

POINT N° 2

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 09 DÉCEMBRE 2025



BUDGET

Exercice 2026

Vallée Sud Habitat

BUDGET 2026

RAPPORT DE PRESENTATION DE MONSIEUR LE PRESIDENT

Mes chers collègues,

Lors de la présentation du Débat d'Orientation Budgétaire pour l'année 2026, effectuée en séance du 10 octobre 2025, 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 2026 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'acquisition 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 2026.
- L'augmentation de la RLS en 2026.

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

- 2023 : 1 296 K€.
- 2024 : 1 326 K€.
- 2025 : 1 567 K€.

○ **Soit un total de 4 189 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, ...

Les incertitudes liées au contexte politique national et plus généralement au contexte international nous invitent à rester prudents sur les décisions législatives qui pourraient impacter l'administration de l'office dans les prochains mois.

Aujourd'hui, au moment de finaliser notre budget 2026, 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 **1 613 421 €**.
- La cotisation globale CGLLS décomposée de la manière suivante :
 - Cotisation de base CGLLS estimée à 1 429 097 €.
 - Mise en service de logements neufs estimée à -144 720 €
 - Cotisation de lissage RLS estimée à 79 280 €.
 - Cotisation additionnelle estimée à 21 938 €.
- La vente de logements du patrimoine pour un montant de 2 200 000 €.
- Le relèvement du taux du livret A a fortement impacté notre charge d'intérêts locatif.
 - Pour 2022 : 2 728 K€ (livret à 0,50%)
 - Pour 2023 : 5 044 K€ (livret à 2%)
 - Pour 2024 : 8 374 K€ (livret à 3%)
 - Pour 2025 : 7 785 K€ (livret à 2,40%)
 - Pour 2026 : 7 459 K€ (livret à 1,70%)

La péréquation annoncée par l'Etat n'a nullement permis sur l'année 2025 de compenser les nouvelles pertes de recettes et le permettra encore moins en 2026 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 2026 dans le respect et l'entretien de notre patrimoine et de la qualité du service à ses habitants.

Ce budget 2026 permet de dégager un résultat positif estimé à **62 305 €**. Il faut noter que la vente de logements de notre patrimoine et de parcelles foncières génère un produit net de **1 496 000 €**, 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.

Beaucoup de projets ont été lancés depuis la rentrée et nous cherchons des marges de manœuvre budgétaire pour pouvoir rénover et améliorer notre patrimoine.

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

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

SOMMAIRE

- 1. Présentation du Budget 2026**
- 2. Section de fonctionnement (Compte de résultat prévisionnel)**
- 3. Section investissement (Tableau de financement prévisionnel)**
- 4. Budget primitif et Annexes**

1 - PRESENTATION

DU

BUDGET

2026

BUDGET PRIMITIF 2026 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 10 Octobre 2025, ainsi que le solde des opérations en cours au 31/12/2025.

Le budget d'investissement pour l'année 2026 est composé des emplois et des ressources suivants :

Maintien de notre patrimoine :

- Aménagement du parking au 11 Carnets à Clamart.
- Remplacement de la couverture au 13 Chef de Ville à Clamart.
- Réfection d'étanchéité sur l'ensemble de notre patrimoine.
- Modernisation des ascenseurs à Châtillon.
- Remplacement du réseau de chauffage cité Trivaux-la-garenne à Clamart (2^{ème} phase).
- Extension des halls, cité Trivaux-la-garenne à Clamart.

Développement de notre patrimoine :

- Opérations en cours au 31/12/2025 :
 - VEFA Panorama T3 lot 16 à Clamart.
 - Réhabilitation résidence étudiante Castel Régina à Bourg-la-Reine
 - VEFA 482 Général de Gaulle 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 Gatinot à Châtillon (116 logements).
- Etude vidéoprotection.
- VEFA LLI lot 16 à Clamart.
- Etude 17 Leclerc à Bourg-la Reine (10 logements).
- Etude 92 Leclerc à Bourg-la Reine (10 logements).
- Bornes électrique sur l'ensemble du patrimoine.
- Etude R22-R25 à Clamart (120 logements).

Quant au **budget du fonctionnement**, il inclut les nouvelles recettes et dépenses liées aux programmes en cours de location au 31/12/2025, 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 31/12/2025.

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 les 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.
 - Ravalement des façades du 22 Chef de Ville à Clamart.
 - Remplacement modem 2G en 4G contrôle d'accès.
 - Remplacement des éclairages parking et porte coupe-feu de la résidence République à Châtillon.
 - Remplacements des éclairages parking souterrain de la résidence Malakoff à Châtillon.
 - Réfection peintures, sol des cages d'escaliers et changement boîte à lettre sur les bâtiments de La Plaine 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	54 772 396,00
Total dépenses	54 710 090,00
Résultat prévisionnel 2025	62 306,00

Le budget de la section fonctionnement 2026, présenté ci-dessous, dégage un résultat prévisionnel positif de 62 305 € dont 1 496 000 € attaché à la vente de notre patrimoine (logements et parcelles foncières) soit -1 433 695 € de la seule exploitation quotidienne de Vallée Sud Habitat.



1) Recettes (produits)

Les recettes de fonctionnement prévues au budget 2026 sont évaluées à 54 772 396 € et comprennent notamment :

A) 70 - Les produits des activités (-979 666 €)

Les produits des activités sont principalement les rémunérations attachées à la convention logements avec la ville de Clamart pour 95 000 € et le territoire pour 4 200 €, les honoraires de syndic facturés aux Associations Syndicales Libres (ASL Desprez et Pavillons plaine, AFUL La Quintinie) et aux Syndicats De Copropriétaire (SDC Fillassier, Schneider, Fontaine, Gare, Pavé Blanc, Manifesto 3, Quintinie, Murano, Beaurivage et R1-R4) pour 87 364 €, les produits divers liés aux activités annexes (location des terrasses, jardins et antennes téléphoniques) pour 447 193 € et la Réduction de Loyer Solidarité (RLS) pour -1 613 421 €.

