



## **ANNEXE DES COMPTES ANNUELS ARRETES AU 31/12/2021**

==-----=

Avant la répartition du résultat, le bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2021 fait ressortir un total de 60 767 510,64 € et le compte de résultat de l'exercice, fait ressortir un résultat bénéficiaire de 620 813,86 €

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021.

==-----=

# Sommaire

<b>1.</b>	<b>FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES APPLIQUES .....</b>	<b>3</b>
2.1	PRINCIPES GENERAUX .....	3
2.2	CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE .....	4
2.3	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	5
<b>3.</b>	<b>NOTES SUR LE BILAN.....</b>	<b>5</b>
3.1	IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES.....	5
3.2	OPERATIONS DE DEMOLITION .....	7
3.3	VALEURS D'EXPLOITATION - CREANCES CLIENTS .....	8
3.4	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT, BONS DE SOUSCRIPTION, COMPTES A TERME.....	9
3.5	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT .....	9
3.6	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES .....	9
<b>4.</b>	<b>NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT .....</b>	<b>11</b>
4.1	SUIVI DES RESULTATS SIEG / HORS SIEG .....	11
<b>5.</b>	<b>ENGAGEMENTS HORS BILAN.....</b>	<b>12</b>
5.1	BAUX EMPHYTEOTIQUES .....	12
5.2	REDEVANCES FOYERS .....	12

REÇU EN PRÉFECTURE

le 05/05/2022

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-081-5 02273329-20220420-D20422\_4-DE

## 1. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

---

- Passage de comptabilité publique en comptabilité privée

L'Office a changé de référentiel comptable sur l'exercice 2021 : il est passé du régime de la comptabilité publique à celui de la comptabilité de commerce au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Le passage en comptabilité de commerce a amené à certains retraitements de mise en conformité. Ces retraitements ne s'analysent pas comme des changements de méthodes comptables et impactent donc le résultat de l'exercice :

- Comptabilisation d'une provision pour congés-payés pour le personnel privé pour un montant de 11 908.85 € (Brut + charges sociales).
- En comptabilité de commerce le calcul de la dépréciation des créances locataires doit être déterminé selon les statistiques de recouvrement interne. Pour le premier exercice, l'Office a utilisé les taux de dépréciation observés par zone de tension selon une étude réalisée par les Fédérations des OLS.

➤ Regroupement et constitution d'une SAC : Dans le cadre de la loi Elan de novembre 2018 qui a engagé la réorganisation du tissu des organismes de logement social, l'OPH DE LA CACM, DOMITIA HABITAT OPH et PATRIMOINE SA Languedocienne ont constitué la SAC BRENNUS. L'agrément de l'Etat a été obtenu en 2021. Cette nouvelle entité réunit 20 000 logements ancrés sur 7 départements et répond à l'obligation légale quant au seuil de parc requis (12 000 logements). Son objet : bâtir un projet régional tremplin de coopérations et d'optimisation de leurs activités pour les 3 associés, au service de la performance de l'habitat, de la présence près des locataires et du développement en Occitanie.

- Déménagement du siège social de l'Office en mars 2021 au 15 rue Amiral Galiber à Castres.

## 2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES APPLIQUES

---

### 2.1 PRINCIPES GENERAUX

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du règlement ANC 2016-07 de l'Autorité des normes comptables relatif au Plan Comptable Générale (PCG) et ses règlements modificatifs. Le règlement ANC 2015-04 relatifs aux comptes annuels des organismes de logement social modifié par le règlement ANC 2021-08 du 8 octobre 2021 est également appliqué.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre (sous réserve des changements de méthode précisés ci-dessous),
- indépendance des exercices ;

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

## **2.2 CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE**

Cet exercice est le premier exercice d'application du règlement ANC 2021-08 du 8 octobre 2021 modifiant le règlement ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

La modification porte sur la présentation séparée au passif du bilan du résultat, du report à nouveau et des réserves des activités relevant du service d'intérêt général (SIEG) défini à l'article L 411-2 du code de la construction et de l'habitation. Conformément au règlement ANC 2021-08 précité, et s'agissant du premier exercice d'application, seul le résultat SIEG est présenté séparément au passif du bilan. Un paragraphe développé dans cette annexe précise les informations relatives à l'affectation du résultat de ces activités.

Il est précisé que, compte tenu de la date d'approbation des comptes 2021 par l'OPH, les trames utilisées pour établir ces états financiers tiennent compte des modifications ci-dessus mais n'ont pas encore fait l'objet d'un arrêté publié et officiel.

