

Conseil d'Administration du 26 novembre 2025  
Délibération n° 12-CA-25.090

**PRESENTATION PAR LE CABINET TECHNOLOGIA DU RAPPORT PRESENTÉ AU CSE  
DE 13 HABITAT SUR LE DROIT D'ALERTE ECONOMIQUE ET LA SITUATION  
ECONOMIQUE ET FINANCIERE 2024**

Considérant les termes du rapport n° 12 ci annexé

**Le Conseil d'Administration,**

Vu l'article R. 421-18 du Code de la construction et de l'habitation ;

Après en avoir délibéré :

**Avec 19 voix Pour**

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

- **PREND ACTE** du rapport de l'expert au CSE de 13 Habitat sur le droit d'alerte économique et la situation économique et financière 2024

**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

Rapport de l'expert au CSE de 13 Habitat sur le  
Droit d'alerte économique et la situation  
économique et financière 2024



6 novembre 2025

# Préambule

La **crise de gouvernance** sans précédent traversée par 13 Habitat combinée à une **crise profonde de son modèle économique (explosion de la vacance** dans une zone pourtant tendue, en lien avec une **réorganisation inadaptée** de la proximité et la **désorganisation** de la chaîne de commandement de la gestion locative et **des process, des délais de remises en location** devenus **hors de contrôle**, des **impayés** qui atteignent des **sommets**) ont **privé l'office de recettes indispensables** à son fonctionnement et au financement de ses indispensables réhabilitations et remises en état.

Cette **crise aux causes multiples** et aux **conséquences très lourdes** pour l'office a généré des inquiétudes très importantes des élus qui ont de manière responsable demandé l'ouverture d'une **procédure d'alerte économique** qui s'est traduite en avril 2025 par le mandatement de notre cabinet conformément aux articles L.2312-63, L.2312-64 et L.2315-92 du code du travail. En appui de ce droit d'alerte économique visant à poser un diagnostic sur la crise de gouvernance et les orientations à venir, le CSE a souhaité également que le cabinet analyse **la situation économique et financière 2024** de l'office conformément L.2312-17 et L.2315-88. (Etude réalisée sur les quatre derniers exercices, 2021/2024)

Pour réaliser ces deux missions, le cabinet a sollicité un certain nombre de documents dont la remise a été très compliquée compte tenu de la crise de gouvernance, organisé 8 réunions de travail avec les CSE et eu des entretiens avec des membres de la direction (cf ci-après).

D'un commun accord avec le CSE et compte tenu de l'imbrication totale de la procédure d'alerte et de la situation économique et financière de l'office, les deux analyses font l'objet d'un seul et unique rapport dont le sommaire suit.

**Le CSE porte un certain nombre de recommandations dans ce rapport d'expertise et enjoint la direction à lui apporter par écrit et dans les meilleurs délais la manière dont elle compte les mettre en œuvre.**

Nous remercions les élus du CSE de la confiance qu'ils nous ont témoignée et restons à leur disposition pour compléter leur information et les assister lors des prochaines réunions qui seraient prévues à cet effet.

Paris, le 6 novembre 2025

Nicolas **VILLARD**  
PDG de Technologia Expertises  
Expert-comptable associé

Eric **BERTIN**  
Directeur de Mission

Lyazid **KICHOU**  
Consultant

## Réunions de travail avec le CSE

- 02/07/2025
- 10/07/2025
- 28/07/2025
- 11/08/2025
- 25/08/2025
- 10/09/2025
- 25/09/2025
- 27/10/2025

## Entretiens réalisés

- Didier PAPACALODOUCA, Directeur Général par intérim
- Damien VANOVERSCHELDE, Directeur Général
- Emmanuelle BRETONNET, Directrice Financière
- Claudie RECORDON, Directrice de la Clientèle
- Bernard BRES, Direction de la Maîtrise d'Ouvrage
- Alexandra ELLIS, Direction de la Maîtrise d'Ouvrage
- Pascal SANDRI, Directeur des Ressources Humaines
- Marie Line CAMPO, Assistante direction générale
- Valérie PASCAL, Responsable Attributions / Commercialisation

# Sommaire

- |   |              |
|---|--------------|
| <b>1. Nos principales conclusions et les recommandations du CSE</b>       | <b>p.05</b>  |
| <b>2. Le parc de 13 Habitat</b>   | <b>p.14</b>  |
| <b>3. La situation économique et financière en 2024 et le budget 2025</b> | <b>p. 33</b> |
| <b>4. Les grandes lignes du Plan à Moyen Terme 2024-2033</b>              | <b>p. 55</b> |
| <b>5. Synthèse des focus</b>  | <b>p. 59</b> |

# 01

## **Nos principales conclusions et les recommandations du CSE**

# Un droit d'alerte particulièrement justifié au vu de la situation et des urgences

La **crise de gouvernance** sans précédent traversée par 13 Habitat combinée à une **crise profonde de son modèle économique (explosion de la vacance** dans une zone pourtant tendue, en lien avec une **réorganisation inadaptée** de la proximité et la **désorganisation** de la chaîne de commandement de la gestion locative et **des process, des délais de remises en location** devenus **hors de contrôle**, des **impayés** qui atteignent des **sommets**) ont **privé l'office de recettes indispensables** à son fonctionnement et au financement de ses indispensables réhabilitations et remises en état.

Cette **crise** aux **causes multiples** et aux **conséquences très lourdes** pour l'office a généré des inquiétudes très importantes des élus qui ont de manière responsable et logique demandé l'ouverture d'une **procédure d'alerte économique** et une analyse de **la situation économique et financière 2024** de l'office.

A la lumière de ce constat (vacances, impayés et fragilité financière), **l'urgence immédiate** est bien de dégager des marges de manœuvre nécessaires aux réhabilitations et aux travaux en faisant baisser la vacance et les impayés. Ces axes qui ne peuvent être des maîtres-mots nécessitent la mise en place d'une **nouvelle organisation de la gestion locative** à même de permettre à la proximité de retrouver son efficacité qui a été fortement mise à mal et un **travail en profondeur et au long cours sur la réhabilitation du parc** est indispensable.

Le **CSE** porte un certain nombre de recommandations dans ce rapport d'expertise et enjoint la direction à lui apporter par écrit et dans les meilleurs délais la manière dont elle compte les mettre en œuvre.

# Les points clés de la situation économique et financière de 13 Habitat 1/2

- Une **situation économique très fragilisée** par un **patrimoine vieillissant** et une **réorganisation inefficace** de la proximité qui a conduit à une **détérioration très rapide de la vacance et des impayés** et de la remise en location qui ont ainsi privé l'office de ressources indispensables aux réhabilitations et à son développement.
- La **moyenne d'âge du parc** est de 50 ans soit un niveau très supérieur au parc social de la région (38 ans) et du département (41 ans). 16% des logements du parc (soit 5 414 logements au 1er janvier 2024) sont considérés par l'Ancols comme très énergivores (E, F, G) et 5% (16 44 logements) ont une étiquette énergétique très dégradée (F ou G)
- Le parc n'a que très peu augmenté depuis 2019 (+2%) limitant l'apport de ressources nouvelles.
- En plus des **indispensables réhabilitations**, l'office se retrouve avec **deux problèmes majeurs** (la **vacance et les impayés**) qui le prive de ressources importantes nécessaires à son équilibre et au financement de ses urgences. Ces deux problèmes se sont exacerbés suite à la nouvelle organisation mise en place par l'ancienne direction de 13 Habitat et qui a **désorganisé et fragilisé profondément la proximité, la chaîne de valeur de la gestion locative et d'autres services**.
- **Le nombre de logements vacants** est très élevé (2 357 logements soit 6,7% du parc à fin 2024) et en hausse (+38% depuis 2020) : 35% des logements vacants (780 logements) le sont pour des motifs de relocation et 29% pour des motifs de démolition (649) et 12% pour des motifs de relocation (261 logements). La hausse des vacants s'est brusquement accélérée depuis 2022 (+15% en 2023 et +23% en 2024).

# Les points clés de la situation économique et financière de 13 Habitat 2/2

- **Le coût de la vacance** est de 12,7 M€ en 2024 soit 9% du quittancement qu'il faut rapprocher de la moyenne de 6,7% des OPH.
- Les **impayés** sont le second problème de 13 Habitat. Le stock d'impayés était au 31/05/2025 de 18 M€ dont 10,3 M€ liés à des locataires partis et 7,7 M€ (5,4% du quittancement) à des locataires présents.
- **Au total, l'Office se retrouve avec environ 36 M€ de ressources en moins** (26% des loyers appelés en 2024 ! ) dont 41% liés à la vacance (15 M€), 7,7 M€ (22%) aux impayés des locataires présents, 10,3 M€ (29%) aux locataires partis et qu'il sera très compliqué de recouvrir et 3 M€ (8%) aux des impayés des personnes morales.
- L'office a **perdu 20% de ses effectifs CDI depuis 2017** et enregistre une **accélération préjudiciable** de nombreux salariés et de leurs compétences (5, 11 et 14 **ruptures conventionnelles** de 2022 à 2024.
- Toutefois et dans un contexte de baisse des effectifs, on notera que le coût de gestion en € par logement de l'office est d'une part parfaitement en ligne avec ceux des offices en zone tendue et n'a augmenté d'autre que de +6,4% de 2020 à 2024 quand l'inflation a été de plus de 13% sur la même période.
- Le **montant de l'encours** de dette de l'office au 31/12/2024 s'élève à **873 M€** (hors intérêts courus) soit 6,4 fois les loyers nets versus 893 M€ en 2023 (6,6 fois les loyers nets)
- Le **ratio d'autofinancement net HLM** reste **fragile** et est en deçà des valeurs de référence et de la médiane des OPH et ESH qui est à 10,7% ! L'amélioration de 2022 à 2024 est en **trompe l'œil** et est en lien avec le mécanisme de double révisabilité des prêts de la CDC et qui a conduit en 2024 à une baisse de 8,6 M€ des **remboursements** en capital grâce au lissage mécanique de l'impact de l'évolution du taux d'intérêt sur les échéances des emprunts et au **rééchelonnement** d'une partie de la dette en 2022.
- A la lumière de ce constat (vacances, impayés et fragilité financière), l'urgence immédiate est bien de dégager des marges de manœuvre nécessaires aux réhabilitations et aux travaux en faisant baisser la vacance et les impayés. Ces axes qui ne peuvent être des maitres-mots nécessitent la mise en place d'une nouvelle organisation de la gestion locative à même de permettre à la proximité de retrouver son efficacité qui a été fortement mise à mal et un travail en profondeur et au long cours sur la réhabilitation du parc est indispensable.

# Un Plan à Moyen Terme à revoir

**Le Plan à Moyen Terme 2024-2033** adopté par le CA du 22 mars 2024 et actualisé en novembre 2024 et qui reposait sur des hypothèses très ambitieuses et en décalage avec la réalité des IGL (vacances et impayés) de l'office et l'état du parc **sera revu**, pour tenir compte de la **réalité du terrain** (coûts des opérations, délais de livraison, crise du marché immobilier, difficultés de cessions, priorisation de certaines urgences en lien avec le temps nécessaire à la remise en état des fondamentaux de l'office (vacance, impayés, proximité, remise en état). **Les hypothèses** qui avaient été retenues étaient entre autres

- Un **taux de vacance** de 4% nettement inférieur à celui observé de 5,7% sur la période précédente 2019-2023.
- Une **hausse de 4,5% en moyenne par an des loyers nets** de 2024 à 2033 soit **plus de 3 fois la croissance annuelle moyenne observée entre 2019 et 2023**. cette hausse programmée de +4,5% devant se faire essentiellement sur une **politique de poursuite de la hausse annuelle des loyers** adoptée en octobre 2022 et qui est percutée par la réalité socioéconomique des locataires confrontés dans le département à une crise aiguë de leur pouvoir d'achat et par des **risques d'impayés** majeurs.
- **La livraison de 400 logements** par an à partir de 2026 qui ne semble pas acquise selon l'Ancols « tant la dépendance de l'office à la VEFA est importante avec un foncier inaccessible notamment sur la ville de Marseille dans un contexte de concurrence avec les autres organismes et surtout avec les promoteurs privés ». A ce sujet, l'attention de l'office est donc attirée par l'Ancols « sur le risque potentiel d'inadéquation entre les moyens disponibles au sein de la DMO et la programmation des opérations. » (page 58 du rapport 2024-064 de juin 2025)
- Une **hausse très sensible du ratio de la dette** qui serait passé de 7 années de produits nets en 2023 à 11,4 années en 2033 soit +62% et un ratio emprunts locatifs sur loyers nets qui serait passé de 35,5% en 2024 à 56% en 20233 soit +20,5 points ! L'Ancols souligne dans son rapport à ce sujet en page 75 que « la structure financière qui s'affaiblit, la croissance de la dette paraît difficilement soutenable apportant une limite à la capacité d'investissement de l'office. »

L'entretien résumé ci-après avec Mr Damien VANOVERSCHELDE pointe les grandes lignes de la feuille de route dont l'écriture ne fait que commencer au vue son arrivée très récente et de l'ampleur et de la diversité des chantiers.

# Compte rendu succinct de l'entretien avec le nouveau directeur Général 1/2

**Priorités** : « Il y a beaucoup à faire » → Quelles étapes dans quel timing ?

- La situation économique et financière de l'office est fragile car elle repose sur un patrimoine très ancien, vieillissant avec des recettes locatives faibles → Il faut donc que l'office dégage des marges de manœuvre !
- « Booster » les réhabilitations.
- L'office souffre d'un sous-dimensionnement en maîtrise d'ouvrage alors qu'il faut produire du logement neuf pour rajeunir le parc et pouvoir positionner des loyers plus élevés → **Renforcer la MOD**
- L'adéquation du parc avec la masse salariale doit être réinterrogée sans plan social selon le nouveau directeur mais avec une pyramide des âges favorable et sur la base d'un ajustement des gardiens par logement et la mise en conformité avec l'arrêt de la récupération à 100% pour les gardiens..
- Le taux de gardiens par logement serait selon le directeur à revoir et cela pourrait reposer sur la pyramide des âges et sur un travail sur le métier de gardien,
- Pour la relation client des évolutions à étudier comme par exemple, un projet de mutualisation des équipes commerciales et d'attribution.

# Compte rendu succinct de l'entretien avec le nouveau directeur Général 2/2

**2026** : avoir un plan de concertation sur les agences et les métiers pour **redonner de l'autonomie aux agences**.

- **Redonner de la valeur à la proximité** et de **l'autonomie dans les agences**, redonner des moyens techniques pour les GE, le traitement des charges des locataires et mieux traiter les locataires pour réduire les réclamations techniques des locataires, clarifier les process pour savoir avec précision qui fait quoi !
- Comment va-t-on financer les grosses réhabilitations où il n'y a plus d'emprunts via le niveau dispositif « **seconde vie** » pour augmenter les loyers et la relocation.
- La Réhabilitation est certes prioritaire (moins de vacants, moins de rotation, moins d'impayés) mais **les enjeux de développement sont aussi intrinsèques** pour un organisme qui a besoin de ressources nouvelles pour alimenter les fonds propres et sécuriser son financement. Comment créer cette offre nouvelle nécessaire ? → Rachat de patrimoine mais pas trop vieux et/ou développement.
- Le projet de l'office sera de faire 2/3 de réhabilitations et 1/3 de développement.
- **Faire moins de LLI et plus de LS** et envisager de vendre le parc du LLI pour financer le développement du logement social qui doit rester le cœur de métier de l'office.
- **Aucune modification juridique** de l'office ne sera réalisée car la gouvernance territoriale offre selon le directeur des avantages majeurs pour un OPH.

# Les recommandations du CSE -1

- **Préserver l'emploi** et les compétences et **favoriser des départs anticipés à la retraite.**
  - Notamment par un dispositif permettant d'accompagner la transition vers la retraite sans effet négatif sur le pouvoir d'achat ;
  - Concevoir une offre permettant aussi la garantie de la transmission sous forme de tutorat.
  
- **Améliorer les conditions de travail devenues très anxiogènes et génératrices de risques psychosociaux.**
  
- **Remotiver** les salariés pour **stopper l'hémorragie des compétences** (hausse générale des salaires pour rattraper les pertes de pouvoir d'achat, prime de fin d'année, PPV, déplafonnement de l'intéressement)
  - S'inscrire dans des propositions d'accompagnement des compétences sur des plans pluri annuels dans le cadre d'une démarche GEPP

## Les recommandations du CSE - 2

- **Augmenter l'attractivité** de l'office en **revalorisant les salaires** et en accompagnant les salariés avec des **formations adaptées** (certifiantes et qualifiantes) dans le cadre d'un **Plan de Développement des Compétences** en cohérence avec l'organisation qui sera choisie.
- Travailler à **améliorer significativement la satisfaction** des locataires et réduire les délais d'intervention sur la plomberie notamment.
- Avoir un **plan Marshall sur la relocation**.
- **Récupérer et relancer les subventions non perçues pour les opérations terminées du CD13 à date et les subventions non utilisées** (FEDER, action logement/LLI, titres participatifs, seconde vie)
- **Continuer à appliquer la hausse des loyers réglementaires**.

## Les recommandations du CSE-3

- **Favoriser la vente du patrimoine plus ancien** dont les loyers sont très faibles et où les travaux sont très onéreux (Clovis Hugues par exemple)
- Avoir un **plan ambitieux et réaliste de recouvrement des impayés** sur la base de la mise en place d'un système d'incitations financières pour les agents.
- Remettre des **tableaux de bord trimestriels au CSE et aux DS** pour piloter et appréhender au mieux l'activité.
- **Moderniser l'outil informatique et investir dans des progiciels compatibles** avec les outils métiers pour permettre une plus grande efficacité aux salariés dans leur travail quotidien.

## Les recommandations du CSE-4

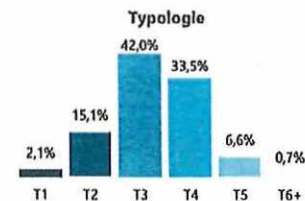
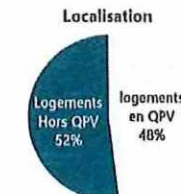
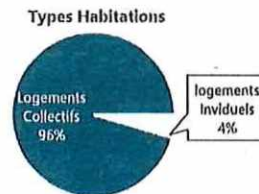
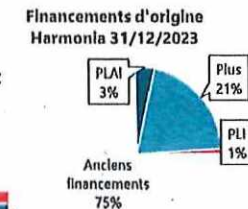
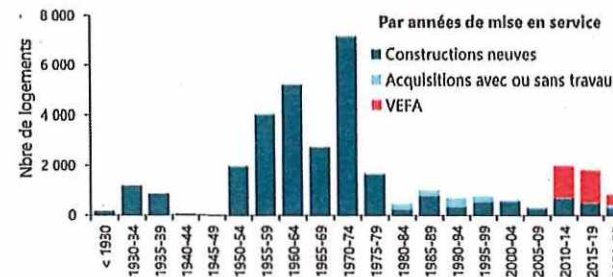
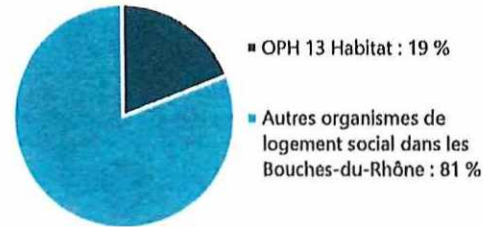
- **Reconstruire** et **sacraliser** une **proximité** impliquée et redonner de l'autonomie aux agences.
  - Avoir une organisation qui permettent une autonomie d'action et de gestion au sein du réseau ;
  - Donc avec les compétences / qualifications nécessaires pour la conduite des missions (technique, gestion locative, relation commerciale....)
- **Clarifier** et **simplifier** les **process** et les chaines de responsabilité.
- **Internaliser** la prestation du **centre d'appel** notamment (et autres..)
- Une **gouvernance plus stable** et respectueuse des règles et un **management bienveillant** et plus **participatif** et **collégial**.
- **Impulser** un **nouveau projet** pour l'office et **associer les salariés à son élaboration**.
- Fournir au CSE un **plan d'action de la feuille de route** et créer une **commission de suivi paritaire** de la réorganisation projetée avec un calendrier des points d'étapes à envisager.

