



13

habitat

*Prenons soin de vous !*

# BUDGET PRIMITIF 2026

Conseil d'administration  
du 19 décembre 2025

DIRECTION FINANCES ET PERFORMANCE





# RAPPEL DES OBJECTIFS BUDGETAIRES

## CA du 26/11/2025

Le budget 2026 a été élaboré pour permettre à l'Office de travailler sur **4 axes majeurs** :

1. Poursuivre des objectifs de croissance des recettes
2. Mener un plan de maîtrise des coûts notamment de remise en état des logements et de masse salariale
3. Répondre aux objectifs d'entretien et de rénovation du parc existant
4. Atteindre un meilleur niveau de satisfaction des locataires



# SECTION DE FONCTIONNEMENT

# COMPTE DE RÉSULTAT SIMPLIFIÉ

	Réel 2024	Budget modif oct 2025	Budget 2026	Variation budgets 2026 - 2025
Loyers des logements appelés	136 858 K€	142 183 K€	145 704 K€	3 521 K€
RLS	-11 084 K€	-9 081 K€	-9 599 K€	-518 K€
LISSAGE	4 971 K€	4 280 K€	2 428 K€	-1 852 K€
Autres loyers appelés	9 985 K€	9 720 K€	9 542 K€	-178 K€
PRODUITS DE LOCATIONS <i>Base 100</i>	140 730 K€	147 102 K€	148 075 K€	973 K€
Dotation provision pour impayés	-4 505 K€	-4 243 K€	-4 161 K€	82 K€
<i>Taux d'impayés</i>	<i>-3,20%</i>	<i>-2,88%</i>	<i>-2,81%</i>	
PRODUITS DE LOCATIONS NETS	136 225 K€	142 859 K€	143 914 K€	1 055 K€
Annuités d'emprunts (intérêts + capital)	-50 918 K€	-48 713 K€	-48 111 K€	602 K€
<i>Taux</i>	<i>-36,2%</i>	<i>-33,1%</i>	<i>-32,5%</i>	
MARGE BRUTE LOCATIVE	85 307 K€	94 146 K€	95 803 K€	1 657 K€
Taxes foncières	-17 279 K€	-17 557 K€	-18 084 K€	-527 K€
<i>Taux</i>	<i>-12,3%</i>	<i>-11,9%</i>	<i>-12,2%</i>	
MARGE APRES TAXES FONCIERES	68 028 K€	76 589 K€	77 719 K€	1 130 K€
Entretien, gros entretien, provision	-19 247 K€	-20 637 K€	-16 974 K€	3 663 K€
<i>Taux</i>	<i>-13,7%</i>	<i>-14,0%</i>	<i>-11,5%</i>	
Frais de personnel non récupérables	-34 030 K€	-33 970 K€	-35 444 K€	-1 474 K€
<i>Taux</i>	<i>-24,2%</i>	<i>-23,1%</i>	<i>-23,9%</i>	
Charges récupérables non refacturées	-6 337 K€	-4 234 K€	-3 922 K€	312 K€
<i>Taux</i>	<i>-4,5%</i>	<i>-2,9%</i>	<i>-2,6%</i>	
Frais de gestion	-8 011 K€	-9 955 K€	-10 069 K€	-114 K€
<i>Taux</i>	<i>-5,7%</i>	<i>-6,8%</i>	<i>-6,8%</i>	
Primes d'assurances	-1 738 K€	-1 597 K€	-581 K€	1 016 K€
<i>Taux</i>	<i>-1,2%</i>	<i>-1,1%</i>	<i>-0,4%</i>	
Autres impôts et taxes + IS	-3 818 K€	-3 879 K€	-4 065 K€	-186 K€
<i>Taux</i>	<i>-2,7%</i>	<i>-2,6%</i>	<i>-2,7%</i>	
Divers	-998 K€	-66 K€	-56 K€	10 K€
SOLDE AVANT AUTOFINANCEMENT, AUTRES PRODUITS ET EXCEPTIONNELS	-6 151 K€	2 251 K€	6 608 K€	4 357 K€
Produits financiers	3 013 K€	1 696 K€	1 100 K€	-596 K€
<i>Taux</i>	<i>2,1%</i>	<i>1,2%</i>	<i>0,7%</i>	
Produits annexes	7 734 K€	5 475 K€	5 827 K€	352 K€
<i>Taux</i>	<i>5,5%</i>	<i>3,7%</i>	<i>3,9%</i>	
Charges et produits exceptionnels	6 970 K€	-133 K€	7 626 K€	7 759 K€
<i>Taux</i>	<i>5,0%</i>	<i>-0,1%</i>	<i>5,2%</i>	
Autres dotations et reprises	-3 831 K€	-9 465 K€	-4 303 K€	5 162 K€
<i>Taux</i>	<i>-2,7%</i>	<i>-6,4%</i>	<i>-2,9%</i>	
Amortissements techniques / financiers	-16 972 K€	-19 339 K€	-16 828 K€	2 511 K€
<i>Taux</i>	<i>-12,1%</i>	<i>-13,1%</i>	<i>-11,4%</i>	
<b>RESULTAT NET</b>	<b>-9 237 K€</b>	<b>-19 515 K€</b>	<b>30 K€</b>	<b>19 545 K€</b>

# PRODUITS DE LOCATION LOGEMENTS

## LOYERS DES LOGEMENTS

**145 704 K€**

▪ Loyers conventionnés	143 266 K€
▪ Loyers non conventionnés	1 509 K€
▪ Surloyers	929 K€
▪ Age d'or	0 K€

Les loyers 2026 sont calculés sur la base des loyers 2025 avec application d'une hausse plafonnée à l'IRL de 1,04 %, conformément à la décision du Conseil d'administration du 22 octobre 2025, et en tenant compte d'un prorata de loyers pour les logements livrés ou vendus en 2025 et 2026. Il a été intégré une **ambition de baisse de la vacance générant un produit locatif supplémentaire de 762 K€**. Le poste loyers varie ainsi de +3 055 K€ par rapport à 2024 (avant prise en compte de la RLS).

## REDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITE

**- 9 599 K€**

Les conditions de calcul de la RLS sont maintenues dans le cadre du Projet de Loi de Finances pour 2026.

L'impact de la RLS représente 6,70 % des loyers conventionnés.

## DISPOSITIF DE LISSAGE RLS

**2 428 K€**

L'impact de la RLS diminué du lissage reversé par la CGLLS s'élève à 9 296 K€ soit 5 % des loyers conventionnés.

# AMBITION REDUCTION VACANCE : OBJECTIF 2%

## ACTUEL

Leviers d'actions

## CIBLE

Objectif

En nombre de logements :

A fin 11/2025	Nbre de log. estimation	1ère mise en loc	dispo à la reloc	proced. reprise log	Trx en cours	Gros travaux	Squat	commercialisation	vendu	mis en vente	Gros trx/inlouable	ANRU-tiroir	ANRU-prog	chang. usage	Total	Total hors 01 et 94	10+20+30+33
		01	10	11	20	30	31	33	94	95	96	97	98	99			
ARBO	3241		14	1	23	1	1	1		1	8				51	51	39
ARLE	4207		71		133	4		268		8	23	18	51	6	582	582	476
AUBA	3165	27	3		21	14	1	1	13	25	32	1			138	98	39
BELV	2974		3		21	2	87			8	142	7	268	2	540	540	26
MART	4143	26	61	1	214	2	10	14		4	13	15	272	1	633	607	291
MECO	3377		9		64	28	6				11			6	124	124	101
PROV	4323	28	29		56	9	2			2	30	11	168	11	346	318	94
TECH	4533		9		85	10	8	12				4	5	6	139	139	116
VILL	3577		9		27	8	2			5	40	1		4	96	96	44
<b>Total général</b>	<b>33 540</b>	<b>81</b>	<b>208</b>	<b>2</b>	<b>644</b>	<b>78</b>	<b>117</b>	<b>296</b>	<b>13</b>	<b>53</b>	<b>299</b>	<b>57</b>	<b>764</b>	<b>37</b>	<b>2 649</b>	<b>2 555</b>	<b>1 226</b>

bascule début décembre de 54 logements pour cités

A fin 12/2026	Nbre de log. (estimation)	dispo à la reloc	Trx en cours	Gros travaux	commercialisation	Gros trx/inlouable	10+20+30+33
		10	20	30	33	96	
ARBO	3241	4	23	0	1	8	28
ARLE	4211	16	58	0	225	23	299
AUBA	3149	1	19	0	1	32	21
BELV	3035	3	20	0	0	120	23
MART	4138	3	89	0	0	13	92
MECO	3377	0	40	20	0	11	60
PROV	4309	5	47	0	0	30	52
TECH	4533	4	50	0	9	0	63
VILL	3572	6	27	0	0	40	33
<b>Total général</b>	<b>33 565</b>	<b>42</b>	<b>373</b>	<b>20</b>	<b>236</b>	<b>277</b>	<b>671</b>
Variation		-166	-271	-58	-60	-22	

En taux en % :