- Provision pour indemnités de Retraite

Jusqu'à l'exercice précédent, la dette actuarielle en matière d'indemnités de fin de carrière ne faisait pas l'objet d'une inscription au bilan sous forme de provision.

A compter de cet exercice, il a été décidé d'enregistrer celle-ci sous forme d'une provision au bilan. Il s'agit d'un changement de méthode comptable.

Le montant total de la dette actuarielle à l'ouverture de l'exercice, soit 33 329 euros, a été imputé intégralement sur le report à nouveau.

Pour une appréciation "pro forma" des comptes de bilan, ce changement de méthode comptable a un impact sur la présentation des fonds propres et des provisions.

## 2.3 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

L'événement Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'OPH. Néanmoins, étant toujours en cours à la date d'établissement des comptes annuels, l'OPH est en incapacité d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.

Par ailleurs, les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats ont des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

L'OPH n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie.

Néanmoins, ces évènements pourraient avoir un impact sur la chaîne d'approvisionnement de certains produits nécessaires à son activité et/ou dans l'allongement des délais de réalisation de certains chantiers.

A la date des présentes, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et l'OPH n'est pas en mesure d'évaluer les impacts à moyen et long terme de cet évènement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

## 3. NOTES SUR LE BILAN

---

### 3.1 IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou à leur coût de production.

Les options prises pour le traitement des actifs sont les suivantes :

NATURE DES ACTIFS	INSCRIPTION A L'ACTIF	COMPTABILISATION EN CHARGES
Droits de mutation, honoraires, commissions ou frais d'actes sur immobilisations incorporelles et corporelles	x	
Coûts de développement	x	
Coûts d'emprunt liés à l'acquisition ou à la production d'actifs	x	

## A. Immobilisations de droit commun

Pour ce type d'immobilisations, les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée d'utilisation prévue. Les taux les plus couramment pratiqués sont les suivants : (L : Linéaire ; D : Dégressif).

Immobilisations corporelles	Amortissement pour dépréciation
Logiciels informatiques	L - 3 ans
Installations générales, agencements, aménagements	L - 5 ans
Matériel de transport	L - 5 ans
Matériel de bureau et informatique	L - 3 ans à 5 ans
Matériel et outillage	L - 3 ans à 5 ans
Mobilier	L - 5 ans à 10 ans

## B. Immobilisations des activités de construction - location

Les immobilisations décomposables de l'OPH ont été décomposées en X éléments amortis sur les durées suivantes :

Les opérations de construction neuves de logements sont décomposées selon les % du CSTB suivants :

### Logements collectifs

STRUCTURE	77.7	50 ans
MENUISERIES EXTERIEURES	3.3	25 ans
CHAUFFAGE	3.2	25 ans
ETANCHEITE	1.1	15 ans
RAVALEMENT AVEC AMELIORATION	2.1	18 ans
ÉLECTRICITÉ	5.2	25 ans
PLOMBERIE	4.6	25 ans
ASCENSEUR	2.8	15 ans
AMENAGEMENTS EXTERIEURS	Au réel en moins du composant Structure	15 ans
VENTILATION	Au réel en moins du composant Structure	25 ans
ENERGIES RENOUVELABLES	Au réel en moins du composant Structure	25 ans
	100	

### Logements individuels

STRUCTURE	80.8	50 ans
MENUISERIES EXTERIEURES	5.4	25 ans
CHAUFFAGE	3.2	25 ans
RAVALEMENT AVEC AMELIORATION	2.7	18 ans
ÉLECTRICITÉ	4.2	25 ans
PLOMBERIE	3.7	25 ans
AMENAGEMENTS EXTERIEURS	Au réel en moins du composant Structure	15 ans
VENTILATION	Au réel en moins du composant Structure	25 ans
ENERGIES RENOUVELABLES	Au réel en moins du composant Structure	25 ans
	100	

Les opérations de réhabilitation sont décomposées au réel.

Pour les acquisitions améliorations, les composants sont minorés en fonction des travaux programmés au moment de l'acquisition, ce qui a pour effet de majorer le coefficient du composant « structure ». A la livraison des travaux programmés, ceux-ci sont considérés comme de la création de composant et par conséquent ne génèrent pas de sortie d'immobilisation.

#### **Cas particulier des constructions sur sol d'autrui**

Ces constructions, également décomposées, sont amorties, en linéaire, sur la durée restant à courir jusqu'à la fin du bail ou de la durée de vie du composant si celle-ci est inférieure à la durée du bail.

