

**OPH DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DE CASTRES-MAZAMET**

15 rue Amiral Galiber
81100 CASTRES

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2021
(au terme d'une période de 12 mois)

Toulouse, le 05 avril 2022

Sémaphores Audit SA

SA au capital de 200 000 €

Société de Commissariat aux comptes • Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Bureau : Central Parc 2 • 11 avenue Parmentier • BP 72081 – 31019 Toulouse cedex 2 • Tél. 05 34 41 53 70

Siège social : 20/24 rue Martin Bernard • 75013 Paris • Tél. 01 53 62 70 00

337 630 792 RCS Paris • Numéro d'identification intracommunautaire FR 55 337 630 792

Une société du Groupe Alpha

BORDEAUX • LILLE • LYON • MARSEILLE • METZ • MONTPELLIER • NANTES • NOUMÉA • ORLÉANS • PARIS • ROUEN • SAINT-DENIS DE LA RÉUNION • TOULOUSE

REÇU EN PREFECTURE

le 05/05/2022

Application agréée E-legalite.com

99_DE-081-502273329-20220420-D20422_4-DE

**OPH DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DE CASTRES-MAZAMET**

15 rue Amiral Galiber

81100 CASTRES

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2021

(au terme d'une période de 12 mois)

Au Conseil d'Administration de l'OPH de la Communauté d'agglomération de Castres Mazamet

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Conseil d'Administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'OPH de la Communauté d'agglomération Castres Mazamet relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'OPH à la fin de cet exercice.

Nous précisons que votre OPH n'étant pas tenu précédemment de désigner un commissaire aux comptes, les comptes de l'exercice 2020 n'ont pas fait l'objet d'une certification.

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

REÇU EN PREFECTURE

le 05/05/2022

Application agréée E-legalite.com

99_DE-081-502273329-20220420-020422_4-DE

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l’audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d’audit dans le respect des règles d’indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d’émission de notre rapport.

III. Observations

Sans remettre en cause l’opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants :

- La note 1. de l’annexe des comptes annuels précisant le contexte de passage en comptabilité de commerce au 1^{er} janvier 2021 et les impacts induits sur le résultat
- Le point 2.2. de l’annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode comptable lié au changement de référentiel et à la présentation du résultat des activités relevant du service d’intérêt général (SIEG) ainsi qu’à l’utilisation de trames d’états financiers non encore publiées par arrêté officiel
- Le point 2.2 de l’annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode comptable relatif aux indemnités de fin de carrière

IV. Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l’audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l’état d’urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d’avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l’organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C’est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R. 823-7 du Code de Commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l’audit des comptes annuels de l’exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

- **Immobilisations**

Le point 3.1 de l'annexe présente les modalités de comptabilisation par composant et d'amortissement des immobilisations corporelles. Nous avons vérifié le caractère approprié et la bonne application de la méthode de comptabilisation des actifs, de leur décomposition et du plan d'amortissement adopté au regard des dispositions du règlement n° 2015-04 de l'ANC.

- **Opérations de démolition**

Le point 3.2 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives aux opérations de démolition. Nous avons examiné le caractère approprié des méthodes comptables retenues, examiné les données utilisées et vérifié la détermination des estimations des dépréciations, des amortissements accélérés et des éventuelles provisions pour charges.

- **Provision pour dépréciation des créances clients**

L'OPH constitue des dépréciations de ses créances clients selon les modalités décrites dans la note 3.3 de l'annexe. Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue par votre office, vérifié sa conformité au règlement n° 2015-04 de l'ANC et procédé au contrôle de sa correcte application.

- **Provision pour gros entretien**

L'OPH constitue une provision pour gros entretien telle que décrite dans la note 3.6 de l'annexe. Nous avons apprécié la conformité de la méthode comptable utilisée avec le règlement n° 2015-04 de l'ANC, examiné les données significatives utilisées et vérifié la durée de renouvellement retenue et le caractère raisonnable des estimations contenues dans ce plan. Nous avons vérifié le caractère approprié de cette méthode et son application.

- **Répartition du résultat comptable SIEG et HORS SIEG**

La section 4.1 de l'annexe décrit la méthode retenue permettant la répartition du résultat comptable entre les activités SIEG et HORS SIEG. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier la méthode de répartition retenue et à nous assurer du caractère approprié de cette répartition.

V. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Directrice Générale et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux administrateurs.

VI. Responsabilités de la direction relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de l'OPH à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider l'OPH ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Directrice Générale.