B) 704 - Loyers (36 856 735 €)

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

- Loyers logements non conventionnés : 1 064 269 €, soit 2,89% des loyers, y compris locaux professionnels
- SLS (Supplément Loyer Solidarité) : 641 754 €, soit 1,74% des loyers
- Loyers logements conventionnés : 32 268 429 €, soit 87,56% des loyers
- Loyers des commerces : 1 013 811 €, soit 2,75% des loyers
- Loyers des parkings et des boxes : 1 575 692 €, soit 4,27% des loyers.
- Autres loyers : 292 781 €, soit 0,79% des loyers.

C) 71 - La production stockée (0 €)

Ce poste concerne la construction destinée à l'accession sociale.

Aucun programme en cours.

D) 72 - La production immobilisée (758 550 €)

Cette somme correspond à l'évaluation pour l'année 2026 de la conduite d'opération des constructions et des acquisitions-améliorations en cours pour 458 550 € ainsi que des intérêts de préfinancement liés aux opérations locatives en cours pour la somme de 300 000 €.

E) 74 -Les subventions d'exploitation (24 000 €)

Ces subventions concernent les contrats d'apprentissage ainsi que la campagne de sensibilisation des locataires dans le cadre du projet européen Glocal Flex avec les équipes recherche et développement d'EDF.

F) 75 - Les autres produits de gestion courante (63 800 €)

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

G) 76 - Les produits financiers (174 000 €)

Les produits financiers proviennent du placement de la trésorerie disponible :

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

H) 77 - Les produits exceptionnels (3 635 666 €)

Ces derniers comprennent :

- La quote-part de subventions d'investissement virée au compte de résultat pour 1 222 966 €.
- La vente de patrimoine, y compris les terrains, pour 2 200 000 €.
- Les produits divers pour 212 700 € (remboursement des sinistres par nos assurances, dégrèvement TF, pénalités sur SLS...).

I) 78 - Les reprises sur amortissements et provisions (400 000 €)

- Reprise de la PGE (Provision Gros Entretien) pour un montant de 200 000 €.
- La reprise sur provisions des créances douteuses s'élève à 200 000 €.

J) 79 - Transfert de charges (64 000 €)

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

K) 703 – Récupération des charges locatives (13 775 310 €)

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 31/12/2025, soit 2 %.

Ces recettes permettent de prévoir le financement des dépenses de fonctionnement pour l'année 2026 comme suit :

◎ ◎ ◎ ◎ ◎

2) Dépenses (charges)

L'estimation des dépenses d'exploitation s'élève à **54 710 090 €** et sont réparties en charges non récupérables pour 40 658 529 € et en charges récupérables pour 14 051 561 €.

①) Charges Non Récupérables (40 658 529 €)

A) 60 - Les achats (362 900 €)

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

- Les fournitures d'atelier ⇒ 180 000 €.
- Les achats de la production stockée ⇒ 0 €.
- Les fluides ⇒ 100 000 €.
- Le carburant des véhicules de service ⇒ 16 100 €.
- L'eau ⇒ 2 000 €.
- Le petit outillage et fournitures d'entretien ⇒ 29 500 €.
- Les fournitures administratives ⇒ 35 300 €.

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

Les fournitures d'atelier sont stockées. La variation du stock existant au 01/01/2026 et le stock final au 31/12/2026 est estimée à 2 000 €.

C) 61 - Services extérieurs sauf 6152 (2 470 431 €)

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 593 000 €.
- Les locations financières attachées aux équipements et matériels pour 48 600 €.
- Les charges locatives pour 379 231 €.
- L'entretien courant du patrimoine immobilier locatif pour 672 000 €.
- L'entretien courant de structure des biens immobiliers et mobiliers de fonctionnement pour 64 000 €.
- La maintenance informatique pour 197 750 €.
- Les assurances sont budgétées pour 428 400 €, et les études, documentations et frais de colloques pour 87 450 €.

D) 6152 - Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers (3 003 000 €)

Les dépenses récurrentes qui figurent dans ce poste sont :

- L'entretien des chaufferies, chauffe-bains, robinetterie et ascenseurs pour 458 000 €.
- La remise en état des logements à la suite du départ de nos locataires pour 1 202 000 €.
- Le gros entretien courant des logements pour 260 000 €.

Les autres dépenses prévues en 2026 concernent :

- Le remplacement des platines rue pour 86 000 €.
- Le traitement des épaufures pour 120 000 €.
- La réfection des sols des cages d'escaliers 130 000 €.
- Le réfection de pignon 40 000 €.
- Peinture parties communes pour 200 000 €.
- La rénovation d'éclairage des parkings 170 000 €.
- Réparation fuite réseaux enterrés 150 000 €.
- L'adaptation des logements pour PMR 160 000 €.
- Et divers travaux autres pour 27 000 €.

E) 62 - Autres services extérieurs (3 012 994 €)

Dans ce poste nous retrouvons :

- Le personnel extérieur pour 80 000 €.
- Les honoraires de copropriété pour 171 729 €.
- Les honoraires et frais d'actes pour 463 600 €.
- La publicité et les frais de déplacements pour 179 800 €.
- Les frais de télécommunications pour 102 440 €.
- Les commissions bancaires pour 80 000 €.
- Les cotisations professionnelles pour 1 473 225 €.
- Les frais de recrutement de personnel pour 15 000 €.
- La redevance informatique et autre pour 447 200 €.

F) 63 - Impôts et taxes sauf 63512 (768 349 €)

Ce poste regroupe divers impôts et taxes, dont notamment :

- Les impôts et taxes attachés aux frais de personnel pour 696 243 €.
- Divers impôts et taxes de fonctionnement pour 72 106 €.

G) 63512 – Taxes Foncières (3 863 352 €)

H) 64 – Rémunérations du personnel & Charges (7 327 518 €)

Les rémunérations brutes sont estimées à 4 845 655 €, les charges patronales à 1 977 280 €, les aides au retour à l'emploi à 160 000 € et diverses charges attachées au personnel (médecine du travail, subvention CSE...) à 344 583 €.

I) 65 - Autres charges de gestion courante (200 500 €)

Elles sont estimées pour des créances irrécouvrables par décision de l'organisme à 150 000 €, des créances irrécouvrables par décision de justice à 50 000 € et de diverses charges pour 500 €.