Lorsqu'il existe un indice de perte de valeur d'une immobilisation, il est procédé à un test de dépréciation. En cas de valeur actuelle inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constatée.

Au 31 décembre N, il n'y a pas de provision perte de valeur à constater.

## **3.2 OPERATIONS DE DEMOLITION**

Pour les immobilisations dont la démolition est programmée, l'OPH utilise les méthodes suivantes :

- Constatation d'un amortissement accéléré pour obtenir, à la date prévue de la démolition, une valeur nette comptable du bâtiment égale à zéro (sauf en cas de subvention finançant la valeur nette comptable)
- Constatation en charges exceptionnelles des coûts de démolitions.
- Constatation d'une provision pour la valeur des coûts de démolition non couverte par une recette à venir ou une valorisation foncière.

Le Conseil d'Administration de l'OPH a décidé de réaliser les opérations de démolition ci-dessous ce qui a donné lieu aux écritures suivantes au 31 décembre N :

- Dotation pour amortissement accéléré de 28 K€ (dont 20 K€ concernant la démolition de la Filature et 8 K€ pour la démolition du 147 Sœur-Audenet). Pas d'amortissement accéléré pour la démolition ANRU car une subvention finançant la valeur nette comptable est prévue.
- Charges exceptionnelles de 683 K€ au titre des coûts de démolitions (dont 275 K€ concernant la démolition de la Filature, 394 K€ pour le 147 Sœur-Audenet et 14 K€ pour la démolition ANRU).
- Subvention en produits exceptionnels pour un montant total de 672 K€ (dont 151 K€ concernant la démolition de la Filature, 317 K€ pour le 147 Sœur-Audenet et 204 K€ pour la démolition ANRU).
- Provision pour charges en compte 1588 pour 213 K€ (dont 181 K€ pour la démolition de la Filature et 32 K€ pour le 147 Sœur-Audenet. Pas de provision pour la démolition ANRU car les coûts de démolition sont couverts par les recettes à venir.

### 3.3 VALEURS D'EXPLOITATION - CREANCES CLIENTS

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

La dépréciation des créances sur les locataires de logements est calculée conformément à l'article 423-1-5 du Code de construction et de l'Habitat (CCH) et au règlement ANC 2015-04. Ces créances font, le cas échéant, l'objet d'une dépréciation pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu :

- pour les locataires sortis ou présentant une créance supérieure à 12 mois, une dépréciation est systématiquement pratiquée à hauteur de 100% du montant de la créance.
- pour les locataires présents, en fonction de l'ancienneté de la créance, des taux de dépréciation issus de statistiques d'irrecouvrabilité menées par les Fédérations des OLS ont été appliqués conformément au règlement comptable susvisé.

Les taux de dépréciation retenus au 31/12/N, à partir des principes et méthodes décrites ci-dessus sont les suivantes :

Ancienneté de la créance locataire	1 et 3 mois	3 et 6 mois	6 et 12 mois
Taux de provision	6 %	30 %	50 %



### 3.4 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT, BONS DE SOUSCRIPTION, COMPTES A TERME

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, la différence fait l'objet d'une dépréciation. Au 31 décembre N, aucune provision pour dépréciation n'est constatée.

### 3.5 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Elles sont enregistrées dès leur notification.

Les subventions d'investissement sont transférées au compte de résultat au même rythme que les amortissements des biens qu'elles financent.

### 3.6 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Au 31 décembre N, le montant de ces provisions s'élève à 690 090 €

Parmi, les provisions pour risques et charges, on relève principalement :

- **La provision pour gros entretien**

Les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien qui ont pour seul objet de vérifier le bon état de fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle initialement prévue font l'objet d'une provision pour gros entretien (PGE) constituées sur la base d'un programme pluriannuel qui mentionne :

- L'identification de l'immeuble objet des travaux ;
- Le positionnement dans le temps des travaux ;
- L'estimation du montant des travaux.

La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel.

Les dotations sont échelonnées sur la périodicité des programmes d'entretien ainsi que, le cas échéant, lors de l'inscription dans le programme pluriannuel, aux rattrapages liés à l'usage passé.

Les reprises portent à la fois sur les dépenses réalisées et sur les dépenses « déprogrammées ».

L'horizon du plan est de 3 années.

- **Des provisions pour autres litiges :**

Conformément aux dispositions du règlement sur les passifs, ces provisions ont été constituées sur la base d'une évaluation des risques faites eu égard de la connaissance des litiges en cours et des risques probables connus par l'OPH à la clôture de l'exercice.

