusqu'à hauteur de 180 000 K€, qui peuvent être utilisées afin d'optimiser la gestion de trésorerie et de financer les opérations d'investissement en fonction des opportunités et si les conditions de marché s'y prêtent.

Par ailleurs, et en utilisation alternative des lignes de crédits, l'OPAC a mis en place en 2022 et utilisé en 2023 un programme d'émission de billets de trésorerie (NEU-CP, Negotiable European Commercial Paper).

Dans le contexte de la hausse brutale des taux courts, amorcée à l'automne 2022 et poursuivie sur 2023, aucune ligne de crédit nouvelle n'a été mise en place en 2023, et seules deux émissions de billets de trésorerie ont été réalisées en début d'année (pour un total de 70 M€ entre février et avril).

Trois autres lignes de crédit, mobilisées pour un total de 7 292 K€ au 31 décembre 2023, sont destinées à assurer les financements relais des opérations d'aménagement pour le compte de tiers dans l'attente des cessions de charges foncières. Elles s'appliquent à trois opérations comptabilisées en stock dans la mesure où le risque de ces opérations d'aménagement est supporté par le concessionnaire.

### **Comptes bancaires créditeurs et intérêts courus**

**301 K€**

Les soldes créditeurs bancaires s'élèvent à 301 K€ au 31 décembre 2023 et les intérêts courus payés sur le premier trimestre 2023 sont négligeables.

## **DÉPÔTS DE GARANTIE DES LOCATAIRES**

**3 986 K€**

## **AUTRES DETTES**

**9 910 K€**

## **FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS**

**4 980 K€**

La dette fournisseurs est principalement constituée de factures dont l'échéance de paiement est prévue en janvier 2024, de factures non parvenues et de retenues de garanties.

## **CLIENTS CRÉDITEURS**

**377 K€**

Ils se composent des avances locataires pour 377 K€.

## **PERSONNEL ET COMPTES RATTACHÉS & SÉCURITÉ SOCIALE ET AUTRES ORGANISMES SOCIAUX** **3 360 K€**

Ce poste concerne essentiellement :

- les charges sociales de décembre 2023 à régler en 2024 pour 820 K€,
- les provisions pour congés payés, repos et compte épargne temps à hauteur de 1 946 K€ dont 664 K€ de charges sociales,
- les primes et indemnités diverses pour 167 K€,
- l'intéressement 2023 pour 427 K€.

## **ÉTAT ET AUTRES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES** **559 K€**

Ce poste est constitué des éléments suivants :

- TVA pour 412 K€,
- taxes diverses pour 147 K€.

## **CRÉDITEURS DIVERS** **434 K€**

Ce poste est constitué des remboursements d'annuités de prêts échues au 31/12/2023 et prélevées au 02/01/2024 pour 379 K€ et des montants appelés auprès des collectivités pour couvrir les dépenses engagées et à venir en leur nom afin de réaliser des équipements publics dans le cadre de maîtrise d'ouvrage mandatée pour 55 K€.

## **COMPTES D'ATTENTE** **199 K€**

Ce poste comprend des encaissements (APL, mandats CCP) qui seront affectés en compte clients sur janvier 2024 pour 141 K€ et divers autres flux de trésorerie non affectés pour 58 K€ (dont 40 K€ de subventions affectées sur 2024).

## **PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE** **7 932 K€**

Les produits constatés d'avance correspondent :

- à la quote-part de subventions notifiées liée à des travaux et prestations non effectués sur des opérations de démolition à hauteur de 5 209 K€,
- aux produits des ventes sur lots en cours pour 1 675 K€,
- aux produits sur Mou et BRS pour 867 K€
- à une indemnité d'assurance pour 180 K€.

