

13 HABITAT

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 26 NOVEMBRE 2025

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

- M. Jean-Marc PERRIN, Président
- Mme Marine PUSTORINO, Vice-Présidente
- Mme Sabine BERNASCONI
- M. Julian BOIS
- Mme Catherine CHANTELOT
- Mme Martine CORSO
- Mme Gisèle DARMON
- M. Lionel DE CALA
- Mme Judith DOSSEMONT
- M. Faouzi JACQUOT
- Mme Marie-Madeleine GHIO
- M. Jean-Paul GUILBERT
- M. Marc KATRAMADOS
- M. Christophe MAGNAN
- M. Jordan MANGANI
- Mme Marie MARTINOD
- Mme Yvette ROCHETTE
- M. Michel ROUX
- M. Fayçal ZERGUINE

ADMINISTRATEURS REPRESENTES

- M. Martial ALVAREZ, donne pouvoir à M. PERRIN

ADMINISTRATEURS EXCUSES

- M. Michel BALLARO
- M. Patrick CASU
- M. Abdelali LOUAFI

ASSISTENT A LA SEANCE A TITRE CONSULTATIF :

- M. Damien VANOVERSCHELDE, Directeur Général
- Mme Anne WERMELINGER, Adjointe au Chef du Service Habitat, représentant M. le Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône, et M. le Directeur Départemental du Territoire et de la Mer conformément aux dispositions de l'article R. 421-21 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Mme Ranjing WANG, Commissaire aux Comptes (en visio)
- Mme Valérie BORONI, Secrétaire du CSE

80, rue Albe - CS 40238
13248 Marseille Cedex 04

Tél. : 04 91 12 71 00

Établissement Public Industriel et Commercial à Compétence Régionale - RCS Marseille 915 791 575 355 496

13habitat.fr

Conseil d'Administration du 26 novembre 2025
Délibération n° 1-CA.25.079

BUDGET MODIFICATIF OCTOBRE 2025

Considérant les termes du rapport n° 1, ci annexé

Le Conseil d'Administration,

Vu l'article R. 421-16 3°

Vu l'article R. 423-25 du Code de la Construction et de l'Habitation définissant les conditions de communication du suivi de l'exécution budgétaire au Conseil d'administration ;

Après en avoir délibéré :

Avec 19 voix Pour

1 voix absente (M. Jacquot n'a pas participé au vote)

- **ADOpte** les propositions portant modifications du Budget 2025 de 13 Habitat.

Extrait certifié conforme,

Marseille, le 26 novembre 2025

Le Directeur Général


Damien VANOVERSCHELDE

Le Directeur Général certifie le caractère exécutoire de la présente délibération dûment publiée au procès-verbal des séances du Conseil d'Administration et transmise à M. le Préfet qui l'a réceptionnée à la date mentionnée en marge.

Le Directeur Général


Damien VANOVERSCHELDE



13

habitat

Prenons soin de vous !

BUDGET MODIFICATIF 2025

Conseil d'administration
du 26 novembre 2025

DIRECTION FINANCES ET PERFORMANCE



BUDGET MODIFICATIF 2025

INTRODUCTION

- **Rappel des étapes de la procédure budgétaire pour 2025 :**
 - Vote du budget primitif 2025 par le Conseil d'administration du 17 décembre 2024 avec un résultat net positif de + **120 000 €** ;
 - Première révision budgétaire au Conseil d'administration du 10 septembre 2025 avec un résultat négatif projeté de – **519 836 €**.

- Les services financiers de l'Office ont finalisé en novembre, en lien avec l'ensemble des directions, **une nouvelle projection budgétaire à fin 2025 qui présente :**
 - Un déficit comptable de -19 514 824 € ;
 - Une capacité d'autofinancement de +30 461 592 € en baisse de 3 % par rapport à la prévision de juin ;
 - Un fonds roulement disponible de +94 455 973 € projeté au 31 décembre 2025 comparé au fonds de roulement disponible de +93 147 065 € en début d'exercice, soit un apport en fonds de roulement de +1 308 907 € (présentation comptable).

Cet apport s'élevait à +28 056 500 € dans la prévision de juin 2025.

