

POINT N° 6

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 11 DÉCEMBRE 2024



BUDGET

Exercice 2025

Vallée Sud Habitat

BUDGET 2025

RAPPORT DE PRESENTATION DE MONSIEUR LE PRESIDENT

Mes chers collègues,

Lors de la présentation du Débat d'Orientation Budgétaire pour l'année 2025, effectuée en séance du 17 octobre 2024, je vous ai rappelé la finalité du travail ambitieux que nous avons engagé ensemble, malgré le contexte économique et international très compliqué et souvent imprévisible.

Le Débat d'Orientation Budgétaire pour l'année 2025 sert de fil conducteur dans l'élaboration du projet de budget qui vous est présenté ce soir.

Ses principaux domaines d'action sont les suivants :

- Un contexte général toujours contraint,
- Consolider la fusion et mettre en place la société de coordination (SAC) avec la coopérative Hauts-de-Bièvre Habitat,
- Une activité patrimoniale diverse et soutenue : l'accession à la propriété comme mise en œuvre du parcours résidentiel, développement d'une offre locative de logements neufs, les opérations d'acquisition-amélioration, l'amélioration du patrimoine, particulièrement les travaux d'amélioration de performance énergétique,
- Un travail d'amélioration de la qualité de service,
- Une accentuation de la modernisation de notre gestion.

L'évolution rapide, et très souvent imprévisible, de la législation et de la réglementation nous impose de rester prudents et de nous interroger pour les années à venir, notamment sur :

- Les impacts financiers de la prochaine loi de finances 2025.
- L'augmentation de la RLS en 2025.

Pour mémoire, la perte de loyer constatée sur les trois dernières années est la suivante :

- 2022 : 1 280 K€.
- 2023 : 1 296 K€.
- 2024 : 1 303 K€.
- **Soit un total de 3 879 K€.**
- La clause de revoyure qui n'apporte pas les compensations attendues dans la recherche de l'équilibre financier de l'office.
- Les impacts liés à la loi logement dite « ÉLAN » et les décrets d'application qui impacte notre activité.
- D'autres textes sur la performance énergétique des bâtiments et/ou les moyens de chauffage, les matériaux, ...

La loi Élan a été promulguée. Certains points impactent fortement le monde du logement social :

- Obligation de fusion de l'ensemble des OPH d'un même territoire avec comme échéance le 31 décembre 2020.
- Obligation d'appartenir à un groupe ou de constituer une Société Anonyme de Coordination (SAC) d'au moins 12 000 logements d'ici le 31 décembre 2022 pour notre Office.
- Modification de certaines règles relatives aux attributions de logements avec la gestion en flux en novembre 2021, qui finalement a été décalée momentanément.
- Obligation de produire plus de logements avec beaucoup moins de moyens.
- Augmentation du taux de TVA de 5,5% à 10% sur la construction neuve qui va impacter encore en 2024 et en 2025 notre fonds de roulement et par conséquent notre potentiel financier.

Pour 2025, comme en 2021, 2022, 2023 et 2024, les deux faits les plus marquants restent à ce jour la pandémie du COVID-19 et les tensions géopolitiques. Près de quatre années après, les impacts économiques et sociaux de cette formidable crise sanitaire se sont fait sentir en 2022 et 2023, ainsi qu'en 2024 et très certainement encore en 2025.

Les perturbations géopolitiques, souvent imprévisibles tant dans leur survenance que dans leur intensité et durée, pèsent sur notre activité depuis 36 mois par leur impact sur le prix des énergies, et dans les chaînes d'approvisionnement de certains matériaux ou pièces détachées.

Pour toutes ces raisons, nous devons toujours demeurer prudents et réactifs.

Aujourd'hui, au moment de finaliser notre budget, nous avons pris des hypothèses qui nécessiteront sûrement un affinement à l'occasion d'un budget rectificatif.

En voici les principales :

- RLS sur 12 mois en ne prenant en compte que les locataires « APLisés », ce qui représente **une perte de loyer annuelle de 1 581 817 €**.
- La cotisation globale CGLLS décomposée de la manière suivante :
 - Cotisation de base CGLLS estimée à 1 456 605 €.
 - Mise en service de logements neufs estimée à -30 240 €
 - Cotisation de lissage RLS estimée à 163 802 €.
 - Cotisation additionnelle estimée à 21 732 €.
- La vente de logements du patrimoine pour un montant de 2 330 000 €.
- Le relèvement du taux du livret A a fortement impacté notre charge d'intérêts locatif.
 - Pour 2022 : 2 728 K€ (livret à 0.5%)
 - Pour 2023 : 5 044 K€ (livret à 2%)
 - Pour 2024 : 7 919 K€ (livret à 3%), augmentation de 5 191 K€ (+190,3% de 2022 à 2024)
 - Pour 2025 : 6 785 K€ (stabilisation du livret à 3%)

La péréquation annoncée par l'Etat n'a nullement permis sur l'année 2024 de compenser les nouvelles pertes de recettes et le permettra encore moins en 2025 avec l'augmentation de la RLS.

L'Office doit rester un organisme particulièrement performant, et pour cela il doit se renouveler, et, surtout, adapter son fonctionnement afin de trouver l'équilibre nécessaire dans ces temps difficiles.

Je vous propose de maintenir nos orientations pour l'année 2025 dans le respect et l'entretien de notre patrimoine et de la qualité du service à ses habitants.

Ce budget 2025 permet de dégager un résultat positif estimé à **129 837 €**. Il faut noter que la vente de logements de notre patrimoine et de parcelles foncières génère un produit net de **1 584 400 €**, intégré à ce résultat.

Le programme de travail, cette année encore, est conséquent, et je ne doute pas de notre capacité à le mettre en œuvre et à le réussir.

Nous avons commencé à créer un bel outil au service du Territoire et de ses habitants. La nouvelle taille obtenue, une capacité plus forte d'attirer de nouveaux talents, nous permettent d'envisager dorénavant différentes actions qu'autrefois il était plus difficile de proposer et de réaliser.

Vous trouverez ci-après les grandes lignes de ce budget dont le détail figure en annexe.

Je soumetts à votre approbation ces budgets et demeure à votre écoute.

SOMMAIRE

- 1. Présentation du Budget 2025**
- 2. Section de fonctionnement (Compte de résultat prévisionnel)**
- 3. Section investissement (Tableau de financement prévisionnel)**
- 4. Budget primitif et Annexes**

1 - PRESENTATION

DU

BUDGET

2025

BUDGET PRIMITIF 2025 VALLEE SUD HABITAT

Introduction :

Le Budget Primitif, que nous vous proposons, prend en compte tous les choix qui vous ont été présentés lors du Débat d'Orientation Budgétaire du 17 Octobre 2024, ainsi que le solde des opérations en cours au 31/12/2024.

Le budget d'investissement pour l'année 2025 est composé des emplois et des ressources suivants :

Maintien de notre patrimoine :

- Création abri containers résidence Brossolette à Châtillon.
- Remplacement des radiateurs et mise aux normes électriques résidence Corby à Clamart.
- Réfection d'étanchéité.
- Modernisation des ascenseurs.
- Remplacement du réseau de chauffage cité Trivaux-la-garenne à Clamart (1^{ère} phase).
- Réhabilitation résidence étudiante Castel Régina à Bourg-la-Reine
- Création espace de tri sélectif Maison Blanche à Châtillon.
- Extension des halls, cité Trivaux-la-garenne à Clamart.

Développement de notre patrimoine :

- Opérations en cours au 31/12/2024 :
 - VEFA Midi à Clamart.
 - VEFA Panorama à Clamart (5 programmes).
 - VEFA 482 Général de Gaulle à Clamart.
 - Construction La Quintinie à Clamart.
 - Construction Perthuis à Clamart.

Accession à la propriété :

- Vente de logements aux occupants.
- Travaux de réhabilitation extérieure, bâtiments R1 à R4 (120 logements), à Trivaux-la-garenne à Clamart afin de favoriser la vente HLM.
- Etude mise en vente R22/R25 (120 logements), cité Trivaux-la-garenne à Clamart.

Opérations à l'étude :

- Etudes réhabilitation résidence du Cèdre à Châtillon (133 logements).
- Etudes réhabilitation résidence Gatinois à Châtillon (116 logements).
- Etude 38 Cambillard à Clamart.
- Etude 17 Leclerc à Bourg-la Reine (10 logements).

