



Délibération du Conseil d'Administration n° 31-25
Séance du mercredi 10 décembre 2025

Rendue exécutoire

Le Conseil d'Administration de Val d'Oise Habitat s'est tenu le mercredi 10 décembre 2025 à 14h30 au lieu ordinaire de ses séances et par voie dématérialisée (lien Teams), sous la présidence de Madame Marie-Christine CAVECCHI, le quorum étant atteint.

Présents :

Mme Marie-Christine CAVECCHI	Présidente
M. Rachid AKHRAZ	Administrateur
M. Patrick BAQUIN	Administrateur
M. Daniel BLANC	Administrateur
Mme Marlin BOTROS	Administratrice
M. Abdelkrim BOURAKBA	Administrateur
Mme Linda BOUSLAMTI	Administratrice
M. Malik DJABALI	Administrateur
Mme Odile DROUILLY	Administrateur
Mme Sabrina ECARD	Administratrice
M. François HANET	Administrateur
M. Raoul JOURNO	Administrateur
M. Pierre LE BEL	Administrateur
M. Jérôme PACCINI	Administrateur
M. Alexandre PUEYO	Administrateur
Mme Agnès RAFAITIN	Administratrice
M. Emmanuel VIEGAS	Administrateur
Mme Sandra YAKOWENKO	Administratrice
M. Ramzi ZINAOU	Administrateur

19 présents

Absents :

Mme Valérie DE FARIA	Administratrice
M. Xavier HAQUIN	Vice-Président, pouvoir à M. BAQUIN
Mme Nadia METREF	Administratrice
M. Georges MOTHON	Administrateur, pouvoir à Mme CAVECCHI
Mme Tatiana PRIEZ	Administratrice, pouvoir à Mme RAFAITIN

5 absents dont 3 ayant donné pouvoir

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

Objet : Approbation budget primitif Val d'Oise Habitat - exercice 2026

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°18-25 du 15 octobre 2025 portant sur le Débat d'Orientations Budgétaires,
Vu le rapport présenté au Conseil d'Administration relatif à l'objet susvisé.

SYNTHESE BUDGET PRIMITIF 2026

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL 2026

		PREVISIONS			
		CHARGES (1)	PRODUITS		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	740 850	1 537 000	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks (annulation SI)			-	
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	14 143 274	120 221 888	704	Loyers
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	7 235 000		-	
62	Autres services extérieurs (hors 629)	6 401 110	-240 000	71	Production stockée
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	2 674 780	1 066 038	72	Production immobilisée
63512	Taxes foncières	19 100 000		-	
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	12 466 000	23 000	74	Subventions d'exploitation
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	793 000		-	
Autres 64	Charges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	6 402 000		-	
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courantes	588 200	2 001 000	75	Autres produits de gestion courante
654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 500 000		-	
66	Charges financières (hors 6691)	19 550 000	340 001	76	Produits financiers
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles	3 673 882	8 586 000	77 (sauf 7723, 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	1	1 015 001	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	42 842 002	1	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.		494 001	79	Transferts de charges
Total des charges non récupérables		138 110 099	135 043 931	Total des produits hors récupération de charges	
Total des charges récupérables		38 703 235	36 903 235	703 Récupération des charges locatives	
TOTAL DES CHARGES		176 813 334	171 947 166	TOTAL DES PRODUITS	
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)			4 866 168	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)	
TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT		176 813 334	176 813 334	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)		4 866 168	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	1	1 015 001	- Produits des cessions d'éléments d'actif
		3 935 000	- Quote-part des subventions versée au résultat
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	42 842 002	2	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
			- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	42 842 003	9 816 171	TOTAL (II)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	33 025 832		INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

EMPLOIS (DEPENSES D'INVESTISSEMENT)	MONTANT	MONTANT	RESSOURCES (RECETTES)
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE		33 025 832	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	265 000	1 015 001	... 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	68 089 926	3 000 000	... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières			
Réduction de capitaux propres			Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	26 608 695	90 263 796	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
Intérêts compensateurs courus			
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Primes de remboursement des obligations			
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	94 963 621	127 304 629	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)			Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
TOTAL EMPLOIS	94 963 621	127 304 629	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	32 341 008		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	127 304 629	127 304 629	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT



VOTE DU COMPTE DE RESULTAT CHARGES

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	Réalisé 2024	Budget 2025 initial	Budget Primitif 2026
CHARGES NON RECUPERABLES				
60 (sauf 603)	ACHATS (hors 609)	931 395	830 700	740 850
603	VARIATION DES STOCKS			
61 (sauf 61521)	SERVICES EXTERIEURS (hors 619)	13 399 035	17 764 300	14 143 274
61521	DEPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS	5 644 394	1 909 000	7 235 000
62	FRAIS DE GESTION (Honoraires / Télécom ...) & CGLLS	5 697 788	7 203 101	6 401 110
63 (sauf 63512)	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES (hors 6319, 6339, 6359)	2 080 621	2 278 501	2 674 780
63512	TAXES FONCIERES	17 154 893	17 850 000	19 100 000
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL (hors 6419)	11 910 640	13 060 000	12 466 000
6481	AUTRES CHGES DE PERSONNEL - REMUNERATIONS, INDEMNITES	609 575	721 000	793 000
Autres 64	CHARGES DE PERSONNEL (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	5 037 590	5 403 000	6 402 000
65 (sauf 654)	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	399 233	552 001	588 200
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES	2 479 200	1 500 000	1 500 000
66	CHARGES FINANCIERES (hors 6691)	24 874 748	25 215 801	19 550 000
67 (sauf 675, 6732)	CHARGES EXCEPTIONNELLES	3 617 543	4 021 502	3 673 882
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	10 114 174	106 841	1
68 (sauf 68157)	DOT. AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS	54 176 559	46 610 702	42 842 002
68157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	1 088 204		
69	PARTICIPATION DES SALARIES - IMPOTS SUR LES BENEFICES			
TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732)		A 159 215 592	145 026 449	138 110 099
CHARGES RECUPERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES (sur ex. antérieurs)				
063	TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES	B 43 763 543	35 565 538	38 703 235
TOTAL DES CHARGES		A+B+(c/6732) 202 979 135	180 591 987	176 813 334
EXCEDENT PREVISIONNEL		5 639 321		