VI. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre OPH.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de l'OPH à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Toulouse, le 05 avril 2022

Le Commissaire aux comptes
SEMAPHORES AUDIT Représenté par



Marielle PERRON-DUPUY
Associée

Annexe III

BILAN - ACTIF

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2021			Exercice 2020		
		Brut 3	Amortissements et dépréciations 4	Net 5 = (3) - (4)	Totaux partiels 6	Net 7	
ACTIF IMMOBILISE	20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	592 522,73	505 428,08	87 094,65	87 094,65	94 135,31
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	748,00	745,00	1,00		0,00
	203-205-206-2085-2088	Autres (1)	591 776,73	504 683,08	87 093,65		94 135,31
	232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	97 489 360,35	52 111 387,66	45 377 972,69	45 377 972,69	41 140 570,60
	2111	Terrains nus	14 890,76	0,00	14 890,76		29 769,40
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	3 014 938,71	0,00	3 014 938,71		2 808 500,89
	212	Agencements et aménagements de terrains	891 585,26	891 585,26	0,00		0,00
	213(ef 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	84 413 969,31	46 148 787,27	38 265 182,04		35 764 128,63
	214(ef 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	2 969 605,80	1 563 135,68	1 406 470,12		1 473 939,34
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	2 009 143,88	377 751,26	1 631 392,62		8 941,93
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers	3 606 024,18	2 722 809,76	883 214,42		990 502,28
	215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. Immo. Corp.	569 202,45	407 318,43	161 884,02		64 788,04
	22	Immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	1 845 945,51	0,00	1 845 945,51	1 845 945,51	5 340 060,08
	2312	Terrains	55 885,72	0,00	55 885,72		254 091,82
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	1 790 059,79	0,00	1 790 059,79		5 086 427,77
	238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00		29 540,49
	26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	24 936,74	0,00	24 936,74	24 936,74	24 936,74
	261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations	24 936,74	0,00	24 936,74		24 936,74
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2781-2782	Prêts pour accession	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	TOTAL (I) :	99 952 785,33	52 616 815,74	47 335 949,59	47 335 949,59	46 599 702,73	
ACTIF CIRCULANT	31 (net 319)	STOCKS ET EN-COURS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	33	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
		Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358 (net 359)	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409	FOURNISSEURS DEBITEURS	19 933,90	0,00	19 933,90	19 933,90	0,00
		CREANCES D'EXPLOITATION	2 411 527,35	474 635,71	1 936 891,64	1 936 891,64	2 838 482,25
	411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	460 657,00	474 635,71	(13 978,71)		199 442,41
	412-4113	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	413-414-417	Clients - autres activités et autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	677 893,61	0,00	677 893,61		533 514,02
	418	Produits non encore facturés	0,00	0,00	0,00		1 873,91
	42-43-44 sauf 441	Autres	279 516,74	0,00	279 516,74		505 818,71
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	993 460,00	0,00	993 460,00		1 597 833,20
		CREANCES DIVERSES (3)	251 025,26	0,00	251 025,26	251 025,26	63 569,76
	458	Membres - Opérations faites en commun et en GIE	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 461)	Débiteurs divers	197 870,01	0,00	197 870,01		63 569,76
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	53 155,25	0,00	53 155,25		0,00
	4615	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
	47 (sauf 476-4781)	Comptes transitoires ou d'attente	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES	11 202 597,01	0,00	11 202 597,01	11 202 597,01	8 450 125,69
511	Valeurs à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00	
515	Compte au Trésor	0,00	0,00	0,00		3 631 131,34	
516	Comptes de placement court terme	8 684 979,64	0,00	8 684 979,64		4 818 994,35	
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00	
Autres 51	Comptes courant - Autres que le Trésor	2 517 617,37	0,00	2 517 617,37		0,00	
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs	0,00	0,00	0,00		0,00	
486	Charges constatées d'avance	21 113,24	0,00	21 113,24	21 113,24	3 021,99	
	TOTAL (II) :	13 906 196,76	474 635,71	13 431 561,05	13 431 561,05	11 355 199,69	
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL (III) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
169	Primes de remboursement des obligations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL (IV) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
476-4781	Différences de conversion ou d'indexation - Actif	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL (V) :	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V) :	113 858 982,09	53 091 451,45	60 767 510,64	60 767 510,64	57 954 902,42	

(1) Dont droit
au bail

(2) Dont à moins
d'un an

(3) Dont à plus
d'un an

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
11 avenue Parmentier
31200 Toulouse
Tél. 05 34 41 53 70
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