Quant au **budget du fonctionnement**, il inclut les nouvelles recettes et dépenses liées aux programmes en cours de location au 31/12/2024, à l'accession sociale et plus généralement :

Recettes :

L'encaissement des loyers.

La récupération des charges locatives minorées de 2% correspondant à la vacance des logements, sur le patrimoine existant au 31/12/2024.

Dépenses :

Les charges récupérables qui sont quittancées aux locataires.

Les charges de structure qui permettent le fonctionnement de l'office.

L'entretien de notre patrimoine au quotidien, avec un effort plus particulier dans les domaines suivants :

- Entretien des équipements des logements pour nos locataires.
- Maintenir notre action sur la remise en état des logements.
- Remplacement des platines de rue en GSM sur divers sites à Châtillon.
- Diagnostics réglementaires sur l'ensemble du patrimoine.
- Divers travaux de reprises sur plusieurs groupes du patrimoine.
- Remplacement des stores à République (Châtillon).
- Remplacement de la robinetterie sur l'ensemble du patrimoine (2^{ème} tranche).
- Remplacements de chauffe-bains / chaudières individuelles murales.
- Réfection peintures, sol des cages d'escaliers et changement boîte à lettre sur la résidence Trivaux-la-garenne à Clamart.
- Réfection des parties communes diverses résidences.
- Adaptations Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Mise en sécurité et remplacement des tableaux électriques divers résidences.



**2 – SECTION DE
FONCTIONNEMENT
(Compte de résultat prévisionnel)**

Section Fonctionnement (Compte de résultat prévisionnel):

La section fonctionnement totalise l'ensemble des recettes (produits) et dépenses (charges) prévues sur l'exercice, en vue de maintenir notre patrimoine attractif et d'offrir à nos locataires un service de qualité.

Total recettes	57 273 813,00
Total dépenses	57 143 976,00
Résultat prévisionnel 2025	129 837,00

Le budget de la section fonctionnement 2025, présenté ci-dessous, dégage un résultat prévisionnel positif de 129 837 € dont 1 584 400 € attaché à la vente de notre patrimoine (logements et parcelles foncières) soit -1 454 563 € de la seule exploitation quotidienne de Vallée Sud Habitat.



1) Recettes (produits)

Les recettes de fonctionnement prévues au budget 2025 sont évaluées à 57 273 813 € et comprennent notamment :

A) 70 - Les produits des activités (-1 222 604 €)

Les produits des activités sont principalement les rémunérations attachées à la convention logements avec la ville de Clamart pour 29 000 € et le territoire pour 4 200 €, les honoraires de syndic facturés aux Associations Syndicales Libres (ASL Desprez et Pavillons plaine) et aux Syndicats De Copropriétaire (SDC Fillassier, Schneider, Fontaine, Pavé Blanc, Manifesto 3 et Vanves) pour 36 939 €, les produits divers liés aux activités annexes (location des terrasses, jardins et antennes téléphoniques) pour 289 074 € et la Réduction de Loyer Solidarité (RLS) pour -1 581 817 €.

B) 704 - Loyers (36 029 221 €)

Les loyers provenant de la location du patrimoine de l'office sont composés comme suit :

- Loyers logements non conventionnés : 1 040 521 €, soit 2,89% des loyers, y compris locaux professionnels
- SLS (Supplément Loyer Solidarité) : 645 890 €, soit 1,79% des loyers
- Loyers logements conventionnés : 31 636 344 €, soit 87,81% des loyers
- Loyers des commerces : 891 229 €, soit 2,47% des loyers
- Loyers des parkings et des boxes : 1 545 238 €, soit 4,29% des loyers.
- Autres loyers : 270 000 €, soit 0,75% des loyers.

C) 71 - La production stockée (2 890 000 €)

Cela concerne la construction du domaine de La Quintinie destinée à l'accession sociale ainsi que la construction d'une crèche, programme Perthuis, pour la Ville de Clamart.

D) 72 - La production immobilisée (684 700 €)

Cette somme correspond à l'évaluation pour l'année 2025 de la conduite d'opération des constructions et des acquisitions-améliorations en cours pour 434 700 € ainsi que des intérêts de préfinancement liés aux opérations locatives en cours pour la somme de 250 000 €.

E) 74 - Les subventions d'exploitation (130 000 €)

Ces subventions concernent l'adaptation des logements pour personnes à mobilité réduite et/ou seniors.

F) 75 - Les autres produits de gestion courante (40 000 €)

Cette somme correspond à la vente des certificats d'économie d'énergie.

G) 76 - Les produits financiers (200 000 €)

Les produits financiers proviennent du placement de la trésorerie disponible :

- Sur le livret A de la Caisse d'Épargne, d'Arkéa et de la Banque Postale.
- Sur le compte rémunéré du Crédit Agricole (Compte excédent de trésorerie).

H) 77 - Les produits exceptionnels (3 855 332 €)

Ces derniers comprennent :

- La quote-part de subventions d'investissement virée au compte de résultat pour 1 347 132 €.
- La vente de patrimoine, y compris les terrains, pour 2 330 000 €.
- Les produits divers pour 178 200 € (remboursement des sinistres par nos assurances, dégrèvement TF, pénalités sur SLS...).

I) 78 - Les reprises sur amortissements et provisions (500 000 €)

Reprise de la PGE (Provision Gros Entretien) pour un montant de 360 000 €.

La reprise sur provisions des créances douteuses s'élève à 140 000 €.

J) 79 - Transfert de charges (54 464 €)

Ces produits sont rattachés à la gestion du personnel (avantages en nature et remboursements d'habitat formation).

K) 703 - Récupération des charges locatives (14 112 700 €)

La récupération des charges locatives sont estimées et correspondent au total des charges récupérables diminuées du taux estimé pour les logements vacants sur le patrimoine existant au 31/12/2024, soit 2 %.

Ces recettes permettent de prévoir le financement des dépenses de fonctionnement pour l'année 2025 comme suit :



2) Dépenses (charges)

L'estimation des dépenses d'exploitation s'élève à **57 143 976 €** et sont réparties en charges non récupérables pour 42 748 159 € et en charges récupérables pour 14 395 817 €.

①) Charges Non Récupérables (42 748 158 €)

A) 60 - Les achats (3 273 600 €)

Ce poste regroupe les achats de fournitures et travaux ci-dessous :

- Les fournitures d'atelier ⇒ 150 000 €.
- Les achats de la production stockée ⇒ 2 890 000 €.
- Les fluides ⇒ 106 000 €.
- Le carburant des véhicules de service ⇒ 16 100 €.
- L'eau ⇒ 4 000 €.
- Le petit outillage et fournitures d'entretien ⇒ 51 500 €.
- Les fournitures administratives ⇒ 56 000 €.

B) 603 - Variation des stocks (2 000 €)

Les fournitures d'atelier sont stockées. La variation du stock existant au 01/01/2025 et le stock final au 31/12/2025 est estimée à 2 000 €.

C) 61 - Services extérieurs sauf 6152 (1 978 812 €)

Ce poste regroupe les prestations confiées à des tiers dans le cadre des contrats d'entretien ou des charges courantes liées à l'activité de bailleur. Ces prestations comprennent :

- L'hygiène, la sécurité, les espaces verts, l'optimisation des installations thermiques et l'assistance à l'entretien des ascenseurs pour 496 000 €.
- Les locations financières attachées aux équipements et matériels pour 58 550 €.
- Les charges locatives pour 246 285 €.
- L'entretien courant du patrimoine immobilier locatif pour 506 000 €.
- L'entretien courant de structure des biens immobiliers et mobiliers de fonctionnement pour 65 500 €.
- La maintenance informatique pour 179 600 €.
- Les assurances sont budgétées pour 404 327 €, et les études, documentations et frais de colloques pour 22 550 €.

D) 6152 - Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers (3 346 000 €)

Les dépenses récurrentes qui figurent dans ce poste sont :

- L'entretien des chaufferies, chauffe-bains, robinetterie et ascenseurs pour 450 000 €.
- La remise en état des logements à la suite du départ de nos locataires pour 1 000 000 €.
- Le gros entretien courant des logements pour 729 000 €.

