



EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration Extraordinaire

Séance du 18 DECEMBRE 2024

Le Conseil d'Administration s'est réuni dans le lieu accoutumé de ses séances en conformité avec la Loi du 5 décembre 1922, sous la présidence de :

M. Mohamed MAHALI

Administrateurs en exercice : 22

Présents : 11

M. MAHALI	M. DE GEA	M. MARKOVIC	M. RICHARD
Mme BAGHDAD	M. GILLET	Mme MARTINIANI	Mme SIDI DRIS
M. CAVANNA	Mme KADDOUR	Mme MATHERON	

Absents/excusés avant donné pouvoir : 8

Mme BASS	à	Mme BAGHDAD
M. BEN MIHOUB	à	M. MAHALI
Mme BICAIS	à	Mme BAGHDAD
Mme CHENET	à	M. CAVANNA

M. DOYER	à	M. GILLET
M. GARCIN	à	M. CAVANNA
M. MORENO	à	M. MAHALI
Mme VALVERDE	à	M. GILLET

Absents/excusés : 3

Mme BERNARDINI	Mme FORTIAS	M. SMAILI
----------------	-------------	-----------

Nombre de votants (présents + représentés) : 19

DELIBERATION 24-61 Approbation budget 2025	<p><u>N° 24-61 - APPROBATION BUDGET 2025</u></p> <p>Mesdames, Messieurs,</p> <p>Monsieur le Président présente le rapport suivant :</p> <p>L'élaboration du budget 2025 telle que présentée ci-après, fait suite au Débat d'Orientations budgétaires qui s'est tenu lors du Conseil d'Administration du 24 octobre 2024 acté par délibération n° 24-38.</p> <p>Ainsi, malgré un contexte général difficile et une équation budgétaire tendue, Toulon Habitat Méditerranée réaffirme sa volonté de maintenir un rythme de production de logements neufs, ainsi qu'un bon niveau de réhabilitation de son parc immobilier permettant ainsi aux locataires de diminuer leurs dépenses énergétiques et contribuant à l'amélioration de leur pouvoir d'achat.</p>
---	---

Ces ambitions ne peuvent s'envisager qu'en maintenant une grande vigilance sur les comptes.

Pour maintenir l'équilibre des comptes, il reste impératif d'actionner les leviers suivants :

- Maitrise des coûts de fonctionnement,
- Réduction de la vacance et des impayés,
- Optimisation de la politique de loyers,
- Optimisation du financement des investissements.

Sont présentés, ci-dessous, successivement les deux budgets de l'office :

- Le budget de l'activité locative,
- Le budget de l'activité de l'OFS (Office Foncier Solidaire).

BUDGET THM - ACTIVITE LOCATIVE

I - LE BUDGET D'EXPLOITATION

L'ensemble des documents budgétaires de l'activité locative, vous est présenté sous forme d'un EPRD « Etat prévisionnel des dépenses et recettes » en 2 parties :

- Le compte de Résultat Prévisionnel qui retrace l'activité annuelle de l'office,
- Le tableau de financement qui retrace l'ensemble des opérations d'investissement et de long terme.

Le lien à établir entre ces 2 composantes est présenté sous la forme d'un tableau de passage du Résultat prévisionnel à la Capacité d'autofinancement Prévisionnelle (CAF). Celle-ci traduit la gestion de l'office et constitue une donnée essentielle pour le calcul de l'Autofinancement net HLM.

A – LE COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

Il est important de noter une information reçue après le Débat d'Orientations Budgétaires. Les ventes des deux terrains situés sur la Seyne et initialement reportées en 2025, devraient être concrétisées en décembre. Ceci a pour conséquence l'amélioration du résultat 2024 et a contraint l'Office à construire différemment son budget 2025.

Au titre de l'activité locative, il ressort un résultat prévisionnel de 33 120 €.

Les hypothèses retenues pour l'élaboration du budget d'exploitation prévisionnel de l'exercice 2025 sont exposées ci-dessous.