# 02

## Le Parc de 13 Habitat

# Un parc vieillissant de 50 ans d'âge moyen face à un besoin majeur et urgent de réhabilitation

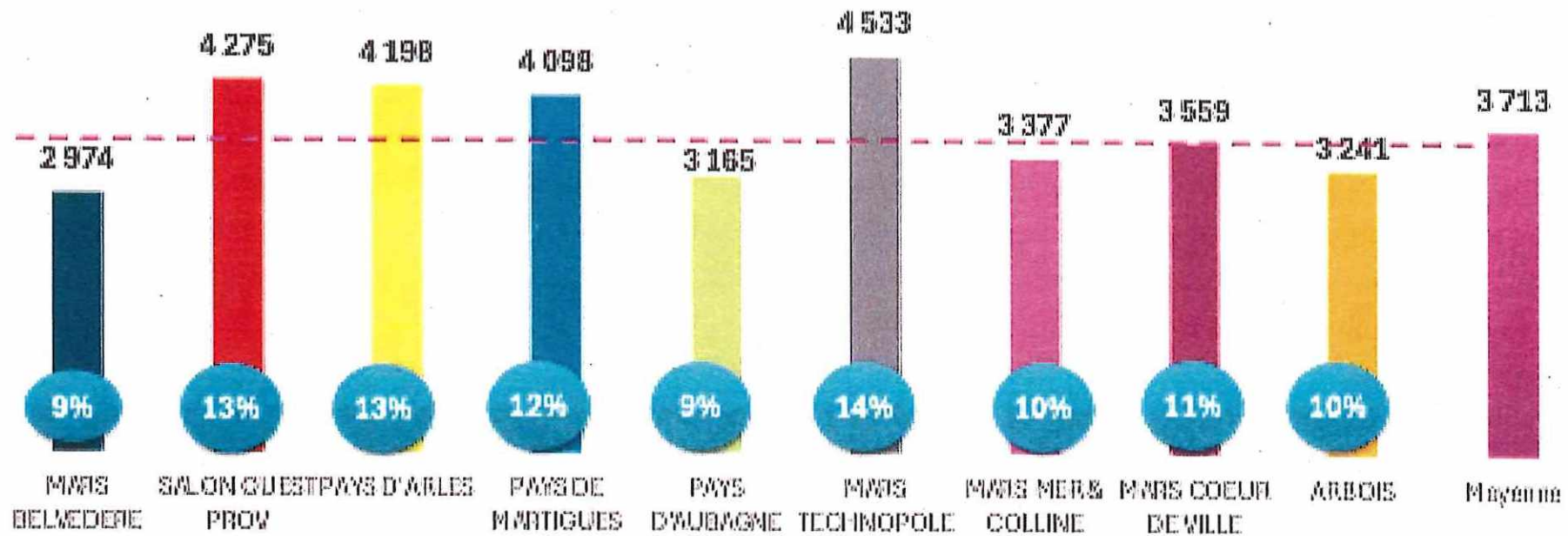
- Un parc composé de **33 420 logements** au 31/12/2024.
- Le parc de 13 Habitat représente 19% du parc du département des Bouches-du-Rhône et 9% de la région PACA
- La moyenne d'âge du parc est de 50 ans soit un niveau très supérieur au parc social de la région (38 ans) et du département (41 ans)
- Plus de la moitié du parc est situé en QPV.
- 16% des logements du parc (soit 5 414 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2024) sont considérés par l'Ancols comme très énergivores (E, F, G) et 5% (16 44 logements) ont une étiquette énergétique très dégradée (F ou G)
- Ces caractéristiques du parc laissent entrevoir des enjeux majeurs et urgents pour 13 Habitat en matière de réhabilitation à court et moyen termes.



Source : Rapport Ancols n° 2024-064 – Juin 2025

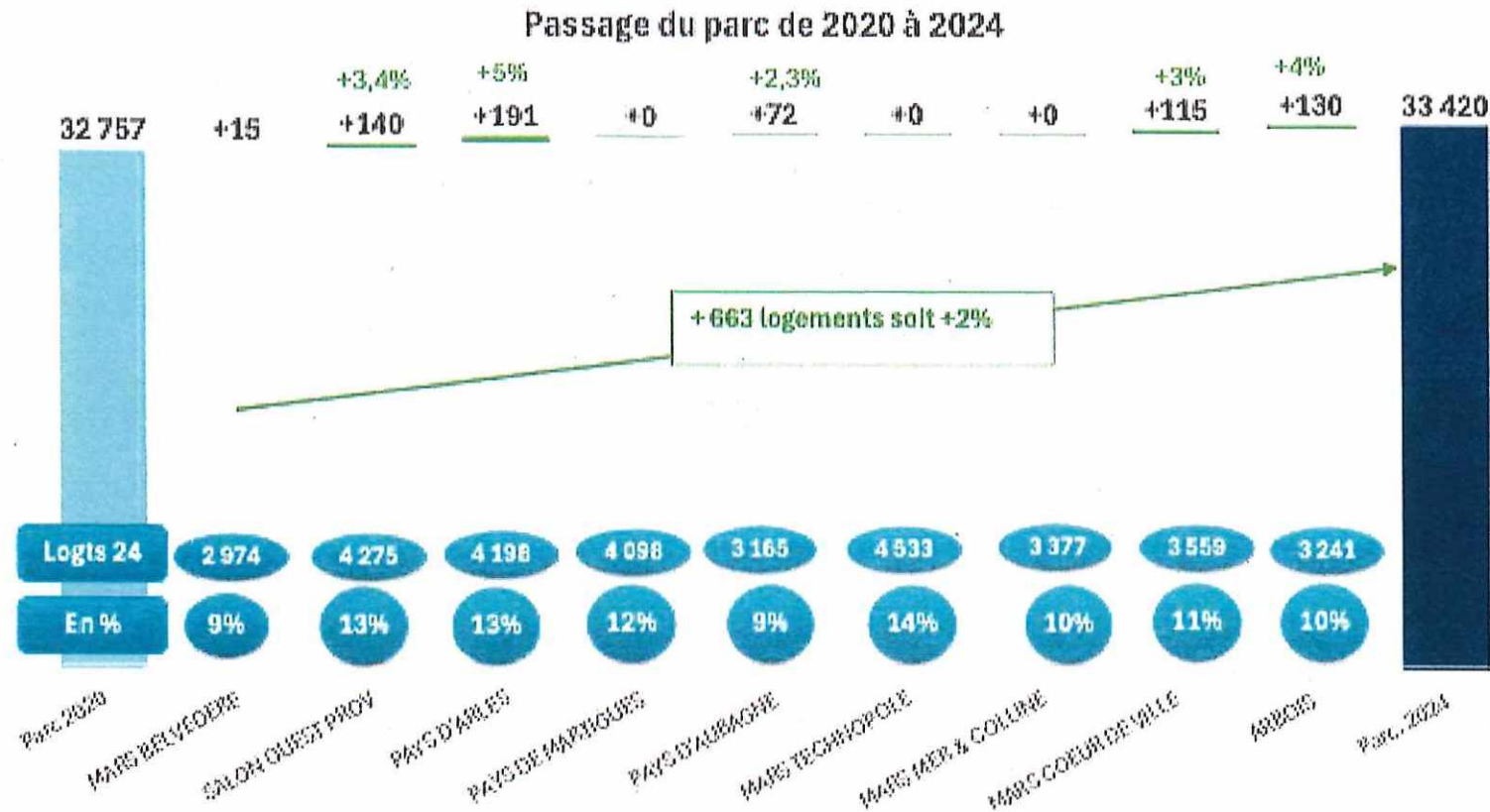
# Répartition du parc par agence

Répartition des 33 420 logements par agence au 31/12/2024



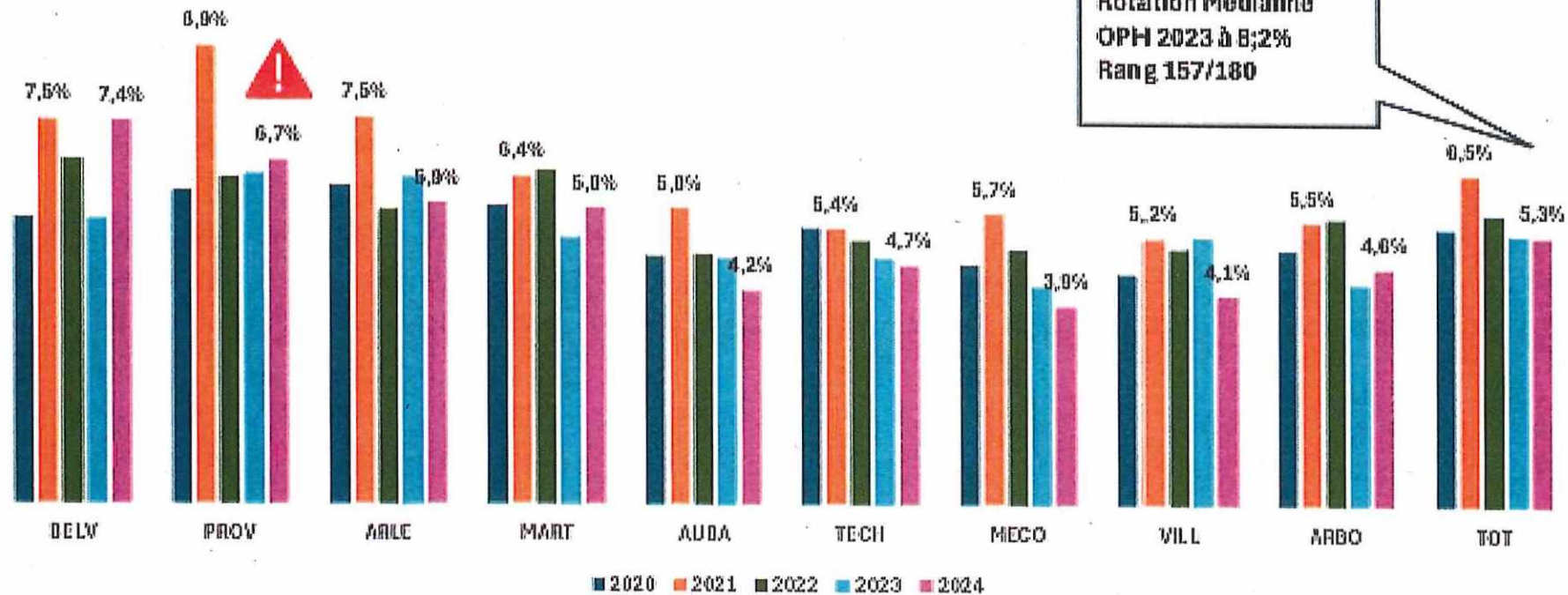


# Décomposition de la hausse par agence



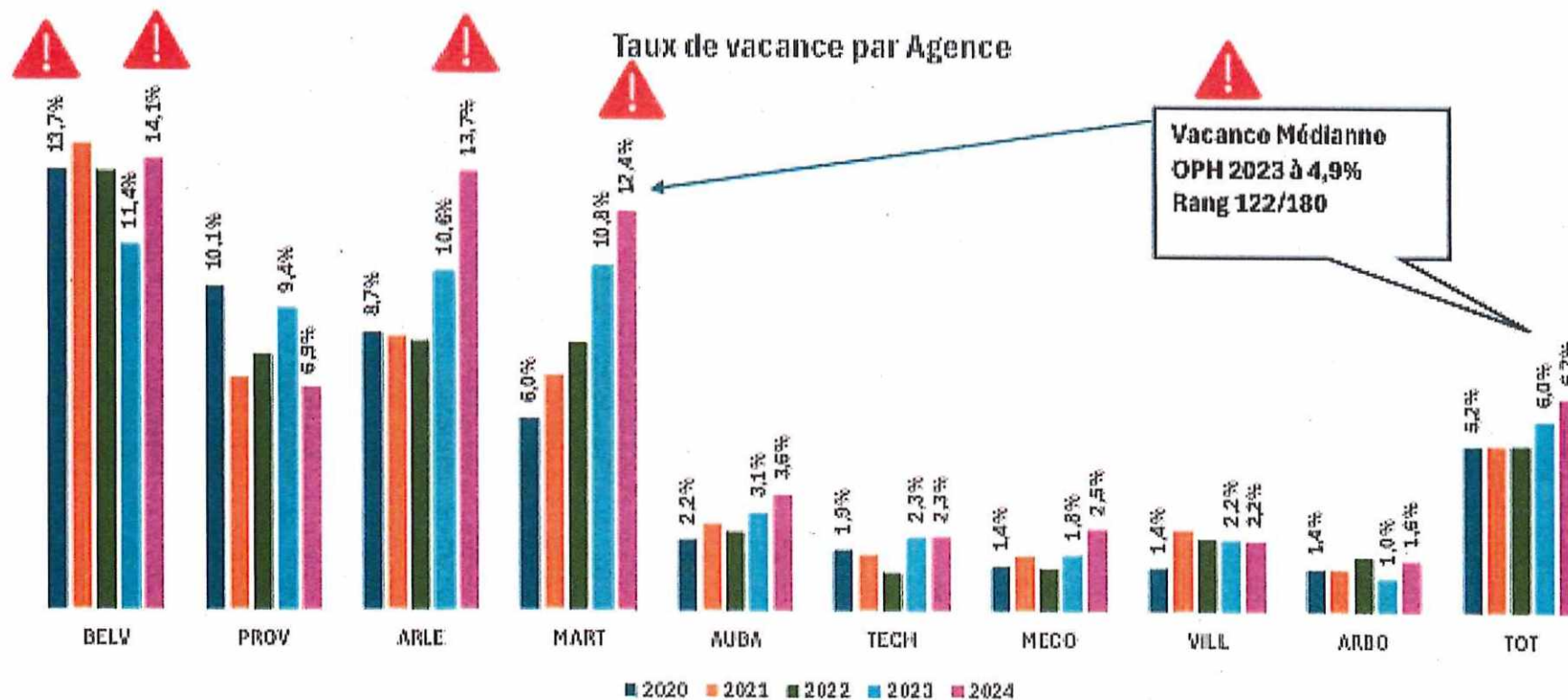
# Un taux de rotation disparate selon les agences