# ÉTAT DES CRÉANCES

En €

Exercice au : 31/12/2023

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
<b>EN ACTIF IMMOBILISE</b>				
267	Créances rattachées à des participations	106 900	-	106 900
2781	Prêts principaux accession	14 733	-	14 733
2782	Prêts complémentaires accession	-	-	-
2783	Prêts aux S.C.C.C	-	-	-
274	Autres prêts	1 613 963	36 798	1 577 165
275/276	Autres immobilisations financières	422 596	-	422 596
<b>TOTAL I</b>		<b>2 158 192</b>	<b>36 798</b>	<b>2 121 394</b>
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>				
409	Fournisseurs débiteurs	2 356 543	2 356 543	-
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	7 121 361	7 121 361	-
416	Clients douteux ou litigieux	3 189 163	912 386	2 276 777
412	Créances sur acquéreurs	1 012 484	1 012 484	-
413/414/415/418	Autres créances clients	1 856 089	1 856 089	-
42	Personnel et comptes rattachés	-	-	-
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	88 741	88 741	-
44	Etat et collectivités publiques	11 857 263	1 319 810	10 537 452
443	Opérations particulières	-	-	-
44 sauf 443	Autres	11 857 263	1 319 810	10 537 452
45	Groupes, associés et opération de coopération	-	-	-
451	Groupe	-	-	-
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	-	-	-
455	Associés - comptes courants	-	-	-
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	-	-	-
46	Débiteurs divers	686 511	686 511	-
461	Opérations pour le compte de tiers	-	-	-
46 sauf 461	Autres créances	686 511	686 511	-
<b>TOTAL II</b>		<b>28 168 154</b>	<b>15 353 925</b>	<b>12 814 230</b>
486	Charges constatées d'avance	143 364	143 364	-
476	Différence de conversion (actif)	-	-	-
<b>TOTAL III</b>		<b>143 364</b>	<b>143 364</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>		<b>30 469 711</b>	<b>15 534 087</b>	<b>14 935 624</b>

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	5 757 582
	Subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	6 465

## TITRES DE PARTICIPATION

**107 K€**

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

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES DIVERSES

**2 051 K€**

Ce poste concerne :

- les prêts à des organismes collecteurs au titre de la participation à l'effort de construction pour 1 614 K€,
- les dépôts et cautionnements d'une valeur de 423 K€ versés en contrepartie de la mise à disposition d'installations techniques (compteurs, cuves...) ou en garantie de loyers sur locaux administratifs,
- des titres immobilisés à hauteur de 14 K€.

## **FOURNISSEURS DÉBITEURS**

**2 356 K€**

Ce poste comprend des acomptes versés sur des achats de résidences pour 1 675 K€, des avoirs à recevoir pour 496 K€ et des acomptes versés sur fournisseurs d'exploitation pour 185 K€.

## **LOCATAIRES**

**10 311 K€**

Le quittancement de l'ensemble des locaux est à terme échu. Le mois de décembre 2023 (APL déduite) est rattaché à cet exercice.

Au 31 décembre 2023, 22% des créances locataires, soit 2 276 K€, sont considérées comme douteuses et sont provisionnées à 100%. Les créances locataires non douteuses font l'objet d'une provision liée à la sinistralité statistique de ce poste pour un montant de 842 K€.

## **CREANCES SUR ACQUEREURS**

**1 012 K€**

Il s'agit de sommes dues par les acquéreurs de logements en accession.

## **AUTRES CREANCES**

**1 856 K€**

Ce poste se compose essentiellement :

- des créances liées aux ventes signées de programmes neufs ou de logements issus de notre patrimoine pour 255 K€
- des autres créances d'exploitation pour 134 K€ (créances clients autres que locataires ou sur activités d'aménagement),
- des produits non encore facturés pour 1 465 K€ dont 1 451 K€ correspondant à la refacturation aux locataires du solde de régularisation des charges 2023 qui sera quittancé en 2023 et 14 K€ de charges récupérables à titre individuel qui seront refacturées sur 2024.

## **SÉCURITÉ SOCIALE ET AUTRES ORGANISMES SOCIAUX**

**89 K€**

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

## **ÉTAT ET COLLECTIVITÉS PUBLIQUES**

**11 857 K€**

Les créances de ce poste concernent :

- les subventions liées aux investissements pour 5 758 K€,
- les subventions sur opérations de démolition pour 5 384 K€,
- des créances de TVA pour 715 K€.

## **DEBITEURS DIVERS**

**687 K€**

Les dépenses engagées par l'Opac du Rhône pour le compte des collectivités afin d'exécuter la réalisation d'équipements collectifs (gendarmeries, crèches, écoles, locaux associatifs...) dans le cadre d'opérations de mandats d'études préalables et de maîtrises d'ouvrage mandatées s'élèvent à 446 K€.

Figurent également dans ce poste :

- des remboursements à recevoir sur sinistres pour 169 K€,
- des créances diverses pour 72 K€.

