

**Délibération du Conseil d'Administration n° 42-22**  
**Séance du lundi 12 décembre 2022**

Rendue exécutoire

Le Conseil d'Administration de Val d'Oise Habitat s'est réuni le lundi 12 décembre 2022 à 14h30 au Conseil départemental du Val d'Oise, sous la présidence de Madame Marie-Christine CAVECCHI, le quorum étant atteint.

**Présents :**

Mme Marie-Christine CAVECCHI	Présidente
M. Xavier HAQUIN	Vice-Président
M. Patrick BAQUIN	Administrateur
Mme Josette BEGUIN	Administratrice
M. Daniel BLANC	Administrateur
M. François HANET	Administrateur
M. Raoul JOURNO	Administrateur
Mme Nadia METREF	Administratrice
Mme Dominique NEVEU	Administratrice
Mme Tatiana PRIEZ	Administratrice
M. Alexandre PUEYO	Administrateur
Mme Agnès RAFAITIN	Administratrice
M. Harry ROCK	Administrateur
M. Emmanuel VIEGAS	Administrateur
M. Vincent VILPASTEUR	Administrateur
Mme Sandra YAKOWENKO	Administratrice

**16 présents**

**Absents – excusés :**

Mme Corinne BROSSARD	Administratrice
Mme Odile DROUILLY	Administratrice, ayant donné pouvoir à Mme RAFAITIN
Mme Sabrina ECARD	Administratrice, ayant donné pouvoir à M. PUEYO
M. Georges MOTHRON	Administrateur, ayant donné pouvoir à M. BAQUIN
M. Ramzi ZINAOUI	Administrateur, ayant donné pouvoir à Mme PRIEZ

**5 absents excusés , dont 4 ayant donné pouvoir**

**Absent**

M. François VERJUS	Administrateur
--------------------	----------------

**1 absent**

**Direction/Service** : DGA Ressources - Direction Financière

**Objet** : Approbation budget primitif Val d'Oise Habitat - exercice 2023

Vu l'ordonnance 2007-137 du 1er février 2007 relative aux offices publics de l'habitat,  
 Vu le décret 2008-648 du 1er juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des offices publics de l'habitat et modifiant le code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire), notamment l'article R423-6,  
 Vu l'article R421-16 du code de la construction et de l'habitation,  
 Vu la délibération N°42-21 du 17 octobre 2022 portant sur le Débat d'Orientations Budgétaires,  
 Vu le rapport présenté au présent Conseil d'Administration relatif à l'objet susvisé,

## SYNTHESE BUDGET PRIMITIF 2023

### COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL 2023

		PREVISIONS			
		CHARGES (1)	PRODUITS		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	975 149	1 848 211	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks (annulation SI)				
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	15 809 335	100 991 000	704	Loyers
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	1 700 000			
62	Autres services extérieurs (hors 629)	5 999 521	-917 769	71	Production stockée
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	2 085 886	650 000	72	Production immobilisée
63512	Taxes foncières	13 974 508			
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	11 817 263	90 000	74	Subventions d'exploitation
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	537 449			
Autres 64	Charges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 648)	5 126 634			
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courantes	417 000	2 100 000	75	Autres produits de gestion courante
654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 000 000			
66	Charges financières (hors 6691)	17 945 508	500 000	76	Produits financiers
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles	2 868 176	7 946 000	77 (sauf 7723, 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	1 468 687	6 552 873	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	36 060 000	1 409 676	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
68157	Provisions pour gros entretien			78157	Provisions pour gros entretien
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.		330 000	79	Transferts de charges
<b>Total des charges non récupérables</b>		<b>117 785 116</b>	<b>121 499 991</b>	<b>Total des produits hors récupération de charges</b>	
<b>Total des charges récupérables</b>		<b>38 742 629</b>	<b>37 542 629</b>	<b>703</b>	<b>Récupération des charges locatives</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>156 527 745</b>	<b>159 042 620</b>	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	
<b>RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)</b>		<b>2 514 875</b>		<b>RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)</b>	
<b>TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT</b>		<b>159 042 620</b>	<b>159 042 620</b>	<b>TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT</b>	

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	2 514 875		RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	1 468 687	6 552 873	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
		3 560 000	- Quote-part des subventions virée au résultat
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	36 060 000	1 409 676	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
			- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
<b>TOTAL (I)</b>	<b>40 043 562</b>	<b>11 522 549</b>	<b>TOTAL (II)</b>
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>28 521 013</b>		<b>INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT</b>

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

EMPLOIS (DEPENSES D'INVESTISSEMENT)	MONTANT	MONTANT	RESSOURCES (RECETTES)
<b>INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE</b>		<b>28 521 013</b>	<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE</b>
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	620 000	6 552 873	775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	73 328 000		27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières			
Réduction de capitaux propres		2 626 000	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [ hors accession (2) ]	26 828 000	68 941 000	Augmentation des dettes financières [ hors accession (2) ]
Intérêts compensateurs courus			
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Primes de remboursement des obligations			
<b>SOUS-TOTAL - EMPLOIS</b>	<b>100 776 000</b>	<b>106 640 886</b>	<b>SOUS-TOTAL - RESSOURCES</b>
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)			Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>100 776 000</b>	<b>106 640 886</b>	<b>TOTAL RESSOURCES</b>
<b>APPORT AU FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>5 864 886</b>		<b>PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT</b>
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier : .....			dont variation de FR liée au financement de stock immobilier : .....
<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>106 640 886</b>	<b>106 640 886</b>	<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>