J) 66 - Charges financières (7 836 169 €)

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 7 759 428 € et les autres charges financières de structure pour la somme de 76 741 €.

K) 67 - Charges exceptionnelles (985 100 €)

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 704 000 €.
- Les indemnités d'éviction et autres condamnations pour 90 000 €.
- Et des charges accessoires (subvention FSL et autre) pour 70 000 €.

L) 68 - Dotations aux amortissements et provisions sauf 68157 (10 799 905€)

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 (26 310 €)

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

②) Charges Récupérables (14 051 561 €).

A) Fournitures (3 363 000 €)

Pour l'essentiel : électricité, gaz, carburant des véhicules des espaces verts pour 863 000 € et de l'eau représentant 2 500 000 €.

B) Services extérieurs (6 503 787 €)

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 1 423 000 €.

Le coût du chauffage collectif pour 4 140 000 € et diverses prestations réalisées par des services extérieurs pour un montant global de 940 787 €.

C) Les impôts et taxes (1 357 785 €)

Il y a notamment les impôts et taxes sur salaires pour 198 517 € et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères récupérable auprès des locataires pour 1 159 268 €.

D) Les charges de Personnel (2 826 989 €)

Pour 2026, les salaires récupérables ont été estimés à 1 976 165 €. Les charges patronales et autres charges de personnel s'élèvent à 850 824 €.

3 - SECTION

D'INVESTISSEMENT

**(Tableau de financement
prévisionnel)**

Section Investissement (tableau de financement prévisionnel) :

Le budget prévisionnel 2026 est corrigé sur l'estimation n-1 (2025) des dépenses et des recettes non réalisées au cours de l'année 2025 et qui ont été annulées ou reportées sur le budget de l'exercice 2026.

En conséquence, sur les tableaux du budget 2025 « Financement prévisionnel – Emplois et Ressources » et « Estimation pluriannuelle du fonds de roulement disponible » année 2025, les postes ci-dessous ont été actualisés comme suit :

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - EMPLOIS (année 2025)			
Emplois	Budget Initial	Budget actualisé	Variation
immobilisations incorporelles	38 400,00 €	26 700,00 €	-11 700,00 €
immobilisations corporelles	32 091 000,00 €	34 331 781,00 €	2 240 781,00 €
subventions remboursées			0,00 €
remboursement des dettes financières	5 077 744,00 €	5 124 137,00 €	46 393,00 €
Total	37 207 144,00 €	39 482 618,00 €	2 275 474,00 €

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - RESSOURCES (année 2025)			
Ressources	Budget Initial	Budget actualisé	Variation
Capacité d'autofinancement	7 878 057,00 €	6 619 630,00 €	-1 258 427,00 €
Cession d'actifs	2 330 000,00 €	3 548 170,00 €	1 218 170,00 €
augmentation des capitaux propres	3 119 989,00 €	1 609 407,00 €	-1 510 582,00 €
augmentation des dettes financières	49 230 025,00 €	27 089 271,00 €	-22 140 754,00 €
Total	62 558 071,00 €	38 866 478,00 €	-23 691 593,00 €
Prélevement sur Fonds de Roulement			
Apport au Fonds de Roulement	25 350 927,00 €	-616 140,00 €	



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 2026, au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Ainsi pour l'année 2026, la section investissement du budget apporte au Fonds de Roulement la somme de 19 769 733 €.

1) Ressources

Les **Ressources** prévues au titre de l'exercice 2026 s'élèvent à 57 706 786 €.

La Capacité d'Autofinancement (CAF) prévisionnelle de l'exercice est de 7 769 554 €.

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 2 200 000 €.

B) Augmentation des capitaux propres

Les subventions d'investissement sont budgétées à leur notification. Pour l'année 2026, les accords de la part de l'Etat et autres apporteurs du 1% logement pour l'ensemble des futurs programmes représentent 2 357 132 €.

C) Augmentation des dettes financières

Les financements seront mobilisés en fonction des besoins pour 45 210 100 € auprès de nos partenaires (CDC, Crédit Agricole, Action Logement ...).

Les dépôts de garantie des locataires entrants représentent 170 000 €.

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

◎ ◎ ◎ ◎ ◎

2) Emplois

Les **Emplois** prévus pour 2026 s'élèvent à 37 937 053 €. On distingue deux grands types de dépenses :

A) Les acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé (32 281 400 €)

Il s'agit de l'ensemble des dépenses d'investissement prévues aux chapitres 20, 21, 23 et 27 pour l'exercice 2026, notamment :

- Les **immobilisations incorporelles** - l'acquisition de logiciels pour 49 000 €.
- Les **immobilisations corporelles** pour un montant global de 191 400 € 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 32 041 000 €. 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'Orientation 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, LLI lot 16 et Général de Gaulle à Clamart pour 21 370 000 €, le cout des travaux pour la réhabilitation de Bourg-la-reine, Cèdre et Gatinot pour 5 800 000 €, le cout des études et travaux pour la vente du patrimoine existant pour 2 150 000 €, l'amélioration des acquisitions 92 Leclerc et 17 Leclerc pour 600 000 €, la construction de Perthuis à Clamart pour 600 000 € ainsi que divers autres chantiers pour 1 521 000 €.
- Les **autres immobilisations en cours** correspondent aux VRD pour 0 €.

B) Le remboursement des dettes financières (5 655 653 €)

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 5 515 653 €. Il comprend également les remboursements de dépôts de garantie des locataires sortants pour 140 000 €.