A 1 - LES PRODUITS

Concernant les produits, il est retenu :

- Une augmentation des loyers de 3% votée par le Conseil d'Administration le 24/10/2024, dans sa délibération n° 24-39,
- Une application de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) selon les barèmes connus à ce jour, estimée à 5 000 000 €,
- L'intégration des loyers issus de :
 - la livraison du Patio ,16 logements, début 2025
 - la livraison de l'Olivier (Desaix), 62 logements, au cours du 1^{er} trimestre 2025
 - l'effet année pleine de l'acquisition du Cap d'Or, 36 logements, en septembre 2024
 - l'acquisition à venir, sous réserve de la validation par le Conseil d'Administration, de 34 logements sur la commune de Sanary
 - la baisse de la vacance, notamment par la remise en location de l'intégralité de l'Abricotier 3
- La vente du terrain « Messidor A1 ».

A 2 – LES CHARGES

Concernant les charges, il est retenu :

- Le maintien à un niveau élevé des dépenses d'état des lieux : 4 131 k€ en exploitation,
- La poursuite de la réalisation des diagnostics obligatoires (amiante et énergétique),
- Les dépenses de gros entretien en adéquation avec le Plan Pluriannuel d'Entretien, 1 200 000 € sur l'ensemble du patrimoine.
- Les dépenses de maintenance : contrats d'entretien et entretien courant à hauteur de 2 900 000 €.
- Les dépenses de personnel, en hausse du fait de la prévision d'embauche de 5 agents d'entretien, afin de se conformer progressivement au décret gardien.
- Une TFPB revalorisée de 5 % du fait de la hausse des valeurs locatives actualisées annuellement et déduction faite de l'impact de l'abattement de 30 % sur les nouvelles zones en QPV (Rode et St Jean du Var).
- Le remboursement de la dette (intérêts) : 6 090 k€, incluant les nouveaux prêts sur les programmes L'Olivier et le Patio et intégrant la baisse probable du taux du livret A de 3 % à 2.7 % à compter de février 2025.

En synthèse, le montant total des charges et produits est le suivant, le Résultat net prévisionnel de l'activité locative s'établit donc à 33 120 € :

	En €
Total Charges	89 344 400
Total Produits	89 377 520
Résultat Prévisionnel	33 120

A 3 – LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

La capacité d'autofinancement prévisionnelle avant déduction du remboursement du capital des emprunts est de 9 365 120 €. Le passage du Résultat à la CAF est présenté dans le tableau ci-dessous.

	En €
Résultat Prévisionnel	33 120
Total charges à réintégrer	18 062 000
Total produits à réintégrer	8 730 000
Capacité d'Autofinancement	9 365 120

II - LE BUDGET D'INVESTISSEMENT

Le budget des investissements de 28 124 000 € est réparti en 4 catégories.

	En €
Structure	255 000
Constructions locatifs	18 977 000
Réhabilitations	5 473 000
Renouvellements de composants	3 419 000
Investissements 2025	28 124 000

III – LE TABLEAU DE FINANCEMENT

Compte tenu des investissements et du remboursement du capital des emprunts (emplois), il sera nécessaire de prélever 467 680 € sur le fonds de roulement.

	En €
Capacité d'Autofinancement	9 365 120
Ressources	22 697 600
Emplois	32 530 400
Prélèvement en fonds de roulement	-467 680

IV - L'AUTOFINANCEMENT NET HLM

L'autofinancement net de 5 514 120€ est l'ensemble des ressources prévisionnelles tirées de l'activité 2025 de l'office qui resteraient à sa disposition après remboursement des seuls emprunts locatifs. Ces ressources constituent les fonds propres indispensables pour construire, réhabiliter et renouveler les composants comme le chauffage, les VMC, etc.

Par ailleurs, le ratio d'autofinancement net HLM mesure la rentabilité de l'exploitation de l'organisme en pourcentage du chiffre d'affaires. C'est un des indicateurs permettant d'apprécier la fragilité d'un office. Il sert de seuil d'alerte pour les opérateurs du secteur HLM. La règle de gestion prudentielle est basée sur le respect de deux conditions ci-dessous. Ce ratio doit être :

- supérieur à 0 pour l'année N
- supérieur à 3 % pour la moyenne des 3 derniers exercices.

	Exercice 2025	Moyenne des 3 derniers exercices
Ratio Autofinancement Net HLM	9,23%	9,93%

Le ratio d'autofinancement net HLM de 9,23% permet de conclure que Toulon Habitat Méditerranée n'est pas dans une situation de fragilité au sens du décret n°2014-1151 du 07/10/20214.