Les autres dépenses prévues en 2025 concernent :

- Le remplacement des platines rue pour 101 000 €.
- Le remplacement de stores pour 80 000 €.
- La réfection des sols des cages d'escaliers 130 000 €.
- La réfection en peinture des cages d'escaliers 360 000 €.
- Peinture parties communes pour 206 000 €.
- La rénovation d'éclairage parties communes 35 000 €.
- Réparation fuite réseaux enterrés 100 000 €.
- L'adaptation des logements pour PMR 125 000 €.
- Et divers travaux autres pour 30 000 €.

E) 62 - Autres services extérieurs (3 073 935 €)

Dans ce poste nous retrouvons :

- Le personnel extérieur pour 80 000 €.
- Les honoraires de copropriété pour 126 085 €.
- Les honoraires et frais d'actes pour 530 100 €.
- La publicité et les frais de déplacements pour 153 700 €.
- Les frais de télécommunications pour 100 000 €.
- Les commissions bancaires pour 55 000 €.
- Les cotisations professionnelles pour 1 693 350 €.
- Les frais de recrutement de personnel pour 25 000 €.
- La redevance informatique et autre pour 310 700 €.

F) 63 - Impôts et taxes sauf 63512 (731 144 €)

Ce poste regroupe divers impôts et taxes, dont notamment :

- Les impôts et taxes attachés aux frais de personnel pour 662 224 €.
- Divers impôts et taxes de fonctionnement pour 68 920 €.

G) 63512 – Taxes Foncières (3 820 312 €)

H) 64 – Rémunérations du personnel & Charges (7 083 831 €)

Les rémunérations brutes sont estimées à 4 824 013 €, les charges patronales à 1 827 756 €, les aides au retour à l'emploi à 150 000 € et diverses charges attachées au personnel (médecine du travail, subvention CSE...) à 282 062 €.

I) 65 - Autres charges de gestion courante (150 500 €)

Elles sont estimées pour des créances irrécouvrables par décision de l'organisme à 90 000 €, des créances irrécouvrables par décision de justice à 50 000 € et de diverses charges pour 10 500 €.

J) 66 - Charges financières (7 125 142 €)

Ce sont les charges financières liées au remboursement d'emprunts concernant nos immeubles de rapport et des intérêts de préfinancements attachés aux opérations en cours pour 7 034 852 € et les autres charges financières de structure pour la somme de 90 290 €.

K) 67 - Charges exceptionnelles (983 130 €)

Dans le poste des charges exceptionnelles, nous avons provisionné :

- Le coût des sinistres 120 000 €.
- Les amendes, pénalités et intérêts moratoires pour 1 100 €.
- Les Valeurs Nettes Comptables (VNC), immobilisations cédées pour 745 600 €.
- Les indemnités d'éviction et autres condamnations pour 40 000 €.
- Et des charges accessoires (subvention FSL et autre) pour 76 430 €.

L) 68 - Dotations aux amortissements et provisions sauf 68157 (10 779 752€)

Les écritures d'inventaire budgétées dans ce compte sont les dotations aux amortissements de notre patrimoine locatif et les dotations aux amortissements des investissements de structure.

M) 68157 - Provisions gros entretien - PGE (400 000 €)

Dotation de la PGE (Provision Gros Entretien) en prévision des travaux futur.

②) Charges Récupérables (14 395 817 €).

A) Fournitures (3 061 000 €)

Pour l'essentiel : électricité, gaz, carburant des véhicules des espaces verts pour 861 000 € et de l'eau représentant 2 200 000 €.

B) Services extérieurs (7 324 439 €)

Ce poste regroupe toutes les dépenses récupérables liées aux chapitres comptables 61 et 62 :

L'hygiène, la sécurité, le nettoyage, l'entretien des ascenseurs, des antennes et des espaces verts pour un montant de 1 397 000 €.

Le coût du chauffage collectif pour 5 400 000 € et diverses prestations réalisées par des services extérieurs pour un montant global de 527 439 €.

C) Les impôts et taxes (1 309 735 €)

Il y a notamment les impôts et taxes sur salaires pour 204 887 € et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères récupérable auprès des locataires pour 1 104 848 €.

D) Les charges de Personnel (2 700 643 €)

Pour 2025, les salaires récupérables ont été estimés à 1 878 611 €. Les charges patronales et autres charges de personnel s'élèvent à 822 032 €.

3 - SECTION

D'INVESTISSEMENT

**(Tableau de financement
prévisionnel)**

Section Investissement (tableau de financement prévisionnel) :

Le budget prévisionnel 2025 est corrigé sur l'estimation n-1 (2024) des dépenses et des recettes non réalisées au cours de l'année 2024 et qui ont été annulées ou reportées sur le budget de l'exercice 2025.

En conséquence, sur les tableaux du budget 2024 « Financement prévisionnel – Emplois et Ressources » et « Estimation pluriannuelle du fonds de roulement disponible » année 2024, les postes ci-dessous ont été actualisés comme suit :

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - EMPLOIS (année 2024)			
Emplois	Budget Initial	Budget actualisé	Variation
immobilisations incorporelles	42 240,00 €	24 340,00 €	-17 900,00 €
immobilisations corporelles	31 069 200,00 €	34 611 529,00 €	3 542 329,00 €
subventions remboursées			0,00 €
remboursement des dettes financières	22 107 256,00 €	4 890 974,00 €	-17 216 282,00 €
Total	53 218 696,00 €	39 526 843,00 €	-13 691 853,00 €
TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - RESSOURCES (année 2024)			
Ressources	Budget Initial	Budget actualisé	Variation
Capacité d'autofinancement	6 800 382,00 €	5 655 153,00 €	-1 145 229,00 €
Cession d'actifs	2 720 000,00 €	2 296 654,00 €	-423 346,00 €
augmentation des capitaux propres	2 049 867,00 €	692 956,00 €	-1 356 911,00 €
augmentation des dettes financières	54 097 921,00 €	48 700 175,00 €	-5 397 746,00 €
Total	65 668 170,00 €	57 344 938,00 €	-8 323 232,00 €
Prélevement sur Fonds de Roulement			
Apport au Fonds de Roulement	12 449 474,00 €	17 818 095,00 €	



Les dépenses (**emplois**) traduisent l'évolution du patrimoine de Vallée Sud Habitat, au fur et à mesure des constructions nouvelles, des travaux d'amélioration et de la réhabilitation des groupes existants. En regard, les recettes d'investissement (**ressources**) sont prévues. Pour autant, ces emprunts, subventions et fonds propres seront mobilisés courant 2025, au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Ainsi pour l'année 2025, la section investissement du budget apporte au Fonds de Roulement la somme de 14 536 927 €.

1) Ressources

Les **Ressources** prévues au titre de l'exercice 2025 s'élèvent à 51 744 071 €.

La Capacité d'Autofinancement (CAF) prévisionnelle de l'exercice est de 7 878 057 €.

A) Cession d'éléments de l'actif immobilisé

Les ventes de notre patrimoine se feront tout au long de l'exercice pour un montant de 2 330 000 €.

B) Augmentation des capitaux propres

Les subventions d'investissement sont budgétées à leur notification. Pour l'année 2025, les accords de la part de l'Etat et autres apporteurs du 1% logement pour l'ensemble des futurs programmes représentent 3 119 989 €.

C) Augmentation des dettes financières

Les financements seront mobilisés en fonction des besoins pour 49 050 025 € auprès de nos partenaires (CDC, Crédit Agricole, Action Logement ...).

Les dépôts de garantie des locataires entrants représentent 180 000 €.

Ces ressources (1) permettent de financer les emplois (2) suivants.



2) Emplois

Les **Emplois** prévus pour 2025 s'élèvent à **37 207 144 €**. On distingue deux grands types de dépenses :

A) Les acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé (32 129 400 €)

Il s'agit de l'ensemble des dépenses d'investissement prévues aux chapitres 20, 21, 23 et 27 pour l'exercice 2023, notamment :

- Les **immobilisations incorporelles** - l'acquisition de logiciels pour 38 400 €.
- Les **immobilisations corporelles** pour un montant global de 349 000 € avec notamment les prévisions d'acquisition de matériel de bureau et matériel informatique, de mobilier, d'installation générale et agencement.
- Les **immobilisations en cours sur les immeubles de rapport** pour 31 612 000 €. Nous retrouvons dans ce chapitre toute l'activité de maîtrise d'ouvrage. Il est constitué des opérations en cours de construction, de celles qui sont à l'étude conformément à la programmation qui vous a été présentée lors du Débat d'Orientatation Budgétaire, mais aussi de tous les travaux de réhabilitation de notre patrimoine. Il s'agit principalement du coût des travaux de construction pour les VEFA Panorama (5 programmes), Midi et Général de Gaulle à Clamart pour 14 550 000 €, le cout des travaux pour la réhabilitation de Bourg-la-reine pour 4 600 000 €, le cout des études et travaux pour la vente du patrimoine existant pour 4 600 000 €, l'amélioration des acquisitions Vigouroux, Cambillard et 17 Paul Vaillant Couturier à Clamart pour 800 000 €, la construction de Perthuis et de La Quintinie à Clamart pour 3 630 000 € ainsi que divers autres chantiers pour 3 432 000 €.
- Les **autres immobilisations en cours** correspondent aux VRD pour 130 000 €.