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 : 2026

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

		PREVISIONS	
		CHARGES (1)	PRODUITS
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	362 900	633 756
603	Variation des stocks (annulation SI)	2 000	
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	2 470 431	35 243 314
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	3 003 000	
62	Autres services extérieurs (hors 629)	3 012 994	
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	768 349	758 550
63512	Taxes foncières	3 863 352	
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	4 845 655	24 000
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	160 000	
Autres 64	Chges de personnel	2 321 863	
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	500	63 800
654	Perdes sur créances irrécouvrables	200 000	
66	Charges financières	7 836 169	174 000
67 (sauf 675)	Charges exceptionnelles	281 100	1 435 666
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	704 000	2 200 000
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	10 799 905	200 000
68157	Provisions pour gros entretien	26 310	200 000
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.		64 000
	Total des charges non récupérables	40 658 529	40 997 086
	Total des charges récupérables	14 051 561	13 775 310
	TOTAL DES CHARGES	54 710 090	54 772 396
	RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	62 305	
	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	54 772 396	54 772 396
			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)	62 305		RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	704 000	2 200 000	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
		1 222 966	- Quote-part des subventions virée au résultat
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	10 826 215	400 000	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
			- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	11 592 520	3 822 966	TOTAL (II)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	7 769 554		INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	7 769 554	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :		Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	49 000	... 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	32 232 400	... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières		
Réduction de capitaux propres		2 357 132 Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	5 655 653	45 380 100 Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
Intérêts compensateurs courus		
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Primes de remboursement des obligations		
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	37 937 053	57 706 786 SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)		Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
TOTAL EMPLOIS	37 937 053	57 706 786 TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	19 769 733	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	57 706 786	57 706 786 TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL

Fonds de roulement estimé au 1er janvier N	-2 012 624
Variation du fonds de roulement	19 769 733
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre N	17 757 109

(1) Incrire 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.

VOTE DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	REALISATION N-2 / 2024	ESTIMATION N-1 / 2025	EXERCICE N / 2026	
				Reconduction	Mesures nouvelles
CHARGES NON RECOVERABLES					
60 (sauf 603)	ACHATS	505 379	4 275 590	362 900	362 900
603	VARIATION DES STOCKS (annulation stock initial)	-1 146	2 000	2 000	2 000
61 (sauf 61521)	SERVICES EXTERIEURS (hors 619)	2 136 961	2 252 383	2 470 431	2 470 431
61521	DEPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS	3 555 964	3 278 011	3 003 000	3 003 000
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS (hors 629)	2 958 806	2 655 731	3 012 994	3 012 994
63 (sauf 635512)	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS (hors 6319, 6339, 6359)	731 356	757 637	768 349	768 349
635512	TAXES FONCIERES	3 690 320	3 679 383	3 863 352	3 863 352
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL (hors 6419)	4 493 019	5 048 477	4 845 655	4 845 655
6431	AUTRES CHGES DE PERSONNEL - REMUNERATIONS, INDEMNITES	167 648	180 000	160 000	160 000
Autres 64	CHARGES DE PERSONNEL (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	2 166 898	2 330 622	2 321 863	2 321 863
65 (sauf 654)	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	753	500	500	500
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	138 198	140 000	200 000	200 000
66	CHARGES FINANCIERES (hors 6691)	9 193 066	8 219 913	7 836 169	7 836 169
67 (sauf 6732, 675)	CHARGES EXCEPTIONNELLES	401 958	263 495	281 100	281 100
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	437 116	1 135 414	704 000	704 000
68 (sauf 68157)	DOTATIONS AMORTISSEMENTS, DEPRECiations ET PROVISIONS	11 712 887	10 937 000	10 799 905	10 799 905
68157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	313 255	200 000	26 310	26 310
69	PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR LES BENEFICES				
TOTAL DES CHARGES NON RECOVERABLES A		42 602 439	45 356 157	40 658 529	40 658 529
*					
CHARGES RECOVERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES (sur ex. antérieurs)					
TOTAL DES CHARGES RECOVERABLES B		12 737 696	13 496 425	14 051 561	14 051 561
TOTAL DES CHARGES A+B		55 340 135	58 852 582	54 710 090	54 710 090
EXCEDENT PREVISIONNEL					
62 305					62 305

(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.

VOTE DU COMPTE DE RESULTAT
PRODUITS

CHAPITRES	INTITULES DES CHAPITRES	REALISATION N-2 / 2024	ESTIMATION N-1 / 2025	EXERCICE N / 2026		
				Reconstruction	Mesures nouvelles	Total
70 (sauf 703, 704)	PRODUITS DES ACTIVITES	360 089	456 042	633 736		633 736
704	LOVERS	32 156 701	34 267 324	35 243 314		35 243 314
71	PRODUCTION STOCKEE (constatation stock final)	80 552	3 937 281			
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	1 362 209	833 401	758 550		758 550
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	147 897	12 000	24 000		24 000
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	34 636		63 800		63 800
76	PRODUITS FINANCIERS	167 930		180 000		174 000
77 (sauf 7723, 775)	PRODUITS EXCEPTIONNELS	4 275 377	1 584 926	1 435 666		1 435 666
775	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	1 901 589	3 548 170	2 200 000		2 200 000
78 (sauf 78157)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECiations ET PROVISIONS	288 854	211 915	200 000		200 000
78 157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	990 000	360 000	200 000		200 000
79	TRANSFERTS DE CHARGES	44 442	61 000	64 000		64 000
	TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES	A	41 808 275	45 452 669	40 997 086	
	RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES ET ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES					
703	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES		12 212 191	13 230 597	13 775 310	13 775 310
	TOTAL DES PRODUITS A + c/703		54 020 466	58 683 266	54 772 396	54 772 396
	DEFICIT PREVISIONNEL		1 319 669	169 316		

(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.

VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL EMPLOIS

Chapitre	EMPLOIS	REALISATION N-2 / 2024	ESTIMATION N-1 / 2025	EXERCICE N / 2026	
				Opérations en cours	Opérations nouvelles
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT					
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :		42 332 360,00	34 353 481,00	32 281 400,00	32 281 400,00
- Immobilisations incorporelles (hors 232, 237)		14 094,00	26 701,00	49 000,00	49 000,00
20 Immobilisations incorporelles en cours		14 094,00	26 700,00	49 000,00	49 000,00
237 Immobilisations et comptes versés sur immobilisations incorporelles					
Avances et comptes versés sur immobilisations incorporelles :		42 777 266,00	34 331 781,00	32 232 400,00	32 232 400,00
211 Terrains		- 116,00			
212 Agencements et aménagements de terrains					
213 (hors 21311)	Constructions				
21311 Construction - 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		72 925,00	8 600,00	35 000,00	35 000,00
216 Autres immobilisations corporelles			195 147,00	156 400,00	156 400,00
22 Immeubles en location-vente					
23-12 Terrains en cours					
23-13 (hors 231311)	Constructions en cours				
23131 Constructions en cours - immeubles de rapport en cours		42 768 057,00	34 128 034,00	32 041 000,00	32 041 000,00
23-14 (hors 231411)	Constructions sur sol d'autrui en cours				
23141 Constructions sur sol d'autrui en cours - immeubles de rapport en cours					
23-15 Autres immobilisations corporelles en cours					
23-16 Avances et comptes versés sur immobilisations corporelles					
23-17 Immobilisations financières :					
26 Participations et créances rattachées à des participations			41 000,00		
27 (hors 2768 + et 278) Autres immobilisations financières			41 000,00		
2768 Prêts accession					
48-1 (hors 4813-1) Charges à répartir sur plusieurs exercices			-37 995,00		
169 Primes de remboursements des obligations					
13 (hors 139-1) Subventions remboursées					
162 Remboursement des dettes financières :		4 877 712,00	5 124 137,00	5 555 553,00	5 555 553,00
163 Participation des employeurs à l'effort de construction		378 02,00	437 060,00	447 882,00	447 882,00
164 Emprunts obligataires					
Emprunts auprès des établissements de crédits		4 280 422,00	4 537 077,00	5 067 771,00	5 067 771,00
1649 Refinancement de dette					
1651 Dépôts de garantie des locataires		208 188,00	150 000,00	140 000,00	140 000,00
1654 Rèvervances (location-accession)					
1656 Autres dépôts					
166 Participation des salariés aux résultats					
167 Emprunts et dettes assorties de conditions particulières					
168 (hors 1688) Autres emprunts et dettes assimilées					
1688 Intérêts compensateurs cours (diminution)					
TOTAL DES EMPLOIS		47 672 677,00	39 482 618,00	37 937 053,00	37 937 053,00
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT		13 680 359,36	16 714 326,24	2 438 767,36	2 438 767,36
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT		61 353 036,36	56 197 444,24	40 375 820,36	40 375 820,36

* comptes non budgétaires en débit
 (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.

Tab Financement emplois (vote)

VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL - RESSOURCES

Chapitre	RESSOURCES	REALISATION N-2 / 2024	ESTIMATION N-1 / 2025	EXERCICE N / 2026		
				Opérations en cours	Opérations nouvelles	Total
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT						7 769 554,36
775	Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :	1 901 589,00	3 548 170,00	2 200 000,00		2 200 000,00
278	Cession d'éléments d'actif	1 901 589,00	3 548 170,00	2 200 000,00		2 200 000,00
Autres 27	Prêts accession					
20-232-237	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 278)					
	Immobilisation incorporelles					
102	Augmentation des capitaux propres :	2 262 416,00	1 609 407,00	2 357 132,00		2 357 132,00
103	Dotations					
13 (hors 139 *)	Autres compléments de dotation et dons et legs en capital					
	Comptabilisation des subventions d'investissement					
162	Augmentation des dettes financières :	39 473 333,00	27 089 271,00	45 380 100,00		45 380 100,00
163	Participation des employeurs à l'effort de construction	2 549 000,00	2 285 000,00	1 597 000,00		1 597 000,00
164 (hors 1649)	Emprunts obligataires					
	Emprunts auprès des établissements de crédits					
165	Refinancement de dette					
1661	Dépôts de garantie des locataires					
1664	Redevances (location-accession)					
1668	Autres dépôts					
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières					
168 (hors 1688 *)	Autres emprunts et dettes assimilées					
1683	Intérêts compensateurs courants (augmentation)					
519	Concours bancaires courants	11 616 966,00	17 330 966,00	-17 330 966,00		-17 330 966,00
	Concours bancaires courants	11 616 966,00	17 330 966,00	-17 330 966,00		-17 330 966,00
	TOTAL DES RESSOURCES	61 353 036,36	56 197 444,24	40 375 820,36		40 375 820,36
	PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT					
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	61 353 036,36	56 197 444,24	40 375 820,36		40 375 820,36

* 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 DM) ou aux réalisations budgétaires de N-1.

BUDGET VOTE

Désignation de l'office : Vallée Sud Habitat

Exercice : 2026

BUDGET DEVELOPPE VOTE DU TABLEAU DE SUIVI DES STOCKS DE PRODUCTION

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

Désignation de l'office : VALLEE SUD HABITAT

Exercice : 2026

TABLEAU PREVISIONNEL DES EFFECTIFS REMUNERES (au 31 décembre)

CATEGORIES	Effectif			Équivalent temps plein (ETP)			ETP retraitées à d'autres organismes			Remunerations inscrites au budget (Cf 641, 6481) (4)			Autres charges de personnel et charges sociales (Cf 631, 633, 645, 647, 6485) (5)		
	N-1			N-1	N	Ecart	N-1	N	Ecart	N-1	N	Ecart	N-1	N	Ecart
				Total	dont non rétribuables	Total	dont non rétribuables	Total	dont non rétribuables	Total	dont non rétribuables	Total	dont non rétribuables	Total	
Cadres et cadres supérieurs (*)	40	40	34,69	41,00	6,1										
- Administratif, technique et social	FP (2)	1	1	1	1										
DT (3)	23	23	24	24											
FP															
donc r/ôle	DT	1	1	1	1										
FP															
donc r/ôle	DT	1	1	1	1										
Agents de maîtrise															
- Administratif, technique et social	FP	15	15	8,89	15	6,1									
DT	39	39	-1	39,3	38,3	-1,0									
donc r/ôle	FP														
donc r/ôle	DT	23,5	22,25	-1,25	23,5	22,25	-1,3								
Maintenance	FP														
donc r/ôle	DT	2	2	2	2										
donc r/ôle	FP														
Proximité (6)															
Employés et ouvriers															
- Administratif, technique et social	FP	85	89	4	84	89	4								
DT	9,11	9,1	9,5	0,39	1	1	0,5								
donc r/ôle	FP														
donc r/ôle	DT	4,89	4	-0,89	4,89	4	-0,9								
Proximité															
- Gardiennage	FP														
DT	3,16	3	-0,16	3,16	3	0,1									
donc r/ôle	FP														
donc r/ôle	DT	43,38	48	4,61	43,38	48	4,6								
- Nettoyage et espaces verts	FP														
DT	2	2	2	2	2										
Personnel extérieur (compte 621)															
Montant inscrit au budget	N-1	N	Ecart												
100 000	80 000	-20 000													

(*) dans la cas où l'effectif des catégories est inférieur ou égal à 3, la remunération correspondante est arrondie avec la catégorie adjacente, exemple : cadre administratif, technique et social = cadre maintenance

(1) Prévoir s'il y a création, suppression ou transformations.