BUDGET THM/OFS - ACTIVITE BRS

Faute de projet abouti, le budget 2025 est à zéro.
Pour autant les prospections et les réflexions se poursuivent afin de cibler d'autres opérations.

Il est proposé, en conséquence, au Conseil d'Administration d'approuver le budget 2025 établi sous forme d'Etat Prévisionnel des Dépenses et des Recettes.

Le Conseil d'Administration,

Vu les articles R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
Vu la délibération N° 24-38 du CA du 24/10/2024

Considérant que le quorum du Conseil d'Administration est atteint,

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

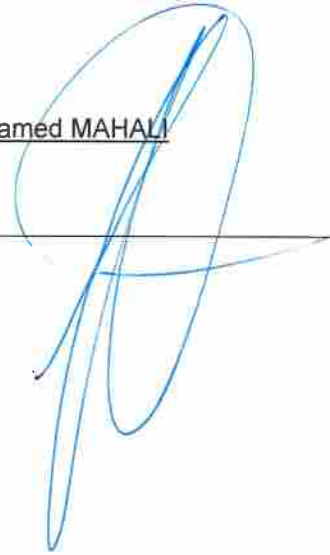
Votes favorables	16	Abstention	1	Votes contre	2
------------------	----	------------	---	--------------	---

Article 1

APPROUVE le Budget 2025 établi sous forme d'Etat Prévisionnel des Dépenses et des Recettes.

Le Président du Conseil d'Administration,

Mohamed MAHALI





BUDGET SYNTHETIQUE
Compte de résultat prévisionnel

Prévisions

	Charges	Produits
60 (sauf 603)	539 400	817 500
603	0	70 (sauf 703, 704)
61 (sauf 61521)	0	Produits des activités
61521	6 512 480	57 824 320
62	7 860 850	0
63 (sauf 63512)	1 201 350	0
63512	1 448 800	150 000
64	11 290 750	0
641	8 868 045	37 500
6481	90 000	0
65 (sauf 654)	3 954 100	0
654	178 510	1 200 000
66	2 350 000	0
67 (sauf 675)	6 090 000	1 100 000
675	570 900	6 222 000
68 (sauf 68157)	28 500	860 000
68157	17 053 500	2 000 000
69	980 000	1 200 000
71	207 885	60 000
TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES	69 225 070	71 471 320
063	20 113 330	17 906 200
TOTAL DES CHARGES	89 344 400	89 377 520
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	33 120	0
TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	89 377 520	89 377 520
Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle (non soumis au vote du CA)		
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	33 120	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	0	860 000
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	28 500	4 670 000
	18 033 500	3 200 000
TOTAL I	0	0
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	18 095 120	8 730 000
	9 365 120	0
TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL		
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	0	9 365 120
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé:	0	0
Immobilisations incorporelles	42 000	860 000
Immobilisations corporelles	28 082 400	0
Immobilisations financières	0	0
Réduction de capitaux propres	0	805 000
Remboursement des dettes financières [hors accessions (2)]	4 406 000	21 032 600
Intérêts compensateurs courus	0	0
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	32 530 400	32 062 720
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)	0	0
TOTAL DES EMPLOIS	32 530 400	32 062 720
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	0	467 880
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier....	0	0
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	32 530 400	32 530 400
FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL		
Fonds de roulement estimé au 1er Janvier de l'exercice N	40 419 000	40 419 000
Variation du fonds de roulement	-467 880	-467 880
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre de l'exercice N	39 951 320	39 951 320