B) Le remboursement des dettes financières (5 077 744 €)

Ce chapitre est essentiellement consacré aux remboursements du capital des emprunts que Vallée Sud Habitat a contractés pour financer les travaux de réhabilitation, de construction et d'acquisition amélioration de son parc immobilier, soit 4 957 744 €. Il comprend également les remboursements de dépôts de garantie des locataires sortants pour 120 000 €.

4 - BUDGET PRIMITIF

- BUDGET SYNTHETIQUE
- COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL - CHARGES
- COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL - PRODUITS
- TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - EMPLOIS
- TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - RESSOURCES

LISTE DES ANNEXES

- TABLEAU DE SUIVI DES STOCKS DE PRODUCTION
- TABLEAU PREVISIONNEL DES EFFECTIFS REMUNERES
- ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE
- ETAT RECAPITULATIF PREVISIONNEL DES EMPRUNTS
- ETAT DES PROPRIETES FONCIERES

BUDGET SYNTHETIQUE

Désignation de l'office : Vallée Sud Habitat

Exercice : 2025

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

		PREVISIONS			
		CHARGES (1)	PRODUITS		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	3 273 600	359 213	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks (annulation SI)	2 000			
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	1 978 812	34 447 404	704	Loyers
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	3 346 000			
62	Autres services extérieurs (hors 629)	3 073 935	2 890 000	71	Production stockée (constatation SF)
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	731 144	684 700	72	Production immobilisée
63512	Taxes foncières	3 820 312			
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	4 794 013	130 000	74	Subventions d'exploitation
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	150 000			
Autres 64	Chges de personnel	2 139 818			
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	10 500	40 000	75	Autres produits de gestion courante
654	Pertes sur créances irrécouvrables	140 000			
66	Charges financières	7 125 142	200 000	76	Produits financiers
67 (sauf 675)	Charges exceptionnelles	237 530	1 525 332	77 (sauf 775)	Produits exceptionnels
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	745 600	2 330 000	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	10 779 752	140 000	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
68157	Provisions pour gros entretien	400 000	360 000	78157	Provisions pour gros entretien
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	54 464		79	Transferts de charges
	Total des charges non récupérables	42 748 159	43 161 113		Total des produits hors récupération de charges
	Total des charges récupérables	14 395 817	14 112 700	703	Récupération des charges localives
	TOTAL DES CHARGES	57 143 976	57 273 813		TOTAL DES PRODUITS
	RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	129 837			RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	57 273 813	57 273 813		TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle (non soumis au vote du CA)

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)				RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	745 600	2 330 000		- Produits des cessions d'éléments d'actifs
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	11 179 752	1 347 132		- Quote-part des subventions virées au résultat
		500 000		- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
				- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	12 055 189	4 177 132		TOTAL (II)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	7 878 057			INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE				CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :				Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	38 400	2 330 000		... 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	32 091 000			... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières				
Réduction de capitaux propres		3 119 989		Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	5 077 744	49 230 025		Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
Intérêts compensateurs courus				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des obligations				
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	37 207 144	62 558 071		SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)				Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
TOTAL EMPLOIS	37 207 144	62 558 071		TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	25 350 927			PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :				dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	62 558 071	62 558 071		TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL

Fonds de roulement estimé au 1er janvier N	-2 548 259
Variation du fonds de roulement	25 350 927
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre N	22 802 668

(1) Inscrire uniquement les charges non récupérables (jusqu'à la ligne "Total des charges non récupérables").

(2) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers - code 4 de l'état récapitulatif des emprunts - Fiche 3 de l'annexe 7.

BUDGET VOTE

Désignation de l'office : Vallée Sud Habitat

Exercice : 2025

VOTE DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	REALISATION N-2 / 2023	ESTIMATION N-1 / 2024	EXERCICE N / 2025		Total
				Reconduction	Mesures nouvelles	
CHARGES NON RECUPERABLES						
60 (sauf 603)	ACHATS	554 318	8 197 712	3 273 600		3 273 600
603	VARIATION DES STOCKS (annulation stock initial)	-24 952	1 500	2 000		2 000
61 (sauf 61521)	SERVICES EXTERIEURS (hors 619)	2 362 476	1 890 930	1 978 812		1 978 812
61521	DEPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS	3 862 110	3 211 141	3 346 000		3 346 000
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS (hors 629)	2 370 896	2 699 762	3 073 935		3 073 935
63 (sauf 63512)	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES (hors 6319, 6339, 6359)	662 167	689 094	731 144		731 144
63512	TAXES FONCIERES	3 588 429	3 709 041	3 820 312		3 820 312
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL (hors 6419)	4 566 165	4 576 040	4 794 013		4 794 013
6481	AUTRES CHGES DE PERSONNEL - REMUNERATIONS, INDEMNITES	193 499	150 000	150 000		150 000
Autres 64	CHARGES DE PERSONNEL (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	1 992 293	2 062 505	2 139 818		2 139 818
65 (sauf 654)	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	1 484	500	10 500		10 500
654	PERTES SUR CREANCES IRRECUPERABLES	182 159	140 000	140 000		140 000
66	CHARGES FINANCIERES (hors 6691)	5 831 512	8 461 180	7 125 142		7 125 142
67 (sauf 6732, 675)	CHARGES EXCEPTIONNELLES	907 095	225 555	237 530		237 530
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	276 907	776 279	745 600		745 600
68 (sauf 68157)	DOTATIONS AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	11 539 131	11 255 054	10 779 752		10 779 752
68157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	387 329	360 000	400 000		400 000
69	PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR LES BENEFICES					
TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES		A	48 406 291	42 748 159		42 748 159
CHARGES RECUPERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES (sur ex. antérieurs)						
TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES		B	11 301 448	14 385 817		14 385 817
TOTAL DES CHARGES		A+B	61 944 115	57 143 976		57 143 976
EXCEDENT PREVISIONNEL				129 837		129 837

(1) Selon la date de vote du budget N, les estimations N-1 correspondent aux prévisions budgétaires N-1 (cumul du budget primitif et des DM) ou aux réalisations budgétaires de N-1.

BUDGET VOTE

Désignation de l'office : Vallée Sud Habitat

Exercice : 2025

VOTE DU COMPTE DE RESULTAT
PRODUITS

CHAPITRES	INTITULES DES CHAPITRES	REALISATION N-2 / 2023	ESTIMATION N-1 / 2024	EXERCICE N / 2025	
				Reconstitution	Mesures nouvelles
70 (sauf 703, 704)	PRODUITS DES ACTIVITES	362 229	352 610	359 213	359 213
704	LOYERS	30 306 944	31 723 130	34 447 404	34 447 404
71	PRODUCTION STOCKEE (constatation stock final)	208 744	7 845 000	2 890 000	2 890 000
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	887 975	910 170	684 700	684 700
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	149 152	80 000	130 000	130 000
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	43	22 500	40 000	40 000
76	PRODUITS FINANCIERS	590 345	250 000	200 000	200 000
77 (sauf 7723, 775)	PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 229 766	2 102 228	1 525 332	1 525 332
775	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	490 260	2 296 654	2 330 000	2 330 000
78 (sauf 78157)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	286 335	232 300	140 000	140 000
78 157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	1 155 000	451 806	360 000	360 000
79	TRANSFERTS DE CHARGES	94 736	64 096	54 464	54 464
	TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES A	37 761 529	46 330 495	43 161 113	43 161 113
RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES ET ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES					
703	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	10 871 821	13 270 048	14 112 700	14 112 700
	TOTAL DES PRODUITS A + c/703	48 633 350	59 600 542	57 273 813	57 273 813
	DEFICIT PREVISIONNEL	1 911 116	2 343 573		

(1) Selon la date de vote du budget N, les estimations N-1 correspondent aux prévisions budgétaires N-1 (cumul du budget primitif et des DM) ou aux réalisations budgétaires de N-1.

