

Budget exécution situation financière

2025



PERFORMANCE
ISO 26000
●●●●●●
www.fr.sgs.com



La qualité de service
en actions et en preuves
ACCOMPAGNEMENT
VIEILLESSEMENT



Énergie
AFNOR CERTIFICATION

Sommaire

01 Budget 2025 - Exécution

La section de fonctionnement

- Le résultat
- Les comptes de charges et produits

La section d'investissement

- La réalisation du budget par chapitres

02 Situation financière au 31 décembre 2025

L'exploitation

La structure financière

Conclusion

Budget 2025 - Éxecution

La section de fonctionnement

Compte rendu

En application des dispositions des articles R.423-7 et 28 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration est appelé à statuer sur les états financiers de l'année 2025 qui décrivent toutes les opérations financières effectuées au cours de l'année écoulée.

Les états financiers qui vous sont présentés rassemblent le bilan, le compte de résultat, l'annexe ainsi que les certifications des commissaires aux comptes de l'Office, mentionnant, le cas échéant, des remarques ou recommandations qu'ils ont souhaitées formuler.

Le résultat

Présentation générale

Le projet de budget pour 2025 a été arrêté avec un excédent de produits de 1 267 838 €, selon la décomposition suivante :

Déficit issu de l'exploitation après RLS
= -17 992 378 €

- **Déficit issu de l'exploitation avant Réduction de Loyers de Solidarité (RLS) = -8 392 378 €**
- Dont ventes de CEE = 1 624 932 €
- Dont SLS = 64 786 €
- **RLS = -9 600 000 €**

Excédent issu des éléments exceptionnels
= 19 260 216 €

- Dont plus-values de cessions immobilières = 5 400 000 € (affectation obligatoire en fonds propres)
- Dont dégrèvements de TFPB obtenus au titre des travaux d'accessibilité et d'économies d'énergie = 12 726 300 €
- Dont financement des terrains antérieurement acquis = 1 133 916 €



L'exécution du Budget fait ressortir un résultat de **5 630 133 €** représentant la différence entre :

Le montant total des produits = **239 745 039 €**

Le montant total des charges récupérables = **42 920 447 €**

Le montant total des charges non récupérables = **191 194 459 €**

et se décompose comme suit :

Déficit issu de l'exploitation après RLS
= -14 455 890 €

- **Déficit issu de l'exploitation avant Réduction de Loyers de Solidarité (RLS) = -6 957 432 €**
Dont ventes de CEE = 7 649 280 €
Dont SLS = 91 204 €
- **RLS = -7 498 458 €**

Excédent issu des éléments exceptionnels
= 20 086 023 €

- Dont plus-values brutes de cessions immobilières = 6 378 267 € *(avant déduction des dépenses d'entretien et des frais de commercialisation qui viendront en déduction lors de l'affectation en réserves)*
- Dont dégrèvements de TFPB obtenus au titre des travaux d'accessibilité et d'économies d'énergie = 12 584 864 €
- Dont financement des terrains antérieurement acquis = 1 122 892 €



Ainsi, l'écart entre le résultat définitif et le résultat prévisionnel **(+4,4 M€)** s'explique essentiellement par :

Au niveau de l'exploitation **(+3,6 M€)** :