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

En € Exercice au : 31/12/2023

Informations financières		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice	Activité
					Brute	Nette					
Filiales et participations											
Nom	Siren										
Filiales et participations											
Filiales											
Participations											
- SAC DES 2 FLEUVES	900 511 338	48 000		50.00%	24 000	24 000			86 237		SAC
- 2 FLEUVES SENIORS ET AUTONOMIE	776 382 624	40 000	126 022	49.56%	82 900	82 900					
Autres filiales ou participations											
Filiales non reprises ci-dessus											
Participations non reprises ci-dessus											
					14 733	14 733					
<b>TOTAL</b>									86 237		

## INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIÉES

Toutes les transactions avec les parties liées concernent des transactions effectuées avec la SAC des Deux Fleuves et sont conclues à des conditions normales de marché.

## ÉVALUATION DES ÉLÉMENTS FONGIBLES DE L'ACTIF CIRCULANT

En € Exercice au : 31/12/2023

Nature des éléments	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette au bilan	Prix du marché
32 - Approvisionnements				
322 - Fournitures consommables :				
Stock Fioul	17 672	-	17 672	-
<b>TOTAL I</b>	<b>17 672</b>	<b>-</b>	<b>17 672</b>	<b>-</b>
50 - Valeurs mobilières de placement :				
<b>TOTAL II</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL (I+II)</b>	<b>17 672</b>	<b>-</b>	<b>17 672</b>	<b>-</b>

Le stock de combustible de 18 K€ est évalué à partir des relevés d'inventaire physique et valorisé au prix d'achat moyen pondéré.

## AUTRES STOCKS DE L'ACTIF CIRCULANT

En €	31/12/2023	31/12/2022	Variation
<b>Activité d'aménagement</b>			
Opérations en cours	14 695 769	9 863 893	4 831 876
Dépréciation	-	-	-
<b>Activité d'accession</b>			
Opérations en cours	3 787 154	2 184 283	1 602 871
Opérations achevées	559 915	3 326 368	2 766 453
Dépréciation	-	-	-
<b>Activité de BRS</b>			
Opérations en cours	115 369	-	115 369
Opérations achevées	-	-	-
Dépréciation	-	-	-
<b>Activité de maîtrise d'ouvrage unique</b>			
Opérations en cours	961 736	106 824	854 912
Opérations achevées	820 104	788 839	31 265
<b>TOTAL</b>	<b>20 940 046</b>	<b>16 270 207</b>	<b>4 669 840</b>
<i>Dont opérations en cours</i>	<i>19 560 027</i>	<i>12 155 000</i>	<i>7 405 027</i>
<i>Dont stocks achevés nets des dépréciations</i>	<i>1 380 019</i>	<i>4 115 207</i>	<i>2 735 188</i>

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

Les opérations d'accession en cours portent sur 69 logements neufs (dont 10 en PSLA), 11 commerces neufs, 1 terrain, 22 garages et 6 parkings.

Les opérations de BRS en cours portent sur 10 logements à Limas et 3 logements à Saint Laurent d'Agnay. Les opérations de maîtrise d'ouvrage unique en cours concernent principalement un programme d'aménagement de voiries à Saint Romain De Popey et divers équipements publics sur la commune Les Sauvages. Le stock achevé concerne deux cabinets médicaux à Sourcieux les Mines et un programme d'aménagement de voiries et d'espaces verts à Meys.

## DISPONIBILITÉS DE L'ACTIF CIRCULANT

Les comptes courants, caisse, comptes à terme, y compris les intérêts courus non échus, s'élèvent à 106 689 K€, dont 80 500 K€ de comptes ou dépôts à terme et 6 237 K€ de placements sur Livret A.

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

En €		Exercice au : 31/12/2023	
Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition	Montant	Totaux partiels
211 - Terrains	Frais de notaire	23 425	23 425
231 - Immobilisations corporelles en cours	Frais de notaire	5 594	79 702
	Taxes	74 108	
31 - Terrains à aménager	Frais de notaire	39 861	40 068
	Taxes	207	
33 - Immeubles en cours	Frais de notaire	1 914	49 508
	Taxes	47 594	
<b>TOTAL</b>			<b>192 703</b>

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

En €

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221)	Frais financiers (compte 7222)	Autres travaux et prestations pour soi- même (compte 7223)	Total
Sans objet	Sans objet	1 483 617	200 911	-	1 684 528

Détail :

Locatif neuf	1 008 588
Locatif amélioration	419 945
Locaux administratifs	0
Renouvellement urbain	255 995
	<b>1 684 528</b>