(2) FP : fonction publique et îles

(3) DT : droit du travail (contrats privés)

(4) hors 6419 à 6481

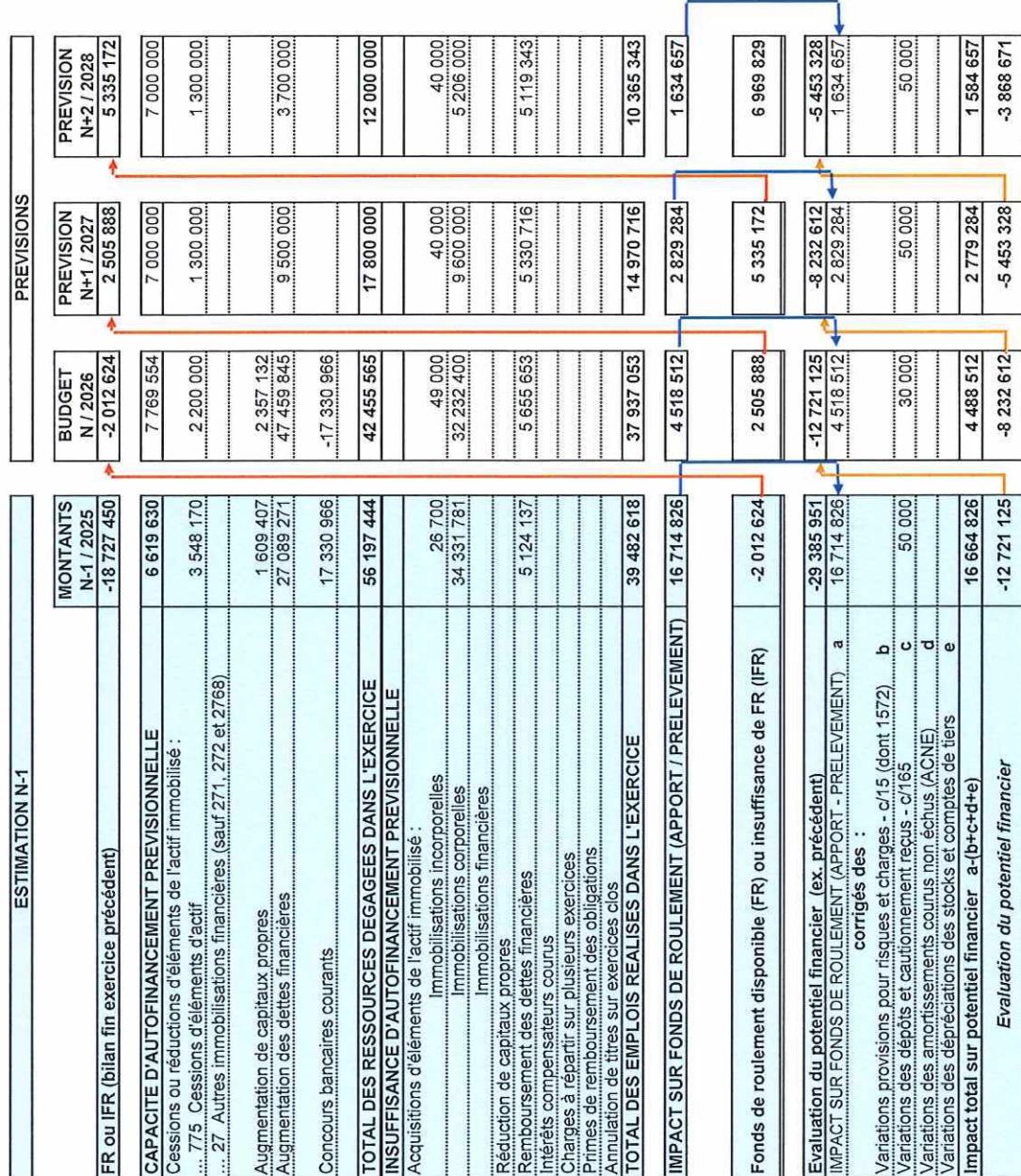
(5) hors 6319 à 6339, 6459, 6479 et 64865

(6) Gardiennage, nettoyage, espaces verts

ESTIMATION PLURIANUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE

ESTIMATION N-1

BILAN N-2 / 2024		FR ou IFR (bilan fin exercice précédent)	MONTANTS N-1 / 2025	BUDGET N / 2026	PREVISION N+1 / 2027	PREVISION N+2 / 2028
Apports - c/102 et c/103	79 076		-18 727 450	-2 012 624	2 505 888	5 335 172
Réserve...c/106	27 574 684					
Report à nouveau - c/110	51 113 241					
Report à nouveau - c/119 (précédé du signe -)						
Résultat de l'exercice - c/122 (signe... si déficit)						
Subventions d'investissements - c/13 (net du 139)	27 751 555					
Provisions réglementées - c/14						
Provisions pour risques et charges - c/15 (sauf 1572)	536 471					
Provisions pour gros entretien - c/1572	2 388 074					
Amortissements de l'actif immobilisé - c/28	231 501 399					
Dépréciations des immobilisations - c/29						
Autres dépréciations d'actifs - c/39, c/49 et c/59	2 813 949					
Emprunts - d/162 à 164 sauf 1649 (hors SC Banque)	252 193 484					
Dépôts et cautionnement reçus - c/165	2 753 699					
Droits de l'affectant - c/229						
Autres dettes (166, 168 et 1687) sauf IC	3 235					
Intérêts compensateurs (IC) - c/16883						
TOTAL DES RESSOURCES STABLES	598 718 868					
Immobilisations (valeurs brutes) :						
Compte 20	4 104 737					
Compte 21	536 401 286					
Compte 22, (sauf 229)						
Compte 23	76 518 561					
Compte 26	283 590					
Compte 27	138 144					
Charges à répartir (en net) - c/481						
Primes de remb. des obligations (en net) - c/169						
TOTAL DES EMPLOIS STABLES	(II) 617 446 318					
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR)						
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR)	-18 727 450					
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT / PRELEVEMENT)	16 714 826					
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR)	-2 012 624					
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT - PRELEVEMENT)	a 2 505 888					
Evaluation du potentiel financier (ex. précédent)	-29 385 951					
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT - PRELEVEMENT) a	16 714 826					
corrigés des :						
Variations provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572)	b					
Variations des dépôts et cautionnement reçus - c/165	c					
Amortissements courus non échus (ACNE)	d					
Autres dépréciations d'actifs - c/39, c/49 et c/59	e					
TOTAL (a+b+c+d)	(III) 10 658 501					
(FRI/IFR) - (III)	-29 385 951					
<i>(Evaluation du potentiel financier)</i>						