REÇU EN PREFECTURE
le 05/05/2022
Application agréée E-legalite.com

Annexe IV

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N°COMPTE	CHARGES	EXERCICE 2021			EXERCICE 2020
		CHARGES RECUPERABLES	CHARGES NON RECUPERABLES	TOTAUX PARTIELS	
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	2 361 061.89	9 798 128.55	12 159 190.44	11 095 483.72
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	1 837 115.89	2 195 728.34	4 032 844.23	3 480 498.91
60 (net de 6092)	Achats stockés :				
601	Terrains		0.00	0.00	0.00
602	Approvisionnements	0.00	0.00	0.00	0.00
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0.00	0.00	0.00
603	Variations des stocks (a) :				
6031	Terrains		0.00	0.00	0.00
6032	Approvisionnements	0.00	0.00	0.00	0.00
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		0.00	0.00	0.00
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	0.00	0.00	0.00	0.00
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	907 448.42	167 213.66	1 074 662.08	1 095 396.58
61-62 (net de 619 et 629)	Services extérieurs :	929 667.47	2 028 514.69	2 958 182.15	2 385 102.33
611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	767 909.24	98 816.11	866 725.35	799 053.72
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers localisés	66 468.22	5 836.44	72 306.66	72 398.45
6152	Gros entretien sur biens immobiliers localisés	51 510.10	1 339 782.16	1 391 292.26	858 043.50
6156	Maintenance	0.00	86 423.43	86 423.43	74 650.00
6158	Autres travaux d'entretien	0.00	5 798.75	5 798.75	8 770.78
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme	0.00	0.00	0.00	0.00
616	Primes d'assurances	0.00	173 456.60	173 456.60	168 793.91
621	Personnel extérieur à l'organisme	0.00	800.94	800.94	0.00
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	43 779.91	68 646.72	112 426.63	135 850.06
623	Publicité, publications, relations publiques	0.00	29 210.61	29 210.61	20 440.13
625	Déplacements, missions et réceptions	0.00	3 047.10	3 047.10	2 907.67
6285	Redevances	0.00	6 087.60	6 087.60	0.00
Autres 61 et 62	Autres	0.00	210 606.22	210 606.22	244 194.11
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	373 898.00	1 829 713.59	2 203 611.59	2 144 304.34
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	12 291.00	194 748.59	207 039.59	195 012.92
63512	Taxes foncières	0.00	1 604 025.76	1 604 025.76	1 593 643.28
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	361 607.00	30 939.24	392 546.24	355 648.14
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel	150 048.00	2 249 724.85	2 399 772.85	2 330 138.81
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	113 326.00	1 659 718.78	1 773 044.78	1 717 141.89
645-647-6485 (net de 6459, 6479, 64895)	Charges Sociales	36 722.00	590 006.07	626 728.07	612 996.92
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	0.00	3 283 068.49	3 283 068.49	2 956 859.58
	Dotations aux amortissements :			2 997 713.49	2 690 950.58
68111 sauf 681110, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318, 68112315, 68112415, 68112418, 6811245	Immobilisations localisées		2 559 644.07	2 559 644.07	2 397 811.43
Autres 6811	Autres immobilisations		225 926.71	225 926.71	145 969.23
6812	Charges d'exploitation à répartir		0.00	0.00	0.00
6816	Dotations aux dépréciations des Immos. incorporelles et corporelles		0.00	0.00	0.00
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		212 142.71	212 142.71	147 169.92
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :			285 355.00	265 909.00
68157	Provisions pour gros entretien		225 071.00	225 071.00	223 350.00
Autres 6815	Autres provisions		60 284.00	60 284.00	42 559.00
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	0.00	239 893.28	239 893.28	183 682.08
654	Pertes sur créances irrécouvrables		221 852.65	221 852.65	147 443.80
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante	0.00	18 040.63	18 040.63	36 238.28
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0.00	0.00	0.00	0.00
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIERES			258 836.58	268 315.75
6663	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir		0.00	0.00	5 517.89
Autres 666	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières		0.00	0.00	0.00
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations localisées - crédits relais et avances		0.00	0.00	0.00
661122 (net de 6681)	Intérêts sur opérations localisées - financement définitif		258 836.58	258 836.58	262 798.06
661123	Intérêts compensateurs		0.00	0.00	0.00
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		0.00	0.00	0.00
66114	Accession à la propriété - crédits relais et avances		0.00	0.00	0.00
66115	Gestion de prêts - Accession		0.00	0.00	0.00
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		0.00	0.00	0.00
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0.00	0.00	0.00
666-668	Autres charges financières		0.00	0.00	0.00
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 072 740.69	952 367.14
671	Sur opérations de gestion	0.00	149 931.36	149 931.36	27 468.03
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :	0.00	0.00	0.00	22 642.54
6731	Hors réduction de récupération de charges localisées	0.00	0.00	0.00	3 075.61
6732	Réduction de récupération de charges localisées	0.00	0.00	0.00	19 766.93
	Sur opérations en capital :			922 809.33	245 751.45
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :	0.00	14 878.64	14 878.64	43 309.34
6751	Immobilisations incorporelles		0.00	0.00	0.00
6752	Immobilisations corporelles		14 878.64	14 878.64	43 309.34
6756	Immobilisations financières		0.00	0.00	0.00
678	Autres		907 930.69	907 930.69	202 442.11
687	Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :			0.00	656 325.12
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		0.00	0.00	86 844.12
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)		0.00	0.00	0.00
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		0.00	0.00	569 481.00
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés		0.00	0.00	0.00
691	Participations des salariés aux résultats		0.00	0.00	0.00
695	Impôts sur les bénéfices		0.00	0.00	0.00
	TOTAL DES CHARGES	2 361 061.89	11 129 705.82	13 490 767.71	12 316 186.61
				620 813.86	956 776.13
				613 080.08	
	TOTAL GENERAL			14 111 581.57	13 272 962.74
				8 121.18	5 206.74
			5 792.58		5 206.74
		2 328.60			

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

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

(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672)

C/6721 (part non récupérable)

C/6722 (part récupérable)

SEMAPHORES AUDIT

Commissariat aux comptes

11 avenue Parmentier

31200 Toulouse

Tél. 05 34 41 53 70

SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

REÇU EN PREFECTURE

le 05/05/2022

Application agréée E-legalite.com



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.