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

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

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

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

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

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

En €

Comptes	Frais financiers spécifiques à une opération	Frais financiers non spécifiques à une seule opération	Frais de commercialisation	Autres coûts internes	Total
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement	35 097			199 475	234 572
332 - Opérations groupées, constructions neuves				135 253	135 253
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>35 097</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>334 728</b>	<b>369 825</b>

	Conduite d'opération	Conduite d'investissement
<b>Aménagement</b>	Au temps passé (nb jours * prix de vente jr)	
<b>Résidences Tout Public</b>	1,5 % de l'assiette 1 (1)	3 % de l'assiette 2 (2)
<b>Neuf</b>	+8 x valeur de base (3)	
<b>Locaux commerciaux / activités</b>	1,5 % de l'assiette 1	3 % de l'assiette 2

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

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

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

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

## COMPTES RATTACHÉS

### CHARGES À PAYER (SAUF INTÉRÊTS COURUS)

En €

N° de compte	Libellé	Montant	Observations
408	Fournisseurs	2 889 487	Factures non parvenues
4282/4284/4286	Personnel	1 772 116	Dont congés payés (1 282 K€) et intéressement (490 K€)
4382-4386	Organismes sociaux	768 593	Dont congés payés (664 K€) et intéressement (104 K€)
4482-4486	Etat	102 970	Dont Taxe Habitation siège (116 K€) et régularisation taxe eaux usées (- 13 K€)
<b>TOTAL</b>		<b>5 533 165</b>	

### PRODUITS À RECEVOIR

En €

N° de compte	Libellé	Montant	Observations
418	Locataires	1 466 949	Produits non encore facturés
4387	Organismes sociaux	88 741	Dont IJSS 2023 (32 K€), subvention apprentis 12/2023 (5 K€) et Urssaf régul AT (52 K€)
4687	Divers	175 175	Dont Frais Huissiers (6 K€) et Indemnis. Sinistres (169 K€)
<b>TOTAL</b>		<b>1 730 865</b>	

# PRODUITS ET CHARGES IMPUTABLES À UN AUTRE EXERCICE

## CHARGES À RÉPARTIR

En € Exercice au : 31/12/2023

Nature	Solde au 1er janvier de l'exercice	Additions de l'exercice	Amortissements de l'exercice	Solde au 31 décembre de l'exercice
Intérêts compensateurs	1 141 957	244 387	229 112	1 157 232
Frais d'émission d'emprunts obligataires	106 604		2 223	104 381
<b>TOTAL</b>	<b>1 248 561</b>	<b>244 387</b>	<b>231 335</b>	<b>1 261 613</b>

Les intérêts compensateurs sont relatifs à des prêts locatifs aidés.

## CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

En €

Nature	Montant	Observations
CCA Maintenance (Logiciel+Matériel informatique)	99 868	
CCA Publicité	19 356	
CCA Honoraires divers	8 930	
CCA Hébergement divers	9 883	
CCA Documentations	5 211	
CCA Divers	116	
<b>TOTAL</b>	<b>143 364</b>	

## PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

En €

Nature	Montant	Observations
Produits des ventes sur lots en cours	2 542 437	
Autres (détailler si significatif) :	5 389 113	
Indemnités assurance à recevoir	180 098	
Subventions démolitions	5 209 015	
<b>TOTAL</b>	<b>7 931 550</b>	

## TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

Les transferts de charges d'exploitation s'élèvent à 738 K€ et se décomposent comme suit :

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

Les transferts de charges financières concernent les intérêts compensateurs pour 204 K€.

## TABLEAU RÉCAPITULATIF PAR NATURE DES CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTÉRIEURS

En €

Nature	Montant		N° de compte de virement	Nature	Montant	N° de compte de virement
	Récupérable	Non récupérable				
Détail des charges :				Détail des produits :		
Pertes sur irrec. Locataires		411 419	6541100000	Provision charges exercices antérieurs	34 833	7031000070
Pertes sur irrec. Aut. clients		2 311	6541800000	Loyers commerces TVA ex ant	10 552	7044000075
Pertes sur irrec. Locataires		176 554	6542100000	Recouvrement créances admises en non valeur	31 625	7714000000
				Dégrèvements de taxe foncière	356 102	7717000000
				Autres produits exceptionnels de gestion	21 537	7718300000
				Produits exceptionnels chèques non débités	5 423	7718810000
<b>TOTAL</b>		<b>590 284</b>		<b>TOTAL</b>	<b>460 072</b>	