Taux de rotation par Agence

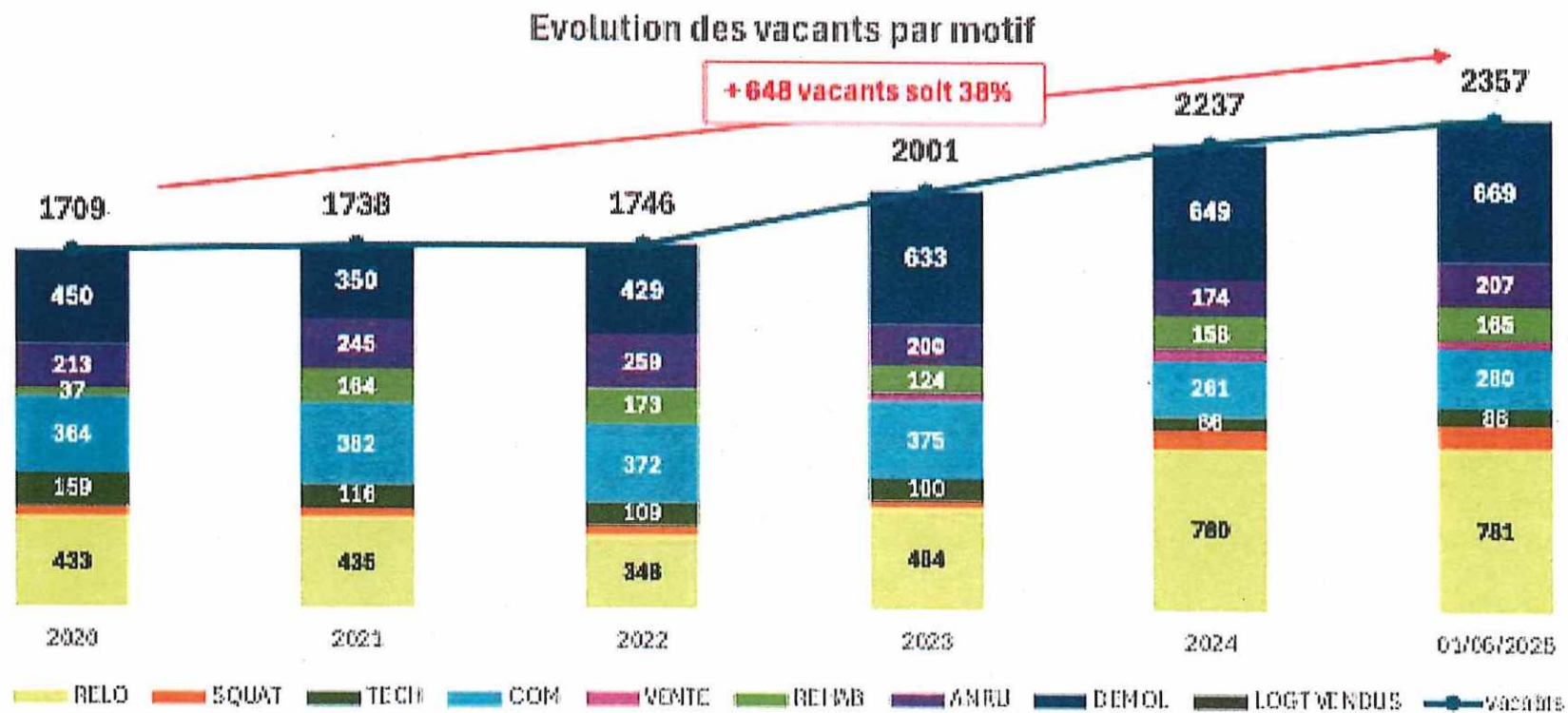


technologia.fr

# Des taux de vacance très élevés pour une zone tendue

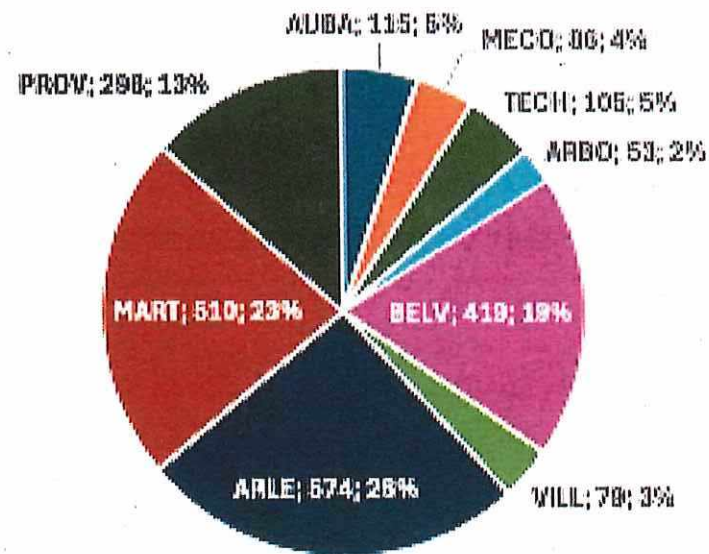


# Une hausse très forte des vacants : +38%

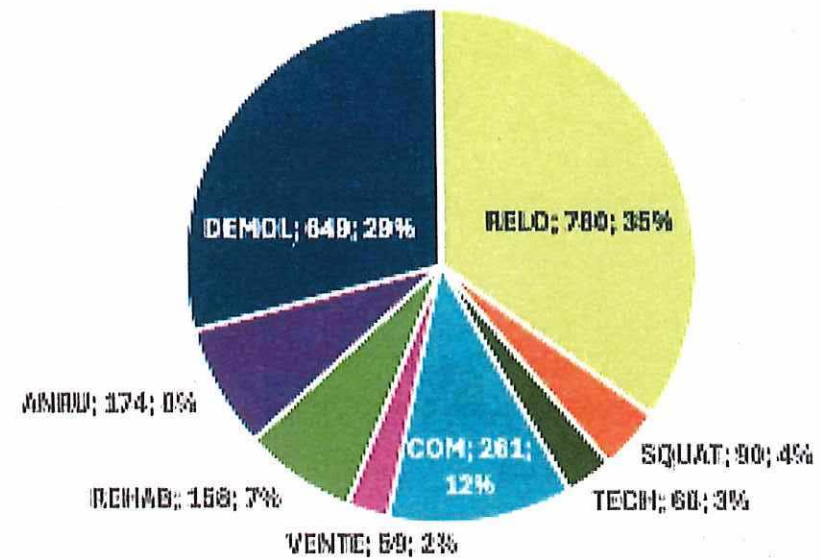


# Ventilation des vacants par agence et par motif

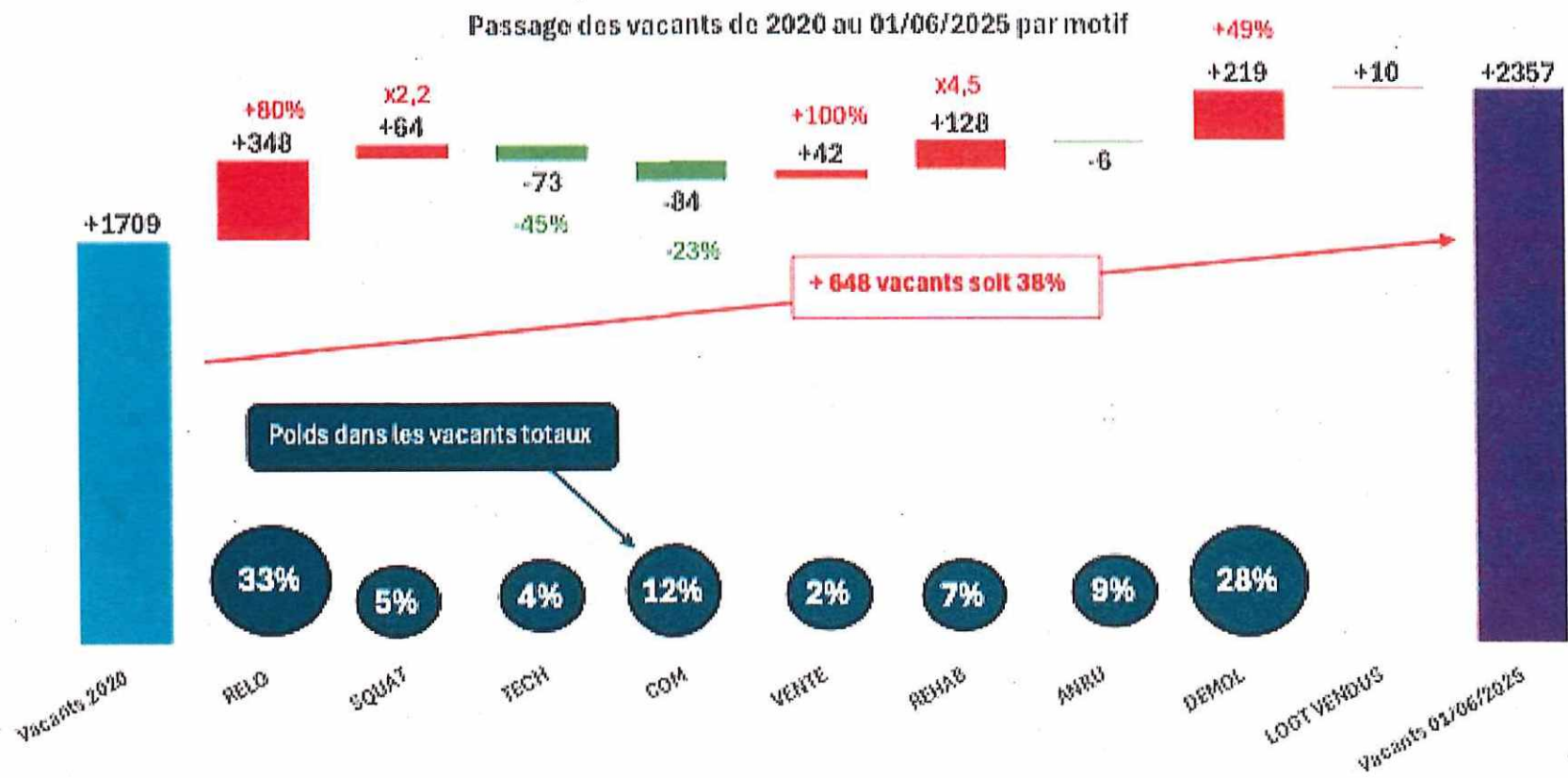
2 237 vacants au 01/06/2025 par Agence



2 237 vacants par motif au 01/06/2025

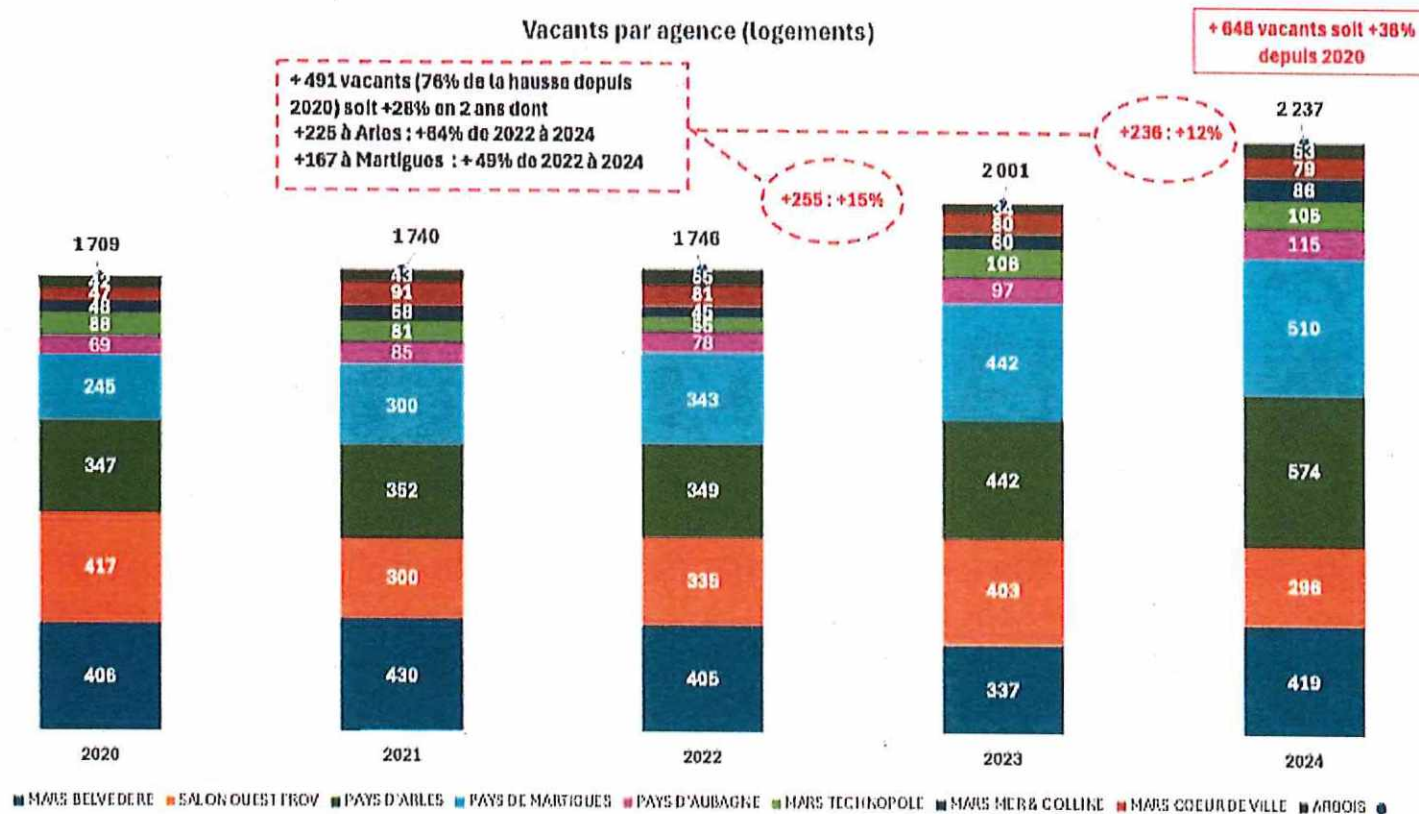


# Passage des vacants de 2020 à 2025



technologia.fr

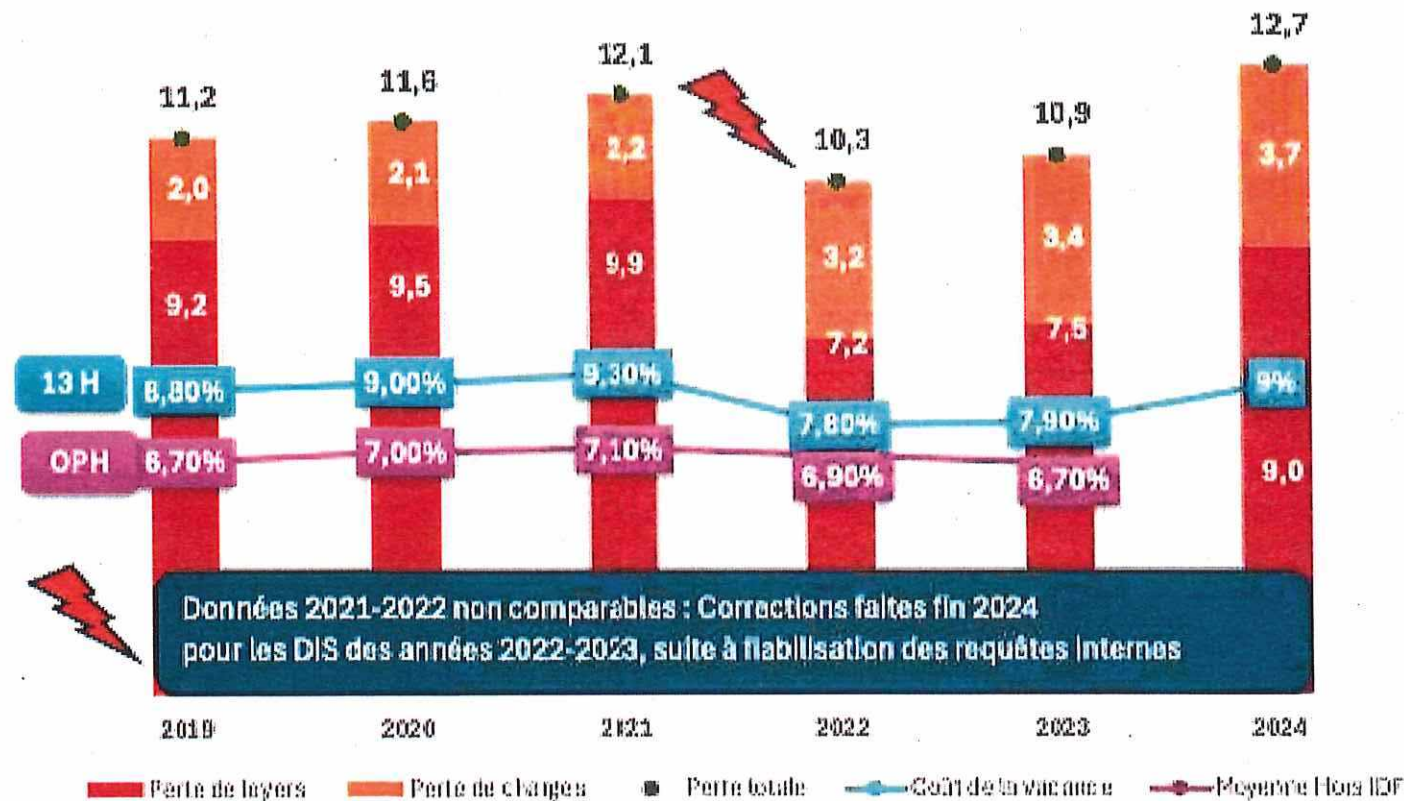
# Une accélération des vacants en 2023



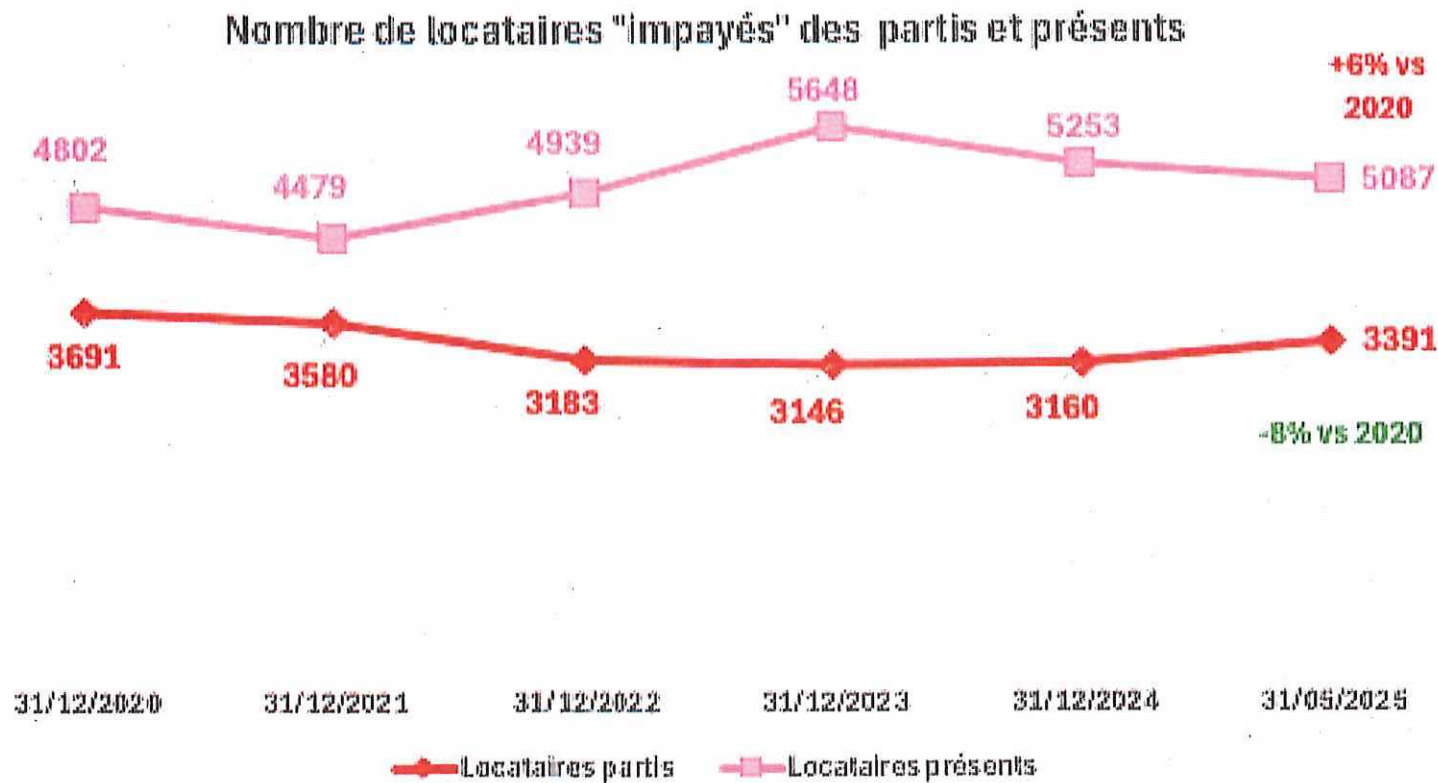
technologia.fr

# Un coût de la vacance à 12,7 M€ soit 9% des loyers

Coût de la vacance en M€ et en % des Loyers nets

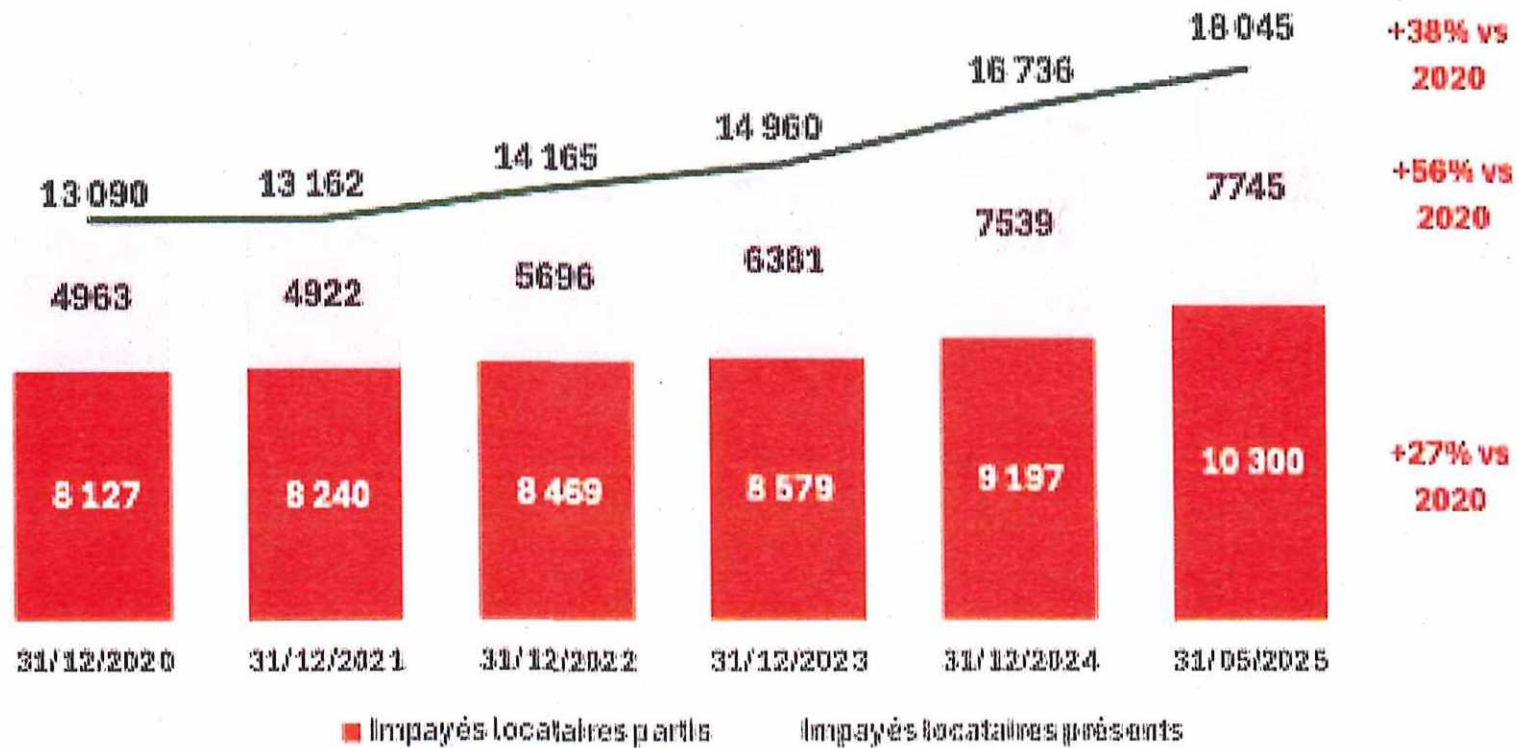


## Une hausse de +6% du nombre de locataires impayés présents et une baisse de 8% de ceux partis



## Un stock d'impayés de 18 M€

Stocks d'impayés des locataires partis et présents (K€)



technologia.fr

## 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

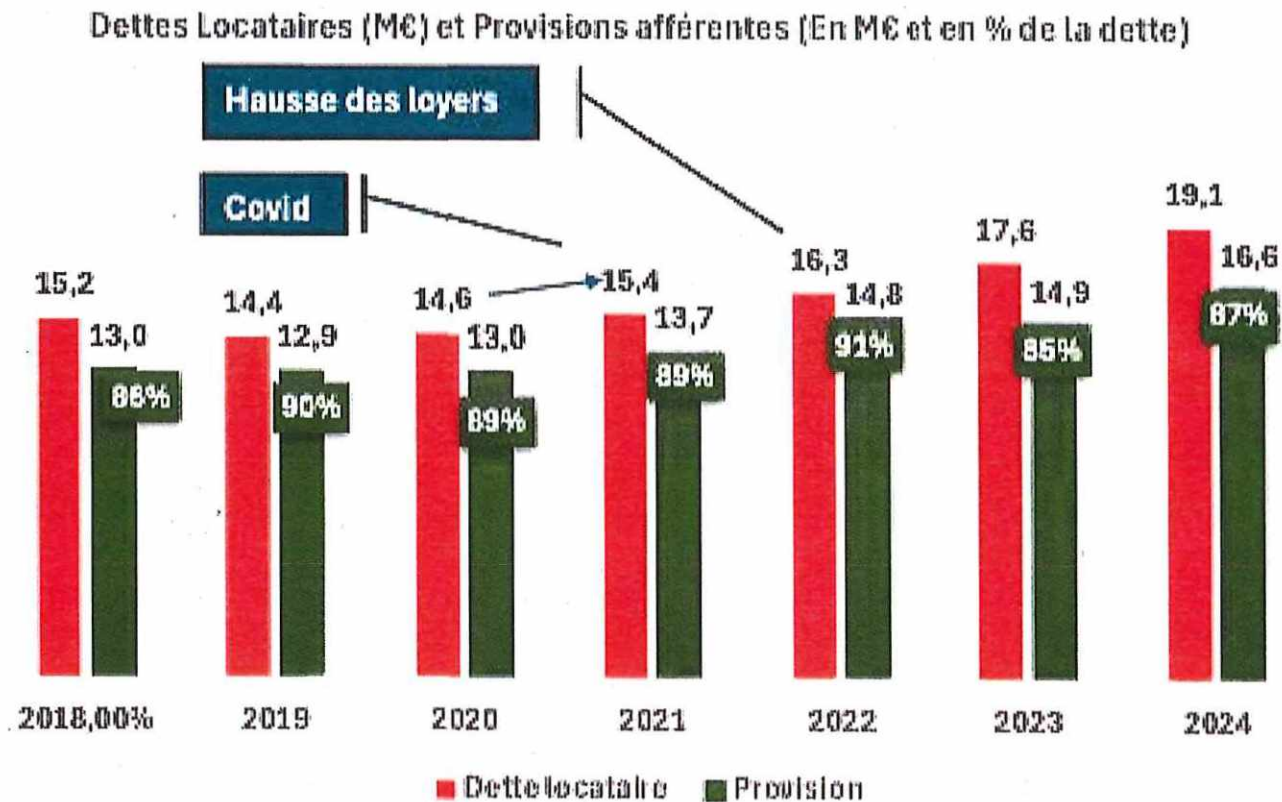
#### ASSISTENT A LA SEANCE A TITRE CONSULTATIF :