==--==--==

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
11 avenue Parmentier
31200 Toulouse
Tél. 05 34 41 53 70
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

1

REÇU EN PREFECTURE
le 05/05/2022
Application agréée E-legalite.com

Sommaire

1.	FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	3
2.	PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES APPLIQUES	3
2.1	PRINCIPES GÉNÉRAUX	3
2.2	CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE	4
2.3	EVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE.....	5
3.	NOTES SUR LE BILAN.....	5
3.1	IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES.....	5
3.2	OPÉRATIONS DE DÉMOLITION	7
3.3	VALEURS D'EXPLOITATION - CRÉANCES CLIENTS	8
3.4	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT, BONS DE SOUSCRIPTION, COMPTES À TERME.....	9
3.5	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	9
3.6	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	9
4.	NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT	11
4.1	SUIVI DES RÉSULTATS SIEG / HORS SIEG	11
5.	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	12
5.1	BAUX EMPHYTÉOTIQUES	12
5.2	REDEVANCES FOYERS	12

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^{er} 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 GÉNÉRAUX

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 MÉTHODE 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 EVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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 À 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 OPÉRATIONS DE DÉMOLITION

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 - CRÉANCES 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'irrécouvrabilité 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 MOBILIÈRES DE PLACEMENT, BONS DE SOUSCRIPTION, COMPTES À 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^{er} 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 RÉSULTATS SIEG / HORS SIEG

Depuis le 1^{er} 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 ventilées comme suit :

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

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
11 avenue Parmentier
31200 Toulouse
Tél. 05 34 41 53 70
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

5.1 BAUX EMPHYTÉOTIQUES

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.

Annexe V Tableaux n°1 et 2

Tableau n° 1
ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	30 179 230,17
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)	
8023	Emprunts locatifs et autres	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail	
8028	Autres engagements reçus	
	TOTAL	30 179 230,17

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
8011	Avals, cautions, garanties donnés	
8012	Octroi de prêts :	0,00
80121	- Contrats de prêts principaux	
80122	- Contrats de prêts complémentaires	
80128	- Autres contrats	
8016	Redevances crédit-bail restant à courir	
8018	Autres engagements donnés	58 293,09
80181	Dont : Restes à payer sur :	
	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements et terrains-accession)	
80183	- Compromis de vente	
80184	- Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	
80188	- Engagements divers	
	TOTAL	58 293,09

COMMERCIALISATION

ENGAGEMENTS RECUS		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel	
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession	
	TOTAL	0,00

ENGAGEMENTS DONNES		
N° DE COMPTE 1	LIBELLES 2	MONTANT 3
80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
	TOTAL	0,00

SEMAPHORES AUDIT

Commissariat aux comptes

11 avenue Parmentier

31200 Toulouse

Tél. 05 34 41 53 70

SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

REÇU EN PREFECTURE

le 05/05/2022

Application agréée E-legalite.com

Annexe V
 Tableau n° 2

2 - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)

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

ORIGINES :			
11	- Report à nouveau avant affectation du résultat		8 539 140.49
12	- Résultat de l'exercice N - 1		956 776.13
	dont résultat courant (1)	1 019 065.21	
	- Prélèvement sur les réserves (2)		0.00
AFFECTATIONS :			
	- Affectations aux réserves		
1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		154 051.05
1068	Autres réserves		100 740.67
10685	Plus-values nettes sur cessions immobilières	100 740.67	
10687	Réserve pour couverture du financement des immobilisations non amortissables	0.00	
10688	Réserves diverses	0.00	
11	- Report à nouveau après affectation du résultat (3)		9 241 124.90
TOTAL			9 495 916.62

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

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

(3) Suite au changement de méthode comptable lié à la comptabilisation d'une provision pour indemnité fin de carrière, nous avons imputé la dette actuarielle à l'ouverture de l'exercice sur le compte report à nouveau pour un montant de 33 329 €. Au 31/12/2021, le solde du compte 110 est donc de 9 207 795,90 €.

SEMAPHORES AUDIT
 Commissariat aux comptes
 11 avenue Parmentier
 31200 Toulouse
 Tél. 05 34 41 53 70
 SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