BUDGET VOTE

Désignation de l'office : Vallée Sud Habitat

Exercice : 2025

VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - EMPLOIS

Chapitre	EMPLOIS	REALISATION N-2 / 2023	ESTIMATION N-1 / 2024	EXERCICE N / 2025	
				Opérations en cours	Opérations nouvelles
					Total
	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT				
	Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :	24 924 206,00	34 635 869,00	32 129 400,00	32 129 400,00
	- Immobilisations incorporelles :				
20	Immobilisations incorporelles (hors 232, 237)	21 187,00	24 340,00	38 400,00	38 400,00
232	Immobilisations incorporelles en cours	21 187,00	24 340,00	38 400,00	38 400,00
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles				
	- Immobilisations corporelles :				
211	Terrains	24 903 019,00	34 511 529,00	32 091 000,00	32 091 000,00
212	Agencements et aménagements de terrains				
213 (hors 21311)	Constructions				
21311	Constructions - immeubles de rapport				
214 (hors 21411)	Constructions sur sol d'autrui				
21411	Constructions sur sol d'autrui - Immeubles de rapport				
215	Installations techniques, matériel et outillage	3 072,00		28 000,00	28 000,00
218	Autres immobilisations corporelles	197 933,00	116 395,00	921 000,00	321 000,00
231	Immeubles en location-vente				
2312	Terrains en cours				
2313 (hors 231311)	Constructions en cours				
231311	Constructions en cours - immeubles de rapport en cours				
2314 (hors 231411)	Constructions sur sol d'autrui en cours	24 702 414,00	34 495 194,00	31 742 000,00	31 742 000,00
231411	Constructions sur sol d'autrui en cours - Immeubles de rapport en cours				
2318	Autres immobilisations corporelles en cours				
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles				
	- Immobilisations financières :				
26	Participations et créances rattachées à des participations				
27 (hors 2768 * et 276)	Autres immobilisations financières				
278	Prêt accession				
481 (hors 4813 *)	Charges à répartir sur plusieurs exercices				
189	Primes de remboursements des obligations				
13 (hors 139 *)	Subventions remboursées				
	Remboursement des dettes financières :				
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	21 587 323,00	4 890 974,00	5 077 744,00	5 077 744,00
163	Emprunts obligataires	371 488,00	405 662,00	476 575,00	476 575,00
164	Emprunts auprès des établissements de crédits	21 037 245,00	4 355 312,00	4 481 166,00	4 481 166,00
164B	Refinancement de dette				
165	Dépôts de garantie des locataires	158 610,00	120 000,00	120 000,00	120 000,00
165A	Redevances (location-accession)				
165B	Autres dépôts				
166	Participation des salariés aux résultats				
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières				
168 (hors 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées				
168B3	Intérêts compensateurs courus (diminution)				
	TOTAL DES EMPLOIS	46 491 599,00	38 526 843,00	37 207 144,00	37 207 144,00
	APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	7 845 934,81	17 818 095,42	14 536 927,27	14 536 927,27
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	54 337 533,81	57 344 938,42	51 744 071,27	51 744 071,27

* comptes non budgétaires en débit

(1) Selon la date de vote de budget N, les estimations N-1 correspondent aux prévisions budgétaires N-1 (cumul du budget primitif et des DV) ou aux réalisations budgétaires de N-1.

VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - RESSOURCES

Chapitre	RESSOURCES	REALISATION N-2 / 2023	ESTIMATION N-1 / 2024	EXERCICE N / 2025	
				Opérations en cours	Opérations nouvelles
				Total	
	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	7 271 747,81	5 655 153,42	7 878 057,27	7 878 057,27
	<i>Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :</i>				
775	Cession d'éléments d'actif	490 280,00	2 296 654,00	2 330 000,00	2 330 000,00
278	Prêts accession	480 260,00	2 296 654,00	2 330 000,00	2 330 000,00
Autres 27	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)				
20-232-237	Immobilisation incorporelles				
	Augmentation des capitaux propres :	502 646,00	692 956,00	3 119 989,00	3 119 989,00
102	Dotations				
103	Autres compléments de dotation et dons et legs en capital				
13 (hors 139 *)	Complaisance des subventions d'investissement	502 646,00	692 956,00	3 119 989,00	3 119 989,00
	Augmentation des dettes financières :	14 069 710,00	37 886 175,00	49 230 025,00	49 230 025,00
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	1 455 000,00	2 549 000,00	3 387 000,00	3 387 000,00
163	Emprunts obligataires				
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	12 423 143,00	35 167 175,00	45 663 025,00	45 663 025,00
1649	Refinancement de dette				
1651	Dépôts de garantie des locataires	191 567,00	170 000,00	180 000,00	180 000,00
1654	Redevances (location-accession)				
1658	Autres dépôts				
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières				
168 (hors 1688 *)	Autres emprunts et dettes assimilées				
16883	Intérêts compensateurs courus (augmentation)				
	Concours bancaires courants	32 003 000,00	10 814 000,00	-10 814 000,00	-10 814 000,00
519	Concours bancaires courants	32 003 000,00	10 814 000,00	-10 814 000,00	-10 814 000,00
	TOTAL DES RESSOURCES	54 337 363,81	57 344 938,42	51 744 071,27	51 744 071,27
	PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT				
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	54 337 363,81	57 344 938,42	51 744 071,27	51 744 071,27

* comptes non budgétaires en crédit

(1) Selon la date de vote du budget N, les estimations N-1 correspondent aux prévisions budgétaires N-1 (cumul du budget primitif et des DIV) ou aux réalisations budgétaires de N-1.

BUDGET VOTE

Désignation de l'office : Vallée Sud Habitat

Exercice : 2025

BUDGET DEVELOPPE VOTE DU TABLEAU DE SUIVI DES STOCKS DE PRODUCTION

Chapitre	Intitulé	EMPLOIS	RESSOURCES
31	Terrains à aménager		
33	Immeubles en cours	2 890 000,00	2 890 000,00
35	Immeubles achevés		
Total		2 890 000,00	2 890 000,00
BFR lié aux stocks (Total emplois - Total ressources)			

Stocks production (vote)

TABLEAU PREVISIONNEL DES EFFECTIFS REMUNERES (au 31 décembre)

CATEGORIES	Effectif		Equivalent temps plein (ETP)		ETP rattachés à d'autres organismes		Rémunérations inscrites au budget (C/641, 6481) (4)			Autres charges de personnel et charges sociales (C/631, 633, 645, 647, 6485) (5)			Ecart	
	N-1	N	Ecart (1)	N-1	N	Ecart	N-1	N	Ecart	N-1		N		
										Total	dont non récupérables	Total		dont non récupérables
Cadres et cadres supérieurs (*) - Administratif, technique et social	41	41		40,00	41,00	1,0	2 606 052	2 699 248	2 650 525	93 196	1 415 688	1 451 982	1 443 531	36 284
	1	1		1	1		64 088	64 956	64 956	868	31 695	31 769	31 769	74
- Maintenance	24	24		23,17	24	0,8	1 537 209	1 598 743	1 598 743	61 534	877 284	899 286	899 286	22 002
	1	1		1	1		48 972	49 905	49 905	933	29 117	30 751	30 751	1 634
- Proximité (6)	1	1		1	1									
	15	15		14,83	15	0,2	955 783	985 644	935 921	29 861	477 603	490 177	481 735	12 574
Agents de maîtrise - Administratif, technique et social	38	38		35,2	37,7	2,5	1 326 591	1 445 074	1 445 074	118 483	785 029	847 974	847 974	62 944
	23	23		21	22,67	1,7	789 683	867 989	867 989	78 306	469 506	511 322	511 322	41 817
- Maintenance	2	2		2	2		82 924	84 500	84 500	1 576	45 608	46 475	46 475	867
	13	13		12,17	13	0,8	453 984	492 585	492 585	38 601	269 915	290 176	290 176	20 261
- Proximité (6)	88	88		82	87	5	2 493 042	2 678 305	2 678 305	185 263	1 388 170	1 487 005	1 487 005	98 835
	1	1		1	1		39 021	39 565	39 565	544	19 297	19 351	19 351	53
Employés et ouvriers - Administratif, technique et social	10	8	-2	8,17	7,56	-0,6	233 595	233 603	233 603	18	138 878	137 613	137 613	-1 265
	5	5		5	5		170 293	173 501	173 501	3 208	101 247	102 208	102 208	960
- Maintenance	5	5		5	6	1,0								
	1	1		0,25	0,33	0,1	6 857	8 807	8 807	1 950	4 076	5 166	5 166	1 112
- Proximité	4	3	-1	4	3,17	-0,8	141 166	109 900	27 475	-17 454	65 527	50 529	12 105	-14 998
	44	48	4	41,08	46,42	5,3	1 284 002	1 461 852	365 463	177 850	721 616	818 303	181 498	96 688
- Nettoyage et espaces verts	2	2		2	2		61 313	62 301	62 301	988	27 591	29 986	701	2 395
	21	21		20,17	21	0,8	566 805	588 776	588 776	31 971	309 937	323 827	323 827	13 890
Effectif total	167	167		156,8	165,2	8,3	6 425 695	6 822 627	6 822 627	395 942	3 583 897	3 785 961	3 785 961	114 954
	100 000	80 000	-20 000											
Personnel extérieur (compte 621)														