- Les ventes de CEE **(+6,0 M€)**, consécutives à l'éligibilité de nouveaux dossiers déposés, notamment dans le cadre de travaux de raccordement à des réseaux de chaleur urbain pour l'ECS
- Les amortissements, en raison de décalages dans la réalisation des travaux d'amélioration et de construction **(-2,5 M€)**
- La baisse de la RLS, compte tenu de la réduction consentie de 200 M€ dans la loi de finances 2025, se traduisant pour habitat 76 par un montant de RLS brute de 7,5 M€ contre 9,6 M€ prévus au budget **(-2,1 M€)**
- Les charges financières **(-1,9 M€)**, eu égard à la baisse des taux d'intérêts d'emprunts, notamment du livret A (2,4% au 1^{er} février 2025 puis 1,7% au 1^{er} août 2025, contre 2,7% au budget 2025)
- Les dépenses d'honoraires **(-0,4 M€)**, en raison notamment du report de diagnostics techniques relatifs à l'amiante, aux installations électriques et gaz, ainsi qu'aux Diagnostics de Performance Énergétique (DPE)
- La CGLLS **(-0,3 M€)**, liée à la baisse du taux de cotisation principale et à l'évolution des paramètres de calcul du mécanisme de lissage de la RLS
- La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) **(-0,1 M€)**, en raison de l'évolution du coefficient de revalorisation appliqué aux valeurs locatives (+1,7% contre +2,5% au budget)
- Les provisions non budgétées **(+9,2 M€)**, dont notamment celles destinées à couvrir d'une part, le risque de non-encaissement des indemnités facturées à Dalkia au titre de la perte de production théorique des centrales photovoltaïques depuis leur mise à l'arrêt en juillet 2022, et d'autre part, les coûts de démolition de trois tours à Notre-Dame-de-Bondeville dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine du quartier (dé-densification du site, amélioration de l'accessibilité, programme confort, mise en place de systèmes énergétiques décarbonés, diversification de l'offre)
- Les produits financiers, pour les mêmes raisons que celles évoquées pour les charges financières, conjuguées à l'évolution du niveau moyen de trésorerie inférieur aux prévisions, et malgré de nouveaux placements réalisés à des conditions favorables non prévus au budget **(-0,4 M€)**

Au niveau des éléments exceptionnels **(+0,8 M€)** :

- Les dégrèvements de TFPB issus des travaux d'économie d'énergie **(-0,2 M€)**
- La plus-value nette réalisée sur les cessions d'éléments d'actifs **(+1,0 M€)**, dont l'affectation vous est proposée dans le rapport dédié présenté ce jour (vente de 66 logements contre 60 au budget)

Vous trouverez ci-après l'analyse par chapitre des écarts constatés permettant de justifier ce résultat.

Exécution du budget

Charges (en millions d'euros)	Budget		Réalisé		
	Chap	Charges récup.	Charges non récup.	Charges récup.	Charges non récup.
Achats	60	19,96	0,95	17,64	1,52
Services extérieurs	61	8,14	23,46	7,26	23,33
Autres services extérieurs	62	2,10	6,07	2,00	4,85
Impôts, taxes et vers. assimilés	63	6,83	24,90	6,50	24,84
Charges de personnel	64	10,53	24,04	9,50	24,59
Autres charges de gestion courante	65	0,06	2,51	0,01	3,22
Charges financières (y compris dotation aux provisions)	66	-	25,96	-	24,06
Charges exceptionnelles (y compris dotation aux provisions)	67	-	3,57	-	4,88
Dotation aux amortissements et provisions (hors éléments financiers et exceptionnels)	68	-	71,73	-	79,90
Total charges		47,61	183,19	42,92	191,20
Total charges			230,80		234,12

Produits (en millions d'euros)	Budget		Réalisé
	Chap	Produits	Produits
Vente d'immeubles	701	-	1,26
Récupération des charges locatives	703	44,71	39,62
Loyers (yc RLS)	704	142,92	144,70
Prestations de services	706	0,15	0,17
Produits des activités annexes	708	3,25	3,39
Production stockée	71	-	-1,96
Production immobilisée	72	1,10	2,66
Subventions d'exploitation	74	0,03	0,05
Produits de gestion courante	75	1,68	7,73
Produits financiers (y compris reprises s/prov.)	76	2,03	1,61
Produits exceptionnels	77	28,26	31,20
Reprise s/amortis. et provisions (hors éléments financiers et exceptionnels)	78	6,80	8,26
Transfert de charges	79	1,13	1,06
Total produits		232,07	239,75