REÇU EN PREFECTURE
 le 05/05/2022
 Application agréée E-legalite.com

ANNEXE V

Tableau n°4

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

IMMOBILISATIONS	VALEUR BRUTE AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		VALEUR BRUTE DES IMMOBILISATIONS A LA FIN DE L'EXERCICE
		Acquisitions, Créations, Apports	Virements de poste à poste (3)	Virements de poste à poste abandons de projet, remboursements anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remboursement courant des prêts (1)	
1	2	3	4	5	6	7 (2 + 3 + 4 - 5 - 6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	745,00	1,00	0,00	0,00	0,00	746,00
Autres immobilisations incorporelles	588 259,14	31 236,40	0,00	0,00	27 720,81	601 776,73
TOTAL I	589 004,14	31 236,40	0,00	0,00	27 720,81	602 522,73
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus	29 769,40	0,00	0,00	0,00	14 878,64	14 890,76
Terrains aménagés, loués, bâtis	2 808 500,98	0,00	206 437,73	0,00	0,00	3 014 938,71
Agencements - Aménagements de terrains	891 585,26	0,00	0,00	0,00	0,00	891 585,26
TOTAL II	3 729 855,64	0,00	206 437,73	0,00	14 878,64	3 921 414,73
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre hors additions et remplacements de composants		0,00	4 818 229,25	0,00	22 691,76	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	174 999,01	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2136) [A]	83 049 456,89	0,00	4 993 228,26	0,00	22 691,76	88 019 993,40
Constructions locatives sur sol d'autrui hors additions et remplacements de composants		0,00	0,00	0,00	0,00	
Additions et remplacements de composants (1)		0,00	0,00	0,00	0,00	
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) [B]	2 969 605,80	0,00	0,00	0,00	0,00	2 969 605,80
Bâtiments administratifs (21315-2136-21415-2145) [C]	344 292,06	0,00	1 664 851,82	0,00	0,00	2 009 143,88
(A+B+C) TOTAL III	86 363 354,85	0,00	6 658 080,08	0,00	22 691,76	92 998 743,17
Installations techniques - Matériel - Outillage	44 787,51	1 614,37	0,00	0,00	1 373,29	45 028,59
DIVERS						
Installations générales, agencements et aménagements divers (compte 2181)	36 431,85	0,00	0,00	0,00	36 431,85	0,00
Matériel de transport	204 058,48	46 297,68	0,00	0,00	9 353,47	241 002,69
Matériel de bureau et matériel informatique	168 575,29	48 509,20	0,00	0,00	54 931,84	162 152,55
Mobilier	188 246,81	38 632,39	0,00	0,00	105 860,69	121 018,61
Diverses	582,86	0,00	0,00	0,00	582,86	0,00
TOTAL V	697 895,19	133 439,27	0,00	0,00	207 160,81	624 173,65
Immeubles en location - vente et affectation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains et aménagements terrains	254 091,82	8 231,63	0,00	208 437,73	0,00	56 885,72
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
. Construction et acquisition-amélioration	4 955 063,62	2 620 112,60	0,00	6 475 717,05	0,00	1 099 459,17
. Additions et remplacements de composants (1)	123 540,69	742 059,01	0,00	174 999,01	0,00	690 600,69
. Avances et acomptes	7 364,02	0,00	0,00	7 364,02	0,00	0,00
TOTAL VII	5 340 060,15	3 370 403,24	0,00	6 864 517,81	0,00	1 845 945,58
(II + III + IV + V + VI + VII) TOTAL VIII	96 076 853,34	3 506 456,88	6 864 517,81	6 864 517,81	246 104,30	99 335 305,92
FINANCIERES						
Participations et créances rattachées	24 936,74	0,00	0,00	0,00	0,00	24 936,74
Titres immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts principaux pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêts complémentaires pour accession et amélioration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres prêts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépôts et cautionnements versés - Créances divers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intérêts courus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL IX	24 936,74	0,00	0,00	0,00	0,00	24 936,74
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	96 689 894,22	3 536 696,26	6 864 517,81	6 864 517,81	273 625,11	99 952 765,39

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

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

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

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

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

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
11 avenue Parmentier
31200 Toulouse
Tél. 05 34 41 53 70
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

REÇU EN PREFECTURE
le 05/05/2022
Application agréée E-legalite.com

99_DE-081-502273329-20220420-D20422_A-DE

ANNEXE V
Tableau n°5

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

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	MONTANT DES AMORTISSEMENTS AU DEBUT DE L'EXERCICE 2	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE		DIMINUTIONS : amortissements des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	MONTANT DES AMORTISSEMENTS A LA FIN DE L'EXERCICE 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	745.00	0.00	0.00	0.00	745.00
Autres immobilisations incorporelles	494 123.83	38 280.06	0.00	27 720.81	504 683.08
TOTAL I	494 868.83	38 280.06	0.00	27 720.81	505 428.08
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	891 585.26	0.00	0.00	0.00	891 585.26
TOTAL II	891 585.26	0.00	0.00	0.00	891 585.26
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives sur sol propre (4)	46 294 826.07	2 573 252.89	26 209.82	22 691.76	48 871 597.02
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	1 495 666.46	67 469.22	0.00	0.00	1 563 135.68
Bâtiments administratifs	335 350.13	40 022.32	2 378.81	0.00	377 751.26
TOTAL III	48 125 842.66	2 680 744.43	28 588.63	22 691.76	50 812 483.96
Installations techniques. - Matériel - Outillage	TOTAL IV	34 850.48	2 637.99	0.00	1 373.29
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales, agencements et aménagements divers	36 431.65	0.00	0.00	36 431.65	0.00
Matériel de transport	184 942.46	10 947.11	0.00	9 353.47	186 536.10
Matériel de bureau et matériel informatique	145 240.09	16 915.55	0.00	54 931.94	107 223.70
Mobilier	175 847.12	7 457.01	0.00	105 860.69	77 443.44
Diverses	582.86	0.00	0.00	582.86	0.00
TOTAL V	543 044.18	35 319.67	0.00	207 160.61	371 203.24
Travaux d'amélioration (Immeubles en affectation)	TOTAL VI	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL GENERAL (3)	50 090 191.41	2 756 982.15	28 588.63	258 946.47	52 616 815.72