(1) dans la cas où l'effectif de l'une des catégories est inférieur ou égal à 3, la rémunération correspondante est agrégée avec la catégorie adjacente, exemple: cadre administratif, technique et social + cadre maintenance

(2) Préciser s'il s'agit de créations, suppressions ou transformations.

(3) FP : fonction publique et liés

(4) DT : droit de travail (contrats privés)

(5) hors 6319, 6339, 6459, 6479 et 64895

ETAT RECAPITULATIF PREVISIONNEL DES EMPRUNTS

N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT INITIAL	CAPITAL RESTANT D'AU 01/01/2025	MONTANT DES OUVERTURES DE CREDIT SUR 2025	ANNUITE PREVISIONNELLE			MONTANT NET	REPARTITION DE L'ENCOURS DE DETTE				PART DE L'ENCOURS FAISANT L'OBJET DE SWAPS (en %)
					CAPITAL	INTERETS	TOTAL		10	11	12	13	
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (1+4+5-6)	10	11	12	13	
PAR NATURE DE PRETEURS													
162	PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION	20 453 094,75	12 792 599,56	3 387 000,00	4 767 577,81	63 115,00	539 892,81	15 703 020,75	0,00	0,00	15 703 020,75	0,00	0,00
163	EMPRUNTS OBLIGATAIRES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
164	EMPRUNTS AUPRES DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	485 757 458,92	199 975 980,70	45 863 025,00	4 481 162,79	6 449 153,12	10 930 316,91	241 157 659,91	228 681 980,31	2 180 184,28	9 945 791,37	349 714,95	0,00
1641	EMPRUNTS PLI PLP	6 659 303,11	2 489 973,13	0,00	1 259 674,25	1 229 301,91	1 037 633,68	4 435 307,63	5 426 207,82	0,00	0,00	0,00	0,00
1642	EMPRUNTS PLI	6 659 303,11	2 489 973,13	0,00	1 259 674,25	1 229 301,91	1 037 633,68	4 435 307,63	5 426 207,82	0,00	0,00	0,00	0,00
1643	EMPRUNTS PALULOS	34 426 726,94	5 235 422,99	0,00	569 639,61	185 697,36	754 925,97	4 666 764,38	4 666 764,38	0,00	0,00	0,00	0,00
1644	EMPRUNTS LOCALITAIRES AIDES PAR L'ETAT POSTERIEURS AU PLA (PLUS.....)	93 769 027,64	77 810 841,98	9 915 093,00	752 953,47	2 583 726,19	3 336 679,69	86 772 951,51	86 772 951,51	0,00	0,00	0,00	0,00
1648	CCG - AUTRES EMPRUNTS	134 028 816,18	73 900 057,87	33 816 533,00	633 419,91	2 177 059,47	2 810 489,38	106 373 210,96	105 379 210,96	0,00	0,00	0,00	0,00
1642	CGLLS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16471	PRETS DE L'EX-CAISSE DES PRETS HLM	23 370 277,27	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16481	CREDIT FONCIER DE FRANCE	3 334 705,00	1 609 224,62	0,00	97 197,63	73 219,72	170 417,35	1 512 026,99	1 512 026,99	0,00	0,00	0,00	0,00
16482	CAISSE D'EPARGNE	16 427 600,80	3 047 242,15	0,00	228 998,87	120 069,62	349 068,49	2 818 243,28	0,00	2 180 184,28	698 059,00	0,00	0,00
16483	CREDIT AGRICOLE	29 898 895,00	4 381 930,86	700 000,00	249 124,29	147 489,43	395 623,72	4 812 086,57	3 937 402,57	0,00	875 404,00	0,00	0,00
16484	DEXA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16485	OFFL - SFIL	19 353 989,20	1 874 372,10	0,00	143 976,35	67 772,08	211 748,43	1 530 395,75	846 170,75	0,00	1 180 680,60	0,00	0,00
16486	ARKEA	18 429 005,00	862 010,42	0,00	15 839,67	35 063,82	50 933,49	846 170,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16487	LA BANQUE POSTALE	26 239 592,14	2 691 760,72	1 431 429,00	242 877,50	39 507,40	282 955,30	3 870 311,82	0,00	0,00	3 870 311,82	0,00	0,00
16488	LA NEF	3 999 440,00	3 597 677,69	0,00	216 341,92	37 953,96	253 935,88	3 381 335,71	0,00	0,00	3 381 335,71	0,00	0,00
1668	AUTRES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	11 120 633,79	116 200,15	0,00	58 100,00	4 622,30	62 922,30	58 100,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
167	EMPRUNTS ET DETTES ASSORTIS DE CONDITIONS PARTICULIERES	1 498 124,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1673	AVANCES D'ORGANISMES SOCIAUX	1 458 878,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1674	AVANCES DE L'ETAT	40 246,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1676	AVANCES DES COLLECTIVITES LOCALES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1678	AUTRES AVANCES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
168	AUTRES EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES	29 409,12	3 236,45	0,00	0,00	0,00	0,00	3 235,45	3 235,45	0,00	0,00	0,00	0,00
1681	AUTRES EMPRUNTS	26 173,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1687	AUTRES DETTES	3 235,45	3 236,45	0,00	0,00	0,00	0,00	3 235,45	3 235,45	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL 1		507 739 087,37	212 771 634,71	49 050 025,00	4 857 743,60	6 512 268,12	11 470 011,72	256 863 916,11	228 686 204,76	2 180 184,28	25 648 812,12	349 714,95	0,00
TOTAL 2		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (1 + 2)(a)		507 739 087,37	212 771 634,71	49 050 025,00	4 857 743,60	6 512 268,12	11 470 011,72	256 863 916,11	228 686 204,76	2 180 184,28	25 648 812,12	349 714,95	0,00
PAR NATURE D'AFFECTATION													
...1	RESERVES FONCIERES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...2	OPERATIONS LOCALITAIRES	502 674 087,37	210 933 712,71	49 050 025,00	4 744 490,60	6 428 092,12	11 172 672,73	254 639 247,11	228 686 204,76	830 919,28	24 773 408,12	349 714,95	0,00
...3	EMPRUNTS GR ANTERIEURS A 2005	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...4	ACCESION A LA PROPRIETE (financements de stocks immobiliers)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...5	ACCESION A LA PROPRIETE (gestion de prêts)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...6	OPERATIONS D'AMENAGEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
...8	AUTRES DESTINATIONS	5 065 000,00	2 437 922,00	0,00	213 253,00	84 166,00	297 499,00	2 224 669,00	0,00	1 349 265,00	875 404,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL(a)		507 739 087,37	212 771 634,71	49 050 025,00	4 857 743,60	6 512 268,12	11 470 011,72	256 863 916,11	228 686 204,76	2 180 184,28	25 648 812,12	349 714,95	0,00

(a) Total des dettes financières nettes des dépôts, des intérêts courus, des intérêts compensateurs, des comptes 1649 et 166.