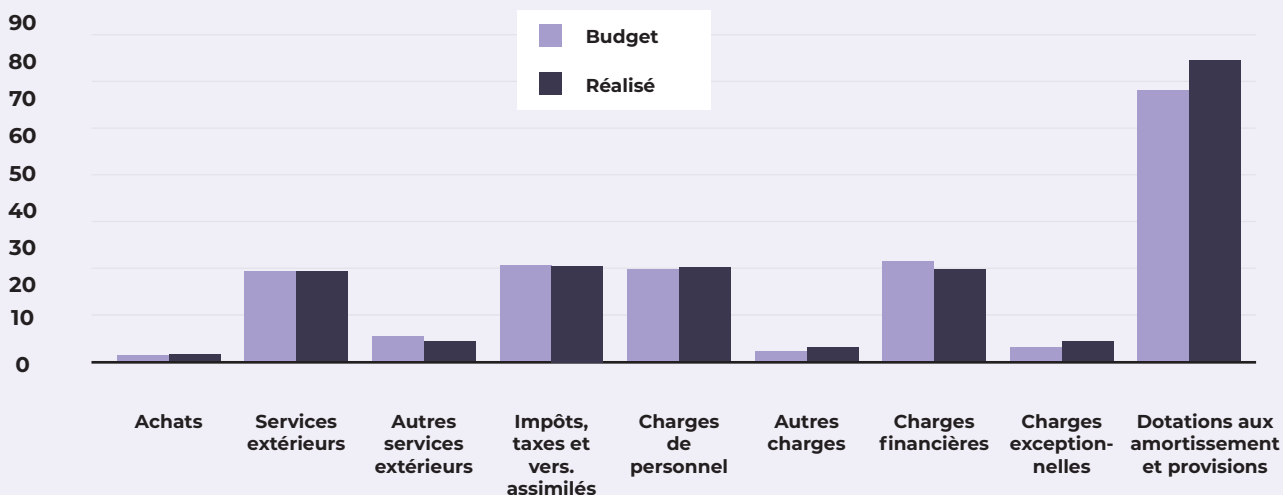
ZOOM

En masse, l'exécution du budget se révèle supérieure aux prévisions arrêtées en fin d'année 2024 de 1,44% en charges et de 3,31% en produits.

Les comptes de charges et produits

Les comptes de charges non récupérables

183,19 M€ de dépenses non récupérables ont été budgétées au titre des différents chapitres, pour un réalisé de 191,19 M€, soit +4,37% s'expliquant essentiellement par :



Chapitre 60 : achats (+573 K€)

Résultant notamment :

- de la comptabilisation des coûts afférents aux opérations d'aménagement sur les communes de Bois-Guillaume et Saint-Nicolas-d'Aliermont, ainsi qu'aux logements en accession (Bois-Guillaume « Aubelière », Sotteville-lès-Rouen « Bertel ») compensée par des produits (vente de ces logements et valorisation des stocks) :

Achat de terrains	296 K€
Achat de travaux et VRD	443 K€
Frais annexes de construction	15 K€

- de la baisse des besoins en fournitures de bureau (enveloppes, imprimés, papier) ainsi qu'en Équipements de Protection Individuelle (EPI) destinés au personnel de proximité en raison de stocks suffisants ayant permis de répondre aux besoins au cours de l'année 2025 (-158 K€).

Chapitre 61 : services extérieurs (-134 K€), dont notamment

Sous-traitance (-110 K€)

En raison principalement du décalage sur 2026 de la mise en place de chantiers éducatifs en quartiers prioritaires pour la politique de la ville (QPPV) (-35 K€), d'une surestimation des tarifs relatifs aux dépenses concernant les visites de contrôle sur les installations de sécurité (-23 K€) et de moindres besoins en maintenance des équipements de sécurité des bureaux du Spatium (-19 K€). Ce poste enregistre par ailleurs les dépenses engagées pour les interventions d'évacuation des encombrants (370 K€), en lien avec l'évolution des besoins constatés sur les sites, et la part non récupérable de celles relatives aux interventions de prévention et de traitement des nuisibles (336 K€).

Charges locatives et de copropriétés (+59 K€)

En raison principalement d'appels de fonds des syndicats des copropriétés, non gérées par habitat 76, liés à la réalisation de travaux non prévus au budget sur certaines résidences, tels que la modernisation des ascenseurs ou le remplacement des sols.

Gros Entretien (-194 K€)

En raison notamment :

- du report de la réalisation de certains travaux de gros entretien programmé (-297 K€), tels que le remplacement d'accès divers (portes, portails) (-233 K€), la réfection des peintures des parties communes (-176 K€) et le renouvellement d'ensembles d'entrées (-116 K€). À l'inverse, les travaux de nettoyage et ravalements de façades (+129 K€) et de maintenance des installations électriques dans les parties communes (+106 K€) excèdent le budget en raison de l'anticipation de certains projets,
- des dépenses réalisées sur les résidences foyers (+48 K€), faisant l'objet de reprises sur provisions comptabilisées au chapitre 78,
- des dépenses de garantie totale (P3) des installations induites par les travaux de raccordements aux réseaux de chaleur urbain réalisés en 2025 (+56 K€).