BUDGET DEVELOPPE
Vote du compte de résultat - Charges

Chapitre	Intitulé	Réalisation N-2	ESTIMATIONS N-1	Exercice N		
				Reconduction	Mesures nouvelles	
Total						
CHARGES NON RECUPERABLES						
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	573 199	539 600	0	0	539 400
603	Variation de stocks	0	0	0	0	0
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	5 239 212	5 884 970	0	0	6 512 480
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	6 928 636	7 538 570	0	0	7 860 850
62	Autres services extérieurs (hors 629)	1 068 847	1 303 070	0	0	1 201 350
63	(sauf 63512) Impôts, taxes, verst assim. (hors 6319, 6339, 6359)	1 387 902	1 432 000	0	0	1 448 800
63512	Taxes foncières	9 855 997	10 916 000	0	0	11 290 750
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	8 666 013	8 763 700	0	0	8 868 045
6481	Autres charges de personnel - rémunérations, indem.	125 262	130 000	0	0	90 000
Autres 64	Charges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	3 358 182	3 446 600	0	0	3 954 100
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	121 021	167 135	0	0	178 510
654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 407 743	1 300 000	0	0	2 350 000
66	Charges financières (hors 6691)	5 004 202	6 062 000	0	0	6 090 000
67 (sauf 675)	Charges exceptionnelles	1 040 907	885 375	0	0	570 900
675	Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés	75 382	439 920	0	0	28 500
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	19 455 253	17 230 000	0	0	17 053 500
68157	Provisions pour gros entretien	3 013 415	1 067 000	0	0	980 000
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéfices	230 810	727 900	0	0	207 885
71	Production stockée	0	0	0	0	0
TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES		67 551 983	67 833 840	0	0	69 225 070
CHARGES RECUPERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES						
063	Total des charges récupérables	17 049 596	18 987 700	0	0	20 119 330
TOTAL DES CHARGES		84 601 579	86 821 540	0	0	89 344 400
EXCEDENT		53 430	656 710	0	0	33 120



BUDGET DEVELOPPE
Vote du compte de résultat - Produits

Chapitre	Intitulé	Réalisation N-2	ESTIMATIONS N-1	Exercice N		Total
				Reconduction	Mesures nouvelles	
70 (sauf 703, 704)	Produits des activités	739 091,24	816 900,00	0	0	817 500,00
704	Loyers	52 864 479,16	54 692 700,00	0	0	57 824 320,00
71	Production stockée	0	0	0	0	0
72	Production immobilisée	192 983,83	150 000,00	0	0	150 000,00
74	Subventions d'exploitation	66618,95	48 000,00	0	0	37 500,00
75	Autres produits de gestion courante	1 060 365,80	1 308 000,00	0	0	1 200 000,00
76	Produits financiers	1 388 338,69	1 500 000,00	0	0	1 100 000,00
77 (sauf 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)	7 027 755,58	6 919 000,00	0	0	6 222 000,00
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 078 752,00	1 920 350,00	0	0	860 000,00
78 (sauf 78157)	Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions	2 818 795,14	1 619 300,00	0	0	2 000 000,00
78157	Provisions pour gros entretien	2 193 643,29	1 430 000,00	0	0	1 200 000,00
79	Transferts de charges	406 918,08	80 000,00	0	0	60 000,00
603	Variation de stocks	0	0	0	0	0
	TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES	69 837 741,76	70 484 250,00	0	0	71 471 320,00
	RECUPERATION DECHARGES LOCATIVES ET ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES					
703	Récupération des charges locatives	14 817 267,56	16 994 000,00	0	0	17 906 200,00
	TOTAL DES PRODUITS	84 655 009,32	87 478 250,00	0	0	89 377 520,00
	DEFICIT			0	0	0
	RESULTAT (EXCEDENT / DEFICIT) PREVISIONNEL	53 430,30	656 710,00	0	0	33 120,00
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 078 752,00	1 920 350,00	0	0	860 000,00
777	QUOTE PART DES SUBVENTIONS INVESTISSEMENT VIREE AU RESULTAT	4 816 069,06	4 750 000,00	0	0	4 670 000,00
78	Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions	5 012 438,43	3 049 300,00	0	0	3 200 000,00
7963	INTERETS COMPENSATEURS	0	0	0	0	0
675	Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés	75 381,62	439 920,00	0	0	28 500,00
68	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	22 468 667,92	18 297 000,00	0	0	18 033 500,00
	CAPACITE / INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	11 690 220,35	9 673 980,00	0	0	9 365 120,00