Désignation de l'office : VAL D'OISE HABITAT

Exercice : 2023

**VOTE DU COMPTE DE RESULTAT  
CHARGES**

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	Réalisé 2021	Budgè 2022 initial	Budget Primitif 2023	
<b>CHARGES NON RECUPERABLES</b>					
60 (sauf 603)	ACHATS (hors 809)	821 459	699 869	975 149	
603	VARIATION DES STOCKS				
61 (sauf 61521)	SERVICES EXTERIEURS (hors 619)	16 345 988	16 556 015	15 809 335	
61521	DEPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS	1 511 208	1 715 000	1 700 000	
62	FRAIS DE GESTION (Honoraires / Télécom ...) & CGLLS	5 705 921	5 495 115	5 999 521	
63 (sauf 63512)	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES (hors 6319, 6339, 6359)	1 707 868	520 000	2 085 886	
63512	TAXES FONCIERES	13 045 657	13 600 000	13 974 508	
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL (hors 6419)	11 164 187	12 715 825	11 817 263	
6481	AUTRES CHGES DE PERSONNEL - REMUNERATIONS, INDEMNITES	611 568	502 000	557 449	
Autres 64	CHARGES DE PERSONNEL (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	4 264 214	4 949 467	5 126 634	
65 (sauf 654)	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	246 731	377 000	417 000	
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES	959 518	1 000 000	1 000 000	
66	CHARGES FINANCIERES (hors 6691)	9 506 184	8 970 000	17 945 508	
67 (sauf 675, 6732)	CHARGES EXCEPTIONNELLES	4 976 301	1 953 450	2 868 176	
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	23 472	70 000	1 468 687	
68 (sauf 68157)	DOT. AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS	38 824 333	35 409 000	36 060 000	
68157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	444 286			
69	PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR LES BENEFICES				
<b>TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732)</b>		<b>A</b>	<b>110 158 894</b>	<b>104 532 741</b>	<b>117 785 116</b>
<b>CHARGES RECUPERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES (sur ex. antérieurs)</b>					
063	TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES	<b>B</b>	<b>35 062 576</b>	<b>33 180 000</b>	<b>38 742 629</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>A+B+(c/6732)</b>	<b>145 221 470</b>	<b>137 712 741</b>	<b>156 527 745</b>
<b>EXCEDENT PREVISIONNEL</b>			<b>7 162 265</b>	<b>3 492 259</b>	<b>2 514 875</b>

(1) Reporter ici, le cumul du budget primitif et des autres décisions budgétaires de l'exercice précédent.

Désignation de l'office : VAL D'OISE HABITAT

Exercice : 202

**VOTE DU COMPTE DE RESULTAT  
PRODUITS**

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	Réalisé 2021	Budgè 2022 initial	Budget Primitif 2023	
70 (sauf 703, 704)	PRODUITS DES ACTIVITES	2 574 017	217 000	1 848 211	
704	LOYERS	96 074 082	97 368 000	100 991 000	
71	PRODUCTION STOCKEE (constatation stock final)	-1 956 708		-917 769	
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	895 910	650 000	650 000	
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION			90 000	
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	587 646	1 600 000	2 100 000	
76	PRODUITS FINANCIERS	2 534 074	200 000	500 000	
77 (sauf 7723, 775)	PRODUITS EXCEPTIONNELS (hors 7732)	13 638 797	7 850 000	7 946 000	
775	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	456 143	1 320 000	6 552 873	
78 (sauf 78157)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	4 455 740		1 409 676	
78157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	440 000			
79	TRANSFERTS DE CHARGES	10 588		330 000	
<b>TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES</b>		<b>A</b>	<b>119 710 289</b>	<b>109 205 000</b>	<b>121 499 991</b>
<b>RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES ET ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES</b>					
703	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	<b>B</b>	<b>32 673 446</b>	<b>32 000 000</b>	<b>37 542 629</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>A+(c/703)+(c/7723)+B</b>	<b>152 383 735</b>	<b>141 205 000</b>	<b>159 042 620</b>
<b>DEFICIT PREVISIONNEL</b>					

(1) Reporter ici, le cumul du budget primitif et des autres décisions budgétaires de l'exercice précédent.