Entretien (+254 K€)

En raison principalement de l'évolution des besoins constatés en matière de travaux à la relocation (6,3 M€ contre 6,0 M€ au budget 2025, et 6,2 M€ en 2024), conjuguée à celle des prix des prestations nécessaires à l'entretien des résidences. Ces travaux ne sont pas refacturés aux locataires dans le cadre des réparations locatives.

Assurance (-162 K€)

Ce poste intègre les primes relatives à l'ensemble des contrats d'assurance, dont l'évolution a été surestimée sur 2025, notamment le coût de l'assurance cybersécurité (55 K€, soit -28 K€), celui de l'assurance dommage aux biens (1.102 K€, soit -53 K€), ainsi que celui des copropriétés (111 K€, soit -27 K€) et de la responsabilité civile (92 K€, soit -15 K€).





Chapitre 62 : autres services extérieurs (-1218 K€)

En raison principalement :

- du moindre recours au personnel intérimaire lors de remplacements de collaborateurs administratifs (-568 K€), s'expliquant principalement par les remplacements de moyenne et longue durées davantage orientés vers les Contrats à Durée Déterminée (CDD), dont la qualité de prestation et le coût sont plus satisfaisants.
- de la redevance CGLLS (-297 K€) compte tenu de la baisse du taux de cotisation principale à 2,565% contre 2,733% au budget, et de la cotisation additionnelle (+35 K€),
- des décalages de réalisation de certains diagnostics techniques (-209 K€) relatifs à l'amiante, aux installations électriques et gaz, ainsi qu'aux diagnostics de performance énergétique (DPE),
- de sous-consommations de diverses missions d'accompagnement sur des projets informatiques compte tenu de retards ou reports de projets (-184 K€), notamment ceux relatifs au déploiement de solutions permettant le développement de l'Intelligence Artificielle dans les activités des services.

Chapitre 63 : impôts et taxes (-69 K€)

En raison notamment :

- de la surestimation des impacts relatifs au durcissement progressif de la fiscalité sur les véhicules d'entreprise désormais fondée sur les taxes annuelles des émissions de CO₂ et de polluants atmosphériques (-125 K€) incitant une transition vers des parcs automobiles plus vertueux, ayant entraîné de surcroît un remboursement en 2025 des taxes associées acquittées en 2024,
- de la Taxe Foncière (-58 K€), s'expliquant par une hausse de 1,7% pour le parc locatif contre 2,5% prévus au budget,
- de la taxe sur les salaires (+116 K€), dont le calcul est adossé à la masse salariale.

Chapitre 64 : charges de personnel (+548 K€)

Ce chapitre tient compte :

- de la revalorisation du SMIC de 2% au 1^{er} novembre 2024, avec un effet report en année pleine sur 2025,
- de l'ensemble des mesures arrêtées en Négociation Annuelle Obligatoire (NAO), représentant 1,75% de la masse salariale brute, incluant notamment une revalorisation collective des salaires de 1% au 1^{er} janvier 2025, puis 0,3% au 1^{er} juillet 2025, ainsi qu'une enveloppe individuelle de 0,7% de la masse salariale,
- des résultats obtenus en matière d'intéressement, compte tenu de la performance observée en 2025 (taux d'atteinte de 80,40% appliqué à 2% de la masse salariale).

Il tient compte également :

- de l'intérêt des salariés pour le dispositif de monétisation des jours de RTT, dont le régime fiscal et social favorable est prolongé jusqu'au 31 décembre 2026, mais qui n'avait pas été intégré au budget 2025 **(+224 K€)**,
- du versement du 13^{ème} mois aux collaborateurs dès la 1^{ère} année, sans prise en compte de l'ancienneté, conjugué au faible niveau d'absentéisme des salariés administratifs **(+178 K€)**
- du versement d'indemnités dans le cadre de ruptures conventionnelles (8) ou de licenciements (17 dont 13 pour inaptitude) **(+198 K€)**.