A fin 11/2025		01	10	11	20	30	31	33	94	95	96	97	98	99	Total	Total hors 01 et 94	10+20+30+33
ARBO		-	0,43	0,03	0,71	0,03	0,03	0,03	-	0,03	0,25	-	-	0,03	1,57	1,57	1,20
ARLE		-	1,69	-	3,16	0,10	-	6,37	-	0,19	0,55	0,43	1,21	0,14	13,83	13,83	11,31
AUBA		0,85	0,09	-	0,66	0,44	0,03	0,03	0,41	0,79	1,01	0,03	-	-	4,36	3,10	1,23
BELV		-	0,10	-	0,71	0,07	2,93	-	-	0,27	4,77	0,24	9,01	0,07	18,16	18,16	0,87
MART		0,63	1,47	0,02	5,17	0,05	0,24	0,34	-	0,10	0,31	0,36	6,57	0,02	15,28	14,65	7,02
MECO		-	0,27	-	1,90	0,83	0,18	-	-	-	0,33	-	-	0,18	3,67	3,67	2,99
PROV		0,65	0,67	-	1,30	0,21	0,05	-	-	0,05	0,69	0,25	3,89	0,25	8,00	7,36	2,17
TECH		-	0,20	-	1,88	0,22	0,18	0,26	-	-	-	0,09	0,11	0,13	3,07	3,07	2,56
VILL		-	0,25	-	0,75	0,22	0,06	-	-	0,14	1,12	0,03	-	0,11	2,68	2,68	1,23
<b>Total général</b>		<b>0,24</b>	<b>0,62</b>	<b>0,01</b>	<b>1,92</b>	<b>0,23</b>	<b>0,35</b>	<b>0,88</b>	<b>0,04</b>	<b>0,16</b>	<b>0,89</b>	<b>0,17</b>	<b>2,28</b>	<b>0,11</b>	<b>7,90</b>	<b>7,62</b>	<b>3,66</b>

A fin 12/2026		10	20	30	33	96	10+20+30+33
ARBO		0,12	0,71	0,00	0,03	0,25	0,86
ARLE		0,38	1,38	0,00	5,34	0,55	7,10
AUBA		0,03	0,60	0,00	0,03	1,02	0,67
BELV		0,10	0,66	0,00	0,00	3,95	0,76
MART		0,07	2,15	0,00	0,00	0,31	2,22
MECO		0,00	1,18	0,59	0,00	0,33	1,78
PROV		0,12	1,09	0,00	0,00	0,70	1,21
TECH		0,09	1,10	0,00	0,20	0,00	1,39
VILL		0,17	0,76	0,00	0,00	1,12	0,92
<b>Total général</b>		<b>0,13</b>	<b>1,11</b>	<b>0,06</b>	<b>0,70</b>	<b>0,83</b>	<b>2,00</b>

# AUTRES PRODUITS DE LOCATION

## AUTRES LOYERS APPELÉS

**9 542 K€**

▪ Garages et places de parking	2 786 K€
▪ Résidences spécialisées et foyers	5 328 K€
▪ Locaux d'activité	628 K€
▪ Loyer accession	0 K€
▪ Indemnités d'occupation	800 K€

Les loyers des garages ont été augmentés de l'IRL à +1,04% comme les loyers logements.

**La somme des produits de location s'élève à 148 075 K€ (base 100)**

## DOTATION À LA PROVISION POUR IMPAYÉS

**4 161 K€**

Le budget 2026 prévoit un taux d'impayés de 2,8% des produits des loyers des logements et autres loyers, nets de RLS, maintenu par rapport au taux de 2025 (méthode DIS).

Nota : le taux d'impayés 2025 de 3,2% était composé de 2,8% d'impayés locataires, et 0,4% de risque sur autres créanciers.

**Les produits de location nets des impayés s'élèvent à 143 914 K€**

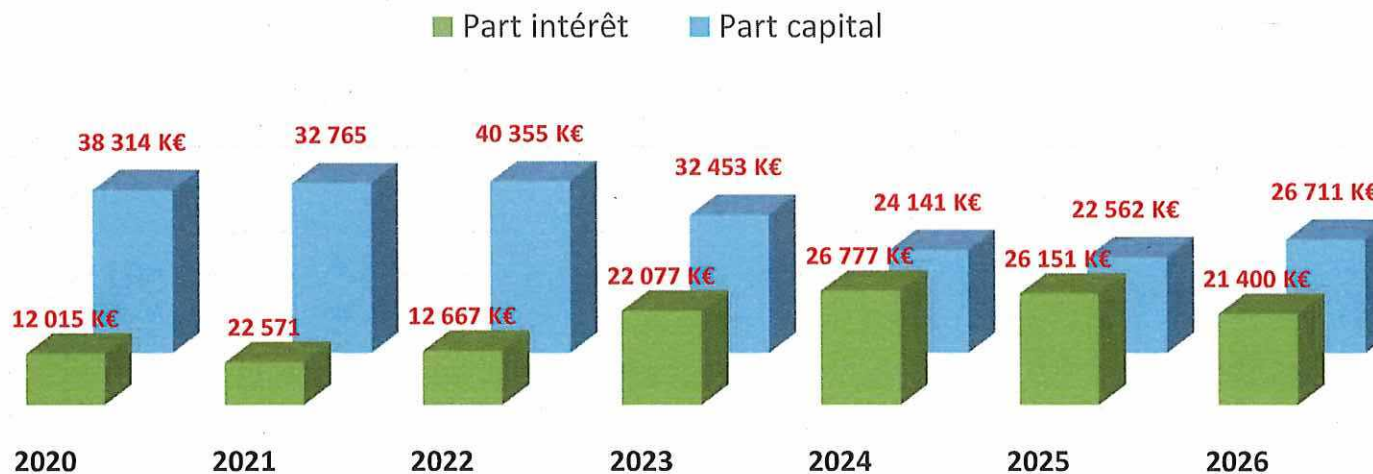
# ANNUITÉS D'EMPRUNTS

## ANNUITÉS D'EMPRUNTS LOCATIFS (HORS REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS)

**48 111 K€**

Les caractéristiques des emprunts de la Banque des Territoires permettent de lisser l'impact de l'évolution du taux d'intérêt sur les échéances des prêts. Constituées à hauteur de 44 % d'intérêts et de 56 % de remboursements de capital, les annuités d'emprunts représentent 32,5% des produits de location.

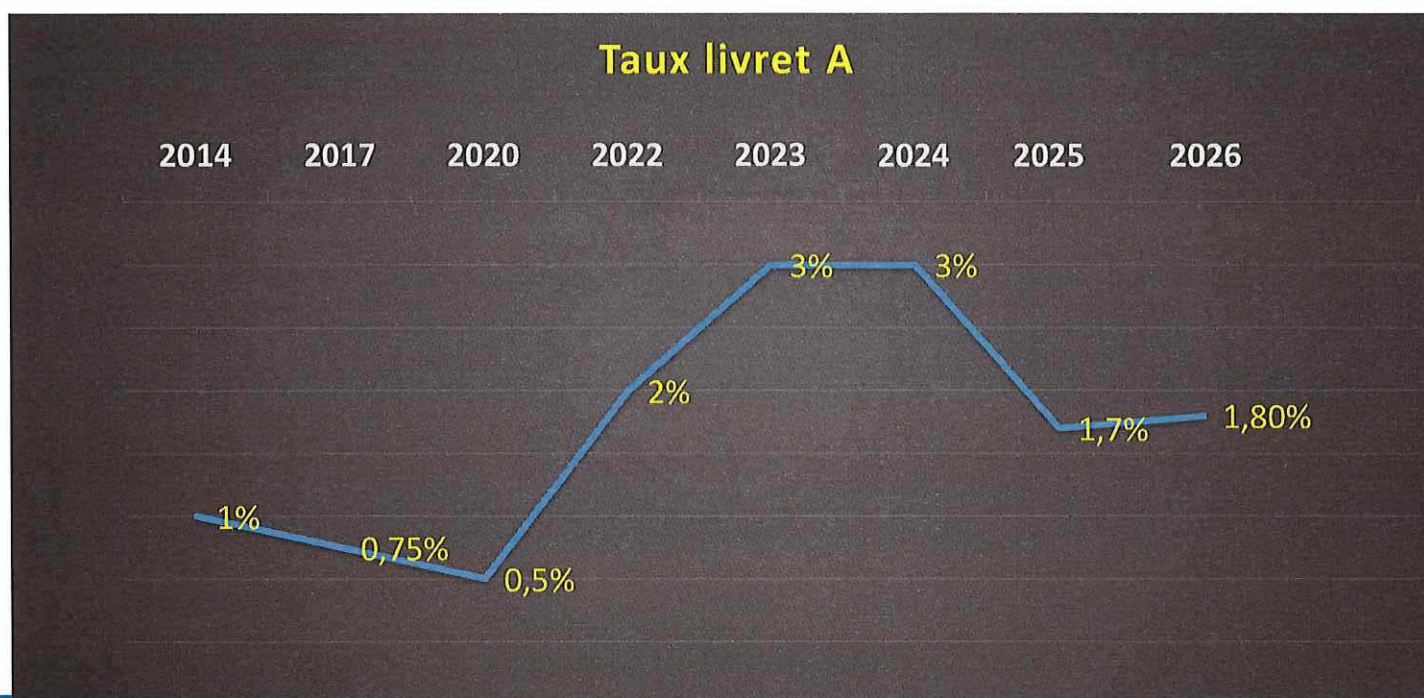
La part des intérêts dans l'annuité constante baisse sensiblement en 2026 sous l'effet de la baisse du livret A amorcé depuis 2024.