SUIVI AUTOFINANCEMENT NET HLM

Euros	2023	2024	BP 2025 (VDEF)	BM 2025 (JUIN)	BM 2025 (OCTOBRE)
Résultat net	-668 111	-9 237 153	120 000	-519 836	-19 514 824
Capacité d'autofinancement	39 859 249	37 795 658	32 099 198	31 459 362	30 461 592
Remboursement des emprunts locatifs de l'exercice	-32 765 555	-24 140 980	-22 995 500	-22 995 500	-22 561 605
Autofinancement net HLM	7 093 694	13 654 677	9 103 698	8 463 862	7 899 987

Euros	2023	2024	BP 2025 (VDEF)	BM 2025 (JUIN)	BM 2025 (OCTOBRE)	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	7 093 694	13 654 677	9 103 698	8 463 862	7 899 987	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	4 059 123	3 013 350	2 711 666	2 711 666	1 695 421	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	185 791 352	186 298 728	201 061 308	201 099 867	199 147 537	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	46 389 012	45 454 768	54 439 618	54 478 177	52 220 730	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	143 461 463	143 857 311	149 333 356	149 333 356	148 622 228	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	4,94%	9,49%	6,10%	5,67%	5,32%	6,58%

SYNTHÈSE DES VARIATIONS FONCTIONNEMENT & INVESTISSEMENT

	Charges / Emplois			Produits / Ressources		
	Budget modifié juin 2025	Variation	Budget modifié 2025	Budget modifié juin 2025	Variation	Budget modifié 2025
<u>Classe 6</u> : Comptes de charges par nature	254 351 865 €	+ 10 293 992 €	264 645 857 €			
<u>Classe 7</u> : Comptes de produits par nature				253 832 029 €	- 8 700 996 €	245 131 033 €
				519 836 €	+ 18 994 988 €	19 614 824 €
Résultat déficitaire						
Total Section de Fonctionnement	254 351 865 €	+ 10 293 992 €	264 645 857 €	254 351 865 €	+ 10 293 992 €	264 645 857 €
<u>Classe 1</u> : Comptes de capitaux	28 766 913 €	- 1 977 827 €	26 789 086 €	160 886 815 €	- 49 367 466 €	111 519 349 €
<u>Classe 2</u> : Comptes d'immobilisations	156 191 767 €	- 33 557 250 €	122 634 518 €	6 912 701 €	- 360 176 €	6 552 525 €
<u>Classe 3</u> : Comptes de stocks	70 330 €	52 454 €	122 784 €	212 316 €		212 316 €
Ecart Emplois - Ressources (Emploi net)				17 017 178 €	+ 14 245 019 €	31 262 197 €
Total Section d'Investissement	185 029 010 €	- 35 482 623 €	149 546 387 €	185 029 010 €	- 35 482 623 €	149 546 387 €
Total Budget	439 380 875 €	- 25 188 631 €	414 192 244 €	439 380 875 €	- 25 188 631 €	414 192 244 €

SECTION DE FONCTIONNEMENT

PRODUITS LOCATIFS

	Réel 2024	Budget modif Juin 2025	Budget modif oct 2025	Variation Budget 2025	Commentaires
Loyers des logements appelés	136 858 K€	144 186 K€	142 183 K€	-2 003 K€	Non-concrétisation de l'ambition de réduction de la vacance sur les loyers
RLS	-11 084 K€	-11 507 K€	-9 081 K€	2 426 K€	Baisse des montants pour la réduction de loyer de solidarité, applicables à partir du 1er juin 2025
LISSAGE	4 971 K€	5 055 K€	4 280 K€	-775 K€	Ajustement au réel, calcul basé sur les comptes 2024
Autres loyers appelés	9 985 K€	10 022 K€	9 720 K€	-302 K€	
PRODUITS DE LOCATIONS <u>Base 100</u>	140 730 K€	147 756 K€	147 102 K€	-654 K€	
Dotation provision pour Impayés	-4 505 K€	-3 349 K€	-4 243 K€	-894 K€	Ajustement de la provision pour impayés (méthode calcul DIS)
	<i>Taux</i> -3,2%	-2,3%	-2,9%		
PRODUITS DE LOCATIONS NETS	136 225 K€	144 407 K€	142 859 K€	-1 548 K€	