Chapitre 65 : autres charges de gestion courante (+714 K€)

Provenant principalement :

- de la neutralisation des écritures de reprises de provisions pour risques ou gros entretien concernant les programmes faisant l'objet de conventions particulières (RPA, Foyers, Résidences Universitaires), comptabilisées au chapitre 78, relative d'une part aux travaux d'investissement réalisés **(+971 K€)**, et d'autre part aux remboursements de provisions pour renouvellement des composants (PRC) à l'issue des transferts de propriétés des résidences foyers « Saint-Louis – Cerisy » à Mont-Saint-Aignan et « Les Fougères » à Maromme **(+15 K€)**. En outre, il était budgété le transfert de propriété de la résidence sociale « Blanche de Castille » à Mont-St-Aignan, finalement reporté sur 2026 **(-392 K€)**.
- des pertes sur créances irrécouvrables pour 1 688 K€ contre 1 600 K€ au budget (dont 500 K€ au titre des effacements de dettes) **(+88 K€)**, faisant l'objet d'une reprise au chapitre 78.



Chapitre 66 (y compris compte 686) : charges financières (-1 899 K€)

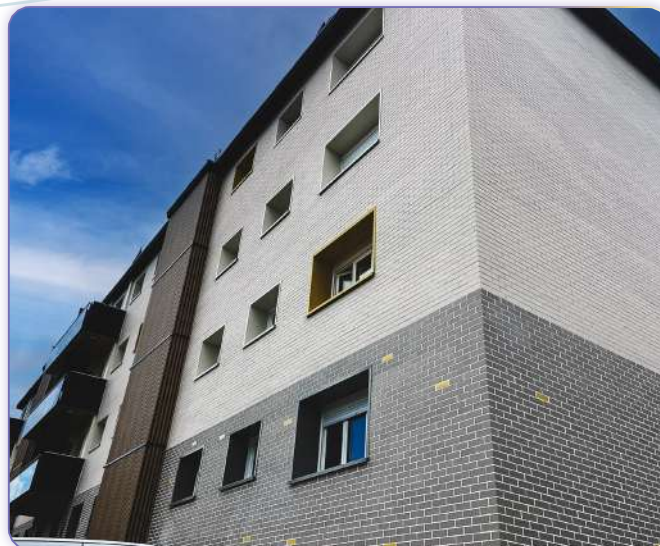
Résultant notamment :

- de l'évolution des indices et taux sur lesquels les prêts sont indexés **(-1 995 K€)**, dont :
 - ◊ le taux du livret A (2,4% au 1^{er} février 2025 puis 1,7% au 1^{er} août 2025, contre 2,7% au budget 2025) **(-1 214 K€)**
 - ◊ le taux d'inflation **(-706 K€)**,
 - ◊ l'EURIBOR 3 mois **(-75 K€)**,
- de décalages dans les dates de mobilisation de fonds au titre du financement des opérations d'amélioration et de construction **(-266 K€)**,
- du financement par emprunts des Logements Locatifs Intermédiaires (LLI) acquis en VEFA **(+180 K€)** non prévus au budget,
- du coût des instruments de couverture de la dette souscrits par l'Office (SWAP) **(+178 K€)** compte tenu de la baisse des taux.

Chapitre 67 : charges exceptionnelles (+1 317 K€)

Principalement :

- des valeurs nettes comptables (VNC) du foyer d'accueil « Les Fougères » à Maromme, de la résidence CROUS « Panorama 3 » et de la résidence autonomie « Saint-Louis – Parc Cerisy » à Mont-St-Aignan, non budgétées (**+800 K€**), dont le transfert de propriété aux gestionnaires a été réalisé en fin d'année 2025, et faisant l'objet d'une reprise de subvention au chapitre 77,
- des dépenses au titre des sinistres subis par l'Office, en hausse notamment à la suite d'un incendie sur la résidence « l'Orée du Bois » à Darnétal ayant touché le parking souterrain et plusieurs logements (**+327 K€**), couverts par les indemnités d'assurance au chapitre 77,
- de la vente de 66 logements locatifs (**+181 K€**) induisant la comptabilisation de leur valeur nette comptable (VNC) (contre 60 logements prévus au budget), et celle des biens démolis ou mis au rebut (**+161 K€**),
- des valeurs nettes comptables issues des ventes d'autres immobilisations corporelles réalisées principalement au profit des collectivités locales dans le cadre de cession foncière (voirie, terrain...) (**+115 K€**),
- des valeurs nettes comptables des composants remplacés (**-222 K€**),
- de charges exceptionnelles sur opérations de gestion (**-44 K€**), intégrant notamment :
 - ◊ les subventions accordées par l'Office dans le cadre des conventions signées avec les Collectivités Locales pour la mise en place de conteneurs enterrés sur leur territoire (-474 K€), compte tenu du report de certains programmes,
 - ◊ les initiatives dans le cadre du projet « La cagnotte » (-150 K€),
 - ◊ les dépenses constatées dans la réalisation des divisions parcellaires préalables à la vente de pavillons en lotissement (-123 K€).
 - ◊ les dépenses relatives à des affaires contentieuses (+536 K€), principalement pour la résidence « Chante Reine » à Déville-lès-Rouen, concernant la reprise de désordres et des frais d'expertise au titre de la garantie décennale ayant donné lieu fin 2024, au versement de dommages et intérêts en faveur de l'Office,
 - ◊ du versement de primes de concours dans le cadre d'appels d'offres sur certains projets (+55 K€),
 - ◊ de la régularisation de comptes locataires non budgétée (+166 K€), notamment en cas de remboursement de supplément de loyer de solidarité (SLS) suite à transmission par les locataires des justificatifs les exonérant.