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

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

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

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

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

50 ans

ANNEXE V
Tableau n°6

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

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES 1	ELEMENTS TRANSFERES EN ACTIF CIRCULANT 2	ELEMENTS CEDES 3	AUTRES SORTIES D'ACTIF (3) 4	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS (1) 5	TOTAL DES DIMINUTIONS (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres immobilisations incorporelles	0.00	0.00	27 720.81	0.00	27 720.81
TOTAL I	0.00	0.00	27 720.81	0.00	27 720.81
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL II	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives sur sol propre (4)	0.00	0.00	22 691.76	0.00	22 691.76
Constructions locatives sur sol d'autrui (4)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Bâtiments administratifs	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL III	0.00	0.00	22 691.76	0.00	22 691.76
Installations techniques. - Matériel - Outillage	TOTAL IV	0.00	0.00	1 373.29	0.00
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales, agencements et aménagements divers (c/2181)	0.00	0.00	36 431.65	0.00	36 431.65
Matériel de transport	0.00	0.00	9 353.47	0.00	9 353.47
Matériel de bureau et matériel informatique	0.00	0.00	54 931.94	0.00	54 931.94
Mobilier	0.00	0.00	105 860.69	0.00	105 860.69
Diverses	0.00	0.00	582.86	0.00	582.86
TOTAL V	0.00	0.00	207 160.61	0.00	207 160.61
Travaux d'amélioration (immeubles en affectation)	TOTAL VI	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL GENERAL (3)	0.00	0.00	258 946.47	0.00	258 946.47

(1) Reprises constatées au compte 7811.

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

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

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

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
11 avenue Parmentier
31200 Toulouse
Tél. 05 34 41 53 70
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

REÇU EN PREFECTURE
le 05/05/2022
Application agréée E-legalite.com

ANNEXE V

Tableau n°7

TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

NATURE DES PROVISIONS	MONTANT AU DEBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS : DOTATIONS DE L'EXERCICE	DIMINUTIONS : REPRISES DE L'EXERCICE	MONTANT A LA FIN DE L'EXERCICE
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL I	0.00	0.00	0.00	0.00
PROVISIONS				
Provisions pour litiges	0.00	0.00	0.00	0.00
Provisions pour amendes et pénalités	0.00	0.00	0.00	0.00
Provisions pour pertes sur contrats	0.00	0.00	0.00	0.00
Provisions pour pensions et obligations similaires	33 329.00	8 976.00	0.00	(3) 42 305.00
Provisions pour gros entretien	305 668.00	225 071.00	289 068.00	241 671.00
Provisions pour charges sur opérations immobilières	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	711 680.00	51 308.00	356 874.00	406 114.00
TOTAL II	1 050 677.00	285 355.00	(2) 645 942.00	690 090.00
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles	0.00	0.00	0.00	0.00
Corporelles	0.00	0.00	0.00	0.00
Financières	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL III	0.00	0.00	0.00	0.00
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager	0.00	0.00	0.00	0.00
Approvisionnements	0.00	0.00	0.00	0.00
Immeubles en cours	0.00	0.00	0.00	0.00
Immeubles achevés	0.00	0.00	0.00	0.00
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL IV	0.00	0.00	0.00	0.00
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	434 137.85	212 142.70	171 644.84	474 635.71
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	0.00	0.00	0.00	0.00
Clients-autres activités	0.00	0.00	0.00	0.00
Débiteurs divers	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres actifs à court terme	0.00	0.00	0.00	0.00
Valeurs mobilières de placement	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL V	434 137.85	212 142.70	171 644.84	474 635.71
TOTAL VI	434 137.85	212 142.70	171 644.84	474 635.71
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	1 484 814.85	497 497.70	817 586.84	1 164 725.71

RENOIS

(1) Dont dotations et reprises	Exploitation	497 497.71	460 712.85
	Financières	0.00	0.00
	Exceptionnelles	0.00	356 874.00
(2) Dont reprises	de provisions utilisées		272 633.00
	de provisions non utilisées (*)		16 435.00
(3) Dont montant pour Indemnités de départ en retraite et médaille du travail			42 305.00

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

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
11 avenue Parmentier
31200 Toulouse
Tél. 05 34 41 53 70
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