MARGE APRES TAXES FONCIERES

	Réel 2024	Budget modif juin 2025	Budget modif oct 2025	Variation Budget 2025	Commentaires
PRODUITS DE LOCATIONS Base 100	140 730 K€	147 756 K€	147 102 K€	-654 K€	
Annuités d'emprunts (Intérêts + capital)	-50 918 K€	-50 095 K€	-48 713 K€	1 382 K€	Intégration de la nouvelle baisse du taux de livret A à 1,7% au 01/08/2025 contre 2,4 % entre le 1er février 2025 et le 31 juillet 2025 (2,8% au budget en année pleine)
<i>Taux</i>	-36,2%	-33,9%	-33,1%		
MARGE BRUTE LOCATIVE	85 307 K€	94 312 K€	94 146 K€	-166 K€	
Taxes foncières	-17 279 K€	-18 351 K€	-17 557 K€	794 K€	Ajustement au réel des taxes payées en octobre 2025
<i>Taux</i>	-12,3%	-12,4%	-11,9%		
MARGE APRES TAXES FONCIERES	68 028 K€	75 961 K€	76 589 K€	628 K€	

SOLDE AVANT AUTOFINANCEMENT

	Réel 2024	Budget modif juin 2025	Budget modif oct 2025	Variation Budget 2025	Commentaires
PRODUITS DE LOCATIONS <i>Base 100</i>	140 730 K€	147 756 K€	147 102 K€	-654 K€	
Entretien, gros entretien, provision	-19 247 K€	-18 724 K€	-20 637 K€	-1 913 K€	Réabondement de la programmation GE dans l'attente des travaux du PPR, et augmentation des coût d'hygiène et sécurité sur la patrimoine
<i>Taux</i>	<i>-13,7%</i>	<i>-12,7%</i>	<i>-14,0%</i>		
Frais de personnel non récupérables	-34 030 K€	-35 905 K€	-33 970 K€	1 935 K€	Recrutements non réalisés et départs postes cadres en cours d'année
<i>Taux</i>	<i>-24,2%</i>	<i>-24,3%</i>	<i>-23,1%</i>		
Charges récupérables non refacturées	-6 337 K€	-2 605 K€	-4 234 K€	-1 629 K€	Ajustement des dépenses locatives au réel (-628 K€), et actualisation du taux de vacance à 7,5% (versus 6% au budget)
<i>Taux</i>	<i>-4,5%</i>	<i>-1,8%</i>	<i>-2,9%</i>		
Frais de gestion	-8 011 K€	-10 314 K€	-9 955 K€	359 K€	
<i>Taux</i>	<i>-5,7%</i>	<i>-7,0%</i>	<i>-6,8%</i>		
Primes d'assurances	-1 738 K€	-3 597 K€	-1 597 K€	2 000 K€	Reprise de la ligne prévue de cotisation assurance suite à auto-assurance DAB en année pleine
<i>Taux</i>	<i>-1,2%</i>	<i>-2,4%</i>	<i>-1,1%</i>		
Autres impôts et taxes + IS	-3 818 K€	-3 972 K€	-3 879 K€	93 K€	
<i>Taux</i>	<i>-2,7%</i>	<i>-2,7%</i>	<i>-2,6%</i>		
Divers	-998 K€	59 K€	-66 K€	-125 K€	
<i>Taux</i>	<i>-0,7%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,0%</i>		
SOLDE AVANT AUTOFINANCEMENT, AUTRES PRODUITS ET EXCEPTIONNELS	-6 151 K€	903 K€	2 251 K€	1 348 K€	