VOTE DU COMPTE DE RESULTAT PRODUITS

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	Réalisé 2024	Budget 2025 initial	Budget Primitif 2026
70 (sauf 703, 704)	PRODUITS DES ACTIVITES	1 202 806	1 769 000	1 537 000
704	LOYERS	114 227 409	117 685 000	120 221 888
71	PRODUCTION STOCKEE (constatation stock final)		-450 000	-240 000
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	1 065 342	650 000	1 066 038
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	142 710	21 000	23 000
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	1 490 301	2 000 001	2 001 000
76	PRODUITS FINANCIERS	794 144	300 000	340 001
77 (sauf 7723, 775)	PRODUITS EXCEPTIONNELS (hors 7732)	16 849 691	6 784 500	8 586 000
775	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	24 507 947	3 302 001	1 015 001
78 (sauf 78157)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	5 641 865	3 800 000	1
78157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	12 000	1	1
79	TRANSFERTS DE CHARGES	521 905	505 001	494 001
TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES		A 166 456 119	136 366 504	135 043 931
RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES ET ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES				
703	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES B	42 162 337	34 265 538	36 903 235
TOTAL DES PRODUITS		A+(c/703)+(d/7723)+B 208 618 456	170 632 042	171 947 166
DEFICIT PREVISIONNEL			9 959 945	4 866 168

(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 financer

RESULTAT (EXCEDENT / DEFICIT) PREVISIONNEL		5 639 321	-9 959 945	-4 866 168
775	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	-24 507 947	-3 302 001	-1 015 001
777	Quote-part des subventions virées au résultat	-10 389 615	-3 500 000	-3 935 000
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	-5 653 865	-3 800 001	-2
7963	Transfert de charges financières - intérêts compensateurs		800	
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	10 114 174	106 841	1
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS	55 264 763	46 609 902	42 842 002
CAPACITE / INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE		30 466 831	26 155 596	33 025 832

VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - EMPLOIS

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	Réalisé 2024	Budget 2025 initial	Budget Primitif 2026
	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT			
	Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :	63 149 799	80 918 000	68 353 926
	- Immobilisations incorporelles :	205 272	449 000	265 000
20	Immobilisations incorporelles (hors 232, 237)	205 272	449 000	265 000
232	Immobilisations incorporelles en cours			
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles			
	- Immobilisations corporelles :	62 868 303	80 469 000	68 088 926
215	Installations techniques, matériel et outillage	21 272	1 070 000	70 000
218	Autres immobilisations corporelles	533 558	1 078 000	1 154 000
2312	Terrains en cours		1 000	
2313 (hors 231311)	Constructions en cours	62 313 474	78 320 000	66 864 926
231311	Constructions en cours - Immeubles de rapport en cours			
	- Immobilisations financières :	76 225		
26	Participations et créances rattachées à des participations	76 225		
278	Prêts accessions			
481 (hors 4813 *)	Charges à répartir sur plusieurs exercices			
169	Primes de remboursements des obligations			
13 (hors 139 *)	Subventions remboursées			
	Remboursement des dettes financières :	25 814 723	20 773 597	26 608 695
162	Participation des employeurs à l'effort de construction			
163	Emprunts obligataires			
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	24 481 842	20 773 597	26 608 695
168 (hors 16883)	Autres emprunts et dettes assimilées	1 332 882		
16883	Intérêts compensateurs courus (diminution)			
	TOTAL DES EMPLOIS	88 964 523	101 691 597	94 962 621
	APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	22 760 772	16 267 000	32 342 008
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	111 725 295	117 958 597	127 304 629

* 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 2024	Budget 2025 initial	Budget Primitif 2026
	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	30 466 831	26 155 596	33 025 832
	Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :	24 606 472	3 303 001	1 015 001
775 et sorties d'actifs	Cession et sorties d'éléments d'actif	24 507 947	3 302 001	1 015 001
278	Prêts accessions			
Autres 27	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)	98 525	1 000	
	Augmentation des capitaux propres :	23 361 455	2 500 000	3 000 000
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	2 500 000	3 000 000
	Augmentation des dettes financières :	33 290 537	86 000 000	90 263 796
162	Participation des employeurs à l'effort de construction			
163	Emprunts obligataires			
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	33 209 383	86 000 000	90 263 796
1649	Refinancement de dette			
1651	Dépôts de garantie des locataires	74 304		
1654	Redevances (location-accession)	6 850		
	TOTAL DES RESSOURCES	111 725 295	117 958 597	127 304 629
	PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT			
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	111 725 295	117 958 597	127 304 629

* 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 2026 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	-176 813 334
Total des produits	171 947 166
Déficit	-4 866 168

Tableau de financement	Montant
Total des emplois	-94 962 621
Total des ressources	127 304 629
Apport sur le fond de roulement	32 342 008

Approuvé à la majorité
3 votes contre : M. BLANC, M. PACCINI, Mme YAKOWENKO

Pour Extrait Certifié Conforme
La Présidente


Marie-Christine CAVECCHI