(1) L'Etat des emprunts est classé par nature de prêt, par durée de l'emprunt, par devise, par mode de remboursement, par type de garantie, par date de mise en jeu des garanties.

cas prêts conduisant à substituer une charge d'intérêt déterminée à l'avance à une charge d'intérêt aléatoire avec une probabilité d'occurrence, plus ou moins faible, d'une hausse de la charge d'intérêts. Ces prêts sont ceux qui ne peuvent être repris dans les colonnes 10 et 11.
 Exemple 1 - Emprunt d'une durée de 20 ans. Le taux réel dépend du niveau de l'EURIBOR 12 mois, positif. Tant que l'EURIBOR 12M rest > 6,00 %, le taux payé est de 3,50 %. Si l'EURIBOR 12M rest > 6,00 %, le taux payé est de 3,50 % + 5 x (EURIBOR 12M rest - 6,00 %).
 Exemple 2 - Emprunt d'une durée de 20 ans. Le taux réel dépend de l'écart de change entre le dollar US et la franc suisse. Pendant 3 ans, le taux payé est fixé à 1,87 %. Puis, pendant les 17 ans suivants, tant que le couple USD/CHF >= 1, le taux payé est de 1,87 %. Sinon, le taux payé est de 1,87 % + 50 % ((1 - USD/CHF) / USD/CHF - 1).
 Exemple 3 - Emprunt d'une durée de 20 ans. Le taux réel dépend de l'écart entre le taux à long terme et le taux à court terme. Tant que la différence entre le CMS EUR 10 ans positif et le CMS EUR 2 ans positif >= 0,30 %, le taux réel est de 0,30 %. Sinon, le taux payé est de 0,30 % + 50 % ((1 - USD/CHF) / USD/CHF - 1).

ETAT DES PROPRIETES FONCIERES AU 31-10-2024

Situation des immeubles			Nombre de logements de chaque type											
			I ind	I col	II ind	II col	III ind	III col	IV ind	IV col	V ind	V col	VI col	
CITE DE LA PLAINE														
. 1ère tranche de 237 lgts	1954	HLM B				50	23	56	25	71			12	
. 2ème tranche de 43 lgts	1954	HLM B	26				2	6		4				
. 3ème tranche de 200 lgts	1956	HLM B				110		40		50				
. 4ème tranche de 150 lgts	1957	HLM B		3		102				9			36	
. 102 lgts économ. et familiaux	1958	LOGECO HLM						51		33			18	
. 64 lgts populaires et familiaux et	1958	HLM A PSR		24		15		15		5			5	
. 5ème et 6ème tranche /350 lgts	1960	HLM B		3		42		163		95			35	12
. 7 et 8ème tranche de 776 lgts	1960	HLM B				4		66		16				
	1961					18		186		16				
	1962	HLM B & A bis				24		228		8				
	1963	HLM B & A bis				17		165		8				
	1964	HLM A bis				1		15		4				
. 9ème tranche de 63 lgts (dont 5 ateliers d'artistes)	1969	HLM O				15		24		24				
. Bourg 7-34 lgts Plus et Plai	2004	PLUS-PLAI				6		15		11			2	
. Bourg 10 bis-CH-26 lgts Plus et Plai	2007	PLUS-PLAI		1		8		7		8			2	
. Bourg 10 bis-APHP-27 lgts Pls et Plus	2007	PLS-PLUS		1		11		9		5			1	
. Bourg 1&2- 6 lgts Pls	2007	PLS				2				4				
. Camus 1 - 68 lgts	2009	PLUS-PLAI		10		24		20		12			2	
. Camus 2 - 28 lgts	2009	PLUS-PLAI		4		12		6		4			2	
. Pavé Bourgogne - 16 lgts -	2013	PLUS - PLAI			7		2		5		2			
. 64 route du Pavé Blanc - 11 lgts	2013	PLUS - PLAI				3		5		2			1	
. 314 Général De Gaulle - 1 logt	2018													1
. 316 Général De Gaulle - 6 lgts	2018			2		3		1						
TOTAL CITE DE LA PLAINE 2203 logements			26	48	7	467	27	1078	30	389	2	116	13	

Situation des immeubles			Nombre de logements de chaque type											
			I ind	I col	II ind	II col	III ind	III col	IV ind	IV col	V ind	V col	VI col	
TRIVAUX-LA-GARENNE														
. 1ère tranche de 820 lgts	1964	PALULOS		5		20		25		25				
. 2ème tranche de 378 lgts	1965	PALULOS		13		78		149		55			10	
	1966	PALULOS		16		90		164		55			25	
	1967	PALULOS		12		74		144		55			5	
	1968	PALULOS		8		45		82		40				
	1969	PALULOS												
. 3ème tranche de 8 lgts R26	1971	ILM						démoli						
. 4ème tranche de 45 lgts R27	1976	HLM O						démoli						
Campus 28 lgts	2024	PLAI-PLUS-PLS				9		12		7				
TOTAL TRIVAUX-LA-GARENNE 1225 logements				54		316	2	576		237			40	

ETAT DES PROPRIETES FONCIERES AU 31-10-2024

Situation des immeubles			Nombre de logements de chaque type											
			I	I	II	II	III	III	IV	IV	V	V	VI	
			ind	col	ind	col	ind	col	ind	col	ind	col	ind	col
CENTRE DESPREZ 54 lgts	1980	HLM O		13		15		18		7		1		
39-43 avenue Jean JAURES 40 lgts	1984	PLA				1		17		21		1		
BALCON DE CLAMART (Corby) 117 lgts	1988	PLA		16		37		32		23		9		
6 rue FILLASSIER 4 lgts	2003	PLS				2								
7 rue de la FONTAINE 2 lgts	2005	PLUS - PLAI		1		1								
1 Ter rue René SAMUEL 4 lgts	2004	PLUS				4								
39 rue du TROSY 22 lgts	2009	PLUS - PLAI				7		7		7		1		
HUNEBELLE 50 lgts	2006	PLS - PLAI		6		11		17		13		3		
13 BIEVRES 8 lgts	2010	PLUS - PLAI				1		4		3				
8 rue de MEUDON 10 lgts	2008	PLUS - PLAI				4		4		1		1		
4 rue de MEUDON 10 lgts	2009	PLI		2		1		7						
16 rue de CHATILLON 6 lgts	2003	PLS		2		4								
88 Ter rue de CHATILLON 15 lgts	2009	PLUS - PLAI		1		5		4		4		1		
11 bis rue CHEF DE VILLE 2 lgts	2005	PLS		1				1						
13 rue CHEF DE VILLE 9 lgts	2004	PLUS - PLAI		7		2								
20-22 rue CHEF DE VILLE 9 lgts	2003	PLS		3		3		2		1				
48 rue CHEF DE VILLE 3 lgts	2003	PLS		2						1				
43 avenue SCHNEIDER 5 lgts	2005	PLUS - PLAI				1		2		2				
2 rue des GARREMENTS 9 lgts	2004					4		2		1		1	1	
11 rue Jules FERRY 12 lgts	2004			1		9		2						
212-214 Avenue Jean JAURES 37 lgts	2008	PLAI-PLI				13		24						
126 JAURES 3-5-7 LEUX 104 lgts	2010	PLUS-PLAI-PLS		12		38		27	3	14	3	7		
129 avenue Jean JAURES 12 lgts	2006	PLS-PLUS				8		2		2				
141 avenue Jean JAURES 22 lgts	2009	PLUS - PLAI		2	3	7		4		2	4			
4 avenue Victor HUGO 13 lgts	2010	PLUS - PLAI				4		3	2	4				
PAVILLONS CENTRE VILLE 8 lgts	2004	PLAI		1		2		3		1	1			
5 rue P-V COUTURIER 5 lgts	2005	PLS					1	4						
Pav SORBIERS 7 pavillons	2010	PLS							4		3			
18 Bis avenue Victor HUGO 18 lgts	2012	PLUS - PLAI		1		6		6		4			1	
141-149 Gal de Gaulle 75 lgts	2012	PLUS - PLAI		8	4	18		26		15	3	1		
8/12 rue du Parc 7 lgts	2012	PLS				4						3		
4 à 16 rue de Bièvres 54 lgts	2014	PLUS - PLAI				18		19		14		3		
Ilôts Roissis 77 lgts	2014	PLUS - PLAI	4		29		24		14		6			
112-112 Gal de Gaulle 71 lgts	2015	PLUS - PLAI		7		23		23		13		5		
127 Estienne d'Orves 12 lgts	2015	PLS-PLAI			4		3		4		1			
17 P-V Couturier 8 lgts	2017	PLAI-PLS				6		1		1				
3 René Samuel 7 lgts	2017					2		4		1				
91-95 Porte de Trivaux 2 lgts	2017	PLA											2	
11 Bièvres 59 lgts	2018	PLAI-PLI-PLS		4		18		19		15		3		
5 Trosy 5 lgts	2019			3		2								
55 Trosy 14 lgts	2019			14										
19 Hébert - 12 lgts	2019	PLAI-PLS				12								
83-87 porte de Trivaux 12 lgts	2019	PLA		1		5		3		3				
18 Vigouroux 8 lgts	2019	PLAI-PLS		1		5		2						
Panorama lot 1.2 28 lgts	2019	PLAI-PLUS-PLS		1		7		14		6				
Panorama lot 2 35 lgts	2020	PLAI-PLUS-PLS				13		14		7		1		
11 Carnets 9 lgts	2020			7		2								
Panorama lot 8 30 lgts	2020	PLAI-PLUS-PLS				11		14		3		2		
Panorama lot 1.1 31 lgts	2020	PLAI-PLUS-PLS				12		11		8				
Panorama lot 3 30 lgts	2020	PLAI-PLUS-PLS				12		11		7				
Roosevelt 35 lgts	2020	PLAI-PLUS-PLS				12		15		6				
Panorama lot 9 34 lgts	2021	PLAI-PLUS-PLS				9		14		10		1		
Panorama lot 5 29 lgts	2021	PLAI-PLUS-PLS				8		15		4		2		
Panorama lot 7 25 lgts	2021	PLAI-PLUS-PLS				8		11		5		1		
Panorama lot 6.1 27 lgts	2021	PLAI-PLUS-PLS				10		11		5		1		
Panorama lot 6.2 17 lgts	2022	PLAI-PLUS-PLS				5		7		4		1		
Panorama lot 4.1 39 lgts	2022	PLAI-PLUS-PLS				11		16		11		1		
Station 169 av. JB Clément - 29 lgts	2022	PLAI-PLUS-PLS				10		10		4		5		
Gare 36 - lgts	2023	PLAI-PLUS-PLS				9		17		8		2		
Vezous - 3 lgts	2024	PLS								3				
TOTAL CENTRE VILLE														
1475 logements			4	117	40	442	28	471	27	264	21	57	4	