Chapitre 68 : dotations aux amortissements et provisions (+8 170 K€)

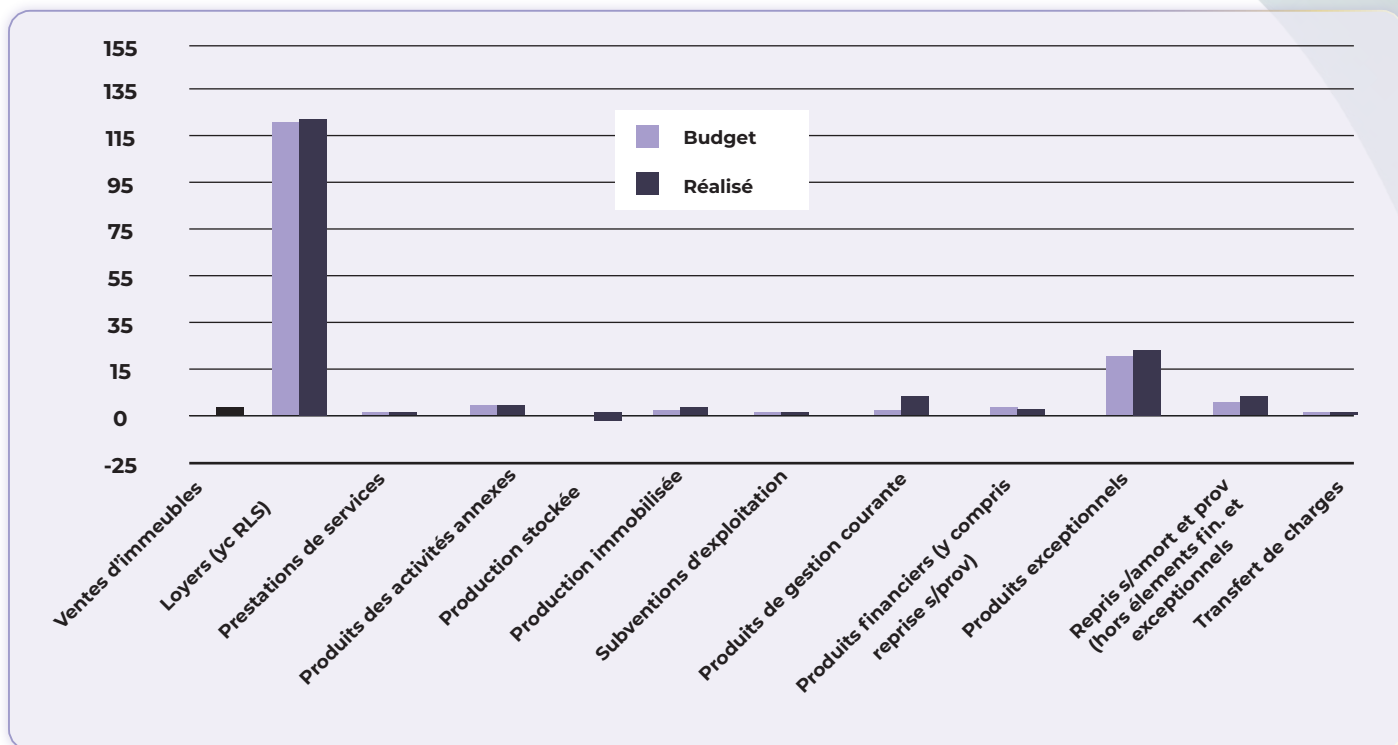
Pour les amortissements (-2 496 K€) en raison principalement du décalage constaté dans la réalisation de certains programmes de construction et d'amélioration.