BUDGET DEVELOPPE
Vote du tableau de financement prévisionnel - Emplois

Chapitre	Intitulé	Réalisation 2023	ESTIMATIONS 2024	Exercice 2025	
				Opérations en cours	Opérations nouvelles
					Total
	IAF	0	0	0	0
20	Immobilisations incorporelles (sauf 232, 237)				
232	Immobilisations incorporelles en cours	48 519,00	15 000,00	0	42 000,00
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles	0	0	0	0
	Sous-Total 1 - Immobilisations incorporelles	48 519,00	15 000,00	0	42 000,00
211	Terrains	0	0	0	0
212	Agencements et aménagements de terrains	0	0	0	0
213	(hors 21311) Constructions				
21311	Constructions - Immeubles de rapport				455 400,00
214	(hors 21411) Constructions sur sol d'autrui				1 995 000,00
21411	Constructions sur sol d'autrui - Immeubles de rapport	10912802	21357500	0	0
215	Installations techniques, matériel et outillage				12 000,00
218	Autres immobilisations corporelles				200 500,00
221	Immeubles en location vente				0
2312	Terrains en cours				0
2313 (hors 231311)	Constructions en cours				0
231311	Constructions en cours - Immeubles de rapport	0	0	0	25 419 500,00
2314 (hors 231411)	Constructions sur sol d'autrui en cours	0	0	0	0
231411	Constructions sur sol d'autrui en cours - Imm. de rapport	0	0	0	0
2318	Autres immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	0	0	0	0
	Sous-Total 2 - Immobilisations corporelles	10 912 802,00	21 357 500,00	0	28 082 400,00
26	Participations et créances rattachées à des participations	0	0	0	0
27 (hors 278)	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)	0	0	0	0
278	Prêts accession	0	0	0	0
	Sous-Total 3 - Immobilisations financières	0	0	0	0
	ACQUISITIONS D'ELEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE (ST 1 + ST 2 + ST 3)	10 961 321,00	21 372 500,00	0	28 124 400,00
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	0	0	0	0
169	Primes de remboursement des obligations	0	0	0	0
13	Subventions d'investissement	0	0	0	0
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	0	0	0	0
163	Emprunts obligataires	0	0	0	161 000,00
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	6 528 358,00	4 595 000,00	0	4 126 000,00
1649	Refinancement de dette	0	0	0	0
1651	Dépôts de garantie des locataires	0	0	0	0
1654	Redevances (location - accession)	0	0	0	0
1658	Autres dépôts	0	0	0	0
166	Participation des salariés aux résultats	0	0	0	0
167	Emprunts et dettes assorties de conditions part.	0	0	0	0
168 (hors 16883)	Autres emprunts et dettes assimilées	0	0	0	119 000,00
16883	Intérêts compensateurs courus	0	0	0	0
	REMBOURSEMENT DES DETTES FINANCIERES	6 528 358,00	4 595 000,00	0	4 406 000,00
	TOTAL DES EMPLOIS	17 489 679,00	25 967 500,00	0	32 530 400,00
	APPORT AU FONDS DE ROULEMENT				
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	17 489 679,00	25 967 500,00	0	32 530 400,00



BUDGET DEVELOPPE
Vote du tableau de financement prévisionnel - Ressources

Chapitre	Intitulé	Réalisation 2023	ESTIMATIONS 2024	Exercice 2025		Total
				Opérations en cours	Opérations nouvelles	
	CAF	11 690 220,35	9 673 980,00	0	0	9 365 120,00
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	1 078 752,00	1 920 350,00	0	0	860 000,00
278	Prêts accession	0	0	0	0	0
27 (hors 278)	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)	0	0	0	0	0
	CESSION OU RÉDUCTION D'ÉLÉMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	1 078 752,00	1 920 350,00	0	0	860 000,00
102	Dotations	0	0	0	0	0
103	Autres compléments de dotation - Dons et legs en capital	0	0	0	0	0
13	Subventions d'investissement	946 177,00				
	AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES	946 177,00	0,00	0	0	805 000,00
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	0	0	0	0	0
163	Emprunts obligataires	0	0	0	0	0
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	2 210 533,00	0	0	0	20 905 000,00
1649	Refinancement de dette	0	0	0	0	0
1651	Dépôts de garantie des locataires	110 000	120 000	0	0	127 600,00
1654	Redevances (location - accession)	0	0	0	0	0
1658	Autres dépôts	0	0	0	0	0
167	Emprunts et dettes assorties de conditions part.	0	0	0	0	0
168 (hors 16883)	Autres emprunts et dettes assimilées	0	0	0	0	0
16883	Intérêts compensateurs courus	0	0	0	0	0
	AUGMENTATION DES DETTES FINANCIÈRES	2 320 533,00	120 000,00	0	0	21 032 600,00
	TOTAL DES RESSOURCES	16 035 662,35	11 714 330,00	0	0	32 062 720,00
	PRÉLÈVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT	1 563 996,65	14 253 170,00	0	0	467 680,00
	TOTAL ÉQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	17 599 679,00	25 967 500,00	0	0	32 530 400,00