▪ **La provision pour engagements de retraite :**

A la clôture de l'exercice, le montant de la "dette actuarielle" en matière d'indemnités de fin de carrière (IFC) s'élève à 42 305 €uros.

La dette actuarielle est déterminée pour les seuls salariés du secteur privé à partir des paramètres généraux suivants :

- Taux d'actualisation : 0.8 %
- Méthode de calcul : Rétrospective Prorata Temporis
- Convention collective : Personnels des offices publics de l'habitat
- Initiative du départ : Le départ intervient à l'initiative du salarié.
- Table de mortalité : TH/TF 00-02

En ce qui concerne les paramètres des catégories, ont été retenus :

- Age de départ prévu : 62 ans
- Progression de salaires : 1.5 %
- Taux de rotation : 0 %
- Taux de charges sociales patronales : 50 %

▪ **Des provisions pour démolition :**

Voir paragraphe ci-dessus précisant les modalités de traitement des opérations de démolition.

▪ **Des provisions pour autres charges :**

Suite au contrôle URSSAF qui a eu lieu en 2018 et qui a fait l'objet d'un redressement de 75 739 € relatif aux contributions d'assurances chômage des fonctionnaires territoriaux pour l'année 2017.

En effet, au 1<sup>er</sup> janvier 2017 l'OPH a affilié au régime de l'Assurance Chômage son personnel « de droit privé » et l'URSSAF demande l'affiliation pour l'ensemble des salariés de l'OPH y compris pour ceux qui ont gardé le statut de fonctionnaires. L'OPH a contesté le redressement auprès du Tribunal Judiciaire d'Albi qui a déclaré recevable le recours de l'OPH le 13 décembre 2021. Depuis l'URSSAF a interjeté appel de cette décision début 2022.

Par principe de prudence, l'OPH constate chaque année une provision qui correspond au montant des contributions d'assurance chômage des fonctionnaires territoriaux.

Au 31 décembre N, le montant de cette provision s'élève à 193 707 €.

## 4. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

---

### 4.1 SUIVI DES RESULTATS SIEG / HORS SIEG

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, selon les modalités prévues par le règlement de l'ANC n° 2021-08 du 8 octobre 2021, les organismes d'habitations à loyer modéré présentent séparément au passif du bilan le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation

Le périmètre des activités SIEG est défini selon les dispositions suivantes :

- Produits locatifs des logements bénéficiant d'un conventionnement APL,
- Gestion de syndic de copropriétés issues de la cession des logements locatifs sociaux depuis moins de 10 ans et dont l'OPH demeure propriétaire de logements.
- Les produits issus de la cession des Certificats d'Economie d'Energie obtenus dans le cadre de travaux sur les logements SIEG.
- Les produits financiers issus de la Trésorerie courante au prorata des activités SIEG et hors SIEG.
- Les produits exceptionnels et les autres produits qui découlent d'une activité SIEG.

L'identification des postes du résultat, propres à l'activité SIEG, est opérée selon les principes suivants :

- Chaque opération relève d'un seul service : SIEG ou non SIEG
- Les charges et les produits directement affectables sont comptabilisés dans chaque opération.
- Les charges et produits de gestion communs de fonctionnement sont ventilés sur la base du rapport comportant :
  - Au numérateur : Comptes 70 relatifs aux produits des activités SIEG hors récupération de charges locatives comptabilisées en compte 703,
  - Au dénominateur : Comptes 70 hors récupération de charges locatives comptabilisées en compte 703,

Pour l'exercice N, les charges et les produits de gestion communs de fonctionnement sont ventilés comme suit :

- 97.53 % rattachés au SIEG
- 2.47 % rattachés au non SIEG

## 5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

---

Les engagements hors bilan figurent dans le tableau 1 de l'annexe V.

### 5.1 BAUX EMPHYTEOTIQUES

Ci-dessous la liste des baux emphytéotiques en cours :

LIBELLE PROGRAMME	DATE FIN BAIL	Nombre logements	Nombre Equivalents logements
10 rue SABATERIE à CASTRES	31/12/2078	10	10
16 – 18 Rue SABATERIE à CASTRES	31/12/2078	9	9
Lieu-dit Palique à CASTRES	30/06/2069	43	43
Siège social de l'OPH 15 rue Amiral GALIBER à CASTRES	31/12/2080	0	0

### 5.2 REDEVANCES FOYERS

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, les produits des redevances pour grosses réparations perçues dans le cadre des conventions des foyers correspondant à la participation pour les changements de composants et le gros entretien sont suivis de manière extracomptable. L'engagement quant aux travaux à réaliser est constaté en hors bilan.