Données 2020-2024 réelles, données 2025-2026 prévisionnelles.  
Emprunts locatifs uniquement à compter des données 2023

# COÛT DE LA DETTE

Dans un contexte de baisse de l'inflation en France (4,9% en 2023, 2,4% en 2024, 2,2% en 2025 et 1,6% en perspective 2026), la Fédération OPH prévoit une baisse du taux de livret A à 1,8 % en février 2026.



# TAXES FONCIÈRES

## TAXES FONCIÈRES

18 084 K€

Après une augmentation de la taxe foncière de 2022 à 2024 (+ 9% en 2022, + 7% en 2023, + 4% en 2024) il avait été conservé en 2025 par prudence une hausse de 3%.

En 2026 il est prévu une hausse de 3% par rapport à l'atterrissage 2025 soit + 527 K€.

L'abattement des cités en QPV de 30% sera reconduit en 2026.

**La marge après taxes foncières s'établit à 77 719 €**

# MAINTENANCE

## (GROS ENTRETIEN + ENTRETIEN COURANT)

	Réel 2024	Modif 2025	Primitif 2026	Ecart 2026/2025
<u>ENTRETIEN, GROS ENTRETIEN</u>	<u>19 247 K€</u>	<u>20 025 K€</u>	<u>16 974 K€</u>	<u>- 3 051 K€</u>
. Entretien courant	12 070 K€	14 246 K€	14 286 K€	40 K€
. Reprise provision factures non parvenues (estimé)	0 K€	- 1 500 K€	- 3 000 K€	- 1 500 K€
. Régie d'entretien	693 K€	0 K€	0 K€	0 K€
. Travaux suite à état des lieux (inclus reports)	3 935 K€	4 752 K€	4 166 K€	- 586 K€
. Gros entretien non programmé	227 K€	280 K€	448 K€	168 K€
. Dépense GE programmé de l'année (inclus foyers)	738 K€	2 523 K€	3 117 K€	594 K€
. Reprise de provision sur gros entretien programmé	- 936 K€	- 2 283 K€	- 2 508 K€	- 225 K€
. Dotation à la provision sur gros entretien programmé	2 520 K€	2 007 K€	465 K€	- 1 542 K€
<b>TOTAL</b>	<b>19 247 K€</b>	<b>20 025 K€</b>	<b>16 974 K€</b>	<b>- 3 051 K€</b>

Ce poste concerne les travaux d'entretien, majorés des sommes provisionnées au cours de l'exercice et minorées des reprises de provisions (provision GE). Extinction de la régie d'entretien.

Il ne comprend pas la partie « Modernisation du patrimoine » qui relève de l'investissement → Les investissements représentent un total de 87 445 K€ (y compris une estimation des reports d'investissement 2025) et portent à 109 464 K€ le total des sommes consacrées à la maintenance et à l'amélioration du patrimoine en 2026.

Nota : Anticipation de la reprise estimée des factures non parvenues 2025 : - 3 000 K€



# MAINTENANCE

## (GROS ENTRETIEN + ENTRETIEN COURANT)

### Rappel débat orientations budgétaires :

- Compte-tenu de la montée progressive du plan pluri-annuel de réparation (investissement), l'enveloppe de fonctionnement allouée en 2026 au poste de gros entretien des logements a été augmentée de 25% (+564 K€) par rapport à l'atterrissage 2025 soit une enveloppe de 2 847 K€ pour 2026
- Le poste d'entretien courant est prévu avec une hausse de 5% pour tenir compte de l'inflation et des révisions de prix des marchés
- Maintien de l'enveloppe dédiée aux embellissements suite EDL à hauteur de l'atterrissage soit 4 086 K€, avec des efforts attendus sur le coût moyen de travaux par logement (-588 €/logt soit -25%).
- Mise en place d'une réserve travaux dans les parties communes avant vente +200 K€

Par ailleurs, nous poursuivons l'intégration au budget des reprises de provisions non réalisées sur les « reste à facturer » : - 3 000 K€ estimés sur 2026

# EFFORT SUR LES TRAVAUX DE REMISES EN LOCATION ET PILOTAGE DES DÉPENSES EN LIEN AVEC LE TAUX DE ROTATION

COUT ACTUEL €/LOGT	Année en cours													
	Tous postes - moyenne/log	dont RELOCAM	dont RELOCMN	dont RELOHUIS	dont RELOPLD	dont RELOSTRU	dont TEDLN	dont TEDLR	dont INV	dont FCT	RELOHUIS	RELOPLD	RESTRU	RELOCAM/MN +TEDLN/R
ARBO	5 049	689	994	1 190	491	-	1 580	105	3 364	1 685	9 165	10 797		3 758
ARLE	5 688	788	1 523	623	133	336	2 151	134	3 403	2 285	8 117	10 746	8 479	5 088
AUBA	6 178	1 013	1 774	398	333	-	2 487	172	3 518	2 660	7 678	11 232		5 571
BELV	8 188	1 142	1 356	2 055	776	111	2 574	174	5 440	2 748	10 174	15 367	10 982	6 744
MART	6 770	997	1 716	30	182	461	3 025	358	3 386	3 384	7 074	14 521	15 742	6 335
MECO	7 455	740	1 646	581	2 138	-	2 223	127	5 105	2 351	8 417	17 222		5 243
TECH	7 484	1 025	2 644	784	487	-	2 498	45	4 940	2 544	9 020	22 385		6 646
PROV	5 415	771	1 320	865	185	-	2 123	151	3 141	2 273	8 102	15 615		4 760
VILL	7 266	806	1 333	991	1 624	-	2 400	111	4 755	2 511	7 556	15 244		5 617
<b>S/T</b>	<b>6 392</b>	<b>866</b>	<b>1 600</b>	<b>737</b>	<b>546</b>	<b>157</b>	<b>2 328</b>	<b>158</b>	<b>3 906</b>	<b>2 486</b>	<b>8 637</b>	<b>15 266</b>	<b>11 383</b>	<b>5 445</b>

\*sur base données à fin 11-2025

-25%

COUT CIBLE €/LOGT	B26													
	Tous postes - moyenne/log	dont RELOCAM	dont RELOCMN	dont RELOHUIS	dont RELOPLD	dont RELOSTRU	dont TEDLN	dont TEDLR	dont INV	dont FCT	RELOHUIS	RELOPLD	RESTRU	RELOCAM/MN +TEDLN/R
ARBO	6 824	725	1 377	1 123	833	-	2 464	302	4 058	2 766	7 750	23 000		5 944
ARLE	4 975	667	1 538	667	154	308	1 462	180	3 333	1 642	8 125	20 000	15 000	4 226
AUBA	5 532	890	1 575	377	308	-	2 123	258	3 151	2 381	6 875	22 500		5 204
BELV	8 699	786	1 357	1 429	821	214	3 643	449	4 607	4 092	9 091	23 000	15 000	7 725
MART	6 533	939	1 643	94	399	563	2 582	313	3 638	2 895	10 000	21 250	15 000	5 636
MECO	7 331	714	1 429	607	1 957	214	2 143	267	4 921	2 410	9 444	22 833	15 000	5 356
TECH	5 456	791	1 581	534	379	-	1 937	235	3 285	2 172	10 385	24 000		4 871
PROV	6 678	812	1 496	919	256	-	2 846	349	3 483	3 195	8 958	20 000		6 220
VILL	7 268	786	1 357	893	1 429	-	2 500	304	4 464	2 804	6 944	22 222		6 128
<b>S/T hors ambition</b>	<b>6 291</b>	<b>780</b>	<b>1 505</b>	<b>697</b>	<b>585</b>	<b>167</b>	<b>2 278</b>	<b>279</b>	<b>3 735</b>	<b>2 556</b>	<b>8 446</b>	<b>22 340</b>	<b>15 000</b>	<b>5 432</b>
<b>S/T dont ambition vacance</b>	<b>4 805</b>	<b>596</b>	<b>1 149</b>	<b>532</b>	<b>447</b>	<b>128</b>	<b>1 739</b>	<b>213</b>	<b>2 852</b>	<b>1 952</b>	<b>8 170</b>	<b>19 444</b>	<b>12 500</b>	<b>4 063</b>

# MASSE SALARIALE

Le budget de masse salariale a été travaillé dans l'objectif de mieux maîtriser les coûts tout en assurant que l'Office dispose des compétences nécessaires pour réussir.