Pour les provisions (+10 666 K€) en raison principalement :

- d'une provision constituée pour couvrir les indemnités facturées relatives à la perte de production théorique des centrales photovoltaïques, soit **4 638 K€** depuis leurs mises à l'arrêt en juillet 2022, compte tenu du temps très long de l'expertise judiciaire,
- de nouvelles dotations aux provisions afin de couvrir les valeurs nettes comptables des résidences « Gournay HLM » et « Mayville Lopofa » à Gonfreville l'Orcher (**87 K€**) et des trois tours « Aulne, Bouleau et Cèdre » situées à Notre-Dame-de-Bondeville (**426 K€**), ces dernières étant destinées à la démolition dans le cadre d'un projet de rénovation globale du site prévu à l'horizon 2028 et dont les coûts font l'objet d'une provision spécifique (**2 966 K€**),
- de l'ajustement de la provision pour gros entretien pour les copropriétés, les RPA, les foyers et les résidences universitaires (**+230 K€**), ainsi que celle affectée à la couverture de la VNC des foyers et RPA susceptibles de faire l'objet d'une cession prochaine (**+1 003 K€**),
- de l'ajustement de la provision pour les créances douteuses concernant les locataires (**+420 K€**), conséquence de l'évolution des impayés constatée au cours de l'année 2025, et du complément de dotation pour les impayés des débiteurs divers (**+70 K€**),
- d'un complément de dotation à la provision pour gros entretien (**+333 K€**), compte tenu des besoins patrimoniaux identifiés sur les 3 prochaines années,
- de diverses dotations relatives aux salaires et charges (provision pour risques, retraites, congés capitalisés et CET) (**+492 K€**).

Les comptes de produits hors récupération des charges locatives

Budgétés à hauteur de **186,90 M€**, ils ont été réalisés pour **199,61 M€**, soit +6,80%.



Chapitre 70 : produits des activités (+3 193 K€)

Résultant principalement :

- des ventes non budgétées de logements en location accession sur les résidences « Les Bruyères » à Saint-Etienne-du-Rouvray et « Bertel » à Sotteville-lès-Rouen (**+729 K€**) et de terrains dans le cadre des opérations d'aménagement sur les communes de Saint-Arnoult (**+44 K€**) et Bois-Guillaume (**+485 K€**)
- des loyers (**-325 K€**), notamment :
 - des pertes consécutives à la vacance des logements (4,09% contre 3,98% prévu au budget, soit **+123 K€**) ainsi qu'à la vacance des garages (18,06%) et des locaux (**+6 K€**)
 - des décalages de réceptions de travaux de constructions neuves et de réhabilitations (**-500 K€**)
 - des redevances des résidences foyers (**+46 K€**), intégrant la nouvelle résidence autonomie sur la commune de Pavilly, et de l'évolution à la baisse des taux d'intérêts au cours de l'année 2025 impactant le calcul de ces redevances
 - de la révision triennale des baux des gendarmeries de Boos et Blangy sur Bresle (**+88 K€**)
 - de divers ajustements (supplément de loyer de solidarité (SLS), révisions de loyers professionnels, loyers des locataires en location-accession) (**+158 K€**)
- de la baisse de la RLS décidée par les pouvoirs publics pour l'exercice 2025 à hauteur de 200 M€ au niveau national, ramenant son montant annuel de 1,3 Mds€ à 1,1 Mds€, avec pour objectif de redonner aux bailleurs sociaux des marges d'investissement pour relancer la construction et accélérer la rénovation du parc social. Pour habitat 76, cela s'est traduit par un montant de RLS de 7,5M€ contre 9,6M€ prévus au budget, soit une économie sur cette ponction de loyers de **2 102 K€**.
- de la signature de nouvelles conventions d'implantation d'antennes de téléphonie mobile sur différents sites (**+55 K€**)
- des indemnités liées à la production théorique d'électricité générée par les panneaux photovoltaïques plus importantes qu'escomptées à la faveur d'un meilleur ensoleillement au cours de l'année 2025 (**+86 K€**). Ces indemnités sont consécutives à la mise à l'arrêt par l'exploitant en juillet 2022 de l'ensemble des installations à la suite d'un sinistre à Déville-lès-Rouen. Il convient de préciser que certaines centrales ont été remises en fonctionnement de façon unilatérale par l'exploitant au cours de l'année 2025 pour une production réelle valorisée à 100 K€ sur l'année.