BUDGET VOTE
Désignation de l'office : Toulon Habitat Méditerranée

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		
35	Immeubles achevés		
Total			0,00
BFR lié aux stocks (Total emplois - Total ressources)			

TABEAU PREVISIONNEL DES EFFECTIFS REMUNERES (au 31 décembre)

CATEGORIES	Effectif			Equivalent temps plein (ETP)			Rémunérations inscrites au budget (C641, 6481) (4)				Autres charges de personnel et charges sociales (C631, 633, 645, 647, 6485) (5)				
	N-1	N	Ecart (1)	N-1	N	Ecart	N		N-1		Total	Ecart	N-1	N	Ecart
							dont chg non récupérables	Total	dont chg non récupérables	Total					
Cadres et cadres supérieurs (*)	68	69	1	67,20	68,20	1,00	3 211 722	3 211 721	3 286 721	107 340,48	75 000,00	1 424 103,36	1 519 266,65	95 163	
- Administratif, technique et social															
FP (2)	26	26	0	25,5	25,5	0,00	1 166 046	1 166 046	1 166 046	11 474	0	445 269	465 223	19 954,01	
DT (3)	24	24	0	23,7	23,7	0,00	1 083 185	1 083 185	1 083 185	10 658	0	530 154	553 912	23 757,99	
- Maintenance															
FP	1	1	0	1	1	0,00	169 250	169 250	169 250	0	0	75 176	78 545	3 368,88	
DT	3	3	0	3	3	0,00	161 104	161 104	161 104	1 665	0	101 664	106 220	4 555,91	
- Proximité (6)															
FP	6	6	0	6	6	0,00	310 944	310 944	310 944	3 060	0	115 420	120 592	5 172,36	
DT	8	9	1	8	9	1,00	321 193	321 193	396 193	78 898	75 000	156 421	194 775	38 354,13	
Agents de maîtrise	155	155	0	152,10	152,10	0,00	4 756 396	4 681 425	4 681 425	46 802	0	2 128 280	2 223 666	95 375	
- Administratif, technique et social															
FP	52	51	-1	50,9	49,9	-1,00	2 019 590	2 019 590	1 990 990	-9 009	-28 600	916 199	945 764	29 565,03	
DT	59	60	1	57,4	58,4	1,00	1 377 674	1 377 674	1 406 274	42 437	28 600	623 819	663 257	39 448,38	
- Maintenance															
FP	7	7	0	7	7	0,00	342 277	342 277	345 645	3 368	0	130 500	136 348	5 848,15	
DT	10	10	0	10	10	0,00	199 659	199 659	201 624	1 965	0	105 000	109 705	4 705,41	
- Proximité (6)															
FP	5	5	0	5	5	0,00	226 225	226 225	201 225	2 226	0	92 100	96 227	4 127,31	
DT	22	22	0	21,8	21,8	0,00	590 972	541 000	541 000	5 815	0	260 662	272 344	11 681,16	
Employés et ouvriers	68	75	7	68,00	75,00	7,00	2 009 581	1 244 096	1 421 546	198 970	177 450	827 616	938 865	111 249	
- Administratif, technique et social															
FP	2	2	0	2	2	0,00	68 973	68 973	68 973	679	0	32 500	33 956	1 456,43	
DT	11	11	0	11	11	0,00	281 932	281 932	281 932	2 774	0	119 990	125 367	5 377,16	
- Maintenance															
FP	7	7	0	7	7	0,00	252 162	252 162	254 643	2 481	0	100 420	104 920	4 500,16	
DT	3	5	2	3	5	2,00	128 030	190 488	178 730	52 459	50 700	60 583	84 487	23 903,75	
- Gardiennage															
FP	8	7	-1	8	7	-1,00	299 880	108 000	101 575	-23 002	-6 425	120 500	125 900	5 400,01	
DT	6	7	1	6	7	1,00	306 891	105 000	111 425	28 973	6 425	111 632	116 635	5 002,62	
- Nettoyage et espaces verts															
FP	6	6	0	6	6	0,00	168 354	143 000	143 000	1 657	0	104 296	108 970	4 673,86	
DT	25	30	5	25	30	5,00	503 360	157 000	283 750	132 950	126 750	177 695	238 630	60 935,14	
Effectif total	291	299	8	287,30	295,30	8,00	9 977 699	9 137 242	9 389 692	353 112,0	252 450	4 380 000	4 681 787	301 788	
Personnel extérieur (compte 621)															

(*) dans le 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.