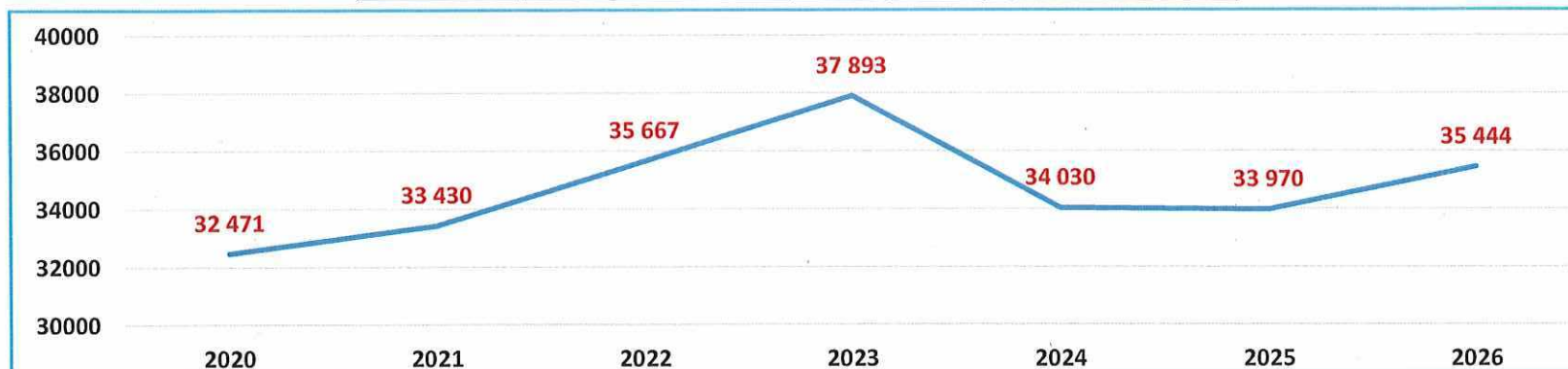
- Arbitrage sur les effectifs (besoins en recrutements, planification des recrutements) et sur les hypothèses de rémunération, impact de -1,5 M€ sur les salaires bruts soit -3% comparé au budget primitif 2025
- Mode de récupération des charges de personnel : ajustement réglementaire pour corriger le taux erroné de récupération de 100% pour une centaine de gardiens, impact annuel - 540 K€ versus budget primitif 2025
- Les produits divers RH sont en recul de 246 K€ (remboursement formation, aide à l'embauche en contrat d'apprentissage)

# DÉTAIL FRAIS DE PERSONNEL NON RÉCUPÉRABLES

	Réel 2023 (transitoire)	Réel 2024 (arrêt co- activité)	Primitif 2025	Modif 2025	Primitif 2026	Var BP 2026/2025
<b>Salaires bruts chargés</b>	43 977 K€	42 406 K€	44 220 K€	41 890 K€	42 743 K€	- 1 477 K€
. Personnels récupérables au titre de l'entretien	- 3 442 K€	- 6 672 K€	- 6 871 K€	- 6 871 K€	- 6 331 K€	540 K€
<b>Frais de personnel non récupérables</b>	40 535 K€	35 734 K€	37 349 K€	35 019 K€	36 412 K€	- 937 K€
. Personnels affectés à la régie d'entretien	- 1 483 K€	- 693 K€	- 230 K€	0 K€	0 K€	230 K€
. Produits divers DRH (remb tickets restaurant, transport, contrat alternants)	- 1 159 K€	- 1 011 K€	- 1 214 K€	- 1 049 K€	- 968 K€	246 K€
<b>Total frais de personnel net non récupérable</b>	37 893 K€	34 030 K€	35 905 K€	33 970 K€	35 444 K€	- 461 K€
<i>Masse salariale réinvestie dans le prix de revient des opérations non livrées (conduite d'opération)</i>	- 1 689 K€	- 2 311 K€	- 1 750 K€	- 1 181 K€	- 1 607 K€	143 K€

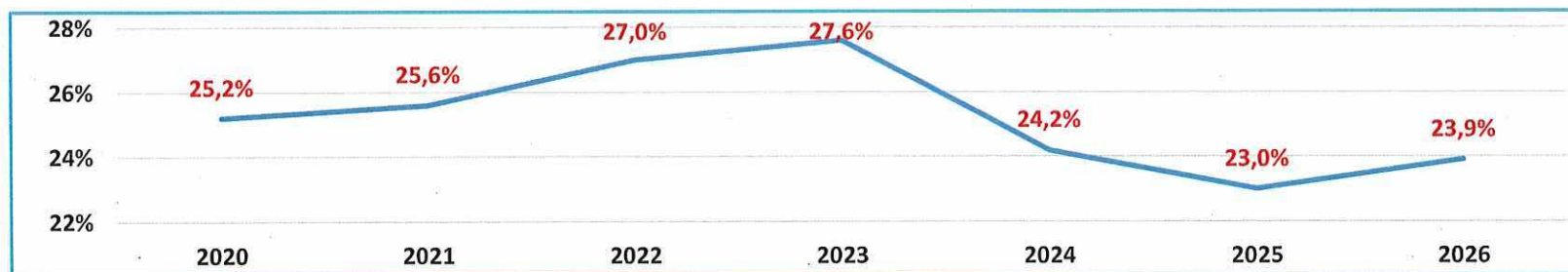
# FRAIS DE PERSONNEL NON RÉCUPÉRABLES

Total Frais de personnel net non récupérable (hors régie) en milliers d'euros



Données 2020-2024 réelles, données 2025-2026 prévisionnelles

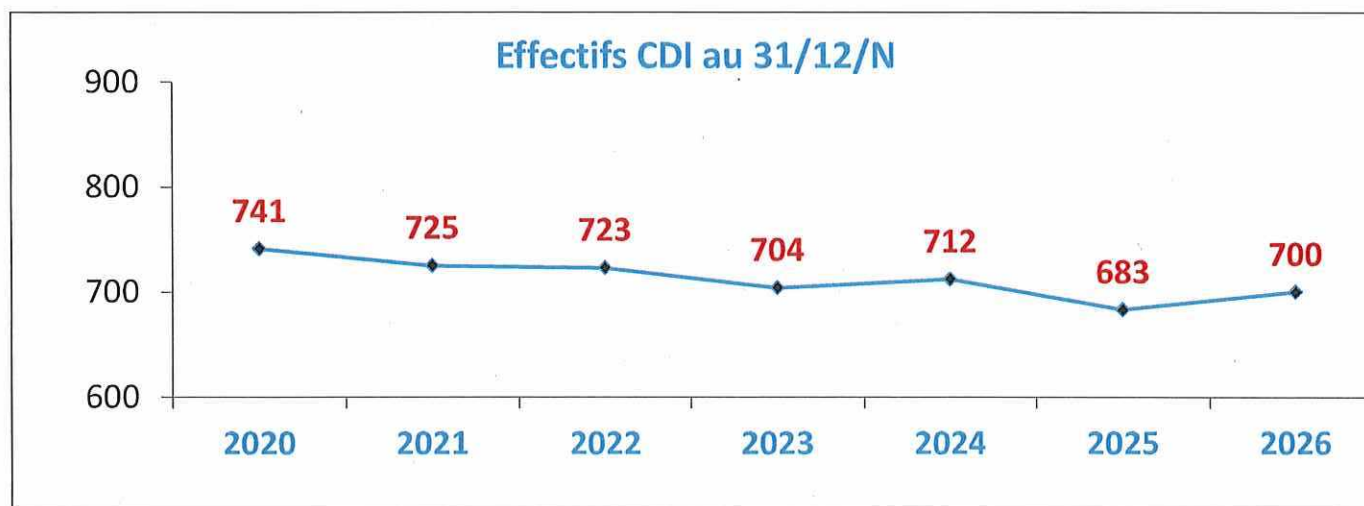
Frais de personnel non récupérable (hors régie) en pourcentage des loyers



Données 2020-2024 réelles, données 2025-2026 prévisionnelles

Médiane nationale 2023 : 18,3 %

# EVOLUTION DES EFFECTIFS



# CHARGES REFACTURABLES NON RÉCUPÉRÉES

## QUOTE PART DE CHARGES LOCATIVES NON REFACTUREES

3 922 K€

L'assiette des charges refacturables est estimée à 58 296 K€ au budget 2026 soit une augmentation de 3,26% par rapport à l'atterrissage 2025 (+ 1 841 K€).

Les recettes estimées seront ajustées en tenant compte d'un taux de vacance de 7,5% et seront appelées courant 2026 pour 54 374 K€ soit une augmentation de 4,12 % par rapport à l'atterrissage 2025 (+2 153 K€).

Il a été rajouté une ambition de baisse du nombre de vacants codes 10 et 20 : + 450 000 euros

### Impacts significatifs :

- ✓ Changement de TVA (20%) sur la partie abonnement des marchés de gaz en juillet 2025 et impact année pleine de la taxe d'acheminement + 500K€ soit+ 4%
- ✓ Réajustement de la consommation de l'eau suivant le réel 2025 : +354 K€ + 4%
- ✓ Changement de TVA pour l'électricité (taux TVA sur l'ensemble à 20% en aout 2025) : +144 K€ +4%
- ✓ Impact des rééditions tardives des copropriétés : + 187 K€ +14%
- ✓ Nouveau marché de maintenance des VMC : +154 K€ +4%
- ✓ Intégration d'une réflexion sur un marché d'assurances pour les locataires non assurés : + 439 K€ soit 3 fois plus que les années antérieures à 2025
- ✓ TOMR réajustée par rapport à l'atterrissage 2025 : +262 K€ +3%
- ✓ Anticipation d'un montant d'impact sur les charges sur exercice antérieur (base réel 2024) +340 K€
- ✓ Objectif de contenir le remplacement des gardiens absents : 50 jours/an en 2026 versus 55 jours/an en 2025 -235 K€ soit -14%
- ✓ Suppression des OM sur plusieurs bâtiments à démolir de la cité Campagne Lévêque : -130 K€ -8%
- ✓ Réajustement du taux des salaires des gardiens qui passent de 100% à 75% : - 540 K€ -8%

# CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRÉES

	Budget modif 2025		Budget primitif 2026	
	<u>Charges récupérables</u>	<u>Recettes</u>	<u>Charges récupérables</u>	<u>Recettes</u>
<b><u>Prestations communes</u></b>	<b>20 149 K€</b>	<b>18 637 K€</b>	<b>19 711 K€</b>	<b>18 683 K€</b>
. Electricité	2 450 K€		2 546 K€	
. Eau	1 250 K€		1 296 K€	
. Gaz	1 313 K€		1 367 K€	
. Personnel et remplacement d'agents	6 871 K€		6 331 K€	
. Hygiène	3 370 K€		2 994 K€	
. Nettoyage	1 036 K€		1 048 K€	
. Diverses prestations et fournitures	2 630 K€		2 772 K€	
. Espaces verts	530 K€		658 K€	
. Ascenseurs	699 K€		699 K€	
<b><u>Fournitures individuelles</u></b>	<b>26 313 K€</b>	<b>24 340 K€</b>	<b>28 278 K€</b>	<b>26 157 K€</b>
. Electricité	1 028 K€		1 076 K€	
. Eau	8 363 K€		8 671 K€	
. Gaz	11 818 K€		12 302 K€	
. Chaleur	235 K€		240 K€	
. Chauffage	3 466 K€		3 620 K€	
. Copropriétés	1 302 K€		1 489 K€	
. Assurance	41 K€		480 K€	
. Divers	60 K€		400 K€	
<b>Impôts et taxes</b>	<b>8 745 K€</b>	<b>8 089 K€</b>	<b>9 007 K€</b>	<b>8 332 K€</b>
<b>Frais de poursuites</b>	<b>820 K€</b>	<b>759 K€</b>	<b>800 K€</b>	<b>740 K€</b>
<b>Réparations locatives suite à EDL</b>	<b>428 K€</b>	<b>396 K€</b>	<b>500 K€</b>	<b>462 K€</b>
<b>TOTAL CHARGES RECUPERABLES</b>	<b>56 455 K€</b>	<b>52 221 K€</b>	<b>58 296 K€</b>	<b>54 374 K€</b>
<b>QUOTE PART CHARGES NON REFACTUREES</b>	<b>92,50%</b>	<b>4 234 K€</b>	<b>93,3%</b>	<b>3 922 K€</b>

# FRAIS DE GESTION

<u>FRAIS DE GESTION</u>	Budget modificatif 2025	Budget 2026	Variation
. Frais télécom - Centre d'appel - Frais postaux	1 305 K€	1 423 K€	118 K€
. Equipements de bureau, informatique, location et entretien des véhicules	1 498 K€	1 586 K€	88 K€
. Entretien des bureaux	1 263 K€	1 089 K€	-174 €
. Frais de publicité AO, cotisations professionnelles, documentation, communication	874 K€	809 K€	-65 €
. Fourniture d'énergies bureaux	897 K€	930 K€	33 K€
. Etudes et honoraires	1 435 K€	1 489 K€	54 K€
. Contentieux	854 K€	660 K€	-194 €
. Locations immobilières, matériel et logiciels mode hébergé	1 282 K€	1 683 K€	401 K€
. Frais de déplacements personnel et administrateurs	205 K€	169 K€	-36 €
. Frais bancaires	175 K€	175 K€	0 K€
. Gardiennage bureaux agences	167 K€	56 K€	-111 €
<b>TOTAL</b>	<b>9 955 K€</b>	<b>10 069 K€</b>	<b>114 K€</b>

# ASSURANCE

## PRIMES D'ASSURANCES

581 K€

- A la suite de la résiliation du marché assurance dommages aux biens par AXA au 31/12/2024, l'Office avait relancé une consultation, dont les offres reçues n'étaient pas soutenables financièrement (lots déclarés sans suite).
- Il a été décidé de ne pas maintenir de budget pour le règlement d'une cotisation mais une provision de 1 000 000 euros pour se prévenir d'un sinistre exceptionnel.
- Des études restent en cours pour arbitrer entre de nouvelles offres reçues selon une passation en gré à gré et un système d'auto-assurance.

# AUTRES IMPÔTS ET TAXES

<u>IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS ET AUTRES IMPÔTS ET TAXES</u>	<u>4 065 K€</u>
. Contribution principale CGLLS	2 989 K€
. Cotisation additionnelle CGLLS	122 K€
. Cotisation ANCOLS	60 K€
. Frais de rôle sur TOM	746 K€
. Taxe d'habitation	40 K€
. Taxe sur les logements vacants	12 K€
. Taxe sur les véhicules	24 K€
. Impôt sur les sociétés	60 K€
. Divers droits	12 K€
<b>TOTAL</b>	<b>4 065 K€</b>

Le poste impôts et taxes est en hausse de 186 K€ par rapport à l'atterrissage 2025 soit 4,8 % d'augmentation en moyenne .

L'impact majeur provient de l'augmentation de la cotisation CGLLS générée par la baisse significative du RLS en 2025 +142 K€.

# CHARGES ET PRODUITS DIVERS

<u>DIVERS</u>	Budget modificatif 2025	Budget primitif 2026	Variation
. Intérêts compte courant	0 K€	0 K€	0 K€
. Frais Financiers	94 K€	93 K€	- 1 K€
. Frais d'interim	20 K€	48 K€	28 K€
Sous-total charges diverses	114 K€	141 K€	27 K€
. Produits divers (subventions Fonds de soutien à l'Innovation, projets RSE et GED)	48 K€	85 K€	37 K€
<b>TOTAL DIVERS NET</b>	<b>66 K€</b>	<b>56 K€</b>	<b>- 10 K€</b>

**Le solde avant autofinancement, produits financiers, produits annexes  
et résultat exceptionnel s'établit à 6 608 K€**

# AUTRES PRODUITS

## PRODUITS FINANCIERS

**1 100 K€**

Les produits financiers sont calculés en tenant compte du niveau de trésorerie attendu et de la baisse du taux de livret A à 1,8% à compter du 01/02/2026.

## PRODUITS ANNEXES ET CONDUITE D'OPERATION

**5 827 K€**

. Loyers des antennes relais	3 970 K€
. Production Immobilisée (frais de conduite d'opération réinvestis)	1 607 K€
. Vente CEE	100 K€
. Produits divers	150 K€
. Redevance photovoltaïque	0 K€
. Vente en accession	0 K€
. Variation de stock accession	0 K€

**Total**

**5 827 K€**

Les ventes de certificats d'économie d'énergie (CEE) sont réduites en 2026 (un marché pour le montage de dossiers est en cours d'arbitrage), les travaux éligibles au PSP ayant été décalés. La production immobilisée a été pondérée en fonction de l'activité de l'Office. Les loyers de nos antennes relais sont en légère augmentation.

# RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

<u>RESULTAT EXCEPTIONNEL</u>	<u>Charges</u>	<u>Produits</u>	<u>Solde Net</u>	
. Coût des sinistres / indemnités d'assurance	1 520 K€	500 K€	-1 020 K€	<i>Evolution du modèle / principe de prudence car auto assurances</i>
. Intégration des écarts de la prévision 408	200 K€	0 K€	-200 K€	<i>écart 672</i>
. Subventions accordées (associations, chantiers d'insertion,...)	2 429 K€		-2 429 K€	<i>Compensées par exonération TFPB / QPV</i>
. Valeur nette comptable composants de patrimoine remplacés	808 K€		-808 K€	
. Plus values foncières (cessions de patrimoine)	1 892 K€	13 569 K€	11 677 K€	<i>53 logements à l'unité, vente en bloc La Roubine au Puy Ste Réparade et un résiduel constructible Résidence Le Corail à Rousset</i>
. Exonération TFPB (économie d'énergie, accessibilité)		4 116 K€	4 116 K€	<i>Décalage travaux PSP mais process demandes optimisé</i>
. Autres charges exceptionnelles (opérations NPNRU et divers)	9 783 K€	6 073 K€	-3 710 K€	<i>Enveloppe 1.000 K€ pour sinistre exceptionnel</i>
<b>Total</b>	<b>16 632 K€</b>	<b>24 258 K€</b>	<b>7 626 K€</b>	

# VENTE DE PATRIMOINE

## RAPPEL DES CRITERES DE SELECTION RETENUS DES RESIDENCES



CA – VNC > 0 €



Marge ( CA – Capital restant dû) > 70 000 €



Chiffres d'affaires évalués sur la base du prix médian/m<sup>2</sup> de la commune moins un abattement de 25%



Pas de travaux prévus au PSP sur les 5 premières années de la commercialisation



Résidents qui touchent les APL < 50 %



Résidence de moins de 200 logements



Une vigilance à avoir sur les signalements histologe



Une attention a été portée sur le taux SRU sans pour autant en faire un critère d'élimination  
Pas de communes carencées

