

Délibération du Conseil d'Administration n° 45-24
Séance du lundi 16 décembre 2024

Rendue exécutoire

Le Conseil d'Administration de Val d'Oise Habitat s'est tenu le lundi 16 décembre 2024 à 14h30 en présentiel au Conseil départemental du Val d'Oise, 2, avenue du Parc à Cergy, 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
M. Daniel BLANC	Administrateur
Mme Marlin BOTROS	Administratrice
Mme Linda BOUSLAMTI	Administratrice
Mme Valérie DE FARIA	Administratrice
M. Malik DJABALI	Administrateur
Mme Sabrina ECARD	Administratrice
M. Raoul JOURNO	Administrateur
M. Pierre LE BEL	Administrateur
Mme Nadia METREF	Administratrice
M. Alexandre PUEYO	Administrateur
Mme Agnès RAFAITIN	Administratrice
M. Emmanuel VIEGAS	Administrateur
M. Ramzi ZINAOUI	Administrateur

16 présents

Absents :

M. Rachid AKHRAZ	Administrateur, pouvoir à Mme BOTROS
M. Abdelkrim BOURAKBA	Administrateur
Mme Odile DROUILLY	Administratrice, pouvoir à Mme RAFAITIN
M. Georges MOTHRON	Administrateur, pouvoir à M. HAQUIN
Mme Dominique NEVEU	Administratrice, pouvoir à M. BAQUIN
M. Jérôme PACCINI	Administrateur, pouvoir à M. BLANC
Mme Tatiana PRIEZ	Administratrice, pouvoir à Mme CAVECCHI
Mme Sandra YAKOWENKO	Administratrice, pouvoir à M. BLANC

8 absents dont 7 ayant donné pouvoir

Direction/Service : Pôle ressources internes et juridique - Direction Ressources

Objet : Approbation budget primitif Val d'Oise Habitat - exercice 2025

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°31-24 du 14 octobre 2024 portant sur le Débat d'Orientations Budgétaires,
Vu le rapport présenté au Conseil d'Administration relatif à l'objet susvisé.

SYNTHESE BUDGET PRIMITIF 2025

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL 2025

		PREVISIONS			
		CHARGES (1)	PRODUITS		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	830 700	1 769 000	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks (annulation SI)				
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	17 764 300	117 685 000	704	Loyers
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	1 909 000			
62	Autres services extérieurs (hors 629)	7 203 101	-450 000	71	Production stockée
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	2 278 501	650 000	72	Production immobilisée
63512	Taxes foncières	17 850 000			
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	13 060 000	21 000	74	Subventions d'exploitation
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	721 000			
Autres 64	Charges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6481)	5 403 000			
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courantes	552 001	2 000 001	75	Autres produits de gestion courante
654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 500 000			
66	Charges financières (hors 6691)	25 215 801	300 000	76	Produits financiers
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles	4 021 502	6 784 500	77 (sauf 7723, 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	106 841	3 302 001	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortiss., aux dépréc. et aux provis.	46 610 702	3 800 000	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortiss., aux dépréc. et provisions
68157	Provisions pour gros entretien			78157	Provisions pour gros entretien
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.		505 001	79	Transferts de charges
Total des charges non récupérables		145 026 449	136 366 504	Total des produits hors récupération de charges	
Total des charges récupérables		35 565 538	34 265 538	703	Récupération des charges locatives
TOTAL DES CHARGES		180 591 987	170 632 042	TOTAL DES PRODUITS	
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)			9 959 945	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)	
TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT		180 591 987	180 591 987	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)		9 959 945	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	106 841	3 302 001	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	46 609 902	3 800 001	- Quote-part des subventions virée au résultat
		-800	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
			- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	46 716 743	20 561 147	TOTAL (II)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	26 155 596		INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