Le Clos Bellevue à Vaugneray

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Le résultat exceptionnel représente 5 529 K€ et se décompose comme suit :

En K€	31/12/2023	
Subventions virées au résultat	3 213	
Plus-values sur cession de patrimoines sous déduction des frais de commercialisation*	3 313	3 326
Solde net des dotations et reprises sur sorties de patrimoine	13	
Composants remplacés	- 499	
<b>Sous-total sorties de patrimoine hors démolition</b>	<b>2 827</b>	
Dégrèvements de taxe foncière	356	
Résultat net des démolitions	- 1 271	
Produits et charges sur sinistres	20	
Pénalités SLS	10	
Autres charges et produits exceptionnels	393	
Charges et produits sur constructions nets des reprises de provisions	- 19	
	<b>5 529</b>	

\* Frais de commercialisations de 125 K€.

Les autres charges et produits exceptionnels (393 K€) concernent essentiellement des dotations et reprises sur provisions (-98 K€), des pénalités sur marché (435 K€), des régularisations de créances locataires (32 K€) et des encaissements exceptionnels (21 k€).

## RÉMUNÉRATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS

En €	Catégories	Montant global des rémunérations	Montant global des frais remboursés
	Organes d'administration		37 734
	Organes de direction	442 423	878

## EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATÉGORIE

Catégories	Effectif au 31/12	dont Régie	Equivalent d'effectifs refacturés à d'autres organismes	Effectif moyen
<b>Cadres</b>	<b>86,73</b>			<b>84,59</b>
Direction & chargé(e)s de mission	18,00			17,58
Administratifs	43,69			42,42
Techniques	21,04			20,04
Sociaux	4,00			4,55
<b>Employé(e)s</b>	<b>112,29</b>			<b>104,09</b>
Administratifs	107,29			100,01
Techniques	3,00			3,00
Sociaux	2,00			1,08
<b>Ouvrier(e)s</b>	<b>5,00</b>			<b>5,00</b>
<b>Gardien(ne)s d'immeubles</b>	<b>53,64</b>			<b>52,88</b>
<b>Effectif total</b>	<b>257,66</b>			<b>246,56</b>

## INFORMATIONS CONCERNANT L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Au titre de l'exercice 2023, l'Opac du Rhône a réalisé un déficit fiscal de 615 K€. Aucune charge d'impôts n'est comptabilisée.

## HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le mandat des commissaires aux comptes a été renouvelé en 2022 après une consultation établie en application de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics.

Le premier exercice contrôlé dans le cadre de ce marché a été l'exercice comptable 2022 de 12 mois. Les prestations cesseront lors de la réunion de l'organe compétent statuant sur les comptes du 6ème exercice, soit au 31 décembre 2027.

Les honoraires de l'année 2023 s'élèvent à 23 520 € et correspondent à la mission de commissariat aux comptes du cabinet Fiducial.

## VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

En K€	31/12/2023	31/12/2022	Variation 23/22
Ventes d'immeubles (Aménagement & Accession)	4 642 660	3 037 445	53%
Loyers & prestations de service*	63 556 012	60 530 164	5%
<b>Chiffre d'affaires hors récupération des charges locatives</b>	<b>68 198 672</b>	<b>63 567 609</b>	<b>7%</b>
Récupération des charges locatives	10 456 809	12 372 521	-15%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>78 655 481</b>	<b>75 940 130</b>	<b>4%</b>