Le tableau suivant ne fait pas partie de la maquette budgétaire, il a pour objet de déterminer la capacité ou l'insuffisance d'autofinancement pour le tableau de financ

<b>RESULTAT (EXCEDENT / DEFICIT) PREVISIONNEL</b>		<b>7 162 265</b>	<b>3 492 259</b>	<b>2 514 875</b>
775	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	-456 143	-1 320 000	-6 552 873
777	Quote-part des subventions virées au résultat	-3 805 911	-3 800 000	-3 560 000
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	-4 895 740		-1 409 676
7963	Transfert de charges financières - intérêts compensateurs			
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	23 472	70 000	1 468 687
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS	39 268 619	35 100 000	36 060 000
<b>CAPACITE / INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE</b>		<b>37 296 561</b>	<b>33 542 259</b>	<b>28 521 013</b>

VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - EMPLOIS

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	Réalisé 2021	Budgè 2022 initial	Budget Primitif 2023
	<b>INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT</b>			
	<b>Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :</b>	<b>40 204 000</b>	<b>79 848 170</b>	<b>73 948 000</b>
	<b>- Immobilisations incorporelles :</b>	<b>122 628</b>	<b>547 000</b>	<b>620 000</b>
20	Immobilisations incorporelles (hors 232, 237)	122 628	547 000	620 000
232	Immobilisations incorporelles en cours			
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles			
	<b>- Immobilisations corporelles :</b>	<b>40 081 372</b>	<b>79 301 170</b>	<b>73 328 000</b>
215	Installations techniques, matériel et outillage	21 826	39 000	65 000
218	Autres immobilisations corporelles	69 000	388 000	195 000
2312	Terrains en cours			
2313 ( hors 231311 )	Constructions en cours	39 990 546	78 874 170	73 068 000
231311	Constructions en cours - Immeubles de rapport en cours			
	<b>- Immobilisations financières :</b>			
26	Participations et créances rattachées à des participations			
278	Prêts accession			
481 ( hors 4813 * )	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>			
169	<b>Primes de remboursements des obligations</b>			
13 ( hors 139 * )	<b>Subventions remboursées</b>			
	<b>Remboursement des dettes financières :</b>	<b>59 723 206</b>	<b>27 000 000</b>	<b>26 828 000</b>
162	Participation des employeurs à l'effort de construction			
163	Emprunts obligataires			
164 ( hors 1649 )	Emprunts auprès des établissements de crédits	59 688 000	27 000 000	26 828 000
168 ( hors 16883 )	Autres emprunts et dettes assimilées			
16883	Intérêts compensateurs courus (diminution)	35 206		
	<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>99 927 206</b>	<b>106 848 170</b>	<b>100 776 000</b>
	<b>APPORT AU FONDS DE ROULEMENT</b>			<b>5 864 886</b>
	<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>99 927 206</b>	<b>106 848 170</b>	<b>106 640 886</b>

VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - RESSOURCES

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	Réalisé 2021	Budgè 2022 initial	Budget Primitif 2023
	<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>37 296 561</b>	<b>33 542 259</b>	<b>28 521 013</b>
	<b>Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :</b>	<b>456 143</b>	<b>1 320 000</b>	<b>6 552 873</b>
775 et sorties d'actifs	Cession et sorties d'éléments d'actif	456 143	1 320 000	6 552 873
278	Prêts accession			
Autres 27	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)			
	<b>Augmentation des capitaux propres :</b>	<b>11 977 000</b>	<b>2 500 000</b>	<b>2 626 000</b>
102	Dotations			
103	Autres compléments de dotation et dons et legs en capital			
13 ( hors 139 * )	Comptabilisation des subventions d'investissement	11 977 000	2 500 000	2 626 000
	<b>Augmentation des dettes financières :</b>	<b>2 858 081</b>	<b>56 896 000</b>	<b>68 941 000</b>
162	Participation des employeurs à l'effort de construction			
163	Emprunts obligataires			
164 ( hors 1649 )	Emprunts auprès des établissements de crédits	2 582 000	56 896 000	68 941 000
1649	Refinancement de dette			
1651	Dépôts de garantie des locataires	276 081		
1654	Redevances (location-accession)			
	<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>52 587 785</b>	<b>94 258 259</b>	<b>106 640 886</b>
	<b>PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>47 339 420</b>	<b>12 589 911</b>	
	<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>99 927 206</b>	<b>106 848 170</b>	<b>106 640 886</b>

**Le Conseil d'Administration, après avoir délibéré,**

- **APPROUVE** le budget primitif de Val d'Oise Habitat pour 2023 selon le résultat prévisionnel (charges et produits) et le tableau de financement prévisionnel (emplois et ressources) ci-dessous synthétisés.

**COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL**

TOTAL DES CHARGES	156 427 475 €	
TOTAL DES PRODUITS		159 042 020 €
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	2 514 875 €	

**TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL**

TOTAL EMPLOIS	100 776 000 €	
TOTAL RESSOURCES		106 640 886 €
VARIATION FONDS DE ROULEMENT (APPORT)	5 864 886 €	

Pour Extrait Certifié Conforme  
La Présidente



**Marie-Christine CÀVECCHI**

**Approuvé à la majorité**

**Vote contre : M. Daniel BLANC.**

**Abstentions : Mme Josette BEGUIN, M. Harry ROCK, M. Vincent VILPASTEUR, Mme Sandra YAKOWENKO.**