RESULTAT NET

	Réel 2024	Budget modif juin 2025	Budget modif oct 2025	Variation Budget 2025	Commentaires
PRODUITS DE LOCATIONS <u>Base 100</u>	140 730 K€	147 756 K€	147 102 K€	-654 K€	
Produits financiers	3 013 K€	2 712 K€	1 696 K€	-1 016 K€	Prise en compte de la baisse des taux d'intérêt de placement au 01/08/2025, et de la baisse des sommes placées (portage des gros emprunts 2023 et 2024 non tirés)
<i>Taux</i>	<i>2,1%</i>	<i>1,8%</i>	<i>1,2%</i>		
Produits annexes	7 734 K€	5 659 K€	5 475 K€	-184 K€	
<i>Taux</i>	<i>5,5%</i>	<i>3,8%</i>	<i>3,7%</i>		
Charges et produits exceptionnels	6 970 K€	15 883 K€	-133 K€	-16 016 K€	Non réalisation des ventes de patrimoine (+value non réalisée de 14,5 M€) et ajustement dégrèvements TFPB (-1,6 M€)
<i>Taux</i>	<i>5,0%</i>	<i>10,7%</i>	<i>-0,1%</i>		
Autres dotations et reprises	-3 831 K€	-5 564 K€	-9 465 K€	-3 901 K€	Amortissement exceptionnel démolitions ANRU (1,9 M€), prise en compte des contentieux juridiques et sociaux
<i>Taux</i>	<i>-2,7%</i>	<i>-3,8%</i>	<i>-6,4%</i>		
Amortissements techniques / financiers	-16 972 K€	-20 113 K€	-19 339 K€	774 K€	
<i>Taux</i>	<i>-12,1%</i>	<i>-13,6%</i>	<i>-13,1%</i>		
RESULTAT NET	-9 237 K€	-520 K€	-19 515 K€	-18 995 K€	

SECTION D'INVESTISSEMENT

EMPLOIS ET RESSOURCES

	Emplois			Ressources		
	Budget juin 2025 modifié	Modifications	Budget oct modifié	Budget juin 2025 modifié	Modifications	Budget oct modifié
. Offre nouvelle	85 677 K€	-22 096 K€	63 581 K€	108 486 K€	-32 289 K€	76 197 K€
. Modernisation Parc existant sur fiches	27 386 K€	-6 492 K€	20 894 K€	25 550 K€	-11 526 K€	14 024 K€
. Modernisation Parc existant hors fiches	35 049 K€	-335 K€	34 714 K€	26 000 K€	-5 403 K€	20 597 K€
. Cessions de patrimoine identifié	0 K€	24 K€	24 K€	6 604 K€	-5 360 K€	1 244 K€
. Remboursement en capital (yc remboursements anticipés sur sorties de patrimoine N-1)	28 012 K€	-1 850 K€	26 162 K€	0 K€		0 K€
. Dépôts de garantie des locataires	750 K€	-150 K€	600 K€	850 K€	-150 K€	700 K€
. Dépôts de garantie PSLA	5 K€	-2 K€	3 K€	0 K€	0 K€	0 K€
. Sinistres dommages ouvrage	1 557 K€	-700 K€	857 K€	200 K€	0 K€	200 K€
. Immobilisations financières (OAT à échéance)	170 K€	4 K€	174 K€	109 K€	5 000 K€	5 109 K€
. Logiciels informatiques, matériels et divers	6 352 K€	-3 938 K€	2 414 K€			0 K€
Total (hors accession)	184 958 K€	-35 535 K€	149 423 K€	167 799 K€	-49 728 K€	118 071 K€
Ecart Emploi - Ressources (emploi net)	-17 159 K€		-31 352 K€		14 193 K€	
Accession	70 K€	52 K€	123 K€	212 K€	0 K€	212 K€

PRINCIPAUX MOUVEMENTS EMPLOIS

OFFRE NOUVELLE

Décalage opérations neuves -11,7 M€

- 2026
 - (-2,8 M€) La Javie à Marseille 40 LLS / 55 LLI
 - (-2,7 M€) Ocre Nature à Marseille 12 LLS / 32 LLI
 - (-0,9 M€) Les Balcons de Mérimée à Tarascon 13 ROLLS
 - (-0,8 M€) Le Clos des Cèdres à St Rémy de Pce 38 LLS / 21 LLI
 - (-0,7 M€) Avenue Jean Monnet à Vitrolles 50 LLI
 - (-2 M€) Diverses acquisitions
- 2027
 - (-1,5 M€) Rue Calada à Graveson 12 LLS
 - (-0,2 M€) Avenue Félix Gouin / AFPA à Istres 31 LLS