# VENTE HLM

CODE	COMMUNE	RESIDENCE	TOTAL DE LOGEMENTS	PROJECTION LOGEMENTS BUDGET 2026	NOMBRE DE LOGEMENTS PREVUS EN 2026	PREVISIONNEL MONTANT N-1 (2026)
<b>RESIDENCES COMMERCIALISABLES</b>			<b>272</b>		<b>21</b>	<b>3 062 404  </b>
579	AUBAGNE	PARC DES PASSONS	56	2 vacants / 1 occupé	3	395 674
581	AUBAGNE	ALBANIA	50	3 vacants	3	339 000
587	AUBAGNE	SARRIETTE	36	1 vacant / 1 occupé	2	301 274
588	AUBAGNE	SERPOLET	14	1 vacant / 1 occupé	2	375 491
589	AUBAGNE	CORIANDRE	47	2 vacants / 1 occupé	3	411 788
509	AUBAGNE	BRAS D'OR	37	1 vacant / 1 occupé	2	256 423
575	AUBAGNE	GAMBETTA	25	1 vacant	1	116 470
500	AUBAGNE	CLOS MARIE ANTOINETTE	25	1 vacant	1	138 379
425	MARSEILLE	SAINT THOMAS	1		1	122 640
275	MARSEILLE	PANIER	1		1	159 000
306	ROUSSET	TROUBADOURS	11	2 occupants	2	446 265
<b>TOTAL RESIDENCES MISES EN COPROPRIETE</b>			<b>357</b>			
238	SALIN	MAS DES SALINS	8	8 vacants	8	1 124 900
325	FOS	LE MAZET	27	3 vacants / 2 occupants	5	764 000
574	AUBAGNE	LE CLOS DU TELEGRAPHE	89	2 vacants	2	500 000
958	MARSEILLE 13005	VILLA BAILLE	37	4 vacants	4	780 000
<b>SOUS TOTAL 2026</b>			<b>161</b>		<b>19</b>	<b>3 168 900  </b>
357	MARSEILLE 13015	COUGIT	12		12	488 000
	DIVERS	SOS PAYSANS	1		1	150 000
<b>TOTAL (dont divers)</b>			<b>963</b>		<b>53</b>	<b>6 869 304  </b>

# VENTE EN BLOC – BUDGET 4,5 M€

## VENTE EN BLOC

Proposition n°2

### PUY STE REPARADE LA ROUBINE 1 et 2

**Adresse** Route nationale 561 – 13610 Le Puy Sainte Réparate

**Ensemble immobilier** Résidence de 3 Bâtiments de 64 logements

**Nombre de logements** - 40 logements T3 d'environ 64 m<sup>2</sup>  
- 24 logements T4 d'environ 73 m<sup>2</sup>

**DPE** Classe D / E

**Chauffage** Production Chauffage et ECS par chaudière mixte individuelle à gaz

**Travaux sur les 5 dernières années** Remplacement partiel des colonnes eaux usées  
Remplacement des chaudières individuelles (partiel)  
Installation de l'interphonie 8 entrées, peinture de toutes les cages d'escalier

**Travaux à venir** GE-GR 2024-2028 : poursuite de ces travaux pour 118 K€  
PAS DE PGR à prévoir dans les 10 ans  
PSP 2033 pour 2 200 K€ soit 34 375 €/logement



**13**  
habitat

**13**  
habitat

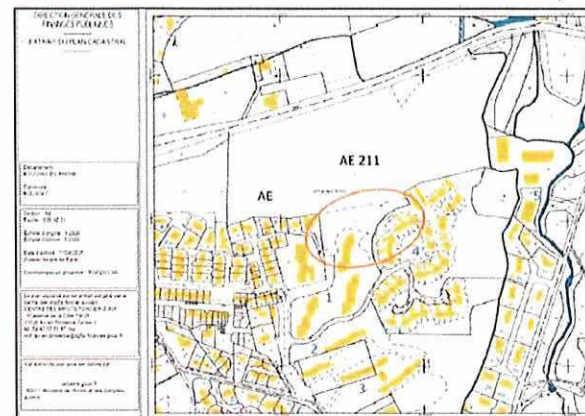
CA 19/12/2025

# VENTE FONCIER RESIDUEL - BUDGET 2,2 M€

## PRESENTATION DE LA RESIDENCE

### Résidences voisines 13 HABITAT :

- 1- Le Corail (1978) - ref 245 : 96 logements
- 2- Tartanne II (1972) - ref 185 : 39 logements
- 3- Tartanne I (1971) - ref 185 : 40 logements
- 4- Les Troubadours (1989) - ref 306 : 11 logements
- 5- Acquaviva-La Cascade (2017) - ref 673 : 15 logements



# DOTATIONS ET REPRISES

<u>AUTRES DOTATIONS ET REPRISES</u>	<u>Dotations</u>	<u>Reprises</u>
. Amortissements des immobilisations de structure (bât admin)	3 086 K€	
. Amortissements exceptionnels (futures démolitions ANRU)	1 243 K€	351 K€
. Provision pour risques (contentieux locataires, sociaux, commerciaux, Diagnostics amiante)	600 K€	275 K€
<b>Total</b>	<b>4 929 K€</b>	<b>626 K€</b>
<b>Solde négatif</b>		<b>4 303 K€</b>

# AMORTISSEMENTS TECHNIQUES ET FINANCIERS

<b>AMORTISSEMENTS TECHNIQUES ET FINANCIERS</b>	<b>- 16 828 K€</b>
. Amortissements du coût des immeubles locatifs	- 51 381 K€
. Quote part des subventions reprises au compte de résultat	7 842 K€
	<hr/>
Sous total locatif	- 43 539 K€
. Remboursement en capital des emprunts	26 711 K€
	<hr/>
<b>EXCEDENT AMORT. TECHNIQUES / AMORT. FINANCIERS</b>	<b>- 16 828 K€</b>

**Le résultat net prévisionnel s'établit à + 30 K€**

# CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT PRÉVISIONNELLE (METHODE COMPTABLE)

	BUDGET PRIMITIF 2026		
	Retraitement à l'actif	Retraitement au passif	
<b>RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)</b>	<b>29 819 €</b>	<b>-</b>	<b>RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)</b>
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	2 699 469 €	13 569 304 €	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
		7 842 406 €	- Quote-part des subventions virée au résultat
+ Dotations aux amortissements et dépréciations	60 964 503 €	5 742 908 €	- Reprise sur amortissements et dépréciations
			- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
<b>TOTAL (I)</b>	<b>63 693 791 €</b>	<b>27 154 618 €</b>	<b>TOTAL (II)</b>
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>36 539 173 €</b>	<b>-</b>	<b>INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT</b>

# RESULTAT D'EXPLOITATION ET AUTOFINANCEMENT NET HLM

Présentation conformément au règlement ANC n° 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers applicable aux exercices ouverts à compter du 01/01/2026

Euros	2022	2023	2024	BP 2025 (VDEF)	BM 2025 (OCTOBRE)	BP 2026
Résultat d'exploitation (plan comptable 2025)	-5 198 441	-9 937 652	-18 682 183		-18 007 143	-7 682 136
Retraitement nomenclature comptable					-103 130	7 656 078
Résultat d'exploitation (plan comptable 2026)					-18 110 273	-26 058
Résultat net	1 850 205,94	-668 111	-9 237 153	120 000	-19 514 824	29 818
Capacité d'autofinancement plan comptable 2025	44 118 902,47	39 859 249	37 795 658	32 099 198	30 461 592	36 539 172
Remboursement des emprunts locatifs de l'exercice	-39 373 338,28	-32 765 555	-24 140 980	-22 995 500	-22 561 605	-26 711 501
<b>Autofinancement net HLM (PC 2025 idem PC 2026)</b>	<b>4 745 564,19</b>	<b>7 093 694</b>	<b>13 654 677</b>	<b>9 103 698</b>	<b>7 899 987</b>	<b>9 827 671</b>



# EVOLUTION DU TAUX D'AUTOFINANCEMENT NET HLM

Keuros	2022	2023	2024	BP 2025 (VDEF)	BM 2025 (OCTOBRE)	BP 2026	
Résultat net	1 850	-668	-9 237	120	-19 515	30	
Capacité d'autofinancement	44 119	39 859	37 796	32 099	30 462	36 539	
Remboursement des emprunts locatifs de l'exercice	-39 373	-32 766	-24 141	-22 995	-22 562	-26 712	
<b>Autofinancement net HLM</b>	<b>4 746</b>	<b>7 094</b>	<b>13 655</b>	<b>9 104</b>	<b>7 900</b>	<b>9 828</b>	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	173 467 175,06	185 791 352	186 298 728	201 061 308	199 147 537	204 140 627	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
d) Charges récupérées (Comptes 703)	42 323 677,95	46 389 012	45 454 768	54 439 618	52 220 730	54 373 908	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	133 242 258,66	143 461 463	143 857 311	149 333 356	148 622 228	150 866 719	
<b>a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)</b>	<b>3,56%</b>	<b>4,94%</b>	<b>9,49%</b>	<b>6,10%</b>	<b>5,32%</b>	<b>6,51%</b>	<b>7,11%</b>