REÇU EN PREFECTURE
le 05/05/2022
Application agréée E-legalite.com

SEMAPHORES AUDIT

Commissariat aux comptes
11 avenue Parmentier
31200 Toulouse
Tél. 05 34 41 53 70

SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

Annexe V

TABLEAU N°8 ETAT DES DETTES

N° DE COMPTE	ETAT DES DETTES	MONTANT NET AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN ET 5 ANS AU PLUS	A PLUS DE CINQ ANS	DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	439 909,12	28 480,84	127 959,59	283 468,69	
163	Emprunts obligataires (1)	0,00			0,00	
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	30 939 635,57	1 544 770,88	5 488 325,74	23 906 538,95	
165	Dépôts et cautionnement reçus	683 041,75	Non ventilable (3)		683 041,75	
166	Participation des salariés aux résultats	0,00			0,00	
167	Dettes assorties de conditions particulières (1)	83 103,69		20 095,65	63 008,04	
1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	0,00			0,00	
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	0,00			0,00	
16881	Intérêts courus non échus	139 810,90	139 810,90		0,00	
16882	Intérêts courus capitalisables / consolidables	0,00			0,00	
16883	Intérêts compensateurs	0,00			0,00	
	TOTAL I Dettes financières dont emprunts remboursables in fine	32 285 501,03	1 713 062,62	5 636 380,98	24 936 057,43	0,00
229	Droits sur immobilisations	0,00			0,00	
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	1 036 054,45	1 036 054,45		0,00	
419	Clients créditeurs	31 493,05	31 493,05		0,00	
42	Personnel et comptes rattachés	9 069,07	9 069,07		0,00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	87 017,37	87 017,37		0,00	
44	Etats et autres collectivités publiques	441 718,70	441 718,70		0,00	
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0,00		0,00	0,00	
46	Créditeurs divers	95 073,55	95 073,55		0,00	
47	Comptes transitoires ou d'attente	0,00			0,00	
	TOTAL II	1 700 426,19	1 700 426,19	0,00	0,00	0,00
487	Produits constatés d'avance :					
	4871 - Sur exploitation	542 886,44	542 886,44		0,00	
	4872 - Sur vente de lots en cours	0,00			0,00	
	4873 - Rémunération des frais de gestion P.A.P	0,00			0,00	
	4878 - Autres produits constatés d'avance	0,00			0,00	
	TOTAL III	542 886,44	542 886,44	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III) (4)	34 528 813,66	3 956 375,25	5 636 380,98	24 936 057,43	0,00

ENVOIS

- (1) Emprunts réalisés en cours d'exercice
- (1) Emprunts remboursés en cours d'exercice
- (2) Dont à 2 ans maximum à l'origine

d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".
Le général colonne 3= Total III + IV du passif.
Compris soldes créditeurs de banques.

REÇU EN PREFECTURE
Le 05/05/2022
Application agréée E-legalite.com

ANNEXE V

Tableau n°9
ETAT DES CREANCES

N° de compte	ETAT DES CREANCES	MONTANT BRUT AU BILAN	A UN AN AU PLUS	A PLUS D'UN AN
	1	2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
26	Titres de participation et créances rattachées	24 936.74		24 936.74
271/272	Titres immobilisés	0.00		0.00
274/275/276	Immobilisations financières diverses	0.00		0.00
278	Prêts pour accession	0.00		0.00
	TOTAL I	24 936.74	0.00	24 936.74
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	19 933.90	19 933.90	
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	460 657.00	460 657.00	
416	Locataires douteux ou litigieux	677 893.61	677 893.61	
412 / 413 / 414 / 415 / 418	Autres créanciers acquéreurs, emprunteurs et comptes rattachés	0.00	0.00	
42	Personnel et comptes rattachés	0.00	0.00	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0.00	0.00	
44	État et collectivités publiques (1)	1 272 976.74	1 272 976.74	
45	Groupes, associés et opérations de coopération	0.00	0.00	
46	Débiteurs divers (1)	251 025.26	251 025.26	
47	Comptes transitoires ou d'attente	0.00	0.00	
	TOTAL II	2 682 486.51	2 682 486.51	0.00
486	Charges constatées d'avance	21 113.24	21 113.24	
	TOTAL III	21 113.24	21 113.24	0.00
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	2 726 536.49	2 703 599.75	24 936.74

(1) RENVOIS	
Dont : subventions d'investissement à recevoir	710 650.00
subventions d'exploitation à recevoir	282 810.00
TVA	75 498.55

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
11 avenue Parmentier
31200 Toulouse
Tél. 05 34 41 53 70
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

REÇU EN PREFECTURE
le 05/05/2022
Application agréée E-legalite.com

ANNEXE V

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

NATURE DES ELEMENTS 1	VALEUR BRUTE 2	DEPRECIATION 3	VALEUR NETTE AU BILAN 4	PRIX DU MARCHÉ 5
32 - Approvisionnements :				
322 - Fournitures consommables :			0.00	
			0.00	
			0.00	
			0.00	
			0.00	
			0.00	
			0.00	
			0.00	
TOTAL I	0.00	0.00	0.00	0.00
50 - Valeurs mobilières de placement :				
			0.00	
			0.00	
			0.00	
			0.00	
			0.00	
TOTAL II	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL (I + II)	0.00	0.00	0.00	0.00

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
11 avenue Parmentier
31200 Toulouse
Tél. 05 34 41 53 70
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

REÇU EN PREFECTURE
le 05/05/2022
Application agréée E-legalite.com

ANNEXE V

Tableau n°13

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

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

COMPTES D'IMPUTATION	NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION	MONTANT	TOTAUX PARTIELS
	1	2	3
211 - Terrains			0.00
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			0.00
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			0.00
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			0.00
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			0.00
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			0.00
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			0.00