Décalage opérations redéposées en ROLLS – 2,9 M€

- (-5,8 M€) Chemin de Château Gombert à Marseille 10 ROLLS / 23 LLI
- (-3,8 M€) Av. de la Méditerranée à St Martin de Crau 30 LLS / 7 LLI
- (-0,9 M€) Les Balcons de Mérimée à Tarascon 5 LLS / 6 LLI

En attente d'arbitrage ou risque abandon – 3,9 M€

- (-1,1 M€) VEFA Istres AFPA 100 LLI
- (-0,6 M€) MOD Mollégès - Le Clos Chabaud 18 LLS
- (-0,5 M€) MOD Vallon de Régnny à Marseille
- (-0,9 M€) VEFA Barbentane 9 LLS
- (-0,4 M€) ILOT THEATRE 34 LLS
- (-0,2 M€) Achat bâtiment Cabannes Mas Riparias 7 Igts

AUTRES MOUVEMENTS EMPLOIS

Modernisation du parc - 6,7 M€

- PRÊT => retard attribution de subventions, retard études, décalage dans le temps -5 M€
- ANRU (divers impacts opérations en avance / opérations en retard) -0,9 M€
- Modernisation électrique, vidéo protection -0,4 M€
- Age d'or et PMR -0,2 M€
- Pieds d'immeubles -0,2 M€

Sinistres Dommage Ouvrage - 0,7 M€

- Cité Impasse du Château Aubagne=> Décalage travaux DO sur 2026

Logiciels informatiques - 3,9 M€

- Suivi des bâtiments objets connectés => Arbitrages à réaliser

Remboursement en capital - 1,9 M€

- Réajustement des échéances d'emprunts et remboursements anticipés (sorties 2023 et années antérieures)

MOUVEMENTS RESSOURCES

Offre nouvelle	- 32 M€
• Réduction des recettes en lien avec la baisse des dépenses	- 20 M€
• Recalage des recettes - présentation budgétaire (encaissement -> prorata dépenses)	-10 M€
• Décalage financement - attente garantie d'emprunt	-2 M€

Modernisation du parc	- 17 M€
• Réduction des recettes en lien avec la baisse des dépenses	- 6,8 M€
• Recalage des recettes - présentation budgétaire (encaissement -> prorata dépenses)	- 4,8 M€
• Ajustement calcul Gros emprunt 2025	- 5,4 M€

Autres mouvements significatifs	- 10,3 M€
• Réduction des sorties de patrimoines cédés	- 5,3 M€
• Tombée d'échéance OAT juillet 2025	- 5 M€

PRESENTATION REGLEMENTAIRE

COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL

		BUDGET MODIF OCT 2025			
		CHARGES	PRODUITS		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	1 497 890 €	4 105 166 €	Produits des activités	70 (sauf 703, 704)
603	Variation des stocks (destockage)		148 164 342 €	Loyers	704
61 (sauf 61521)	Services extérieurs	8 158 809 €	- 9 081 123 €	RLS	7049
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	17 548 947 €	18 543 €	Production stockée (stockage)	71
62	Autres services extérieurs	7 636 144 €	1 180 780 €	Production immobilisée	72
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés	3 033 827 €	144 842 €	Subventions d'exploitation	74
63512	Taxes foncières	17 548 947 €	4 954 626 €	Autres produits de gestion courante	75
641	Rémunérations du personnel	22 985 045 €	1 695 421 €	Produits financiers	76
6481	Autres charges de personnel	9 857 690 €	21 829 282 €	Produits exceptionnels (hors 7732)	77 (sauf 775)
Autres 64	Charges de personnel		8 442 353 €	Produits des cessions d'éléments d'actifs	775
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante		4 986 961 €	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	78 (sauf 78157)
654	Pertes sur créances irrécouvrables	4 445 304 €	2 282 606 €	Reprise de provisions pour gros entretien	78157
66	Charges financières (hors 6691)	26 244 837 €	448 082 €	Transferts de charges	79
67 (sauf 675, 673)	Charges exceptionnelles	15 683 936 €			
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	6 889 529 €			
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortissements et provisions	63 981 468 €			
68157	Provisions pour gros entretien	2 618 639 €			
69	Impôts sur les bénéfices	60 000 €			
Total des charges non récupérables		208 191 012 €	189 171 881 €	Total des produits hors récupérations de charges	
Total des charges récupérables		56 454 845 €	55 959 152 €	Récupération des charges locatives	703
TOTAL DES CHARGES		264 645 857 €	245 131 033 €	TOTAL DES PRODUITS	
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)		-	19 514 824 €	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)	
TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT		264 645 857 €	264 645 857 €	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	

CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT PRÉVISIONNELLE

	BUDGET MODIF OCT 2025		
	Retraitement à l'actif	Retraitement au passif	
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	-	19 514 824 €	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	6 889 529 €	8 442 353 €	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
		7 801 300 €	- Quote-part des subventions virée au résultat
+ Dotations aux amortissements et dépréciations	66 600 107 €	7 269 567 €	- Reprise sur amortissements et dépréciations
			- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	73 489 636 €	43 028 044 €	TOTAL (II)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	30 461 592 €	-	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

	EMPLOIS	RESSOURCES	
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNEL	-	30 461 592 €	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNEL
<u>Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :</u>			<u>Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :</u>
Immobilisations incorporelles	1 897 715 €	8 442 353 €	Cessions d'éléments d'actif (775)
Immobilisations corporelles	120 562 733 €	109 217 €	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272, 276B)
Immobilisations financières	174 070 €	200 000 €	Immobilisations en cours
Réduction de capitaux propres (subventions d'investissement)	24 017 €	14 053 428 €	Augmentation de capitaux propres (subventions d'investissement)
Remboursement des dettes financières (hors accession)	26 765 069 €	97 465 921 €	Augmentation des dettes financières (hors accession)
Intérêts compensateurs courus			
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Primes de remboursement des obligations			
Sous-total emplois	149 423 604 €	150 732 511 €	Sous-total ressources
Remboursement des dettes financières des stocks immobiliers	0 €	0 €	Augmentation des dettes financières des stocks immobiliers
TOTAL EMPLOIS	149 423 604 €	150 732 511 €	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	1 308 907 €	0 €	PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :			dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	150 732 511 €	150 732 511 €	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT
FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL			
Fonds de roulement estimé au 1er janvier N		93 147 065 €	
Variation du fonds de roulement		1 308 907 €	
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre N		94 455 973 €	