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

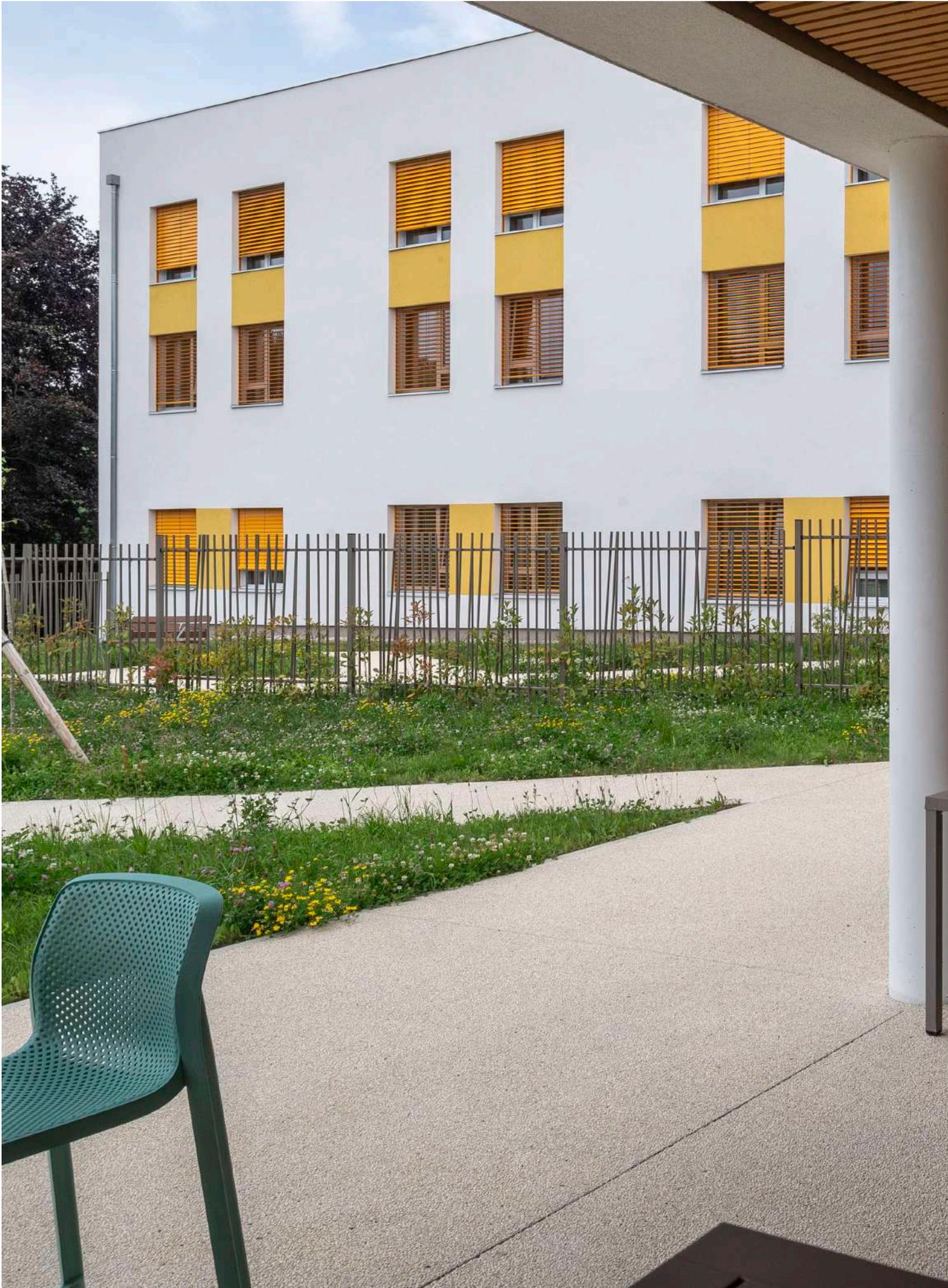
Le chiffre d'affaires de l'Opac du Rhône hors récupération des charges locatives représente 68 199 K€ au 31 décembre 2023 contre 63 568 K€ au 31 décembre 2022 soit une augmentation de 7% principalement liée à l'augmentation des ventes d'immeubles, élément très variable d'une année sur l'autre.

Les ventes accession ont augmentées de 267% et concernent les levées d'option d'achats pour les 3 programmes réceptionnés en 2022.