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
11 avenue Parmentier
31200 Toulouse
Tél. 05 34 41 53 70
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

REÇU EN PREFECTURE
le 05/05/2022
Application agréée E-legalite.com

ANNEXE V

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

Destinations des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (c/791)	Transfert de charges financières (c/796)	Transfert de charges exceptionnelles (c/797)
<u>En charges à répartir (c/481)</u>	0.00	(1) 0.00	
<u>En comptes de tiers</u>			
<u>En charges d'exploitation</u>	126 250.33		
<u>En charges financières</u>			
<u>En charges exceptionnelles</u>			
[dont frais sur ventes... C/67182] (2)	0.00		
TOTAL	126 250.33	0.00	0.00

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

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

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

Remboursement de frais de formation pour 1762.84 €
Refacturation frais d'huissiers ou autres aux locataires pour 35 703.86 €
Remboursement IJ et décharges d'activité personnel public pour 88 783.63 €

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
11 avenue Parmentier
31200 Toulouse
Tél. 05 34 41 53 70
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

REÇU EN PREFECTURE
le 05/05/2022
Application agréée E-legalite.com

ANNEXE V

Tableau n°20

20 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I. CHARGES

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		149 931.36
Remboursement pénalités de retard à un tiers suite DGD	1 500.00	
Subventions accordées	10 523.50	
Prise en charge des frais de déménagement locataires	2 907.86	
Indemnité d'éviction commerce opération ANRU	135 000.00	
Divers : montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut (1)		14 878.64
Cessions (2) :		14 878.64
VNC Terrain	14 878.64	
Divers : montants non significatifs		
Démolitions, sortie de composants, mises au rebut :		0.00
Divers : montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		907 930.69
Dépenses liées à des sinistres	37 570.22	
Dépenses liées à des démolitions	765 264.66	
Indemnité résiliation contrat	105 095.81	
Divers : montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		0.00
Divers : montants non significatifs		
TOTAL	1 072 740.69	1 072 740.69

II. PRODUITS

NATURE 1	MONTANT 2	TOTAUX PARTIELS 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		378 273.26
Pénalités de retard sur marchés	2 670.00	
Récouvrement de créances locataires admises en non-valeurs	2 836.26	
Dégrèvements TFPB	372 767.00	
Divers : montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		39 620.40
Cession d'un terrain	39 620.40	
Divers : montants non significatifs		

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
11 avenue Parmentier
31200 Toulouse
Tél. 05 34 41 53 70
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

REÇU EN PREFECTURE
le 05/05/2022
Application agréée E-legalite.com

777 - Subventions d'investissement virées au résultat		300 116.61
Quote-part des subventions virées au résultat	300 116.61	
Divers : montants non significatifs		
778 - Autres (1)		748 108.74
Indemnités d'assurance	24 971.04	
Subventions sur les démolitions	723 137.70	
Divers : montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions (1)		356 874.00
Reprises des provisions pour démolitions	356 874.00	
Divers : montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		0.00
TOTAL	1 822 993.01	1 822 993.01

(1) Détailler les montants significatifs.

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

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
11 avenue Parmentier
31200 Toulouse
Tél. 05 34 41 53 70
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

REÇU EN PREFECTURE
le 05/05/2022
Application agréée E-legalite.com

ANNEXE V

Tableau 21
21 - REMUNERATIONS ET FRAIS DES DIRIGEANTS

CATEGORIES 1	MONTANT GLOBAL DES REMUNERATIONS 2	MONTANT GLOBAL DES FRAIS REMBOURSES 3
Organes d'administration	0.00	343.78
Organes de direction	62 100.00	369.81

Tableau 22
22 - EFFECTIF MOYEN ET VENTILATION PAR CATEGORIE

CATEGORIES 1	EFFECTIF AU 31 DECEMBRE 2	DONT REGIE 3	EQUIVALENT D'EFFECTIFS REFACTURES A D'AUTRES ORGANISMES 4	EFFECTIF MOYEN 5
Cadres	8.60	0.00	0.00	8.60
Direction et chargés de mission	1.00			1.00
Administratifs	1.90			1.90
Techniques	4.00			4.00
Sociaux	1.70			1.70
Employés	22.40	0.00	0.00	23.30
Administratifs	15.40			16.00
Techniques	7.00			7.30
Sociaux	0.00			0.00
Ouvriers	14.60	12.00		14.60
Gardiens d'Immeubles	9.00			9.00
EFFECTIF TOTAL	54.60	12.00	0.00	55.50

MAPHORES AUDIT
Cabinet d'expertise comptable
Cabinet de commissariat aux comptes
avenue Parmentier
31200 Toulouse
Tél. 05 34 41 53 70
05 34 41 53 70
7 630 792 00063 - APE 6920Z

REÇU EN PREFECTURE
le 05/05/2022
Application agréée E-legalite.com

99_DE-081-502273329-20220420-020422_4-DE