# SECTION D'INVESTISSEMENT

# BILAN EMPLOIS - RESSOURCES

## BILAN

EMPLOIS	Budget 2025	Budget 2026	RESSOURCES	Budget 2025	Budget 2026
13 -Subvention d'investissement	24 017 €	70 409 €	13 -Subvention d'investissement	14 050 741 €	19 185 833 €
16 -Emprunts et dettes assimilées	26 765 069 €	29 598 150 €	16 -Emprunts et dettes assimilées	97 465 921 €	116 662 290 €
20 -Immobilisations incorporelles	1 897 715 €	4 332 300 €	20 -Immobilisations incorporelles	-	-
21 -Immobilisations corporelles	516 402 €	575 700 €	21 -Immobilisations corporelles	1 243 308 €	2 715 416 €
23 -Immobilisations en-cours	120 046 330 €	142 346 722 €	23 -Immobilisations en-cours	200 000 €	200 000 €
27 -Autres immobilisations financières	174 070 €	180 000 €	27 -Autres immobilisations financières	5 109 217 €	50 000 €
<b>Sous-total</b>	<b>149 423 603 €</b>	<b>177 103 281 €</b>	<b>Sous-total</b>	<b>118 069 187 €</b>	<b>138 813 539 €</b>
<b>ECART (Hors accession)</b>	-	-	<b>ECART (Hors accession)</b>	<b>+ 31 354 416 €</b>	<b>+ 38 289 742 €</b>
<b>TOTAL HORS ACCESSION</b>	<b>149 423 603 €</b>	<b>177 103 281 €</b>	<b>TOTAL HORS ACCESSION</b>	<b>149 423 603 €</b>	<b>177 103 281 €</b>
<b>33 -IMMEUBLES EN COURS</b>	<b>122 784 €</b>	-	<b>35 -IMMEUBLES ACHEVES - ACCESSION</b>	<b>212 316 €</b>	-
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>149 546 387 €</b>	<b>177 103 281 €</b>	<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>118 281 503 €</b>	<b>138 813 539 €</b>
<b>RESULTAT</b>	-	-	<b>RESULTAT</b>	<b>+ 31 264 884 €</b>	<b>+ 38 289 742 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>149 546 387 €</b>	<b>177 103 281 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>149 546 387 €</b>	<b>177 103 281 €</b>

# CRÉDITS DE PAIEMENT ET RECETTES PAR NATURE D'OPÉRATION (HORS ACCESSION)

	<u>EMPLOIS</u>	<u>RESSOURCES</u>
. Offre nouvelle	54 452 K€	57 319 K€
. Modernisation Parc Existant sur fiches	49 530 K€	49 931 K€
. Modernisation Parc Existant hors fiches (yc estimation report 2025 de 6 M€)	37 915 K€	27 898 K€
. Cessions de patrimoine identifié	70 K€	2 715 K€
. Remboursement en capital (y compris remboursements anticipés sur sorties de patrimoine année N-1)	28 998 K€	0 K€
. Dépôts de garantie des locataires	600 K€	700 K€
. Dépôts de garantie PSLA	0 K€	0 K€
. Sinistres dommages ouvrage (dont Impasse du Château)	450 K€	200 K€
. Immobilisations financières (OAT à échéance)	180 K€	50 K€
. Logiciels informatiques, matériels et divers	4 908 K€	-
<b>TOTAL</b>	<b>177 103 K€</b>	<b>138 813 K€</b>
<b>Différence</b>	<b>-38 290 K€</b>	

Gros  
emprunt  
2026

# OFFRE NOUVELLE ET DÉMOLITION

## DÉCOMPOSITION EN OPÉRATIONS PHASES 2026

. Opérations en phase de Montage	9 001 K€
. Opérations déposées en attente signature acte	10 555 K€
. Opérations en cours de travaux	24 812 K€
. Opérations terminées non soldées	206 K€
. Opérations ANRU et démolitions	7 092 K€
. Baux	0 K€
. Terrain	1 006 K€
. Acquisition d'immeubles	1 580 K€
. Bâtiments administratifs	200 K€
	<hr/>
<b>TOTAL</b>	<b>54 452 K€</b>

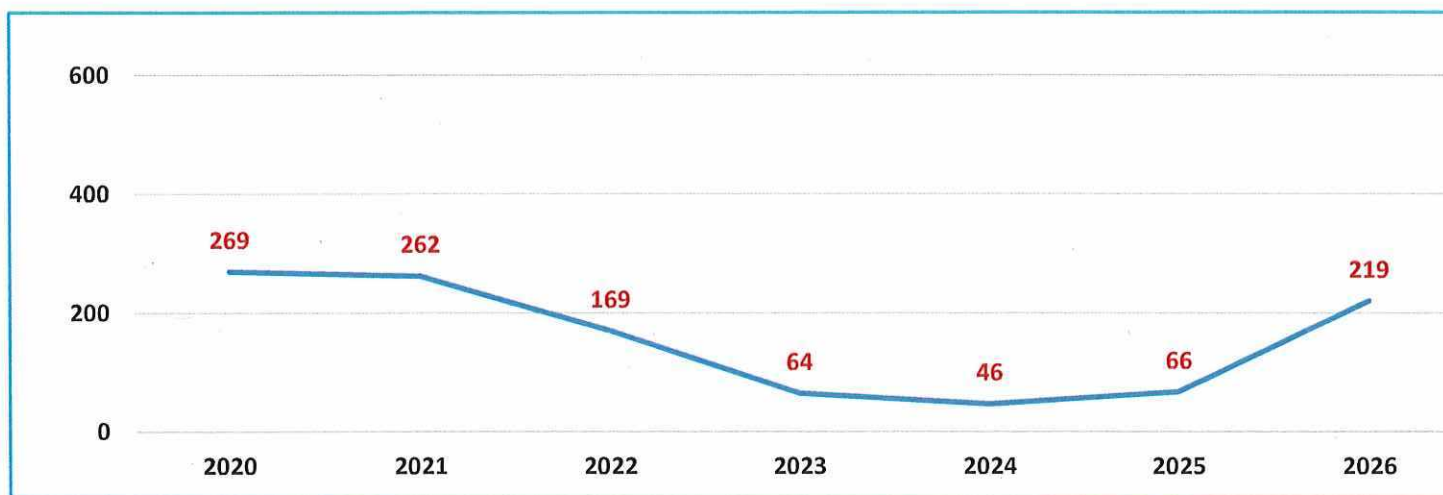
# LIVRAISONS OFFRE NOUVELLE

Livraisons prévisionnelles en 2025 et 2026 prises en compte  
pour le calcul des loyers budget 2026

Agence	Code cité	Lib cité	Commune	Type	Nbre	Date de livraison prévisionnelle
ARLE	886	LES RIPARIAS	Cabannes	Logements	10	01/11/2025
ARLE	857	ANGUILLON	Noves	Logements	12	01/10/2026
PROV	898	ELOGE DU SUD	Istres	Logements	38	01/11/2025
PROV	880	RIVE NEUVE	Rognac	Logements	10	01/11/2025
AUBA	819	LE MONTOUNIER	Roquefort la Bédoule	Logements	27	01/03/2026
PROV	890	LE VILLAGE	Sénas	Logements	30	01/09/2026
BELV	901	LA COMMANDERIE	Marseille	Logements	60	01/10/2026
BELV	903	CAZEMAJOU	Marseille	Logements	48	01/12/2026
ARLE	916	EFFET NATURE	Saint Martin de Crau	Logements	37	01/12/2026 (risque décalage identifié)
PROV	883	BERTHOLOT CAIRE	Velaux	Logements	5	01/02/2026

# ÉVOLUTION DES LIVRAISONS

Nombre de livraisons de modules (y compris ACCESSION)



*Données 2020-2024 réelles, données 2025-2026 prévisionnelles*

# MODERNISATION DU PARC EXISTANT

<u>Grosses réparations</u>	
. Travaux d'amélioration Accords collectifs et Résidentialisation	0 K€
. Modernisation électrique, vidéo protection, sécurité incendie	550 K€
. Travaux logement décent	10 K€
. Accords individuels	400 K€
. Travaux à la Relocation	6 700 K€
. Désamiantage,	450 K€
. Travaux locaux associatifs, copropriété, divers, mise en sécurité logements	1 667 K€
. Travaux agences et loges	450 K€
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>10 227 K€</b>
<u>PPR</u>	
. Programme âge d'or, et handicapés Politique de la ville, CUCS	1 827 K€
. Grosses réparations agences, (Y compris estimation report 2025 6 M)	16 550 K€
. P3 et P3R,FOYERS	3 426 K€
. PPR New	7 971 K€
. Travaux siège	301 K€
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>30 075 K€</b>
<u>REHABILITATION</u>	
. Plan de réhabilitation	0 K€
. PRÊT et réhabilitation globale	37 910 K€
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>37 910 K€</b>
<u>ANRU</u>	
. Réhabilitation ANRU	9 233 K€
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>9 233 K€</b>
<b>TOTAL MODERNISATION DU PARC</b>	<b>87 445 K€</b>