- 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'Habitat.
- Mme Ranjing WANG, Commissaire aux Comptes (en visio)
- Mme Valérie BORONI, Secrétaire du CSE

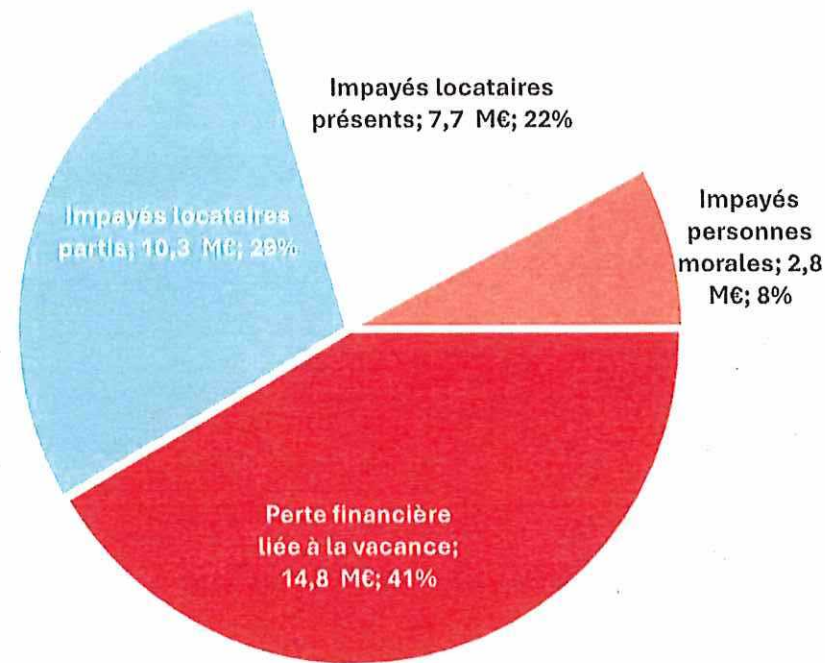
80, rue Albe - CS 40238  
13248 Marseille Cedex 04

Tél. : 04 91 12 71 00

## Une hausse de 31% de la dette locataire depuis 2020

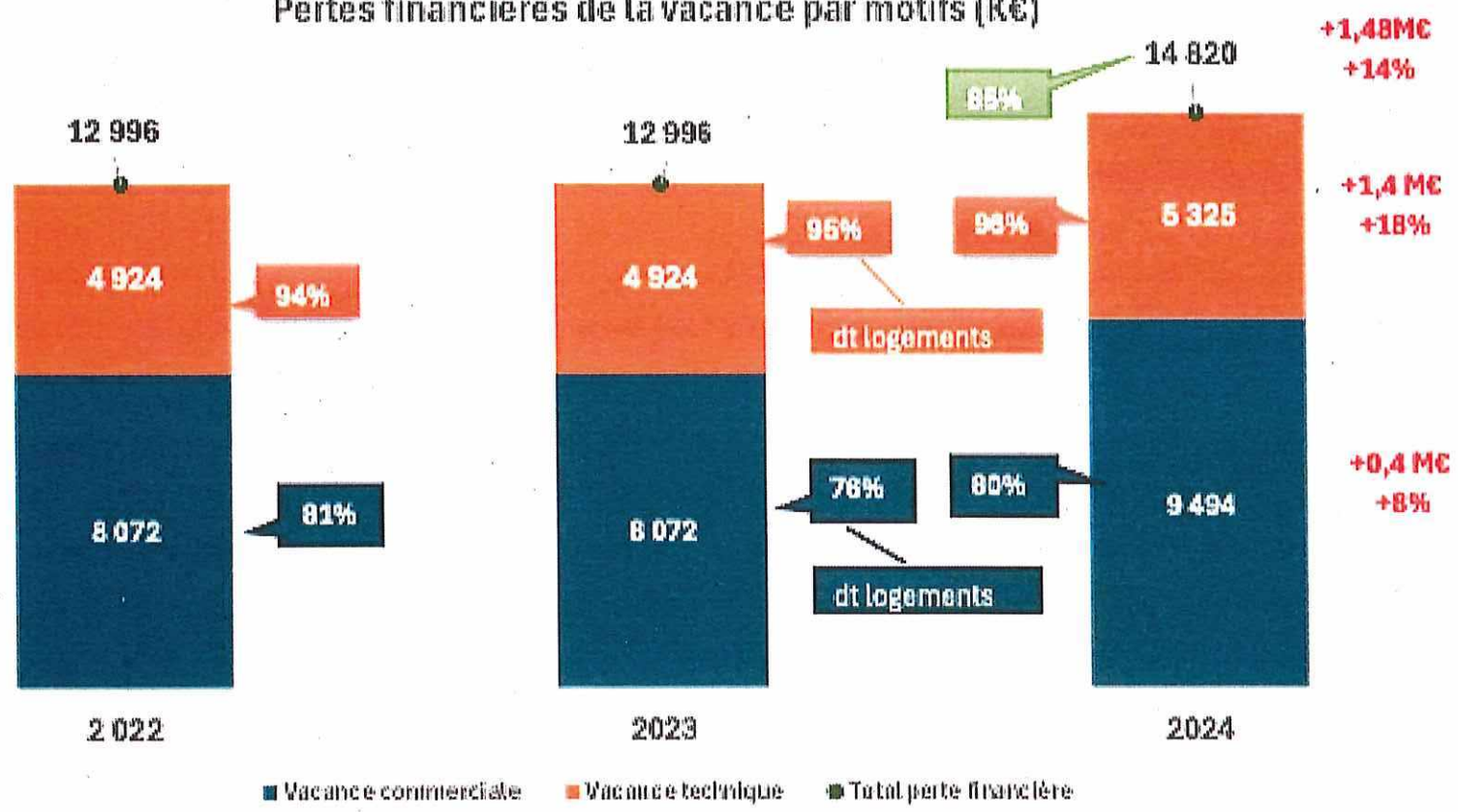


# 35,6 M€ de ressources en moins dont 25 M€ de définitif (?)



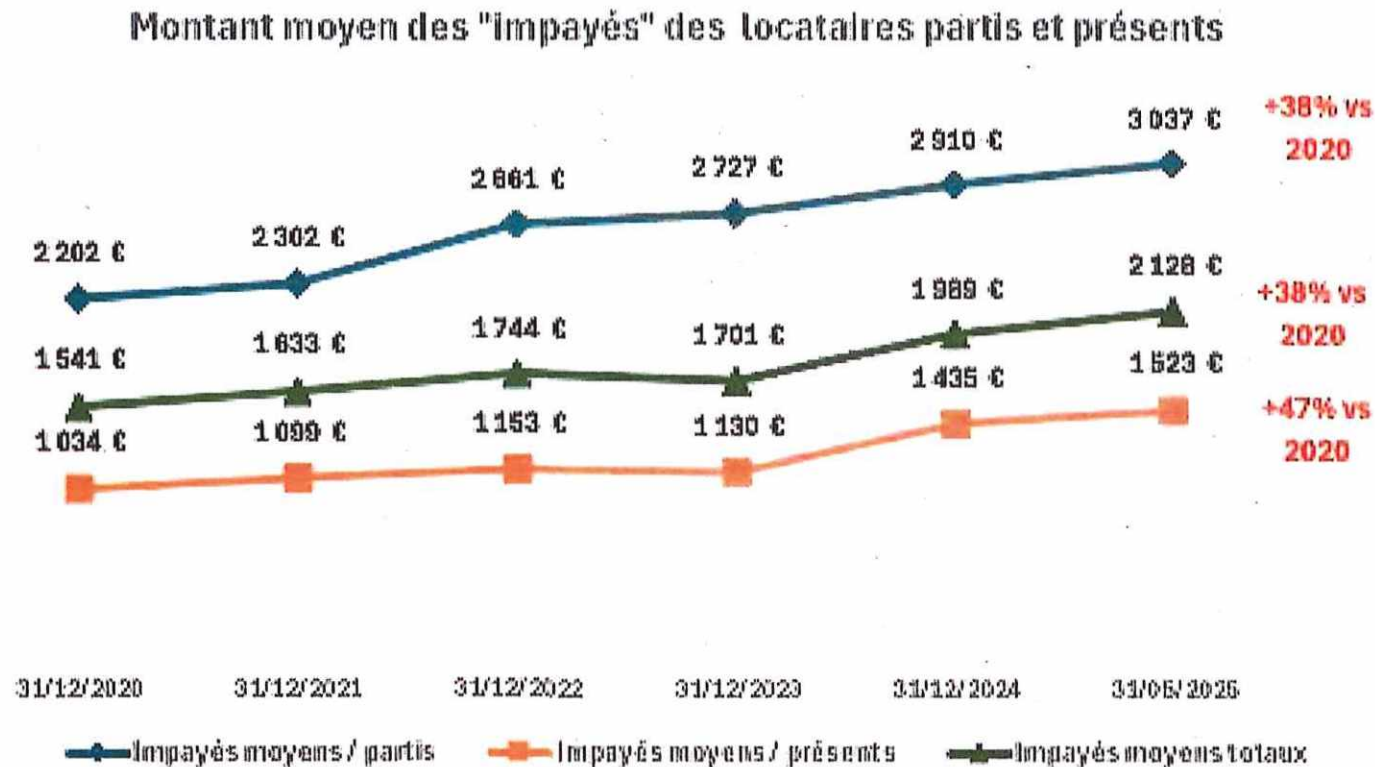
# Une vacance qui prive l'office de 15 M€

Pertes financières de la vacance par motifs (K€)

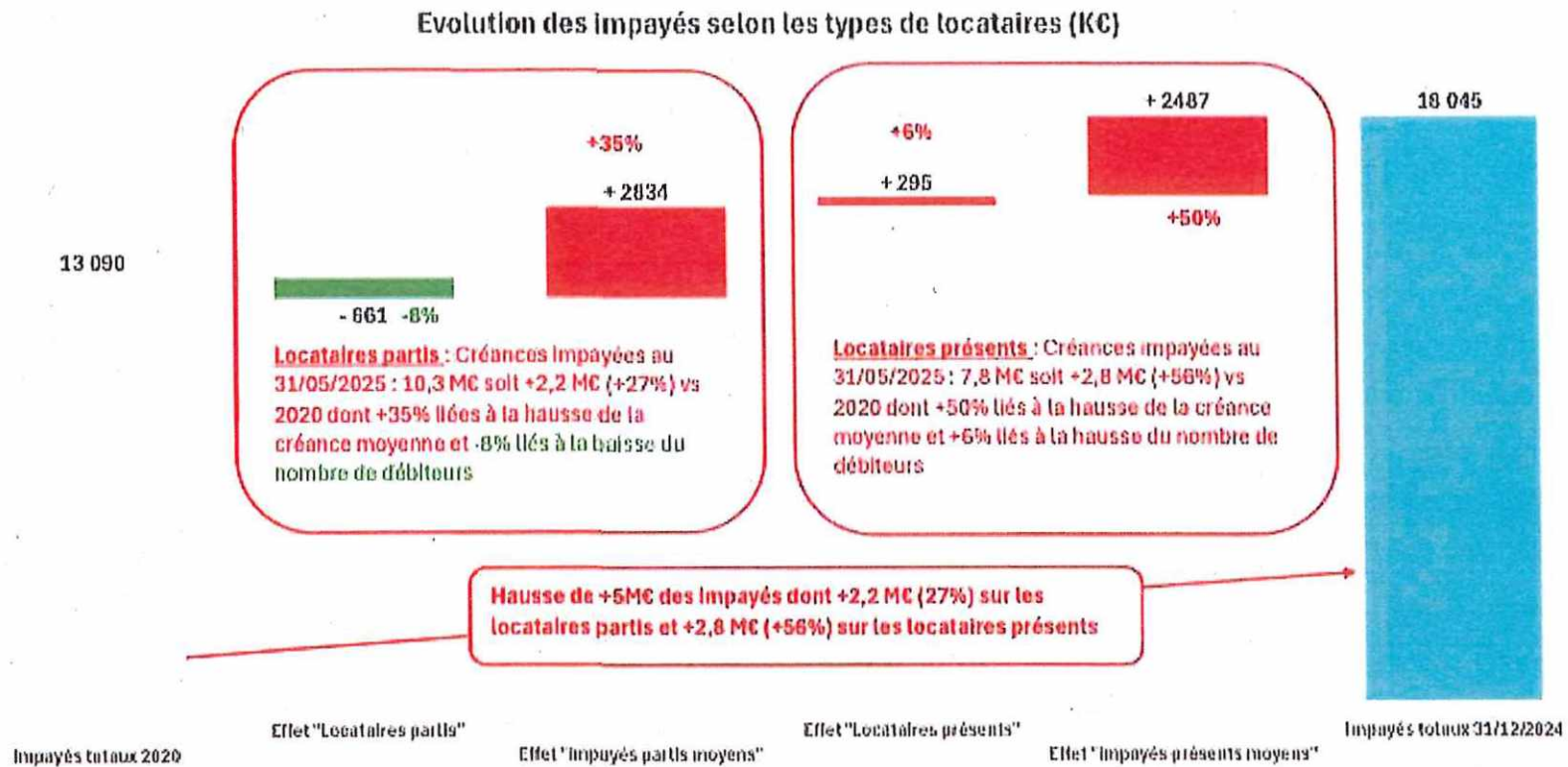


technologia.fr

# Un montant moyen d'impayés en hausse



# Une hausse des impayés de + 5M€ dont 90% sont liés à la hausse de la créance moyenne !



technologia.fr

# 03 La Situation économique et financière de l'office en 2024

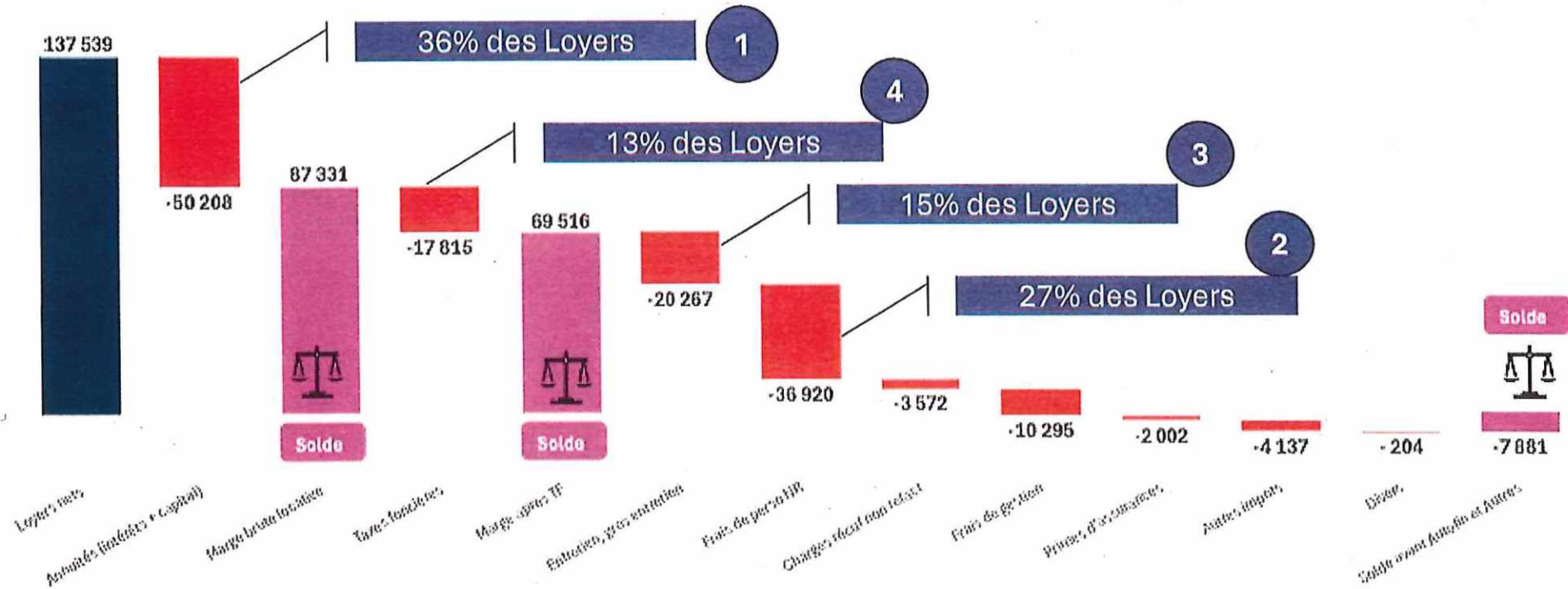
# Vue d'ensemble du compte d'exploitation