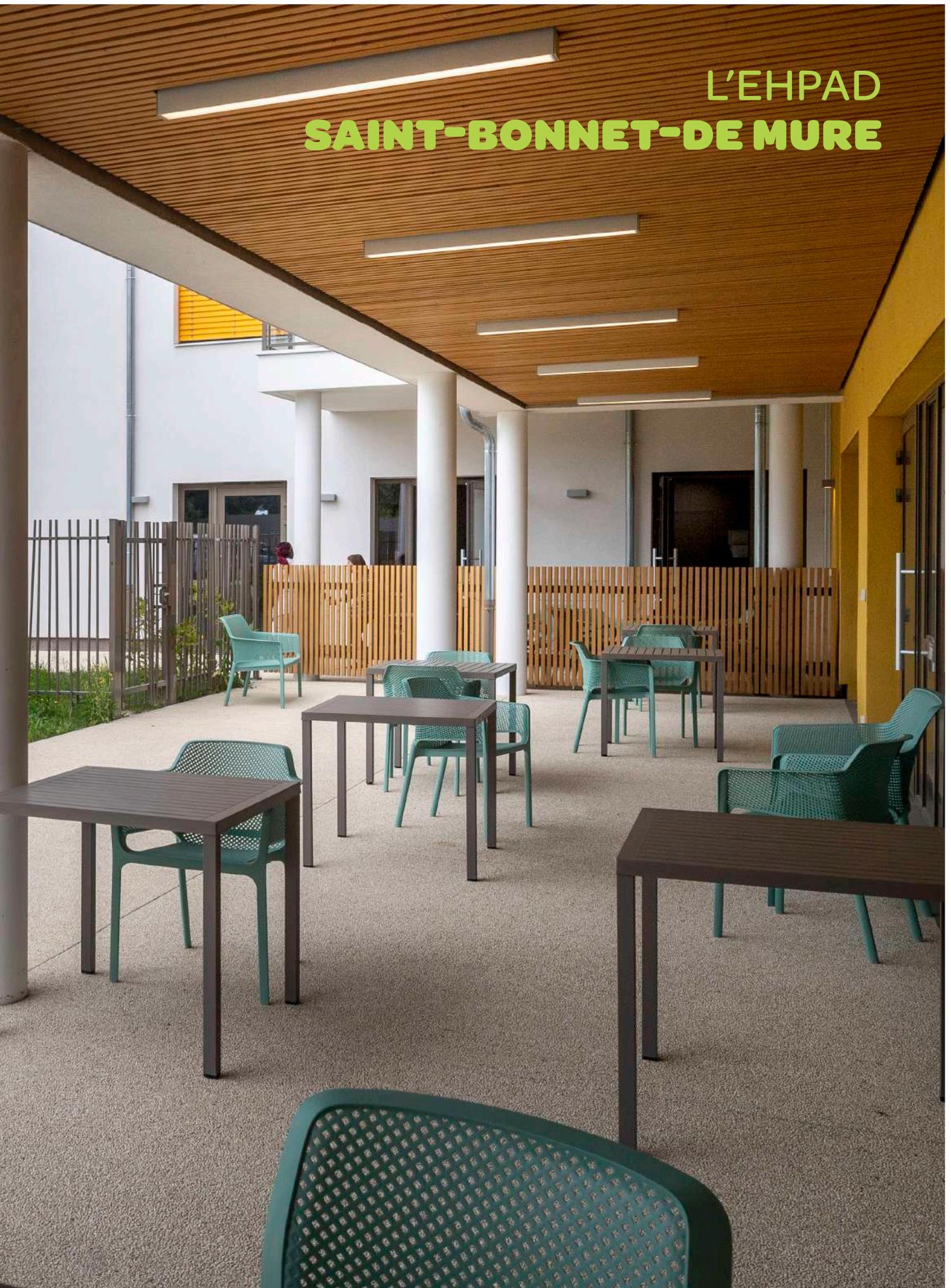
En aménagement, le chiffre d'affaires a diminué de 40% et se compose uniquement de subventions reçues.

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

En K€	31/12/2023	31/12/2022	Variation 23/22
Ventes de terrains aménagés	1 279	2 122	-40%
Ventes d'immeubles bâtis	3 363	916	267%
Logements	3 363	916	267%
Commerces			0%
<b>VENTES D'IMMEUBLES</b>	<b>4 642</b>	<b>3 038</b>	<b>53%</b>
Loyers	63 337	60 280	5%
Résidences tout public	52 205	49 981	4%
Résidences spécialisées	7 053	6 450	9%
Garages	2 840	2 714	5%
Commerces	545	516	6%
Surloyers	363	317	15%
Loyers accessoires	331	302	10%
Prestations de services	42	77	-45%
Autres produits de locations diverses	177	172	3%
<b>LOYERS &amp; PRESTATIONS DE SERVICE</b>	<b>63 556</b>	<b>60 529</b>	<b>5%</b>
<b>Chiffre d'affaires hors récupération des charges locatives</b>	<b>68 198</b>	<b>63 567</b>	<b>7%</b>



# L'EHPAD SAINT-BONNET-DE MURE





# LES MAISONS DU LAVOIR DUERNE





**Deux Fleuves  
Rhône Habitat**

Siège social  
6 rue Simone Veil  
69530 Brignais

[www.rhonehabitat.fr](http://www.rhonehabitat.fr)

/ Le Clos Antoine à Morancé