(1) Préciser s'il s'agit de créations, suppressions ou transferts.

(2) FP : fonction publique et liés

(3) DT : droit du travail

ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE



RESSOURCES	ESTIMATION N-1 (a)		PREVISIONS		
	BILAN N-2 31/12/2023	MONTANTS N-1 31/12/2024	BUDGET N 2025	PREVISION 2026	PREVISION 2027
Apports - c/102 et c/103	2 917 406	50 808 686	36 555 516	36 087 836	24 456 667
Réserves - c/106	36 032 733				
Report à nouveau - c/110	72 151 696	9 673 980	9 365 120	8 000 000	8 000 000
Report à nouveau - c/119 (précédé du signe -)					
Résultat de l'exercice - c/12 (signe - si déficit)	53 430	1 920 350	860 000	1 807 000	2 500 000
Subventions d'investissements - c/13 (net du 139)	100 290 356				
Provisions pour risques et charges - c/15 (sauf 1572)	1 143 396				
Provisions pour gros entretien - c/1572	3 603 011				
Amortissement de l'actif immobilisé	339 488 139	120 000	21 032 600	6 598 500	12 800 000
Dépréciations des immobilisations - c/29					
Autres dépréciations d'actifs - c/39, c/49 et c/59					
Emprunts - c/162 à 164 sauf 1649 (hors SC Banque)	186 960 650				
Dépôts et cautionnement reçus - c/165	3 993 870				
Droits de l'affactant - c/229					
Autres dettes (166, 167, 1681 et 1687) sauf IC	133 802 411				
Intérêts compensateurs (IC) - c/16883					
TOTAL DES RESSOURCES STABLES 1	747 972 712	11 714 330	32 082 720	16 405 500	23 300 000
Immobilisations (valeurs brutes) :					
Compte 20	3 315 358	15 000	42 000	50 000	50 000
Compte 21	683 052 612	21 357 500	28 082 400	23 838 000	3 600 000
Compte 22 (sauf 229)	0				
Compte 23	10 795 756				
Compte 26	300				
Compte 27	0				
Charges à répartir (en net) - c/481					
Primes de remb. des obligations (en net) - c/169	-14 253 170		-467 680	-11 631 169	15 326 006
TOTAL DES EMPLOIS STABLES 2	697 164 026	36 555 516	36 087 836	24 456 667	39 782 674
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR)	50 808 686				
TOTAL	12 171 904	-12 986 870	-142 180	-11 724 569	15 392 506
(FR/IFR) - (III)	38 636 782	25 649 912	25 507 732	13 783 163	29 175 670
(Evaluation du potentiel financier)	38 637				
(Evaluation du potentiel financier)					
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR)	36 555 516	36 555 516	36 087 836	24 456 667	39 782 674
Evaluation du potentiel financier (ex. précédent)	38 636 782	38 636 782	25 649 912	13 783 163	29 175 670
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT - PRELEV)	-14 253 170	-14 253 170	-467 680	-11 631 169	15 326 006
Corrigés des :					
Variations provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572)	47 700	0	-220 000	0	0
Variations des dépôts et cautionnement reçus - c/165	c	c	-105 500	93 400	-66 500
Variations des amortissements courus non échus (ACNE)	-1 314 000	e	-105 500	93 400	-66 500
Variations des dépréciations des stocks et comptes de tiers	e	e	-142 180	-11 724 569	15 392 506
Impact total sur potentiel financier a-(b+c+d+e)	-12 986 870	25 649 912	25 507 732	13 783 163	29 175 670
Evaluation du potentiel financier	38 636 782	25 649 912	25 507 732	13 783 163	29 175 670