FOND DE ROULEMENT DISPONIBLE

		BILAN 2 023	REEL 2 024	BUDGET MODIF Juin 2026	BUDGET MODIF Octobre 2026	Ecart Octobre/Juin	Ecart en %	
RESSOURCES	Apports - c/ 102 et c/ 103	40 061 517 €						
	Réserves - c/ 106	160 046 105 €						
	Report à nouveau - c/ 110	105 516 840 €						
	Report à nouveau - c/ 119 (précédé du signe -)	-						
	Résultat de l'exercice - c/ 12 (signe - si déficit)	- 668 111 €						
	Subventions d'investissements - c/ 13 (net du 139)	254 381 845 €						
	Titres participatifs	-						
	Provisions pour risques et charges - c/ 15 (sauf 1572)	3 548 733 €						
	Provisions pour gros entretien - c/ 1572	3 379 414 €						
	Amortissements de l'actif immobilisé - c/ 26	1 011 473 533 €						
	Dépréciations des immobilisations - c/ 29	3 236 007 €						
	Autres dépréciations c39 /49 /59	15 086 828 €						
	Emprunts - c/ 162 à 164 sauf 1649 (hors SC Banque)	886 641 492 €						
	Dépôts et cautionnement reçus - c/ 165	10 095 290 €						
	Droits de l'affactant - c/ 229	-						
	Autres dettes (166, 167, 1681 et 1687) sauf IC	16 121 954 €						
	Intérêts compensateurs (IC) - c/ 16883	-						
TOTAL DES RESSOURCES STABLES (I)	2 608 921 446 €							
EMPLOIS	Immobilisations (valeurs brutes) :							
	Compte 20	11 273 077 €						
	Compte 21	2 311 514 763 €						
	Compte 22 (sauf 229)	-						
	Compte 23	31 481 550 €						
	Compte 26	10 818 €						
	Compte 27 (sauf IC)	7 974 690 €						
	Charges à répartir (en net) - c/ 481	-						
	Primes de rembl. des obligations (en net) - c/ 169	-						
	TOTAL DES EMPLOIS STABLES (II)	2 362 263 899 €						
	Fonds de roulement disponible (FR)							
	ou Insuffisance de Fds de roulement (IFR) (I)-(II)	146 657 548 €						
	Provisions pour risques et charges - c/ 15 (dont 1572)	a	6 928 147 €					
	Dépôts et cautionnement reçus - c/ 165	b	10 095 290 €					
	Amortissements courus non échus (AGNE)	c	10 518 718 €					
	Autres dépréciations c39 /49 /59	d	15 086 828 €					
TOTAL (a+b+c+d)	(III)	42 628 981 €						
Fonds propres disponibles (FR/IFR) - (III)								
(Evaluation du potentiel financier)		104 028 566 €						
Fonds de roulement disponible (exercice précédent)			146 657 548 €	93 147 065 €	93 147 065 €	-		
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT		37 795 650 €	31 459 362 €	30 461 582 €	- 997 770 €	-3%		
Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :								
775 Cessions d'éléments d'actif		3 108 126 €	20 359 786 €	8 442 353 €	- 11 917 433 €			
27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2760)		54 845 €	109 217 €	109 217 €	-			
23 Immobilisations en cours		108 683 €	200 000 €	200 000 €	-			
Augmentation de capitaux propres		11 567 132 €	27 540 595 €	14 053 428 €	- 13 487 167 €			
Augmentation des dettes financières		7 676 698 €	133 346 220 €	97 465 921 €	- 35 880 299 €			
TOTAL DES RESSOURCES DEGAGEES DANS L'EXERCICE (I)		60 309 141 €	213 016 180 €	150 732 511 €	- 62 282 669 €	-29%		
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE		-	-	-	-			
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :								
Immobilisations incorporelles		5 165 266 €	5 835 983 €	1 897 715 €	- 3 938 248 €	-67%		
Immobilisations corporelles		64 479 337 €	150 185 804 €	120 562 733 €	- 29 623 072 €	-20%		
Immobilisations financières		118 585 €	170 000 €	174 070 €	4 070 €	2%		
Réduction de capitaux propres		13 358 123 €	-	24 017 €	24 017 €	#DIV/0!		
Remboursement des dettes financières		30 698 312 €	28 766 913 €	26 765 069 €	- 2 001 844 €	-7%		
Intérêts compensateurs courus		-	-	-	-			
Charges à répartir sur plusieurs exercices		-	-	-	-			
Primes de remboursement des obligations		-	-	-	-			
TOTAL DES EMPLOIS REALISES DANS L'EXERCICE (II)		113 819 624 €	184 958 680 €	149 423 604 €	- 35 535 077 €	-19%		
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT / PRELEVEMENT) (I)-(II)		- 53 510 482 €	28 056 500 €	1 308 907 €	- 26 747 592 €	-95%		
Fonds de roulement disponible (FR) ou Insuffisance de Fr (IFR)		93 147 065 €	121 203 565 €	94 455 973 €	- 26 747 592 €			
Fonds propres disponibles (exercice précédent)		104 028 566 €	47 487 785 €	47 487 785 €	-			
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT corrigés des :	a	- 53 510 482 €	28 056 500 €	1 308 907 €	- 26 747 592 €			
Variations provisions pour risques et charges - c/ 15 (dont 1572)	b	1 787 593 €	191 388 €	- 4 008 694 €				
Variations des dépôts et cautionnements reçus - c/ 165	c	50 971 €	95 000 €	96 912 €				
Variations des amortissements courus non échus (AGNE)	d	- 916 095 €	2 326 495 €	1 123 874 €				
Variations des dépréciations des comptes de tiers	e	2 040 349 €	- 919 000 €	173 430 €				
Variations des dépréciations des stocks	f	67 389 €	-	-				
IMPACT SUR FONDS PROPRES DISPONIBLES a-(b+c+d+e+f)		- 56 540 781 €	26 363 616 €	3 823 376 €	- 22 440 240 €			
Fonds propres disponibles fin d'exercice (Evaluation du potentiel financier)		47 487 785 €	73 851 401 €	51 411 161 €	- 22 440 240 €	-30%		



13

habitat

Prenons soin de vous !

13habitat.fr