ETAT RECAPITULATIF PREVISIONNEL DES EMPRUNTS

N° DE COMpte	LIBELLES	MONTANT INITIAL	CAPITAL RESTANT DÜ AU 01/01/2026	MONTANT DES OUVERTURES DE CREDIT SUR 2026	ANNUITE PREVISIONNELLE			MONTANT NET DES DETTES	REPARTITION DE L'ENCOURS DE DETTE			PARTIE DE L'ENCOURS FAISANT OBIGEAT DE SWAPS (en %)
					CAPITAL	INTERETS	TOTAL		Dette à taux indexés: LivreT A (Euronext EONIA...)	Dette à taux fixes	Dette à taux structures (1)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (4 + 5 - 6)	10	11	12	13
PAR NATURE DE PRETEURS												
162	PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION	23 002 094,75	14 831 097,40	1 597 000,00	447 883,00	144 202,04	592 085,04	16 080 214,40	11 446 055,00	0,00	4 633 261,40	0,00
163	EMPRUNTS OBLIGATOIRES	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	512 532 094,50	232 291 982,42	43 613 100,00	5 067 775,00	7 391 066,96	12 455 741,96	270 837 307,42	1 229 440,26	10 797 653,32	655 452,00	0,00
164-11	CDC - EMPRUNTS P.L.A / P.L.F	19 080 805,09	19 080 805,09	1 280 430,00	92 184,00	882 57,29	1 845 001,29	17 042 455,09	768 024,00	26 585 699,32	0,00	0,00
164-12	EMPRUNTS PAULOS	6 685 390,11	5 425 207,52	21 253 306,00	216 970,35	216 970,35	450 851,45	762 432,45	4 055 183,38	0,00	0,00	0,00
164-13	EMPRUNTS PAULOS	34 405,72	4 666 764,38	611 581,00	920 750,00	2 065 156,55	3 888 906,55	93 266 349,15	93 780 839,15	112 481 885,62	0,00	0,00
164-14	EMPRUNTS LOCAUTS AIDES PAR LETAT POSTERIEURS AU PLIA (PLUS,...)	108 411 108,45	89 650 224,15	5 151 365,00	16 508 429,00	882 784,00	2 912 441,30	3 779 311,30	0,00	514 190,00	0,00	0,00
164-18	CDC - AUTRES EMPRUNTS	158 191 351,15	96 856 220,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
164-21	CGLS	23 370 277,27	1 506 705,00	122 801,00	48 956,66	171 759,66	1 383 619,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
164-22	PRETS DE L'EX-CAISSE DES PRETS HLM	3 334 705,00	16 427 600,80	2 818 249,26	708 000,00	233 949,00	110 862,25	348 946,00	1 229 440,26	1 354 854,00	0,00	0,00
164-23	CREDIT FONCIER DE FRANCE	29 986 885,00	4 123 111,68	253 846,00	155 351,13	408 197,13	408 197,13	2 509 465,68	2 509 465,68	2 059 707,00	0,00	0,00
164-33	CAISSE DEPARGNE	19 363 088,20	1 530 985,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
164-48	DEXA	18 429 005,00	846 717,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
164-66	CFE - SEL	2 438 982,82	2 438 982,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
164-68	ARREA	3 999 440,00	3 381 533,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 139 321,02	0,00	0,00
164-88	LA BANQUE POSTALE	11 120 633,79	58 100,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 162 647,71	0,00	0,00
164B	AUTRES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	1 499 124,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
167	AVANCES D'ORGANISSES SOCIAUX	1 458 878,10	40 246,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
167-4	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
167-6	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
167-8	AUTRES AVANCES	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	3 235,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 235,45	0,00	0,00
168-1	AUTRES EMPRUNTS	26 173,67	3 235,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 235,45	0,00	0,00
168-7	AUTRES DETTES	3 235,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL 1	547 062 723,25	247 226 316,27	45 210 100,00	5 515 658,00	7 538 166,00	13 051 827,00	286 920 757,27	269 604 950,29	15 430 914,72	655 452,00	0,00
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu des garanties	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)	547 062 723,25	247 226 316,27	45 210 100,00	5 515 658,00	7 538 166,00	13 051 827,00	286 920 757,27	269 604 950,29	15 430 914,72	655 452,00	0,00
PAR NATURE D'AFFECTATION												
...1	RESERVES FONCIERES	541 987 723,25	244 788 992,27	45 210 100,00	5 302 405,00	7 451 086,00	12 754 388,00	284 636 088,27	259 604 950,29	-119 824,74	14 555 510,72	655 452,00
...2	OPERATIONS FONCIERES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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
...4	ACCESSE 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
...5	ACCESSE 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
...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
...8	AUTRES DESTINATIONS	5 055 000,00	2 437 922,00	0,00	213 293,00	84 186,00	297 439,00	224 689,00	0,00	1 349 255,00	875 404,00	0,00
	TOTAL GENERAL(a)	547 062 723,25	247 226 316,27	45 210 100,00	5 515 658,00	7 538 166,00	13 051 827,00	286 920 757,27	269 604 950,29	15 430 914,72	655 452,00	0,00

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

1) Il s'agit des emprunts dont le taux d'intérêt est défini, sur tout ou partie de la durée de l'emprunt, en référence à un indicateur, court ou long, et qui peuvent être repris dans les colonnes 10 et 11.