ETAT DES PROPRIETES FONCIERES AU 31-10-2024

Situation des immeubles			Nombre de logements de chaque type											
			I ind	I col	II ind	II col	III ind	III col	IV ind	IV col	V ind	V col	VI col	
Gatinot - 116 lgts	2021			12		42		42		13		7		
Porte Nord - 131 lgts	2021			13		23		64		20		11		
Malakoff - 206 lgts	2021			10		26		89		57		15		9
République - 245 lgts	2021			13		43		98		51		30		10
Pierrelais - 100 lgts	2021	PLA				24		53		21		2		
Deforges - 9 lgts	2021					3		6						
Brossolette - 20 lgts	2021	PLA						7		6		7		
Chartres - 99 lgts	2021	PLA		18		49		21		11				
Mairie - 2 lgts	2021					1		1						
Maison Blanche - 57 lgts	2021	PLA		7		28		13		9				
Aulnay - 52 lgts	2021	PLA				24		16		12				
Blériot - 30 lgts	2021	PLAI-PLUS				5		18		7				
Villa Blériot - 17 lgts	2021	PLAI-PLUS					3				13			1
La Caravelle - 17 lgts	2021	PLS		5		9		3						
Le Cedre - 133 lgts	2021	PLA		7		24		70		26		6		
Ravel - 30 lgts	2021	PLS				14		10		5		1		
Chateaubriand - 51 lgts	2021	PLA				15		21		13		2		
Villa Flore - 15 lgts	2023	PLAI-PLUS		2		9		2		2				
CHATILLON														
1330 logements				87		339	3	534		253	13	81		20

Situation des immeubles			Nombre de logements de chaque type											
			I ind	I col	II ind	II col	III ind	III col	IV ind	IV col	V ind	V col	VI col	
92 IECLERC - 8 lgts	2023			1		6							1	
17 IECLERC - 10 lgts	2024					10								
BOURG LA REINE														
18 logements				1		16							1	

TOTAL DU PATRIMOINE														
soit 6251 logements				30	307	47	1580	60	2659	57	1143	36	295	37

ETAT DES GARAGES ET PARKINGS AU 31-10-2024

CITE DE LA PLAINE (Boxes)	49
BOURGOGNE ILOT 7	35
BOURGOGNE ILOT 10 Bis C.H	26
BOURGOGNE ILOT 10 Bis APHP	27
BOURGOGNE CAMUS 1	64
BOURGOGNE CAMUS 2	25
64 PAVE BLANC	11
SOUS-SOL BAT. F2	57
DESPREZ	54
Jaurès souterrains	40
Jaurès extérieurs	14
PIERRE CORBY	123
VENDEE	38
39 TROSY	23
HUNEBELLE	51
88 Ter CHATILLON	13
13 rue CHEF DE VILLE	1
22 rue Chef de Ville	1
43 avenue SCHNEIDER (R de C)	2
126 JAURES 3-5-7 LEUX	102
129 avenue JEAN JAURES	12
141 avenue JEAN JAURES	26
4 avenue Victor HUGO	13
Pavillons CENTRE VILLE	1
Pav SORBIERS	7
18 bis avenue Victor Hugo	14
141/149 avenue Général de Gaulle	90
8/12 rue du Parc	6
4 à 16 rue de BIEVRES	63
116t ROISSIS	79
112-116 avenue Général de Gaulle	68
127 rue Estienne d'Orves	12
91-95 Porte de Trivaux	4
9-11 Vanves	9
11 Bièvres	60
55 Troisy	6
83-87 porte de Trivaux	15
Panorama lot 1.2	14
Panorama lot 2	18
11 Carnets	8
Panorama lot 8	15
Panorama lot 1.1	15
Panorama lot 3	15
Roosevelt	39
MALAKOFF	164
REPUBLIQUE	330
PIERRELAIS	99
DEFORGES	1
BROSSOLETTE	20
CHARTRES	98
MAISON BLANCHE	57
L'AULNAY	43
BLERJOT	56
LA CARAVELLE	17
LE CEDRE	133
RAVEL	12
CHATEAUBRIAND	51
Panorama lot 9	17
Panorama lot 5	15
Panorama lot 7	13
Panorama lot 6.1	14
Panorama lot 6.2	8
Panorama lot 4.1	20
Station 169 JB Clément	29
VILLA FLORE	7
Campus	28
Vezous	4
17 Leclerc	5
TOTAL	2606

ETAT DES COMMERCES ET LOCAUX DIVERS AU 31-10-2024

RUE DE LA PORTE DE TRIVAUX	1969	Loué au 1/12/69	6 3	commerces sans logement au-dessus commerces avec logement au-dessus
R26	1971	Démoli		commerce avec logement commerce sans logement
R27	1978 1978	Démoli		4 locaux Mairie 1 local collectif résidentiel
CENTRE DESPREZ	1980			1 local collectif résidentiel
39-43 avenue JEAN JAURES	1984		6	commerces sans logement
BALCON DE CLAMART	1988			1 local collectif résidentiel
2 avenue Jean JAURES	2004		1	commerce sans logement
7 rue de la Fontaine	2005		1	commerce sans logement
1 Ter rue René SAMUEL	2004		1	commerce sans logement
11 Bis rue Chef de Ville	2005			1 local collectif résidentiel
45 rue Lazare CARNOT	2004		2	commerces sans logement
212-214 avenue Jean JAURES	2008		3	1 avec logt et 2 sans logt
5 rue P-V COUTURIER	2003			Siège de Clamart Habitat 2 locaux professionnels (1 crèche + 1 cabinet médical)
141 avenue Jean JAURES	2009			
149 avenue du Général de Gaulle	2012		1	commerce sans logement
4 à 16 rue de BIEVRES	2014		1	commerce
112-116 avenue du Général de Gaulle	2015		1	commerce
17 P-V Couturier	2017		3	commerce
3 René Samuel	2017		1	commerce
5 Trosy	2019		2	commerce
19 Hébert	2019		1	commerce
18 Vigouroux	2019		2	commerce
Porte Nord	2021		3	commerce
Malakoff	2021		2	commerce
République	2021		4	commerce
Mairie	2021		5	commerce
92 Leclerc	2023		3	commerce
17 Leclerc	2024		2	commerce
TOTAL DES COMMERCES DE L'OFFICE :			54	