Données en K€

	2020	2021	2022	R 2023	B 2024	R 2024	B 2025	R/B	2024/2023		B2025/R2024			
<b>Loyers des logements appelés</b>	<b>126 029</b>	<b>127 066</b>	<b>128 154</b>	<b>133 014</b>	<b>138 171</b>	<b>136 858</b>	<b>144 186</b>	99	3 844	↑	2,9%	7 328	↑	5,4%
RLS	-5 742	-5 741	-10 862	-10 900	-10 717	-11 084	-11 507	103	-184	↑	1,7%	-423	↑	3,8%
LISSAGE			5 101	4 955	4 547	4 971	5 055	109	16	→	0,3%	84	↑	1,7%
Autres loyers appelés	8 424	9 344	9 587	10 100	9 980	9 985	10 022	100	-115	↓	-1,1%	37	→	0,4%
<b>PRODUITS DE LOCATIONS (En K€)</b>	<b>128 711</b>	<b>130 669</b>	<b>131 980</b>	<b>137 169</b>	<b>141 981</b>	<b>140 730</b>	<b>147 756</b>	99	<b>3 561</b>	↑	<b>2,6%</b>	<b>7 026</b>	↑	<b>5,0%</b>
Dotation provision pour Impayés	-2 313	-2 968	-3 200	-2 358	-4 117	-4 505	-3 419	109	-2 147	↑	91,1%	1 086	↓	-24,1%
<b>PRODUITS DE LOCATIONS NETS</b>	<b>126 398</b>	<b>127 701</b>	<b>128 780</b>	<b>134 811</b>	<b>137 864</b>	<b>136 225</b>	<b>144 337</b>	99	<b>1 414</b>	↑	<b>1,0%</b>	<b>8 112</b>	↑	<b>6,0%</b>
Annuités d'emprunts (Intérêts + capital)	-50 329	-49 942	-53 022	-55 400	-48 615	-50 918	-50 095	105	4 482	↓	-8,1%	823	↓	-1,6%
En % des Produits nets	<b>39,8%</b>	<b>39,1%</b>	<b>41,2%</b>	<b>41,1%</b>	<b>35,3%</b>	<b>37,4%</b>	<b>34,7%</b>	106						
<b>MARGE BRUTE LOCATIVE</b>	<b>76 069</b>	<b>77 759</b>	<b>75 758</b>	<b>79 411</b>	<b>89 249</b>	<b>85 307</b>	<b>94 242</b>	96	<b>5 896</b>	↑	<b>7,4%</b>	<b>8 935</b>	↑	<b>10,5%</b>
En % des Produits nets	<b>60,2%</b>	<b>60,9%</b>	<b>58,8%</b>	<b>58,9%</b>	<b>64,7%</b>	<b>62,6%</b>	<b>65,3%</b>							
Taxes foncières	-14 209	-14 270	-15 603	-16 650	-18 490	-17 279	-18 351	93	-629	↑	3,8%	-1 072	↑	6,2%
<b>MARGE APRES TAXES FONCIERES</b>	<b>61 860</b>	<b>63 489</b>	<b>60 155</b>	<b>62 761</b>	<b>70 759</b>	<b>68 028</b>	<b>75 891</b>	96	<b>5 267</b>	↑	<b>8,4%</b>	<b>7 863</b>	↑	<b>11,6%</b>
Entretien, gros entretien, provision	-18 769	-19 029	-19 377	-16 249	-19 595	-19 247	-18 097	98	-2 998	↑	18,5%	1 150	↓	-6,0%
Frais de personnel non récupérables	-32 471	-33 430	-35 667	-37 893	-35 550	-34 030	-35 905	96	3 863	↓	-10,2%	-1 875	↑	5,5%
Charges récupérables non refacturées	-1 104	-2 456	-2 432	-4 044	-2 031	-6 337	-2 602	312	-2 293	↑	56,7%	3 735	↓	-58,9%
Frais de gestion	-6 655	-7 126	-7 069	-7 159	-10 710	-8 011	-10 307	75	852	↑	11,9%	-2 296	↑	28,7%
Primes d'assurances	-959	-970	-1 441	-1 521	-1 745	-1 738	-3 597	100	-217	↑	14,3%	-1 859	↑	107,0%
Autres impôts et taxes + IS	-4 130	-3 924	-4 014	-3 851	-4 216	-3 818	-3 972	91	33	↓	-0,9%	-154	↑	4,0%
Divers	-1 277	-167	-2 451	-1 853	-807	-998	-45	124	855	↓	-46,1%	953	↓	-95,5%
<b>SOLDE Avant Amort, Fina et Excep</b>	<b>-3 505</b>	<b>-3 613</b>	<b>-12 296</b>	<b>-9 809</b>	<b>-3 895</b>	<b>-6 151</b>	<b>1 366</b>	158	<b>3 658</b>	↓	<b>-37,3%</b>	<b>7 517</b>	↓	<b>-122,2%</b>
Produits financiers	938	1 156	2 099	4 059	3 399	3 013	2 712	89	-1 046	↓	-25,8%	-301	↓	-10,0%
Produits annexes	4 758	3 885	5 414	8 352	5 019	7 734	5 659	154	-618	↓	-7,4%	-2 075	↓	-26,8%
Résultat Exceptionnel	5 150	4 357	8 984	10 162	15 998	6 970	15 915	44	-3 192	↓	-31,4%	8 945	↑	128,3%
Autres dotations et reprises	-640	-2 855	-4 167	-6 140	-3 072	-3 831	-5 419	125	2 309	↓	-37,6%	-1 588	↑	41,5%
Amortissements techniques / financiers	-918	-1 469	-1 816	-7 292	-17 221	-16 972	-20 113	99	-9 680	↑	132,7%	-3 141	↑	18,5%
<b>RESULTAT NET</b>	<b>8 783</b>	<b>1 461</b>	<b>-1 782</b>	<b>-668</b>	<b>228</b>	<b>-9 237</b>	<b>120</b>		<b>8 569</b>	↑	<b>1282,8%</b>	<b>9 357</b>	↓	<b>-101,3%</b>

# Formation des soldes de gestion de l'office

Formation des soldes de gestion (K€) de 13 Habitat - 2024



technologia.fr

# Détail des loyers et impact de la RLS

Données en K€

	2020	2021	2022	R 2023	B 2024	R 2024	B 2025	R/B	2024/2023	B2025/R2024		
<b>Loyers des logements appelés</b>	<b>126 029</b>	<b>127 066</b>	<b>128 154</b>	<b>133 014</b>	<b>138 171</b>	<b>136 858</b>	<b>144 186</b>	99	<b>3 844</b>	<b>↑ 2,9%</b>	<b>7 328</b>	<b>↑ 5,4%</b>
RLS	-5 742	-5 741	-10 862	-10 900	-10 717	-11 084	-11 507	103	<b>-184</b>	<b>↑ 1,7%</b>	<b>-423</b>	<b>↑ 3,8%</b>
LISSAGE			5 101	4 955	4 547	4 971	5 055	109	<b>16</b>	<b>→ 0,3%</b>	<b>84</b>	<b>↑ 1,7%</b>
<b>Autres loyers appelés</b>	<b>8 424</b>	<b>9 344</b>	<b>9 587</b>	<b>10 100</b>	<b>9 980</b>	<b>9 985</b>	<b>10 022</b>	100	<b>-115</b>	<b>↓ -1,1%</b>	<b>37</b>	<b>→ 0,4%</b>
<b>PRODUITS DE LOCATIONS (En K€)</b>	<b>128 711</b>	<b>130 669</b>	<b>131 980</b>	<b>137 169</b>	<b>141 981</b>	<b>140 730</b>	<b>147 756</b>	99	<b>3 561</b>	<b>↑ 2,6%</b>	<b>7 026</b>	<b>↑ 5,0%</b>
Dotation provision pour impayés	-2 313	-2 968	-3 200	-2 358	-4 117	-4 505	-3 419	109	<b>-2 147</b>	<b>↑ 91,1%</b>	<b>1 086</b>	<b>↓ -24,1%</b>
<b>PRODUITS DE LOCATIONS NETS</b>	<b>126 398</b>	<b>127 701</b>	<b>128 780</b>	<b>134 811</b>	<b>137 864</b>	<b>136 225</b>	<b>144 337</b>	99	<b>1 414</b>	<b>↑ 1,0%</b>	<b>8 112</b>	<b>↑ 6,0%</b>

Loyers	2021	2022	2023	B 2024	2024	B 2025
Loyers conventionnés	126 136	126 064	130 985	135 973	134 727	142 165
Loyers non conventionnés		1 189	1 248	1 297	1 202	1 241
Surloyers		900	780	900	929	780
Age d'or		1	1	1		0
<b>Total</b>	<b>127 701</b>	<b>128 154</b>	<b>133 014</b>	<b>138 171</b>	<b>136 858</b>	<b>144 186</b>

R/B	2024/2023	B2025/R2024
99	<b>3 742</b> <b>↑ 2,9%</b>	<b>7 438</b> <b>↑ 5,5%</b>
93	<b>-46</b> <b>↓ -3,7%</b>	<b>39</b> <b>↑ 3,2%</b>
103	<b>149</b> <b>↑ 19,1%</b>	<b>-149</b> <b>↓ -16,0%</b>
99	<b>3 844</b> <b>↑ 2,9%</b>	<b>7 328</b> <b>↑ 5,4%</b>

En K€	2021	2022	2023	B 2024	2024	B 2025
Garages et places de parking	2 450	2 509	2 632	2 708	2 676	2 769
Résidences spécialisées ou foyers (éq. logts)	5 392	5 413	5 634	5 480	5 550	5 513
Locaux d'activité	658	651	651	653	634	646
Loyer accession (La Vile, Roi Soleil)	93	62	62	67	29	3
Indemnités d'occupation	844	921	1 119	1 072	1 096	1 091
<b>Autres Loyers</b>	<b>9 344</b>	<b>9 587</b>	<b>10 098</b>	<b>9 980</b>	<b>9 985</b>	<b>10 022</b>

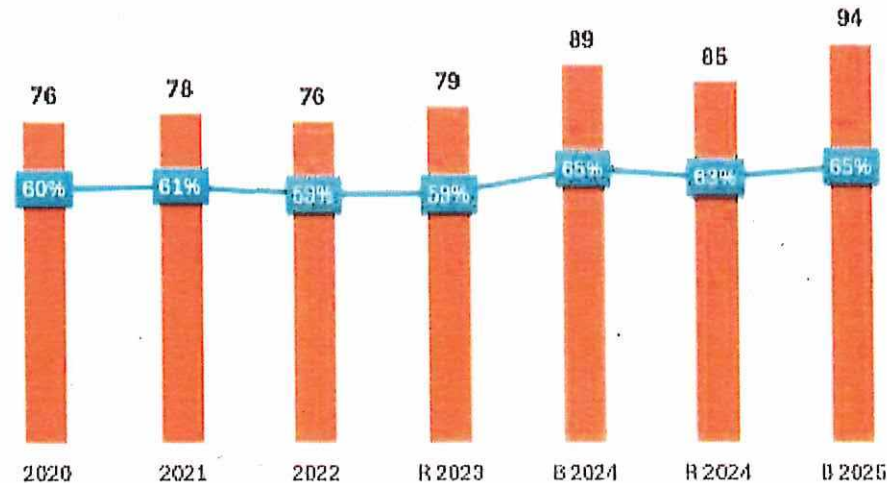
R/B	2024/2023	B2025/R2024
99	<b>44</b> <b>↑ 1,7%</b>	<b>93</b> <b>↑ 3,5%</b>
101	<b>-84</b> <b>↓ -1,5%</b>	<b>37</b> <b>↓ -0,7%</b>
97	<b>-17</b> <b>↓ -2,6%</b>	<b>12</b> <b>↓ 1,9%</b>
43	<b>-33</b> <b>↓ -53,2%</b>	<b>26</b> <b>↓ -89,7%</b>
102	<b>-23</b> <b>↓ -2,1%</b>	<b>-5</b> <b>↓ -0,5%</b>
100	<b>-113</b> <b>↓ -1,1%</b>	<b>37</b> <b>→ 0,4%</b>

# La Marge brute locative et après taxes foncières

Données en K€

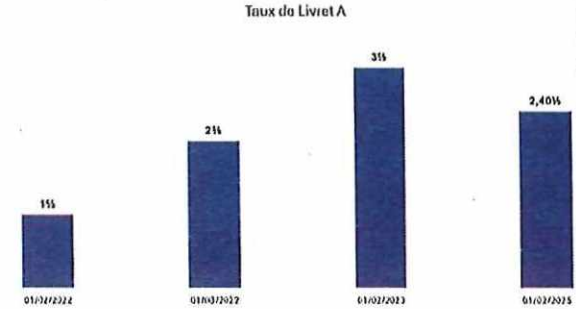
	2020	2021	2022	R 2023	B 2024	R 2024	B 2025	R/B	2024/2023			B2025/R2024			
<b>PRODUITS DE LOCATIONS NETS</b>	126 398	127 701	128 780	134 811	137 864	136 225	144 337	●	99	1 414	↑	1,0%	8 112	↑	6,0%
Annuités d'emprunts (intérêts + capital)	-50 329	-49 942	-53 022	-55 400	-48 615	-50 918	-50 095	●	105	4 482	↓	-8,1%	823	↓	-1,6%
En % des Produits nets	39,8%	39,1%	41,2%	41,1%	35,3%	37,4%	34,7%	●	106						
<b>MARGE BRUTE LOCATIVE</b>	76 069	77 759	75 758	79 411	89 249	85 307	94 242	●	96	5 896	↑	7,4%	8 936	↑	10,5%
En % des Produits nets	60,2%	60,9%	58,8%	58,9%	64,7%	62,6%	65,3%			+372		bps	+56		bps
Taxes foncières	-14 209	-14 270	-15 603	-16 650	-18 490	-17 279	-18 351	●	93	-629	↑	3,8%	-1 072	↑	6,2%
En % des Produits nets	11,2%	11,2%	12,1%	12,4%	13,4%	12,7%	12,7%								
<b>MARGE APRES TAXES FONCIERES</b>	61 860	63 489	60 155	62 761	70 759	68 028	75 891	●	96	5 267	↑	8,4%	7 863	↑	11,6%

Marge brute locative - M€ et en % des Produits Nets

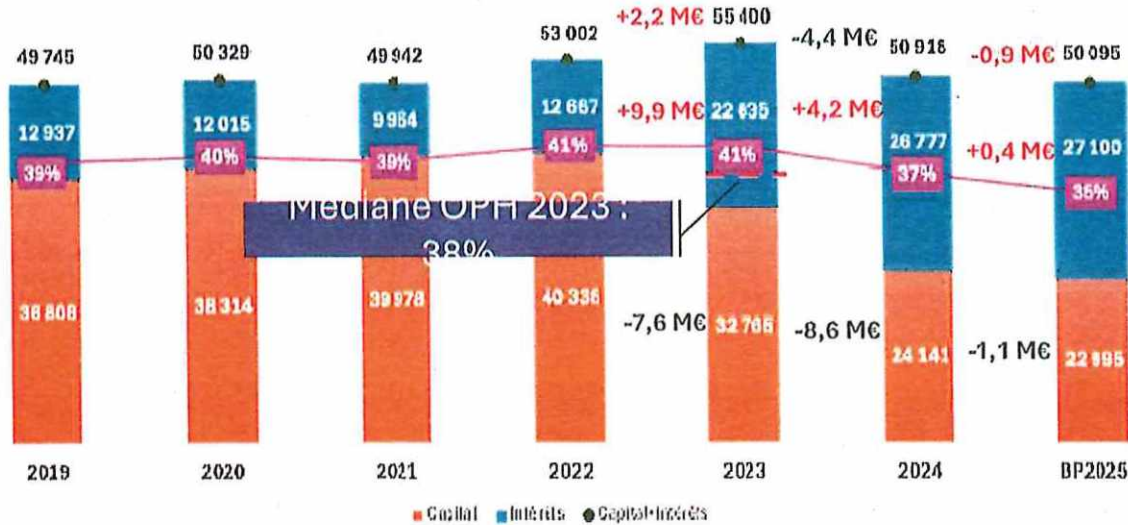


# Zoom sur le service de la dette

Une baisse de 4,4 M€ qu'il convient de relativiser par une hausse de +4,2 M€ des **intérêts** en lien avec la hausse du Livret A minoré par une baisse de 8,6 M€ des **remboursements** en capital grâce au lissage mécanique de l'impact de l'évolution du taux d'intérêt sur les échéances des emprunts de la Banque des Territoires. Une autre partie de la baisse des remboursements en capital est depuis 2022 est liée au réaménagement de 26% de la dette CDC (186,5 M€) qui a eu coût de 1,6 M€ en 2022(cf supra les impacts)



Capital remboursé et intérêts payés en K€ et en % des Loyers nets



## Détail des impacts du réaménagement de de la dette de 186,5 M€ en 2022 pour atténuer les impacts de la hausse des taux d'intérêts

- Indemnité de rachat supportée en 2022 : 1 582 524 €.
- Modifications de progressivités (pour 87 M€ de capital restant dû)
- Allongements d'amortissement (pour 52 M€ de capital restant dû)
- Modifications de taux (pour 41 M€ de capital restant dû)
- Mise en place de différés de remboursement (pour 5 M€ de capital restant dû)

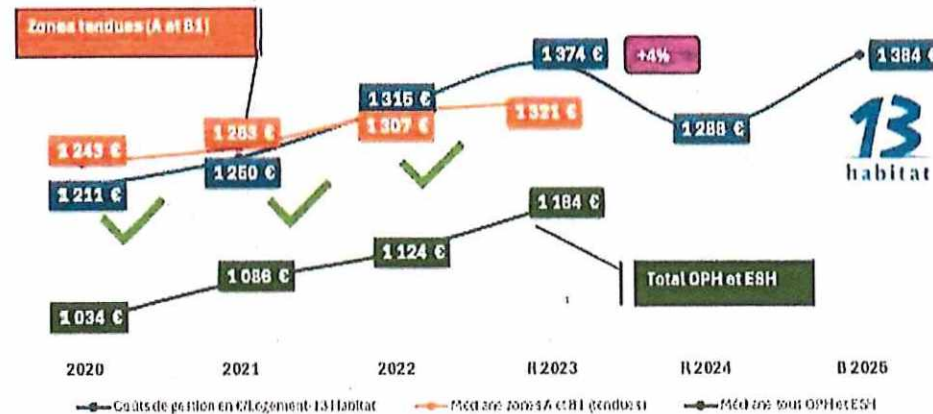
Année	Impact avec index figés		
	Impact sur échéance	Impact sur amortissement	Impact sur intérêts
2022	-232 529	-903 772	671 242
2023	-2 039 207	-1 745 237	-293 970
2024	-1 531 256	-1 364 860	-166 396
2025	-1 392 173	-1 268 990	-123 183
2026	-1 395 830	-1 315 812	-80 018
2027	-1 399 641	-1 365 092	-34 549
2028	-1 403 613	-1 416 944	13 331
2029	-1 407 748	-1 471 487	63 738
2030	-1 412 052	-1 528 842	116 790
2031	-1 416 529	-1 589 140	172 610
2032 - 2056	19 968 558	15 552 700	4 415 858
<b>TOTAL</b>	<b>6 337 980</b>	<b>1 582 524</b>	<b>4 755 455</b>

# Des coûts de gestion dans la moyenne des zones tendues A et B1

Données en K€

	2020	2021	2022	R 2023	B 2024	R 2024	B 2025	R/B	2024/2023		B2025/R2024	
<b>MARGE APRES TAXES FONCIERES</b>	<b>61 860</b>	<b>63 489</b>	<b>60 155</b>	<b>62 761</b>	<b>70 759</b>	<b>68 028</b>	<b>75 891</b>	96	5 267	↑ 8,4%	7 863	↑ 11,6%
Entretien, gros entretien, provision	-18 769	-19 029	-19 377	-16 249	-19 595	-19 247	-18 097	98	-2 998	↑ 18,5%	1 150	↓ -6,0%
Frais de personnel non récupérables	-32 471	-33 430	-35 667	-37 893	-35 550	-34 030	-35 905	96	3 863	↓ -10,2%	-1 875	↑ 5,5%
Charges récupérables non refacturées	-1 104	-2 456	-2 432	-4 044	-2 031	-6 337	-2 602	312	-2 293	↑ 56,7%	3 735	↓ -58,9%
Frais de gestion	-6 655	-7 126	-7 069	-7 159	-10 710	-8 011	-10 307	75	852	↑ 11,9%	-2 296	↑ 28,7%
Primes d'assurances	-959	-970	-1 441	-1 521	-1 745	-1 738	-3 597	100	-217	↑ 14,3%	-1 859	↑ 107,0%
Autres impôts et taxes + IS	-4 130	-3 924	-4 014	-3 851	-4 216	-3 818	-3 972	91	33	↓ -0,9%	-154	↑ 4,0%
Divers	-1 277	-167	-2 451	-1 853	-807	-998	-45	124	855	↓ -46,1%	953	↓ -95,5%
<b>SOLDE Avant Amort, Fina et Excep</b>	<b>-3 505</b>	<b>-3 613</b>	<b>-12 296</b>	<b>-9 809</b>	<b>-3 895</b>	<b>-6 151</b>	<b>1 366</b>	158	3 658	↓ -37,3%	7 517	↓ -122,2%