2) Ces prêts sont ceux qui peuvent être déterminés à l'avance par une probabilité d'au moins 90 %, d'une hausse de la charge d'intérêts, plus ou moins faible.

3) Exemple 1: Emprunt d'une durée de 12 mois soit 12 mois positif. Tant que l'Euribor 12M reste < 6,00 %, le taux d'intérêt devient alors 3,50 %. Si l'Euribor 12M dépasse 6,00 %, le taux d'intérêt devient alors 5,50 %.

Exemple 2: Emprunt d'une durée de 20 ans, le taux passe dépend de l'écart de change entre le dollar US et le franc suisse. Pendant 3 ans, le taux passe à 1,87 %. Puis, pendant les 17 ans suivants, tant que le cours USD/CHF est > 1,1, le taux passe à 5,00 %. Si le cours USD/CHF dépasse 1,1, le taux passe à 5,50 %.

Exemple 3: Emprunt d'une durée de 20 ans. Le taux passe dépend de l'écart entre le CHF/EUR et le taux fixe à long terme. Tant que le cours USD/CHF dépasse 0,90, le taux passe à 2,24 %. Si le cours USD/CHF dépasse 0,90, le taux passe à 5,44 %.

ETAT DES PROPRIETES FONCIERES AU 31-10-2025

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 logts	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	2004	PLUS-PLAI				6		15		11		2		
. Bourg 10 bis - 26 lgts	2007	PLUS-PLAI		1		8		7		8		2		
. Bourg 10 bis APHP - 27 lgts	2007	PLS-PLUS		1		11		9		5		1		
. Bourg 1&2 - 6 lgts	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		
. Pav Bourgogne - 16 lgts -	2013	PLUS - PLAI			7		2		5		2			
. 64 route du Pavé Blanc - 11 lgts	2013	PLUS - PLAI				3		5		2		1		1
.314 Général De Gaulle - 1 lgt	2018													
.316 Général De Gaulle - 6 lgts	2018			2		3		1						
.3 route du Pavé Blanc - 1 lgt	2025					1								
.5 route du Pavé Blanc - 8 lgts	2025					4		3		1				
.29 rue du Capitaine Tarron - 2 lgts	2025							2						
TOTAL CITE DE LA PLAINE				26	48	7	472	29	1081	30	390	2	116	13
2214 logements														

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												
. 4ème tranche de 45 lgts R27	1976	HLM O												
Campus - 28 lgts	2024	PLAI-PLUS-PLS				9		12		7				
La Quintinie - 55 lgts	2025	PLAI-PLUS-PLS		3		16		24		11		1		
TOTAL TRIVAUX-LA-GARENNE				57		332	2	600		248		41		
1280 logements														

ETAT DES PROPRIETES FONCIERES AU 31-10-2025

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	
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 FILASSIER 3 lgts	2003	PLS				2		1						
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 13 lgts	2009	PLUS - PLAI		1		4		3		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 2 lgts	2005	PLUS - PLAI				1		1						
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 4 lgts	2006	PLS-PLUS				2		1			1			
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		18		26		15	3	1	3	
8/12 rue du Parc 7 lgts	2012	PLS				4								
4 à 16 rue de Bièvres 54 lgts	2014	PLUS - PLAI				18		19		14		3	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 Troisy 5 lgts	2019			3		2								
55 Troisy 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				
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				
Panorama lot 11 26 lgts	2024	PLAI-PLUS-PLS				8		10		6		2		
Panorama lot 19 35 lgts	2025	PLAI-PLUS-PLS				10		16		8		1		
Panorama lot 12 29 lgts	2025	PLAI-PLUS-PLS	1			8		13		6		1		
Panorama lot 17 33 lgts	2025	PLAI-PLUS-PLS				6		17		8		2		
Panorama lot 18 22 lgts	2025	PLAI-PLUS-PLS				3		14		4		1		
Midi - 27 lgts	2025	PLAI-PLUS-PLS		1		8		10		6		2		
TOTAL CENTRE VILLE														
1633 logements			4	119	40	478	28	547	27	299	21	66	4	

ETAT DES PROPRIETES FONCIERES AU 31-10-2025

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					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								
2 République - 4 lgts	2025					3		1						
BOURG LA REINE - BAGNEUX					1		19		1					1
22 logements														

TOTAL DU PATRIMOINE			30	312	47	1640	62	2763	57	1190	36	305	37
soit 6479 logements													

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	11
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	4
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
Ilôt 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 Trosy	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
PIERRELAIIS	99
DEFORGES	1
BROSSOLETTE	20
CHARTRES	98
MAISON BLANCHE	57
L'AULNAY	43
BLERIOT	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
Panorama lot 11	16
5 route du Pavé Blanc	5
29 rue du Capitaine Tarron	1
LA QUINTINIE	88
Panorama lot 19	21
Panorama lot 12	18
Panorama lot 18	14
Panorama lot 17	20
Midi	27
TOTAL	2806

ETAT DES COMMERCES ET LOCAUX DIVERS AU 31-10-2025

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
R27	1978	Démoli		commerce sans logement
CENTRE DESPREZ	1978		4	locaux Mairie
	1980		1	local collectif résidentiel
39-43 avenue JEAN JAURES	1984		1	local collectif résidentiel
BALCON DE CLAMART	1988			commerces sans logement
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	1 local
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
141 avenue Jean JAURES	2009			2 locaux professionnels (1 crèche + 1 cabinet médical)
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		1	commerce
3 René Samuel	2017		1	commerce
5 Trosy	2019		2	commerce
19 Hébert	2019		1	commerce
18 Vigouroux	2019		1	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
5 route du pavé blanc	2025		1	commerce
TOTAL DES COMMERCES DE L'OFFICE :			53	