EMPLOIS (DEPENSES D'INVESTISSEMENT)	MONTANT	MONTANT	RESSOURCES (RECETTES)
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE		26 155 596	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	449 000	3 302 001	... 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	80 469 000	1 000	... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières			
Réduction de capitaux propres		2 500 000	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	20 773 597	86 000 000	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
Intérêts compensateurs courus			
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Primes de remboursement des obligations			
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	101 691 597	117 958 597	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)			Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
TOTAL EMPLOIS	101 691 597	117 958 597	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	16 267 000		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	117 958 597	117 958 597	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

VOTE DU COMPTE DE RESULTAT
CHARGES

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	Réalisé 2023	Budget 2024 initial	Budget Primitif 2025
CHARGES NON RECUPERABLES				
60 (sauf 603)	ACHATS (hors 609)	664 498	1 048 905	830 700
603	VARIATION DES STOCKS			
61 (sauf 61521)	SERVICES EXTERIEURS (hors 619)	14 110 075	17 770 340	17 764 300
61521	DEPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS	1 342 852	1 317 815	1 909 000
62	FRAIS DE GESTION (Honoraires / Télécom ...) & CGLLS	6 189 881	6 570 975	7 203 101
63 (sauf 63512)	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES (hors 6319, 6339, 6359)	2 053 528	2 199 499	2 278 501
63512	TAXES FONCIERES	14 838 869	16 983 050	17 850 000
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL (hors 6419)	11 598 040	12 632 500	13 060 000
6481	AUTRES CHGES DE PERSONNEL - REMUNERATIONS, INDEMNITES	656 379	600 000	721 000
Autres 64	CHARGES DE PERSONNEL (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	3 961 880	5 659 627	5 403 000
65 (sauf 654)	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	315 855	464 300	552 001
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	1 006 913	1 500 000	1 500 000
66	CHARGES FINANCIERES (hors 6691)	19 623 879	25 595 000	25 215 801
67 (sauf 675, 6732)	CHARGES EXCEPTIONNELLES	3 083 583	2 917 983	4 021 502
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	200 677	5 327 500	106 841
68 (sauf 68157)	DOT. AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS	39 025 961	41 129 300	46 610 702
68157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	39 313	191 000	
69	PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR LES BENEFICES			
TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732)		A	118 712 184	141 907 793
CHARGES RECUPERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES (sur ex. antérieurs)				
063	TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES	B	38 014 727	40 557 424
TOTAL DES CHARGES		A+B+(c/6732)	156 726 911	182 465 217
EXCEDENT PREVISIONNEL			3 962 353	13 667 753

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

VOTE DU COMPTE DE RESULTAT
PRODUITS

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	Réalisé 2023	Budget 2024 initial	Budget Primitif 2025
70 (sauf 703, 704)	PRODUITS DES ACTIVITES	1 851 501	1 865 692	1 769 000
704	LOYERS	101 257 664	113 611 414	117 685 000
71	PRODUCTION STOCKEE (constatation stock final)	-694 417	-615 600	-450 000
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	826 635	650 000	650 000
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	177 019	290 000	21 000
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	2 719 904	2 612 000	2 000 001
76	PRODUITS FINANCIERS	648 536	660 000	300 000
77 (sauf 7723, 775)	PRODUITS EXCEPTIONNELS (hors 7732)	11 981 072	12 363 041	6 784 500
775	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	1 024 738	24 035 000	3 302 001
78 (sauf 78157)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	3 496 600	747 000	3 800 000
78157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	10 044	319 000	1
79	TRANSFERTS DE CHARGES	434 618	335 000	505 001
TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES A		123 733 915	156 872 547	136 366 504
RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES ET ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES				
703	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES B	36 955 349	39 260 424	34 265 538
TOTAL DES PRODUITS A+(c/703)+(c/7723)+B		160 689 264	196 132 971	170 632 042
DEFICIT PREVISIONNEL				9 959 945

(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 financement

RESULTAT (EXCEDENT / DEFICIT) PREVISIONNEL		3 962 353	13 667 753	-9 959 945
775	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	-1 024 738	-24 035 000	-3 302 001
777	Quote-part des subventions virées au résultat	-3 607 580	-8 490 525	-3 500 000
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	-3 506 644	-1 066 000	-3 800 001
7963	Transfert de charges financières - intérêts compensateurs			800
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	200 677	5 327 500	106 841
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS	39 065 274	41 320 300	46 609 902
CAPACITE / INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE		35 089 342	26 724 028	26 155 596

VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - EMPLOIS

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	Réalisé 2023	Budget 2024 initial	Budget Primitif 2025
	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT			
	Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :	67 956 526	131 648 000	80 918 000
	- Immobilisations incorporelles :	502 344	200 000	449 000
20	Immobilisations incorporelles (hors 232, 237)	502 344	200 000	449 000
232	Immobilisations incorporelles en cours			
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles			
	- Immobilisations corporelles :	67 450 182	131 448 000	80 469 000
215	Installations techniques, matériel et outillage			1 070 000
218	Autres immobilisations corporelles			1 078 000
2312	Terrains en cours			1 000
2313 (hors 231311)	Constructions en cours	67 450 182	131 448 000	78 320 000
231311	Constructions en cours - Immeubles de rapport en cours			
	- Immobilisations financières :	4 000		
26	Participations et créances rattachées à des participations	4 000		
278	Prêts accession			
481 (hors 4813 *)	Charges à répartir sur plusieurs exercices			
169	Primes de remboursements des obligations			
13 (hors 139 *)	Subventions remboursées			
	Remboursement des dettes financières :	24 559 987	22 492 000	20 773 597
162	Participation des employeurs à l'effort de construction			
163	Emprunts obligataires			
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	24 374 860	22 492 000	20 773 597
168 (hors 16883)	Autres emprunts et dettes assimilées	183 901		
16883	Intérêts compensateurs courus (diminution)	1 227		
	TOTAL DES EMPLOIS	92 516 513	154 140 000	101 691 597
	APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	251 558	5 864 886	16 267 000
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	92 768 071	160 004 886	117 958 597

* comptes non budgétaires en débit

(1) Annulation de titres qui constituaient des ressources du tableau de financement d'un exercice clos

VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - RESSOURCES

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	Réalisé 2023	Budget 2024 initial	Budget Primitif 2025
	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	35 089 342	26 724 028	26 155 596
	Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :	1 026 738	24 035 000	3 303 001
775 et sorties d'actifs	Cession et sorties d'éléments d'actif	1 024 738	24 035 000	3 302 001
278	Prêts accession			
Autres 27	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)	2 000		1 000
	Augmentation des capitaux propres :	23 361 455	17 969 000	2 500 000
102	Dotations	30 558		
103	Autres compléments de dotation et dons et legs en capital	17 735 000		
13 (hors 139 *)	Comptabilisation des subventions d'investissement	5 595 897	17 969 000	2 500 000
	Augmentation des dettes financières :	33 290 537	126 139 000	86 000 000
162	Participation des employeurs à l'effort de construction			
163	Emprunts obligataires			
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	33 209 383	126 139 000	86 000 000
1649	Refinancement de dette			
1651	Dépôts de garantie des locataires	74 304		
1654	Redevances (location-accession)	6 850		
	TOTAL DES RESSOURCES	92 768 071	194 867 028	117 958 597
	PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT			
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	92 768 071	194 867 028	117 958 597

* comptes non budgétaires en crédit

(1) Annulation de mandats qui constituaient des emplois du tableau de financement d'un exercice clos

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** le budget primitif de Val d'Oise Habitat pour 2025 selon le résultat prévisionnel (charges et produits) et le tableau de financement prévisionnel (emplois et ressources) ci-dessous synthétisés :

Compte de résultat	Montant
Total des charges	-180 591 987
Total des produits	170 632 042
Déficit	-9 959 945

Tableau de financement	Montant
Total des emplois	-101 691 597
Total des ressources	117 958 597
Apport sur le fond de roulement	16 267 000

Approuvé à la majorité

4 votes contre : M. BLANC, Mme BOUSLAMTI, M. PACCINI, Mme YAKOWENKO

**Pour Extrait Certifié Conforme
La Présidente**


Marie-Christine CAVECCHI