Coûts de Gestion 13 Habitat vs Médianes Zones Tendues et total OPH et ESH



# Une hausse de +19% des frais de l'entretien courant et du gros entretien

Var 24/23

1390 € par logement vs 1 364€ en en 2023 vs une médiane OPH à 1 561 en 2023

inflation et révision de prix

Arrêt progressive de l'activité régie

effet provision comptable  
(extourne 2022)

réduction du plan GE 2024-2027

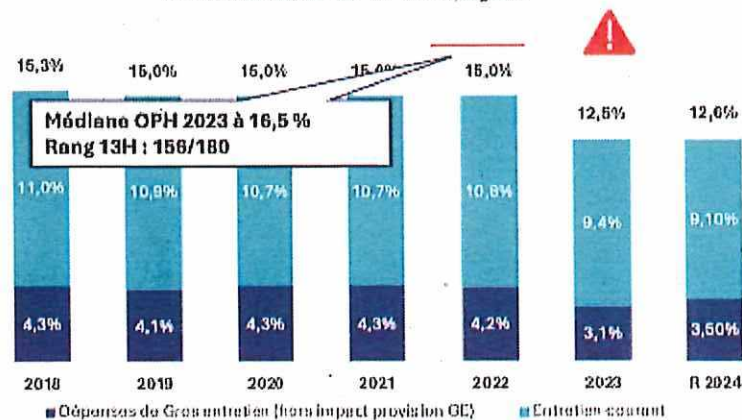
revalorisation du plan GE 2025-2028

En K€

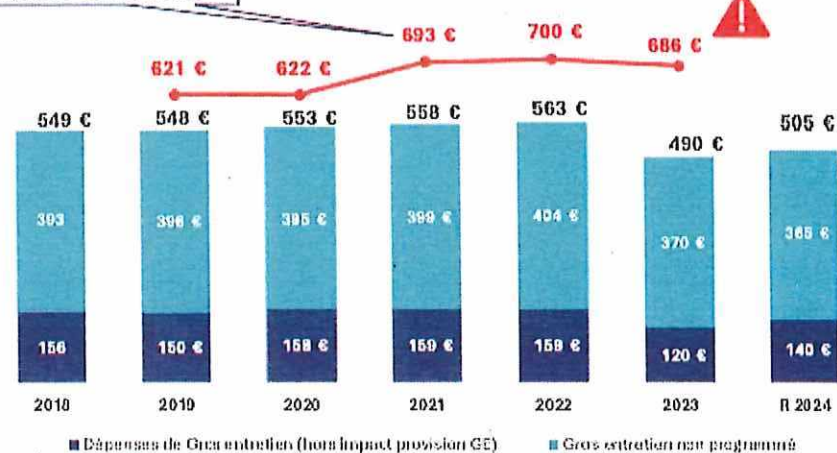
	2021	2022	2023	82024	2024	8 2025
Entretien courant		12 715	11 474	12 901	12 070	12 703
Régie d'entretien (ouvriers de maintenance)		1 501	1 483	1 354	693	230
Travaux suite à état des lieux		3 769	2 605	3 860	3 935	3 815
Gros entretien non programmé		306	298	348	227	348
Gros entretien programmé		1 532	1 297	1 221	738	2 523
Rapaise de provision sur gros entretien programmé		-1 570	-1 392	-936	-936	-2 264
Dotation à la provision sur gros entretien programmé		1 124	482	847	2 520	742
<b>ENTRETIEN, GROS ENTRETIEN</b>		<b>19 377</b>	<b>14 249</b>	<b>19 595</b>	<b>19 247</b>	<b>18 097</b>

R/O	2024/2023	82025/R2024
94	594 ↑ 5,2%	633 ↑ 5,2%
51	790 ↓ -53,3%	463 ↓ -66,8%
102	1 330 ↑ 51,1%	120 ↓ -3,0%
65	71 ↓ -23,8%	121 ↑ 53,3%
60	559 ↓ -43,1%	1 785 ↑ 241,9%
100	456 ↓ -32,8%	1 328 ↑ 141,9%
298	2 038 ↑ 422,8%	1 778 ↓ -70,6%
98	2 998 ↑ 18,5%	1 150 ↓ -6,0%

Maintenance en % des Loyers



Moyenne OPH hors IDF Maintenance en €/logement



# Zoom sur les charges non récupérables

## Charges Locatives non récupérables - K€

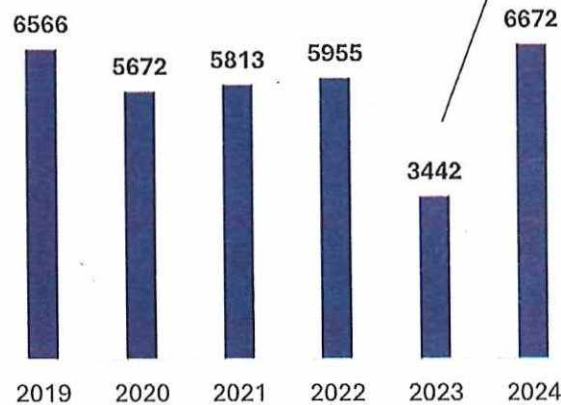
	2022	2023	2024	2024/2023	
Gaz + chaleur + chauffage	10 641	12 750	15 601	2 851	+22,4%
Eau	8 705	8 932	9 361	429	+4,8%
Personnel (y compris remplacement d'agent)	6 987	5 062	8 776	3 714	+73,4%
Impôts et taxes (yc TOM)	7 413	8 328	8 680	352	+4,2%
Diverses fournitures et prestations (robinetterie, câble, ...)	2 394	2 390	2 330	-60	-2,5%
Electricité	2 512	7 067	1 412	-5 655	-80,0%
Hygiène (hors remplacement d'agent)	1 700	1 763	1 568	-195	-11,1%
Nettoyage	1 293	1 328	756	-572	-43,1%
Copropriétés	1 038	943	952	9	+1,0%
Ascenseurs	583	666	673	7	+1,1%
Réparations locatives suite à EDL	510	212	282	70	+33,0%
Contentieux	541	621	845	224	+36,1%
Espaces verts	290	193	315	122	+63,2%
Assurance	149	178	241	63	+35,4%
Dépenses récupérables	<b>44 756</b>	<b>50 433</b>	<b>51 792</b>	<b>1 359</b>	<b>+2,7%</b>
Provisions appelées ou à appeler auprès des locataires (ajustement comptable sur taux de vacance)	-42 324	-46 389	-45 455	934	-2,0%
<b>Total non refacturé</b>	<b>2 432</b>	<b>4 044</b>	<b>6 337</b>	<b>2 293</b>	<b>+56%</b>

Les charges récupérables non refacturées correspondent aux charges locatives qui n'ont pu être facturées en raison de la vacance des logements notamment. Il s'agit de la perte comptable réelle, qui tient compte des effets des provisions pour factures non parvenues d'une année sur l'autre. Ces charges non refacturées sont définitivement perdues et ne se cumulent pas.

# Frais de personnel récupérables et non récupérables

L'année 2023 → une année de transition : la récupération des gardiens a été dégradée pour se conformer à l'ANCOLS.  
 A partir de 2024, les marchés de nettoyage en coactivité ne sont pas reconduits et les taux de récupération permettent une économie supplémentaire sur la masse salariale non récupérable de 3 M€ (comparé à 2023).

Frais de personnel récupérables en K€



## Frais de personnel Non récupérable

	2022	2023	2024	2024/2023	
Masse salariale totale	27 710	26 891	26 320	-571	-2,1%
Charges sociales et avantages en nature	14 805	15 642	15 191	-451	-2,9%
Prime d'intéressement et avantages en nature	1 664	1 444	895	-549	-38,0%
<b>Masse salariale chargée</b>	<b>44 179</b>	<b>43 977</b>	<b>45 409</b>	<b>1 432</b>	<b>3,3%</b>
Transfert de charges et produits divers (part salariale TR, remboursement formation)	-1 056	-1 159	-1 011	148	-12,8%
<b>Total frais de personnel</b>	<b>43 123</b>	<b>42 818</b>	<b>41 395</b>	<b>-1 423</b>	<b>-3,3%</b>
Personnels affectés à la régie d'entretien	-1 501	-1 483	-693	790	-53,3%
Personnels récupérables au titre de l'entretien	-5 955	-3 442	-6 672	-3 230	93,8%
<b>Total frais de personnel non récupérable (hors régie)</b>	<b>35 667</b>	<b>37 893</b>	<b>34 030</b>	<b>-3 863</b>	<b>-10,2%</b>

Masse salariale réinvestie dans le prix de revient des opérations (conduite d'opération)

2022	2023	2024	2024/2023
1 073 K€	1 689 K€	2 311 K€	+622 K€

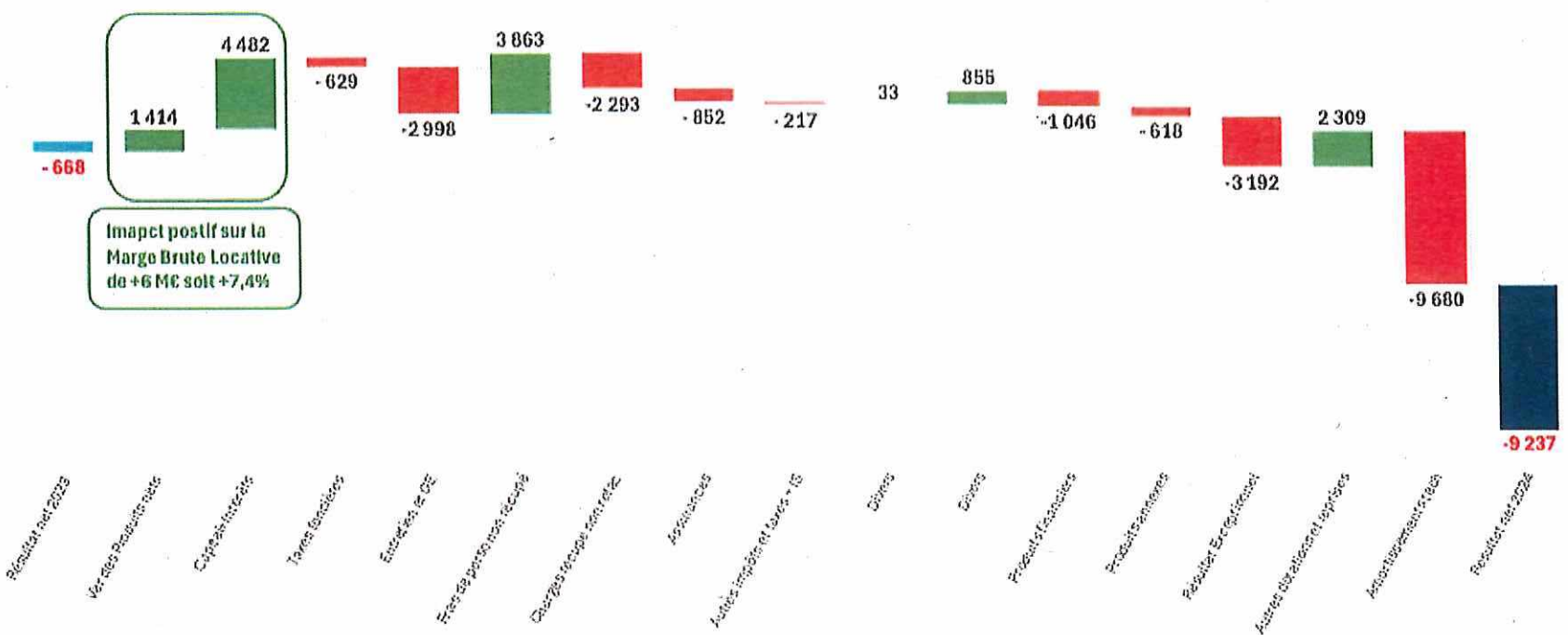
# Zoom sur les frais de gestion : +12% en 2024

## Détail des frais de gestion – K€

	2021	2022	2023	B 2024	2024	B 2025	R/B	2024/2023		B2025/R2024	
Frais télécom - Centre d'appel - Frais postaux	1 516	1 366	1 339	1 654	1 443	1 486	87	104	+7,8%	43	+3,0%
Equipements de bureau, informatique (dont infogérance), location et entretien véhicules	1 273	1 144	1 285	1 530	1 427	1 648	93	142	+11,1%	221	+15,5%
Entretien des bureaux	1 103	907	950	1 453	1 109	1 254	76	159	+16,7%	145	+13,1%
Frais de publicité AO, cotisations professionnelles, documentation, communication	549	530	661	945	789	872	83	128	+19,4%	83	+10,5%
Fourniture d'énergies bureaux	599	1 033	677	1 452	633	1 180	44	-44	-6,5%	547	+86,4%
Etudes et honoraires (dont personnels extérieurs de transition DSI)	666	701	774	1 309	831	1 443	63	57	+7,4%	612	+73,6%
Frais d'actes et contentieux (non récupérable)	747	647	611	732	549	632	75	-62	-10,1%	83	+15,1%
Locations immobilières et mobilières (hors véhicules)	303	357	448	1 222	888	1 291	73	440	+98,2%	403	+45,4%
Frais de déplacements personnel et administrateurs	130	174	163	223	146	226	65	-17	-10,4%	80	+54,8%
Frais bancaires	201	152	230	145	164	150	113	-66	-28,7%	-14	-8,5%
Gardiennage bureaux agences	39	58	21	45	32	125	71	11	+52,4%	93	+290,6%
<b>TOTAL</b>	<b>7 126</b>	<b>7 069</b>	<b>7 159</b>	<b>10 710</b>	<b>8 011</b>	<b>10 307</b>	<b>75</b>	<b>852</b>	<b>+11,9%</b>	<b>2 296</b>	<b>+28,7%</b>
En % des Loyers nets	5,6%	5,5%	5,3%	7,8%	5,9%	7%					
En €/eq logt	178 €	202 €	204 €	306 €	229 €						

# Le résultat net en 2025 : Une perte de 9,3 M€ et un déficit 2025 qui devrait se creuser

Passage du Résultat net de 2023 à 2024 (K€)



technologia.fr

## Un atterrissage 2025 qui risque d'être très compliqué

Données en K€	2020	2021	2022	R 2023	B 2024	R 2024	B 2025	R/B	2024/2023	B2025/R2024
<b>SOLDE Avant Amort, Fina et Excep</b>	<b>-3 505</b>	<b>-3 613</b>	<b>-12 296</b>	<b>-9 809</b>	<b>-3 895</b>	<b>-6 151</b>	<b>1 366</b>	158	<b>3 658</b>	<b>7 517</b>
Produits financiers	938	1 156	2 099	4 059	3 399	3 013	2 712	89	-1 046	-301
Produits annexes	4 758	3 885	5 414	8 352	5 019	7 734	5 659	154	-618	-2 075
Résultat Exceptionnel	5 150	4 357	8 984	10 162	15 998	6 970	15 915	44	-3 192	8 945
Autres dotations et reprises	-640	-2 855	-4 167	-6 140	-3 072	-3 831	-5 419	125	2 309	-1 588
Amortissements techniques / financiers	-918	-1 469	-1 816	-7 292	-17 221	-16 972	-20 113	99	-9 680	-3 141
<b>RESULTAT NET</b>	<b>5 783</b>	<b>1 461</b>	<b>-1 782</b>	<b>-668</b>	<b>228</b>	<b>-9 237</b>	<b>120</b>		<b>-8 569</b>	<b>9 357</b>

Le programme de cession ambitieux de 2025 qui devait générer une plus value nette de 16,8 M€ ne devrait pas être concrétisé creusant le déficit de 13 Habitat d'environ 12 à 15 M€ par apport à 2024

## Les autres produits

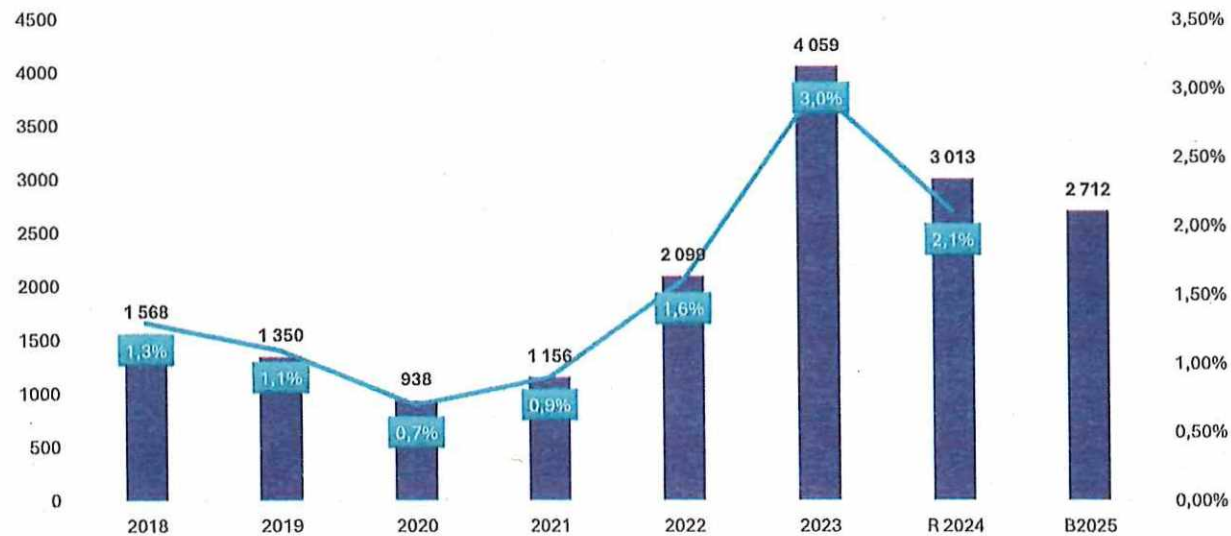
- Depuis 2022, le coût interne de production a été élargi à l'ensemble des fonctions intervenant directement dans la conduite d'opération. Le périmètre est ainsi passé de 12 collaborateurs équivalents temps plein en 2021, à 25 en 2022, 26 en 2023 et 36 au titre de l'exercice 2024.
- Le protocole transactionnel de vente CEE avec la société LORIS ENR validé par le Bureau du 14/09/2022 a pris fin en 2023.
- La **marge brute** dégagée par l'accession s'élève à 50 K€ en 2024 versus 383 K€ en 2023 (queues de programmes).

Autres produits	2022	2023	B2024	2024	B 2025	R/B	2024/2023		B2025/R2024	
Loyers des antennes relais	3 156	3 355	3 352	3561	3 595	106	206	+6,1%	34	+1,0%
Coût interne de production	1 073	1 689	1 200	2311	1 750	193	622	+36,8%	-561	-24,3%
Produits des autres activités	61	160	300	145		48	-15	-9,4%	-145	-100,0%
Vente CEE	423	1 935	128	674	200	527	-1 261	-65,2%	-474	-70,3%
Produits divers	74	0	0	0	128				128	
Prix de vente en accession (25 logements la Viste)	1 047	3 674	1 416	1379	198	97	-2 295	-62,5%	-1 181	-85,6%
Var de stock immeubles achevés accession (La Viste et roi Soleil)	-420	-2 461	-1 377	-336	-212	24	2 125	-86,3%	124	-36,9%
<b>Total</b>	<b>5 414</b>	<b>8 352</b>	<b>5 019</b>	<b>7 734</b>	<b>5 659</b>	154	-618	-7,4%	-2 075	-26,8%

# Les produits financiers

Une **baisse de 1 046 K€ en 2024**, compte-tenu de l'arrêt des lignes de trésorerie à court terme (20 M€) et des prêts relais (20 M€), dont le coût financier était supérieur aux revenus de placement sur livrets.