ETAT RECAPITULATIF PREVISIONNEL DES EMPRUNTS

N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT INITIAL AU 01/01/N	CAPITAL RESTANT DU AU 01/01/N	MONTANT DES OUVERTURES CREDIT SUR N	ANNUITE PREVISIONNELLE			MONTANT NET DES DETTES 9 (4+5-6)	REPARTITION DE L'ENCOURS DE DETTE (en %)				PART DE L'ENCOURS FAISANT L'OBJET DE SWAPS (en %)	
					CAPITAL 6	INTERETS 7	INTERETS 7		Dettes à taux indicés - Livret A 10	Dettes à taux variables 11	Dettes à court terme 12	Dettes à taux autres 13		
PAR NATURE DE PRETEURS														
162	PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION	20 761 389	5 737 542				70 000	5 898 107			0	4 726 620	864 948	
163	EMPRUNTS OBLIGATAIRES													
164	EMPRUNTS AUPRES DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	598 866 124	173 069 483	0	4 120 915		6 020 000	177 190 398	171 752 753	729 163	4 708 462	0	0	
16411	CDC - EMPRUNTS P.L.A./P.L.F	81 188 216	7 068 349	0	1 081 940		392 550	8 150 289						
16412	EMPRUNTS PLI													
16413	EMPRUNTS PALULOS	50 930 433	2 912 547		294 540		129 200	3 207 087						
16414	Prêts désaek - pablo	8 733 579	8 733 579		100 000		284 800	8 633 579						
16415	EMPRUNTS LOCATIFS AIDES PAR L'ETAT POSTERIEURS AU PLA (PLUS...)	186 432 511	129 813 354		1 262 800		4 387 400	131 076 154						
16415	CDC - AUTRES EMPRUNTS PRETS PAM	23 413 792	11 531 402		378 028		390 850	11 909 429						
16416	PRUAS	22 648 411	7 442 701		284 265		279 300	7 726 966						
16418	CDC - AUTRES EMPRUNTS haut de bilan	46 159 829	1 433 139		43 192		38 900	1 476 331						
16421	CGLLS													
16421	PRETS DE L'EX-CAISSE DES PRETS HLM	105 631 360	78 228		18 190		4 200	96 418						
16422	CONCOURS AUX ORGANISMES EN DIFFICULTE													
1646	DEXIA													
1647	PRETS EX-CAISSE DES PRETS HLM	22 315 333	0											
1648	AUTRES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	51 412 661	4 256 185		657 960		112 800	4 914 145			4 708 462			
167	EMPRUNTS ET DETTES ASSORTIS DE CONDITIONS PARTICULIERES	1 383 103	0	0	0			0						
1674	Avance de l'état	1 200 164	0	0	0			0						
1673		182 939	0	0	0			0						
168	AUTRES EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES	3 902 873	983 942	0	118 027		0	1 101 969			4 30 254	671 715	0	
1687	AUTRES DETTES	1 013 588	0											
1681	AUTRES EMPRUNST	2 889 284	983 942		118 027		0	1 101 969			4 30 254	671 715	0	
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu des garanties	624 935 489	179 790 967	0	4 399 507		6 090 000	184 150 473	172 039 291	729 163	9 865 357	1 556 663	0	
	TOTAL 2	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0	0
	TOTAL GENERAL (1 + 2)(a)	624 935 489	179 790 967	0	4 399 507		6 090 000	184 150 473	172 039 291	729 163	9 865 357	1 556 663	0	
PAR NATURE D'AFFECTATION														
...1	RESERVES FONCIERES													
...2	OPERATIONS LOCATIVES													
...3	EMPRUNTS GR ANTERIEURS A 2005	586 731 097	174 921 202	0	3 818 244		5 992 350	179 902 871	172 039 290	342 163	5 964 754	1 556 664		
...4	ACCESSION A LA PROPRIETE (financements de stocks immobiliers)							0						
...5	ACCESSION A LA PROPRIETE (gestion de prêts)	10 958 419	0					0						
...6								0						
...7	BATIMENTS ET INSTALLATIONS ADMINISTRATIVES	1 935 349	1 062 774		46 004		12 150	1 016 770			1 016 770			
...8	AUTRES DESTINATIONS	25 508 624	3 806 091		535 259		85 500	3 270 833			2 883 833	0		
	TOTAL GENERAL(b)	624 935 489	179 790 967	0	4 399 507		6 090 000	184 150 473	172 039 291	729 163	9 865 356	1 556 664	0	

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