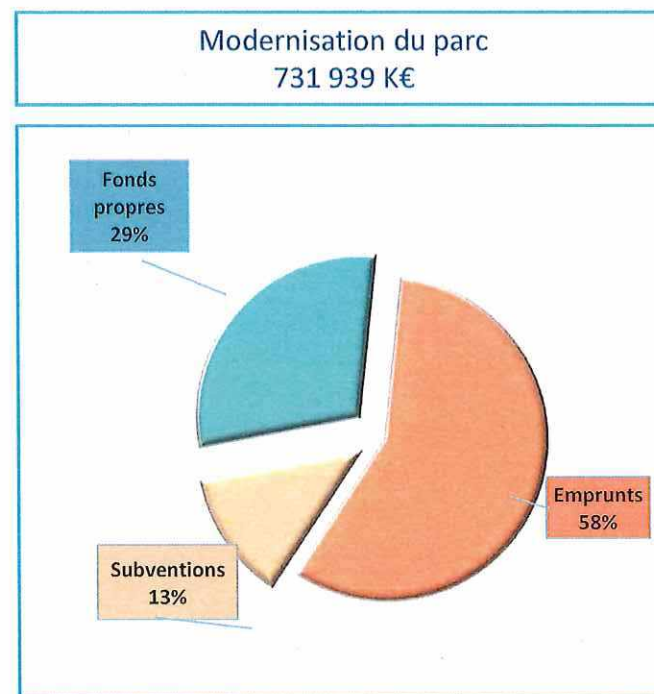
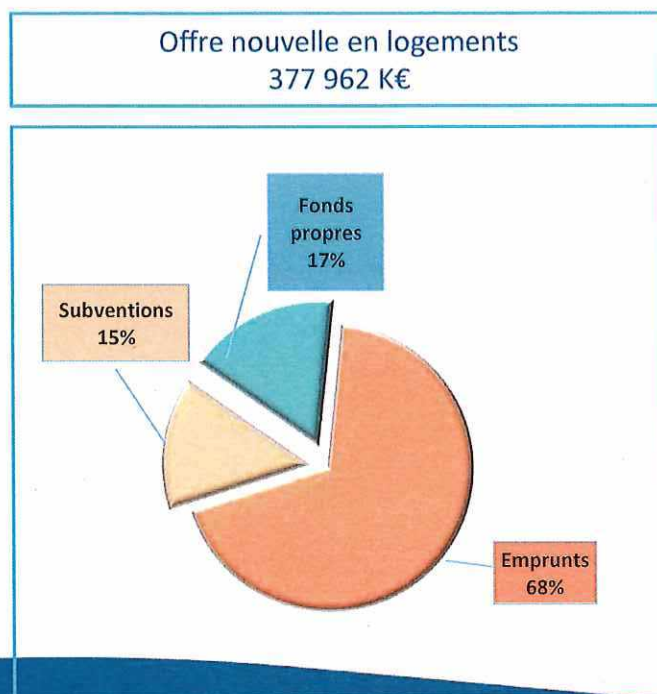


# LISTE DES OPERATIONS INSCRITES AU BUDGET D'INVESTISSEMENT

Voir fichiers excel en annexe

# RESSOURCES SUR INVESTISSEMENTS A TERMINAISON

En fonction des prix de revient prévisionnels connus au 15/10/2025, les investissements à terminaison sont ainsi financés. **Ces financements pourront être ajustés dans le cadre de l'actualisation des prévisions financières long terme (Visial).**





# PRÉSENTATION RÈGLEMENTAIRE

# COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL

**13**  
habitat

N° de compte et intitulé	Budget 2025	Budget 2025
<b>PRODUITS Hors récupération de charges</b>		
	MARGE SUR ACCESSION	218 884 € -
704	LOYERS ET REDEVANCES	149 212 702 € 148 090 018 €
7041	Loyers des logements non conventionnés	1 312 461 € 1 509 217 €
7043	Loyers des logements conventionnés	139 941 101 € 143 265 845 €
70943	RLS / Modulation CGLLS	- 4 800 750 € - 7 170 762 €
7042-7044-7045-7046-7048-70476	Autres loyers	12 759 890 € 10 485 718 €
705 - 706 - 708	PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	3 909 137 € 4 119 750 €
706	Prestations de services:	- -
7064-7065-7066-70671-7068	Autres prestations	- -
705-708	Activités annexes	3 909 137 € 4 119 750 €
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	1 180 780 € 1 606 843 €
74	SUBVENTIONS	7 994 224 € 7 977 748 €
741-742-744	Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien	192 924 € 135 342 €
747	Quote-part des subventions d'investissement versées au résultat de l'exercice	7 801 300 € 7 842 406 €
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	16 029 588 € 24 891 531 €
7584	Dégrèvements d'impôts	2 916 552 € 4 116 007 €
757	Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	3 442 353 € 13 569 304 €
Autres 75	Autres produits de gestion courante	9 670 683 € 7 206 220 €
76	PRODUITS FINANCIERS	6 695 421 € 1 100 000 €
762-763-764	Divers produits financiers	1 695 421 € 1 100 000 €
765-766-768	Autres produits financiers	- -
767	Produits sur cession d'éléments financiers	5 000 000 € -
778	PRODUITS EXCEPTIONNELS	- -
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	7 269 567 € 5 742 908 €
781525	Reprises sur provisions pour gros entretien	2 282 606 € 2 507 750 €
Autres 78	Autres reprises	4 986 961 € 3 235 158 €
<b>TOTAL I</b>		<b>192 510 303 € 193 528 798 €</b>
<b>Charges non récupérables</b>		
60-61-62-63-64-65	CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLES	109 786 068 € 105 859 503 €
64	Charges de personnel	32 442 735 € 32 721 031 €
6151	Entretien et réparation courants	4 429 715 € 3 273 118 €
6152	Dépenses de gros entretien	7 563 925 € 7 731 550 €
63512	Taxes foncières	17 557 104 € 18 084 416 €
602-6032-605-606 - autres 61-62- autres 63	Autres charges d'exploitation	28 483 820 € 26 208 085 €
652	Charges liées aux opérations de démolition	8 608 551 € 8 574 888 €
657	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	1 889 529 € 2 699 469 €
Autres 65	Autres charges de gestion courante	8 820 689 € 8 566 946 €
66	CHARGES FINANCIERES	31 244 837 € 21 492 766 €
661 (sauf 66114)	Charges d'intérêts	26 153 051 € 21 400 072 €
667	Charges sur cession d'éléments d'actif	5 000 000 € -
Autres 66 (sauf 666)	Autres	91 786 € 92 694 €
678	CHARGES EXCEPTIONNELLES	100 000 € 1 200 000 €
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS	66 600 107 € 60 964 503 €
68111 (sauf 681118)		
681122	Amortissement des immobilisations locatives	49 702 122 € 51 380 787 €
681123 (sauf 68112315 et 6811235)		
681124 (sauf 68112415 et 6811245)		
6811 autres - 6812-6871	Autres amortissements	5 169 819 € 4 328 303 €
681525	Provisions pour gros entretien ou grandes révisions	2 618 639 € 464 890 €
68174	Dépréciations des créances douteuses	4 162 865 € 4 190 523 €
6816-6817-6815-686-6876-6872-6875	Autres dépréciations et provisions	4 947 662 € 800 000 €
69	IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES	60 000 € 60 000 €
<b>TOTAL II</b>		<b>207 791 012 € 189 576 772 €</b>
	EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	- 4 234 115 € - 3 922 208 €

CA 19/12/2025

# AUTOFINANCEMENT NET HLM

## CALCUL DE L'AUTOFINANCEMENT NET HLM DE L'EXERCICE 2026

	RESULTAT DE L'EXERCICE	- 19 514 824 €	29 818 €
	- Comptes 747,757,767,78 et éventuelles cessions enregistrées en 778	- 23 513 220 €	- 27 154 618 €
	+ Comptes 657,667, 68 et éventuelles cessions enregistrées en 678	73 489 636 €	63 663 972 €
	- Remboursement en capital des emprunts locatifs (hors remboursements anticipés)	- 22 561 605 €	- 26 711 501 €
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>		<b>7 899 987 €</b>	<b>9 827 671 €</b>

# POTENTIEL FINANCIER ET FONDS DE ROULEMENT

## EVOLUTION PREVISIONNELLE DU POTENTIEL FINANCIER ET DU FONDS DE ROULEMENT

Simulation Visial année de référence 2021 (validée au CA 22 du mars 2023)

Montants exprimés en K€ courants	Estimation 2025	2026	2027	2028	2029	2030
Potentiel financier (à terminaison) au 31 décembre exercice précédent	54 445	38 093	31 609	28 859	26 385	25 316
Ressources internes :						
Autofinancement net HLM	12 350	24 199	23 158	21 641	24 703	24 414
Produits nets des cessions d'actifs	13 111	16 016	17 663	19 364	21 120	21 501
Fonds propres mobilisés sur :						
Renouvellements composants et travaux immobilisés	- 22 625	- 28 081	- 26 178	- 23 906	- 23 502	- 23 400
Démolitions (si immobilisées)	- 3 381	- 3 543	- 2 044	- 3 945	- 7 479	- 4 117
Opérations nouvelles	- 14 141	- 14 410	- 14 684	- 14 963	- 15 247	- 15 537
Immobilisations de structures	- 665	- 665	- 665	- 665	- 665	- 665
Autres immobilisations	- 1 000	0	0	0	0	0
Remboursement des dettes financières [ hors locatifs et accession (*)]	0	0	0	0	0	0
Remboursement anticipés	0	0	0	0	0	0
Variations des capitaux propres	0	0	0	0	0	0
Mobilisations d'emprunts [ hors locatifs et accession (*) ]	0	0	0	0	0	0
Variations nettes des provisions	0	0	0	0	0	0
Variation nette des intérêts compensateurs	0	0	0	0	0	0
Variation nette des ACNE	0	0	0	0	0	0
Apport ou prélèvement sur le potentiel financier	(16 352)	(6 484)	(2 750)	(2 474)	(1 069)	2 196
Potentiel financier (à terminaison) au 31 décembre exercice	38 093	31 609	28 859	26 385	25 316	27 512
Provision pour gros entretien	4 740	4 740	4 740	4 740	4 740	4 740
Autres provisions pour risques et charges	0	0	0	0	0	0
Dépôts et cautionnements	10 163	10 307	10 475	10 637	10 795	10 993
Emprunts nets accession (*)	0	0	0	0	0	0
Fonds de roulement (long terme à terminaison) au 31 décembre	52 996	46 656	44 074	41 762	40 852	43 245

(\*) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers



13

habitat  
*Prenons soin de vous !*



13habitat.fr