Les produits financiers en K€ et en % des loyers nets



# Le résultat Exceptionnel

## Les faits marquants en 2024 :

- Plus value de cession 21 logements individuels. Absence de vente en bloc, crise immobilière, refus d'autorisation à Marseille, mises en copropriété retardées, identification de patrimoine non commercialisable après étude.
- Imputation de tous les coûts de démolition et relogement 2023 et 2024 sur Notre Dame des Marins sans prise en compte d'une indemnité d'assurance.
- Reconnaissance d'une quote-part plus importante de subvention ANRU sur l'année de démolition (Mercure) et sur les années de notification de la subvention pour rattraper la couverture des dépenses de relogement déjà engagées (Canourgues, Bellevue collectif, La Lègue, Aigues Douces, Bellevue individuel & Bellevue Villa).

	2024		2023		2024/2023		B 2025 B2025/R2024		
	Charges	Produits	Total	K€	K€	%			
Coût des sinistres / indemnités d'assurance	1 309	716	-593	193	-786	+132,5%	-1 020	-427	+72,0%
Régularisation des charges locatives			0				-500	-500	
Subventions accordées (associations, chantiers d'insertion,...)	2 595		-2 595	-2 535	-60	+2,3%	-2 660	-65	+2,5%
Valeur nette comptable des composants de patrimoine remplacés	648		-648	-443	-205	+31,6%	-685	-37	+5,7%
Plus value de cession sur la vente de patrimoine	922	3 106	2 184	5 350	-3 166	-145,0%	16 775	14 591	+668,1%
Dégrèvements TFPB (économie d'énergie, accessibilité)		6 447	6 447	6 569	-122	-1,9%	4 507	-1 940	-30,1%
NDM : Coût démolition et relogement	2 941		-2 941		-2 941	+100,0%		2 941	
ANRU : Coût démolition et produits de subvention	1 598	5 983	4 385	846	3 539	+80,7%		-4 385	
Condamnations, pénalités, abandons d'opérations	495	1 226	731	170	561	+76,7%		-731	
Autres			0				-502	-502	
<b>Résultat Exceptionnel</b>	<b>10 508</b>	<b>17 478</b>	<b>6 970</b>	<b>13 493</b>	<b>-6 523</b>	<b>-93,6%</b>	<b>15 915</b>	<b>8 945</b>	<b>+128,3%</b>

Evolution du modèle / principe de prudence

Compensées par exonération TFPB / QPV

40 logements à l'unité, 3 ventes en bloc identifiées, 1 vente en bloc non identifiée

Baisse de 1,7 M€ / décalage travaux PSP mais process demandes optimisé

technologia.fr



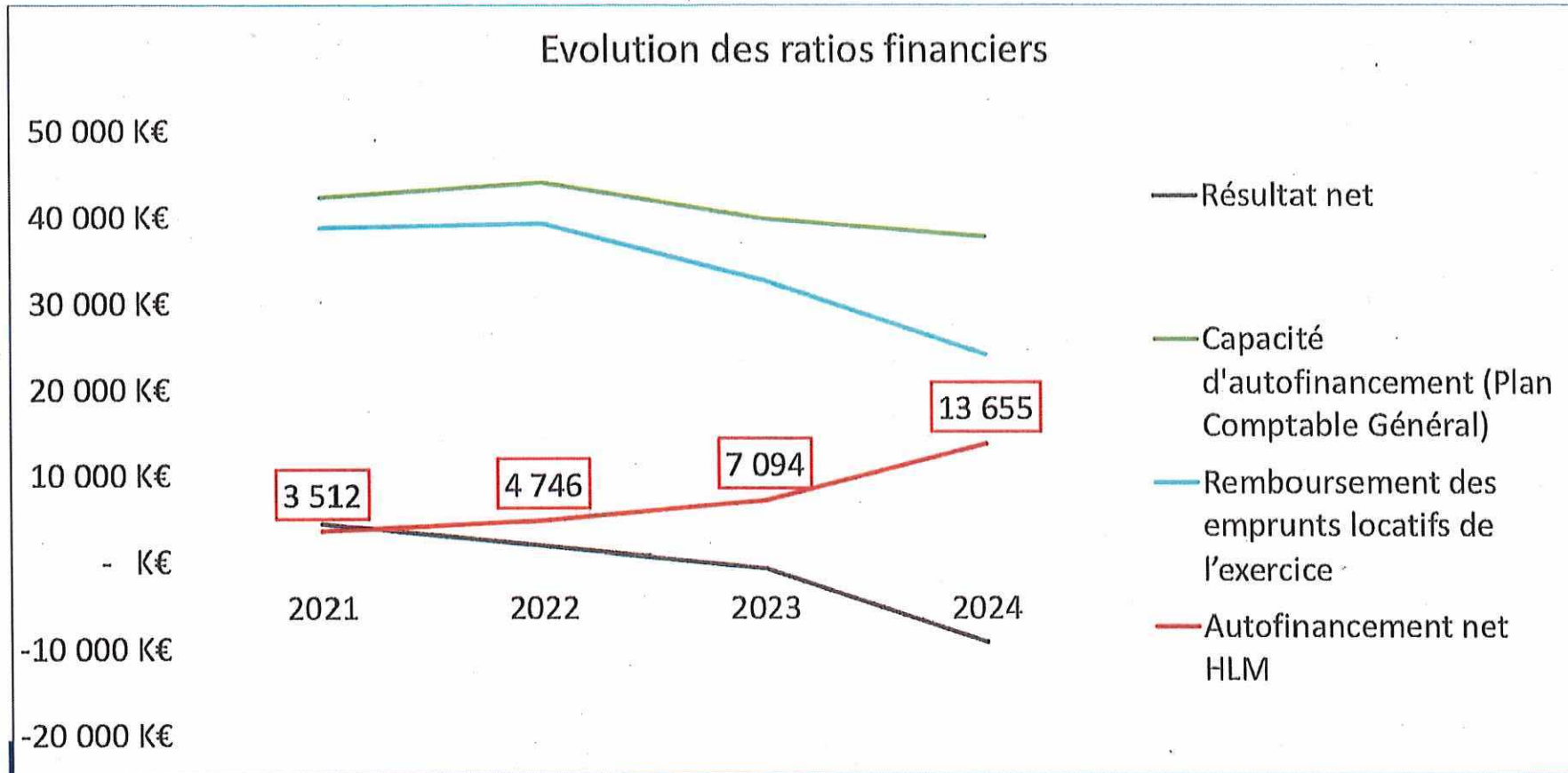
Le programme de cession ambitieux de 2025 qui devait générer une plus value nette de 16,8 M€ ne devrait pas être concrétisé creusant le déficit de 13 Habitat d'environ 12 à 15 M€ par apport à 2024

# Eléments présentés au CA du 10/09/2025 sur le Budget modificatif 2025

## Quid des cessions non réalisées en 2025 ?

- Le Résultat net passe de + 120 000 € à – 519 836 €
- La capacité d'autofinancement prévisionnelle varie de – 1,99% de celle votée au budget primitif 2025 soit une nouvelle CAF de 31 459 362 € ;
- L'apport en fonds de roulement diminue de 28 311 M€ à 28 057 M€, ce qui représente une variation de – 0,90 % par rapport à la prévision du budget primitif.
- Cette variation est notamment liée aux abandons ou décalages de certaines opérations d'investissement, à quelques virements du PPR vers la GR et aux reports d'engagements d'investissements 2024.

## Synthèse des résultats : *Des résultats en trompe l'œil*



# L'autofinancement : une amélioration en trompe l'œil en 2023 et 2024

- Le **ratio d'autofinancement net HLM** reste faible et fragile et est en deçà des valeurs de référence et de la médiane des OPH et ESH qui est à 10,7% !
- **L'amélioration de 2022 à 2024 est en trompe l'œil** et est en lien avec le mécanisme de double révisabilité des prêts de la CDC et qui a conduit en 2024 à une baisse de 8,6 M€ des **remboursements** en capital grâce au lissage mécanique de l'impact de l'évolution du taux d'intérêt sur les échéances des emprunts de la Banque des Territoires.

	2020	2021	2022	2023	2024	B2025
Autofinancement net HLM (a)	4 209	3 512	4 758	7 094	13 655	9 103
Produits financiers (b)	992	1 195	2 099	4 059	3 013	2 712
Produits d'activité (c)	168 067	173 463	173 467	185 791	186 299	201 061
Charges récupérées (d)	41 339	40 840	42 324	46 389	45 455	54 440
<b>Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (b+c-d)=e</b>	<b>127 720</b>	<b>133 819</b>	<b>133 242</b>	<b>143 461</b>	<b>143 857</b>	<b>149 333</b>
Ratio d'autofinancement net HLM : a/e	3,30%	2,62%	3,57%	4,94%	9,49%	6,10%
Moyenne des 3 derniers exercices			3,16%	3,71%	6,00%	6,84%
Valeurs de référence	12,9%	11,7%	10,6%	7,6%		

# Les investissements réalisés depuis 2021

## 117 M€ cumulés dont 9% de Fonds Propres et 19% de subventions

Nom de l'opération	COMPLEMENT NATURE	Nombre total des Lgls	Date de l'attestation de mise en circuit localif	MONTANT TOTAL	SUBVENTION	PRETS PLUS	PRETS PLAI	PLS	PLI	FPROPRES	% Fp
Châteaurenard le Soleil	MOD	30	19/01/2021	5 472 233,00 €	2 009 564,32 €	1 935 555,30 €	974 913,19 €	- €	- €	552 200,11 €	10%
Poyrolles Le Ilau 23, bd Baptistin Cayol "le grand moulin"	VEFA	75	25/01/2021	11 294 010,70 €	3 351 459,00 €	3 303 508,15 €	1 994 405,60 €	1 710 271,50 €	- €	040 292,45 €	8%
Noves Route des Paluds Valat Traversier	VEFA	40	10/04/2021	5 743 413,68 €	1 494 771,00 €	1 694 980,05 €	1 118 614,76 €	- €	- €	403 449,93 €	8%
Marseille Elzéard Rougier Le Luberon	ACQUISITION AMELIORATION	39	10/06/2021	6 847 044,19 €	1 647 997,62 €	3 023 512,69 €	1 596 859,31 €	- €	- €	20 725,43 €	0%
Marseille Elzéard Rougier Le Luberon	ACQUISITION AMELIORATION	50	10/06/2021	14 044 269,71 €	1 714 209,43 €	- €	- €	10 072 250,59 €	- €	2 257 000,69 €	16%
Cuges ZAC des Vigneaux	VEFA	47	06/07/2021	6 703 238,27 €	1 480 768,00 €	2 440 327,43 €	1 419 987,84 €	- €	- €	555 971,46 €	8%
Châteaurenard Impasse du Mas D'Antonin Les Jardins de Léonce	VEFA	16	03/11/2021	2 073 449,67 €	600 625,00 €	889 963,14 €	495 210,58 €	434 504,00 €	- €	153 050,15 €	6%
<b>S TOTAL 2021</b>		<b>317</b>		<b>52 778 206,30 €</b>	<b>12 289 394,37 €</b>	<b>14 067 840,05 €</b>	<b>7 800 079,30 €</b>	<b>13 980 897,30 €</b>	<b>- €</b>	<b>4 830 047,30 €</b>	<b>9%</b>
Noves Bd de la République	MOD	10	03/03/2022	2 805 917,04 €	598 511,00 €	794 090,78 €	697 830,78 €	468 392,78 €	- €	426 285,69 €	15%
Mirkamas la Meunerie	MOD	00	19/05/2022	14 123 440,00 €	1 221 043,28 €	3 007 800,00 €	3 012 554,00 €	5 183 484,00 €	- €	1 697 692,72 €	12%
Marseille 184, rue Horace Berin le Sémaphore	MOD	14	07/07/2022	3 140 272,00 €	- €	- €	- €	2 991 141,00 €	- €	217 131,00 €	7%
Plan d'Orgon Route d'Avignon Les jardins de Provence	VEFA	33	21/10/2022	4 382 800,70 €	831 021,00 €	1 373 174,38 €	949 116,85 €	865 308,90 €	- €	364 179,51 €	8%
Cuges les Pins les Escours RN Bto Soleil	VEFA	16	21/12/2022	2 358 557,36 €	459 389,00 €	985 852,50 €	500 983,61 €	310 623,07 €	- €	101 700,98 €	4%
<b>S TOTAL 2022</b>		<b>101</b>		<b>28 898 987,10 €</b>	<b>3 110 784,28 €</b>	<b>6 161 783,66 €</b>	<b>5 080 401,44 €</b>	<b>9 750 949,82 €</b>	<b>- €</b>	<b>2 806 997,90 €</b>	<b>10%</b>
Pélissanne 26, Route de Salon les Viougues Les Allées Douces	VEFA	60	03/03/2023	8 729 458,61 €	2 033 656,00 €	3 365 279,23 €	1 847 043,52 €	1 093 214,40 €	- €	390 365,46 €	4%
Aubagne Mireille Lauze les Forges	ACQUISITION AMELIORATION	9	23/03/2023	1 463 200,00 €	457 767,48 €	430 678,00 €	147 492,00 €	- €	- €	427 352,52 €	29%
Venelles Avenue Maurice Planier Michelon	VEFA	56	22/06/2023	7 762 097,25 €	2 083 502,00 €	2 417 997,12 €	2 125 910,08 €	824 090,01 €	- €	210 589,24 €	3%
Châteaurenard Chemin de la Traversière le Roi Soleil	VEFA	9	27/04/2023	1 244 176,15 €	366 660,00 €	202 096,55 €	232 237,47 €	276 261,85 €	- €	86 112,28 €	7%
<b>S TOTAL 2023</b>		<b>133</b>		<b>18 189 022,01 €</b>	<b>4 841 393,48 €</b>	<b>6 498 950,90 €</b>	<b>4 362 683,06 €</b>	<b>2 283 575,07 €</b>	<b>- €</b>	<b>1 114 419,60 €</b>	<b>6%</b>
Cabannes Carita	VEFA	19	10/04/2024	3 305 392,12 €	530 927,00 €	930 971,23 €	670 703,77 €	933 827,00 €	- €	317 903,12 €	10%
Marseille 14ème 21, Bd Ricoux Angle Lumière	VEFA	7	11/07/2024	1 034 869,76 €	201 653,00 €	293 681,00 €	223 148,00 €	316 387,00 €	- €	0,76 €	0%
Marseille 14ème 21, Bd Ricoux Angle Lumière	VEFA	0	11/07/2024	1 984 966,59 €	- €	- €	- €	- €	1 721 903,00 €	243 063,59 €	12%
Cabannes Chemin Fzlibre clos Fzlibres	VEFA	12	20/09/2024	1 909 069,36 €	525 308,00 €	457 012,47 €	463 757,47 €	- €	- €	462 991,42 €	24%
Vitrolles Rue Jean Goujon "les Jardins Suspendus" 89 IIs	TRANSFERT DE PROPRIETE	09	déc-24	6 817 700,00 €	- €	0 000 000,00 €	- €	- €	- €	817 700,00 €	12%
Vitrolles Rue Jean Goujon "les Jardins Suspendus" 20 IIs	TRANSFERT DE PROPRIETE	20	déc-24	1 729 386,93 €	- €	1 678 800,00 €	- €	- €	- €	50 586,93 €	3%
Marseille 1er G, Rue François de Presenssé	ACQUISITION AMELIORATION	0	2022	990 476,75 €	654 945,00 €	242 790,90 €	125 324,45 €	- €	- €	26 563,60 €	-3%
<b>S TOTAL 2024</b>		<b>161</b>		<b>17 767 861,61 €</b>	<b>1 918 833,00 €</b>	<b>9 609 266,60 €</b>	<b>1 491 933,69 €</b>	<b>1 260 214,00 €</b>	<b>1 721 903,00 €</b>	<b>1 865 722,22 €</b>	
<b>TOYAUX</b>		<b>772</b>		<b>118 634 136,92 €</b>	<b>22 270 385,13 €</b>	<b>30 235 837,01 €</b>	<b>18 505 107,65 €</b>	<b>27 283 636,26 €</b>	<b>1 721 903,00 €</b>	<b>10 617 186,98 €</b>	
<b>Poids</b>		<b>100%</b>		<b>100%</b>	<b>19%</b>	<b>31%</b>	<b>16%</b>	<b>23%</b>	<b>1%</b>	<b>9%</b>	

## Point sur la dette : 870 M€ au 31/12/2024 soit -23 M€ vs 31/12/2023

Le montant de l'encours de dette au 31/12/2024 s'élève à 873 M€ (hors intérêts courus) soit 6,4 fois les loyers nets versus 893 M€ en 2023 (6,6 fois les loyers nets)

La baisse de 23 M€ se décompose comme suit :

- Les nouveaux emprunts encaissés s'élèvent à +7 M€,
- Les réductions d'emprunts existants s'élèvent à -70 K€,
- Les remboursements anticipés à -5 M€,
- Les remboursements d'échéances s'élèvent à -25,2 M€.

# 04 Les grandes lignes du Plan à Moyen Terme 2024-2033

## Les grandes lignes du Plan à Moyen Terme 2024-2033 qui sera revu pour tenir compte des impératifs de réhabilitation et des urgences et moyens de l'office

- 3 283 livraisons, 1 117 ventes et 1 151 démolitions, soit un taux de croissance nette annuel moyen du patrimoine de +0,3 %.
- Les **opérations nouvelles** représentent en moyenne 328 logements par an et sont programmées jusqu'en 2026. Au-delà, ce sont des opérations non identifiées correspondant à une livraison de 400 logements par an dont 100 LLI.
- Le **coût unitaire moyen retenu** apparaît élevé selon l'Ancols : 228 640 € par logement. Si le coût au m<sup>2</sup> est maîtrisé pour les logements locatifs sociaux (2 500 €), il atteint 3 700 € pour les logements intermédiaires, foncier compris.

Montants en milliers d'euros

Source : Vistal

Rubriques	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Loyers	142 241	150 514	156 640	163 954	170 299	177 258	184 488	193 957	202 038	210 829
Écart de récupération de charges	3 150	2 925	2 590	2 650	2 721	2 777	2 835	2 932	3 000	3 078
Produits des activités annexes	3 400	3 532	3 585	3 639	3 691	3 749	3 805	3 862	3 920	3 979
Chiffre d'affaires locatif	142 572	151 121	157 628	164 935	171 272	178 230	185 457	194 887	202 958	211 731
Marge sur activité de promotion	106	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produit des activités	142 678	151 121	157 628	164 935	171 272	178 230	185 457	194 887	202 958	211 731
Coût personnel (hors régie)	34 559	34 250	34 241	34 412	34 505	34 758	34 931	35 106	35 282	35 458
Autres charges externes (hors CGLLS)	11 754	11 132	11 254	11 367	11 481	11 595	11 711	11 829	11 947	12 066
Coût de gestion	46 313	45 382	45 495	45 779	46 066	46 353	46 642	46 935	47 229	47 524
Ratio % Chiffre d'affaires	32%	30%	29%	28%	27%	26%	25%	24%	23%	22%
Charges de maintenance (y.c. régie)	19 727	18 215	18 516	18 816	19 119	19 326	19 516	19 690	19 863	20 141
Ratio % Chiffre d'affaires	14%	12%	12%	11%	11%	11%	11%	10%	10%	10%
Coûtation CGLLS	3 124	3 174	3 225	3 276	3 329	3 382	3 436	3 491	3 547	3 601
Taxes foncières sur les propriétés bâties	17 813	18 047	18 483	18 769	19 055	19 301	19 535	19 758	19 982	20 246
Ratio % Chiffre d'affaires	12%	12%	12%	11%	11%	11%	11%	10%	10%	10%
Créances irrécouvrables	3 925	4 058	4 075	4 112	4 109	4 109	4 101	4 316	4 499	4 693
Excédent brut d'exploitation	51 776	61 445	67 834	74 133	79 884	85 735	92 226	100 697	107 818	115 337
Ratio % Chiffre d'affaires	36%	41%	43%	45%	46%	48%	50%	52%	53%	55%
Autres charges et produits d'exploitation	1 458	897	1 700	2 768	3 191	3 248	3 232	3 153	2 956	2 712
Produits financiers divers	3 009	2 743	1 992	1 660	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600
Intérêts sur financements locaux	26 467	27 036	28 610	28 413	29 339	33 124	36 696	42 797	46 313	51 168
Autres charges d'intérêt	1 253	1 822	1 781	1 647	1 574	1 543	1 512	1 481	1 450	1 418
Autres produits et charges exceptionnels	3 575	771	2 735	6 704	15 133	15 469	15 813	16 163	16 520	16 884
CAF brute	32 097	34 656	43 861	55 204	68 658	78 805	74 083	76 734	80 531	83 507
Ratio % Chiffre d'affaires	23%	23%	28%	33%	40%	40%	40%	39%	40%	39%
Remboursement des emprunts locaux	24 090	23 282	24 733	27 972	34 899	41 563	46 628	55 327	60 702	67 469
Autofinancement net HLM	8 007	11 374	19 128	27 232	33 759	37 242	27 454	21 408	19 829	16 039
Ratio % Chiffre d'affaires	6%	8%	12%	17%	20%	16%	15%	11%	10%	8%

# Les grandes lignes du Plan à Moyen Terme 2024-2033 qui sera revu pour tenir compte des impératifs de réhabilitation

Le Plan à Moyen Terme 2024-2033 prévoyait 2,5 Milliards d'investissements sur 10 ans dont 33% pour les opérations nouvelles et 67% pour les réhabilitations

Montants en milliers d'euros

Approche à terminaison (OS)

2024 - 2033	Nombre de logts et equiv.	Investissement	Répartition %	Coût moyen
Opérations nouvelles	3 629	829 733	33%	228 640 €
Travaux immobilisés - Rénovation énergétique	15 735	1 299 957	52%	82 616 €
Travaux immobilisés - Plan pluriannuel de réparation	26 126	206 474	8%	7 903 €
Travaux immobilisés - Relocation et logements décents	15 880	90 826	4%	5 720 €
Travaux immobilisés - Batiments administratifs	10	14 859	1%	
Démolitions	1 151	65 240	3%	56 681 €
<b>Total</b>	<b>62 531</b>	<b>2 507 090</b>	<b>100%</b>	

Source : Visial, traitement Ancols

76% des 2,5 Milliards devaient être financés par emprunt et 15% sur fonds propres et le reste (9%) sur la base de subventions

Montants en milliers d'euros

2024 - 2033	Investissement	Fonds propres	Subventions	Emprunt
Opérations nouvelles	829 733	78 101	84 105	667 526
<i>Part %</i>	<i>100%</i>	<i>9%</i>	<i>10%</i>	<i>80%</i>
Travaux immobilisés	1 612 116	291 434	89 228	1 231 454
<i>Part %</i>	<i>100%</i>	<i>18%</i>	<i>6%</i>	<i>76%</i>
Démolitions	65 240	11 480	53 760	0
<i>Part %</i>	<i>100%</i>	<i>18%</i>	<i>82%</i>	<i>0%</i>
<b>Total</b>	<b>2 507 090</b>	<b>381 016</b>	<b>227 094</b>	<b>1 898 980</b>
<b>Part des financements</b>	<b>100%</b>	<b>15%</b>	<b>9%</b>	<b>76%</b>

Source : Visial, traitement Ancols

## Selon l'Ancols : « l'analyse prévisionnelle montre que, en plus d'une structure financière qui s'affaiblit, la croissance de la dette paraît difficilement soutenable apportant une limite à la capacité d'investissement de l'office »

De 2019 à 2024 les dettes financières de 13 Habitat ont été stables.

Sur la durée du Plan à Moyen Terme, les emprunts nouveaux sont nettement supérieurs aux remboursements d'où une augmentation forte des dettes financières avec un taux de croissance annuel moyen de 10,3 %.

De 2024 à 2033 l'endettement augmentera de presque 1,4 Md€. Il Le ratio dettes/CAF se dégrade à partir de 2025. La CAF progresse fortement mais à un rythme inférieur à celui de l'endettement. De ce fait le ratio se dégrade en comparaison avec la période antérieure à 2024 où il était de 24,3 années en moyenne, déjà un niveau assez élevé, et sera en moyenne de 33,9 années à l'avenir.

Une hausse très sensible du ratio de la dette qui devait passer de 7 années de produits nets en 2023 à 11,4 années en 2033 soit +62% et un ratio emprunts locatifs sur loyers nets qui serait passé de 35,5% en 2024 à 56% en 20233 soit +20,5 points ! L'Ancols souligne dans son rapport à ce sujet en page 75 que « la structure financière qui s'affaiblit, la croissance de la dette paraît difficilement soutenable apportant une limite à la capacité d'investissement de l'office. »

Montants en milliers d'euros

Source : Visial

Rubriques	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Fonds de roulement long terme à terminaison début d'exercice (hors dépôts de garantie)	84 042	78 318	70 186	43 220	34 776	39 941	31 305	31 340	27 660	40 158
Autofinancement net HLM	0 007	11 374	19 128	27 233	33 759	29 243	27 434	21 408	19 829	16 039
Produits nets de cessions de patrimoine	3 614	14 866	12 522	12 772	13 027	13 288	13 551	19 355	19 742	20 137
Fonds propres investis sur travaux	- 7 472	- 26 627	- 51 110	- 32 142	- 26 920	- 36 335	- 25 931	- 29 821	- 14 126	- 40 919
Fonds propres investis sur démolitions	- 3 056	-	-	- 616	- 1 174	- 1 677	- 1 797	- 1 365	- 887	- 908
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	- 9 050	- 3 418	- 2 307	- 8 441	- 8 636	- 8 834	- 9 037	- 9 245	- 9 458	- 9 675
Remboursements en capital emp. non localisés	- 2 281	- 1 615	- 1 717	- 1 721	- 1 728	- 1 706	- 1 711	- 1 619	- 354	- 324
Ajustement PF VISIAL 2023 - correction subvention à recevoir	- 10 968	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investissement BIM	- 4 741	- 300	-	-	-	-	-	-	-	-
Investissement bâtiments connectés	- 150	- 1 366	- 1 366	- 1 366	-	-	-	-	-	-
Cession d'actifs hors patrimoine	385	750	-	-	-	-	-	-	-	-
Gros emprunt GR 2023	19 568	- 685	- 723	- 776	- 826	- 848	- 870	- 892	- 916	- 939
Reclassement annuel des ACNE en ressources court terme	419	- 883	- 1 393	- 3 386	- 2 338	- 1 677	- 1 696	- 1 497	- 1 333	- 1 641
Fonds de roulement long terme à terminaison fin d'exercice (hors dépôts de garantie)	78 318	70 186	43 220	34 776	39 941	31 305	31 340	27 660	40 158	21 497

Source : Visial

Rubriques	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Endettement	981 941	1 130 503	1 332 558	1 531 659	1 714 593	1 888 336	2 014 284	2 145 362	2 213 109	2 379 929
CAF Courante	26 766	34 506	40 915	48 488	53 440	55 880	58 762	61 053	64 461	67 041
Endettement / CAF Courante	36,69	32,76	32,57	31,59	32,08	33,79	34,28	35,14	34,33	35,50
Remboursement des emprunts locatifs (1)	24 090	23 202	24 733	27 972	34 899	41 563	46 628	55 327	60 702	67 469
Charges d'intérêts (2)	26 467	27 036	28 618	28 413	29 339	33 124	36 696	42 797	46 313	51 188
Annulés emprunts locatifs (1)+(2)	50 557	51 117	53 351	56 385	64 237	74 687	83 324	98 124	107 015	118 657
Loyers de l'exercice	142 241	150 514	156 640	163 954	170 299	177 258	184 488	193 957	202 038	210 829
Annulés emprunts locatifs / Loyers	35,5%	34,0%	34,1%	34,4%	37,7%	42,1%	45,2%	50,6%	53,0%	56,3%

Source : Visial

# 05 Synthèse des Focus

# Zoom sur le sinistre « Notre Dames des Marins » de septembre 2023

## Événements climatiques et naturels

- Couverture 13H à hauteur de 3 M€ maximum.
- Cette limitation concerne exclusivement les événements naturels non déclarés « Catastrophes Naturelles ».

## Catastrophe naturelle

- Les sinistres sont garantis dans limite de 49,9M €.
- La Ville de Martigues a déposé le 19/01/2024 un dossier de demande de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour l'année 2023.
- Arrêté Cat. Nat 18/06/2024 pour la période du 01/04/2023 au 30/06/2023

## Position assurance

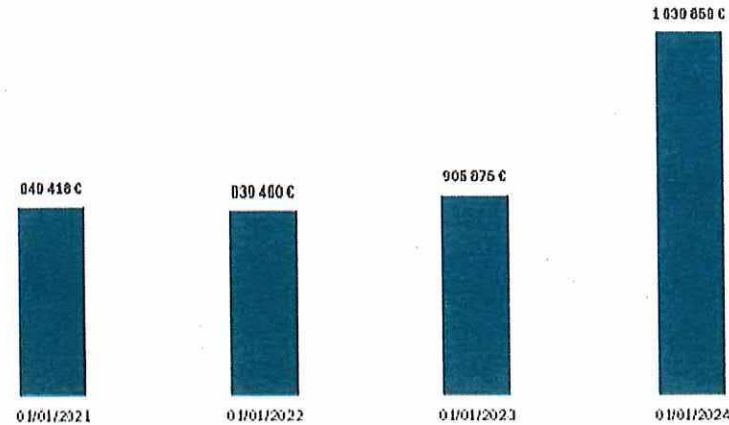
- Le rapport géotechnique diligenté par 13H a établi un lien entre le sinistre et la succession de périodes de sécheresse (notamment 2022).
- Refus de garantie de l'assureur en avril 2024 et résiliation du contrat au 31/12/2024.
- Préparation d'une procédure contentieuse à engager en 2025

## Impact sur les comptes

- 2023 : 1,5 M€
- 2024 : 2,2 M€
- Total : 3,7 M€
  
- 2025 : 94 K€

# Les provisions pour procédures et litiges prud'hommaux

Provisions procédures et litiges prud'hommaux



## Focus sur les Ruptures conventionnelles

Ruptures conventionnelles pour expertise					
	2021	2022	2023	2024	Total général
Nombre	4	5	11	14	34
Montant Global	89 573,00 €	138 512,73 €	189 294,63 €	190 660,58 €	608 040,94 €
Moyenne	22 393,25 €	27 702,55 €	17 208,60 €	13 618,61 €	17 883,56 €

## Le coût du Manager de Transition de la DSI 366 K€ HT soit 440 K€ TTC

	367 060 € CFI	HT	TTC	07/09/2022
GESTION DE PROJET	14/03/2023	30 588,35 €	36 706,02 €	A2303VTF00542
	12 21/02/2023	30 588,35 €	36 706,02 €	A2302VTF01099
	21/02/2023	30 588,35 €	36 706,02 €	A2302VTF01100
		30 588,35 €	36 706,02 €	A2211VTF02002
		30 588,35 €	36 706,02 €	A2211VTF01416
		30 588,35 €	36 706,02 €	A2209VTF01370
		17 505,95 €	21 007,14 €	A2309VTF00982
		30 117,76 €	36 141,31 €	A2309VTF00080
		30 117,76 €	36 141,31 €	A2308VTF01278
		30 117,76 €	36 141,31 €	A2305VTF00562
		30 117,76 €	36 141,31 €	A2305VTF00563
		30 117,76 €	36 141,31 €	A2305VTF00564
		14 588,29 €	17 505,95 €	A2304VTF00413
<b>Manager Transition DSI</b>		<b>366 213,14 €</b>	<b>439 455,77 €</b>	<b>Total</b>

Le coût annuel du centre de relations client externalisé : 814 K€

les coûts de travaux réalisés dans les antennes :

Factures payées 283 331 € et report engagements 147 896 € soit  
 431 227 € de coût total

# Coût d'acquisition de Mer et Colline

<b>MER ET COLLINE</b>	
Prix d'acquisition TTC	911 360 €
Prix d'acquisition HT	1 093 632 €
<b>Travaux réalisés par 13 Habitat</b>	<b>1 109 012 €</b>
Problème technique	
<b>Pompe à chaleur air-air défectueuse (2 zones sur 3 fonctionnelles)</b>	
Études	7 500 €
Travaux estimés	120 000 €
Composant	
Montant TTC	
Locaux commerciaux (751,36 m <sup>2</sup> à 1 000 €/m <sup>2</sup> )	901 632 €
Parkings simples (4 x 15 000 €)	72 000 €
Parkings doubles (5 x 20 000 €)	120 000 €
<b>Valeur locative</b>	<b>146 383 €</b>
	7,6%
<b>VNC au 31/12/2025: 1 917 468,61 €</b>	<b>1 917 469 €</b>
Capital Restant Dû - KRD	1 329 125 €
PENALITES REMBOURSEMENT ANTICIPE	111 560 €
VALEUR VENALE:	
Méthode par le revenu	1 750 000 €
Méthode par comparaison	2 100 000 €
<b>Vvaleur vénale retenue</b>	<b>1 925 000 €</b>

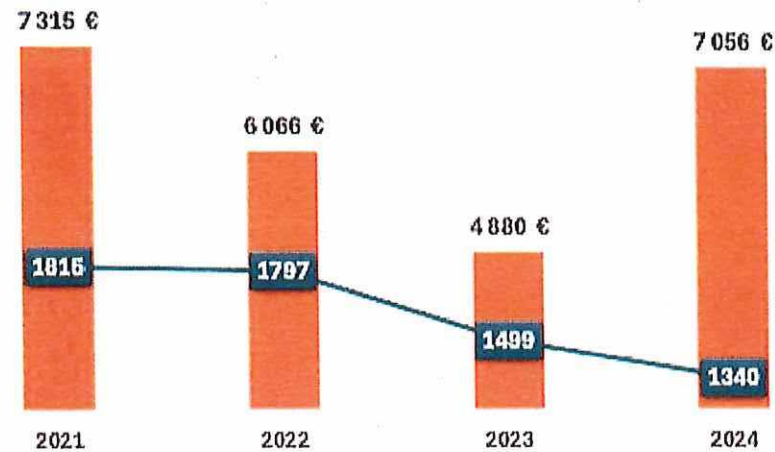
## Loyers Arbois

Arbois	2022	2022	2023	2024	Cum 09-2025
Loyers	104 897 €	107 225 €	113 524 €	121 133 €	111 762 €
Charges	18 746 €	19 299 €	19 942 €	20 892 €	
<b>Total</b>	<b>123 643 €</b>	<b>126 524 €</b>	<b>133 467 €</b>	<b>142 024 €</b>	<b>111 762 €</b>

# Les marchés des travaux à la relocation

	Total alloué	Reste engagé	Réalisé	Disponible	€/Logement
2021	14 980 135 €	2 711 €	13 277 510 €	1 699 915 €	7 315 €
2022	14 394 433 €	0 €	10 901 103 €	3 493 330 €	6 066 €
2023	13 872 903 €	3 535 €	7 315 270 €	6 554 097 €	4 880 €
2024	13 175 573 €	0 €	9 454 598 €	3 720 976 €	7 056 €

Logements à la relocation et coût moyen des travaux



# Entretien courant de 2021 à 2024 par agence

Consommation ENTRETIEN COURANT DE 2021 A 2024 AGENCES

2021	Agence	Montant initial	Total alloué	Reste engagé	Réalisé	Disponible
ENTCOUNR	ARBO	436 798,00 €	430 327,78 €	0,00 €	427 497,51 €	2 830,27 €
	ARLE	514 919,00 €	520 375,85 €	0,00 €	513 258,98 €	7 116,87 €
	AUBA	305 218,00 €	309 605,45 €	0,00 €	304 602,55 €	5 002,90 €
	BELV	540 452,00 €	534 324,26 €	107,89 €	519 325,63 €	14 000,74 €
	MART	459 357,00 €	458 141,51 €	0,00 €	456 124,61 €	16,90 €
	MECO	401 020,00 €	398 358,38 €	0,00 €	385 615,20 €	12 743,18 €
	PROV	535 286,00 €	534 931,54 €	0,00 €	528 867,42 €	6 064,12 €
	TECH	559 540,00 €	587 375,97 €	0,00 €	588 812,16 €	563,81 €
	VILL	426 502,00 €	481 529,31 €	0,00 €	458 971,22 €	2 558,09 €
<b>ENTCOUNR</b>		<b>4 179 092,00 €</b>	<b>4 233 050,05 €</b>	<b>107,89 €</b>	<b>4 181 075,28 €</b>	<b>51 866,88 €</b>

Consommation ENTRETIEN COURANT DE 2021 A 2024 AGENCES

2023	Agence	Montant initial	Total alloué	Reste engagé	Réalisé	Disponible
ENTCOUNR	ARBO	480 001,00 €	450 051,30 €	0,00 €	444 902,39 €	5 148,91 €
	ARLE	559 952,00 €	544 626,11 €	0,00 €	538 625,54 €	6 000,57 €
	AUBA	360 263,00 €	358 807,21 €	0,00 €	357 692,81 €	1 114,40 €
	BELV	426 310,00 €	424 584,06 €	0,00 €	417 830,35 €	6 753,71 €
	MART	558 972,00 €	544 997,83 €	0,00 €	538 434,03 €	6 563,80 €
	MECO	420 448,00 €	450 085,55 €	0,00 €	413 884,53 €	36 101,02 €
	PROV	573 420,00 €	568 236,20 €	0,00 €	567 490,58 €	745,62 €
	TECH	588 998,00 €	605 503,72 €	0,00 €	593 851,62 €	11 652,10 €
	VILL	447 827,00 €	451 310,14 €	0,00 €	450 556,40 €	753,74 €
<b>ENTCOUNR</b>		<b>4 385 191,00 €</b>	<b>4 398 182,12 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>4 323 260,25 €</b>	<b>74 913,87 €</b>

2022	Agence	Montant initial	Total alloué	Reste engagé	Réalisé	Disponible
ENTCOUNR	ARBO	436 798,00 €	439 746,75 €	0,00 €	430 235,55 €	9 511,20 €
	ARLE	519 446,00 €	518 478,87 €	0,00 €	515 111,33 €	3 367,34 €
	AUBA	305 218,00 €	303 887,30 €	0,00 €	302 947,88 €	919,64 €
	BELV	538 171,00 €	577 471,85 €	433,73 €	563 076,16 €	13 961,76 €
	MART	459 230,00 €	467 208,57 €	0,00 €	458 759,01 €	8 449,56 €
	MECO	400 427,00 €	405 881,88 €	0,00 €	398 934,48 €	6 927,42 €
	PROV	535 182,00 €	551 682,38 €	0,00 €	551 638,64 €	43,74 €
	TECH	559 046,00 €	553 952,59 €	0,00 €	551 588,56 €	2 364,03 €
	VILL	426 502,00 €	424 552,10 €	0,00 €	424 099,83 €	452,27 €
<b>ENTCOUNR</b>		<b>4 180 000,00 €</b>	<b>4 242 021,89 €</b>	<b>433,73 €</b>	<b>4 186 380,20 €</b>	<b>45 907,96 €</b>

2024	Agence	Montant initial	Total alloué	Reste engagé	Réalisé	Disponible
ENTCOUNR	ARBO	483 001,00 €	479 170,30 €	0,00 €	479 104,24 €	66,06 €
	ARLE	594 725,00 €	576 988,58 €	0,00 €	576 728,26 €	260,32 €
	AUBA	375 108,00 €	374 684,22 €	0,00 €	374 342,51 €	341,71 €
	BELV	435 285,00 €	429 251,42 €	0,00 €	417 947,02 €	11 304,40 €
	MART	586 921,00 €	586 198,13 €	0,00 €	586 191,22 €	6,91 €
	MECO	441 340,00 €	454 178,07 €	0,00 €	438 164,78 €	16 013,29 €
	PROV	598 249,00 €	601 290,20 €	0,00 €	598 244,95 €	3 045,25 €
	TECH	616 892,00 €	613 510,18 €	0,00 €	606 478,72 €	7 031,44 €
	VILL	471 004,00 €	489 251,82 €	0,00 €	484 317,96 €	24 933,86 €
<b>ENTCOUNR</b>		<b>4 592 523,00 €</b>	<b>4 604 522,80 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>4 541 510,66 €</b>	<b>63 003,24 €</b>

technologia.fr

# Le groupe Technologia est composé de cabinets certifiés et habilités