Chapitre 71 : production stockée (-1957 K€)

Ce chapitre enregistre d'une part la variation de stock de logements générée par l'activité d'accession, notamment pour les groupes suivants : Bois-Guillaume « Aubelière », Saint-Etienne-du-Rouvray « Les Bruyères » et Sotteville-lès-Rouen « Bertel » (-711 K€), et d'autre part la variation du stock de terrains destinés à l'aménagement pour les sites de Bois Guillaume « Rue Herbeuse », Saint-Arnoult « Les Jardins du Bocage » et Saint-Nicolas-d'Aliermont « Rue de Milan » (+209 K€).

La requalification « à usage locatif » de la parcelle de terrain aménagée « Rue Herbeuse » à Bois-Guillaume à réception de l'opération (-1 455 K€), conduit au transfert de sa valorisation dans les comptes d'immobilisation par la diminution du compte de production stockée, sans incidence sur le résultat comptable.

Chapitre 72 : production immobilisée (+1560 K€)

Ce chapitre reprend l'imputation des coûts de production internes à l'Office dans le prix de revient des opérations de construction et d'amélioration ainsi que dans celui des logiciels développés par les services (+105 K€).

Il intègre également la requalification « à usage locatif » de la parcelle de terrain « Rue Herbeuse » à Bois-Guillaume (+1 455 K€), comme évoqué dans le chapitre précédent.

Chapitre 74 : subventions d'exploitation (+17 K€)

Il s'agit pour 17 K€ de subventions perçues de l'ADEME et du Fonds de Soutien à l'Innovation pour des actions de réemploi de matériaux, en lien avec le marché conclu en 2024 avec l'entreprise d'insertion « Les Batineurs » portant sur une étude du potentiel de réemploi, et pour 16 K€ de remise d'intérêts dans le cadre du dispositif de « bouclier financier » porté par la Banque Des Territoires, afin de renforcer la capacité d'investissement du secteur HLM dans le domaine de la production.

L'évolution s'explique également par les subventions perçues (14 K€) en contrepartie de droits de réservation de logements pour les communes de Grand-Couronne, Petit-Couronne et Mont-Saint-Aignan, non prévues au budget.

Chapitre 75 : autres produits de gestion courante (+6 042 K€)

Principalement lié à la vente de certificats d'économie d'énergie, consécutive à l'éligibilité de nouveaux dossiers déposés notamment dans le cadre de travaux de raccordement à des réseaux de chaleur urbain pour l'eau chaude sanitaire.



Chapitre 76 (y compris 786) : produits financiers (-425 K€)

En raison essentiellement :

- de la baisse des taux de rendements des placements, notamment du livret A à 2,4% au 1er février 2025 puis 1,7% au 1er août 2025 contre 2,7% prévu au budget, conjugué à un niveau moyen de trésorerie inférieur à celui estimé au budget (-**663 K€**)
- de gains générés par les instruments de couverture de la dette souscrits par l'Office (SWAP), moins élevés qu'estimés au budget (-**10 K€**)
- de placements sur des dépôts à terme (DAT) non prévus au budget, au taux de 2,4%, sur des durées de 12 et 24 mois (+**248 K€**)

Chapitre 77 : produits exceptionnels (+2 947 K€)

Compte tenu principalement :

- de la vente de 66 logements contre 60 prévus au budget (+**1 159 K€**), le produit de cession moyen par logement vendu étant par ailleurs plus élevé que celui estimé au budget (118 K€ contre 110 K€), pour aboutir à une plus-value moyenne de 97 K€ par logement vendu,
- des reprises de subventions (+**589 K€**), essentiellement à la suite du transfert de propriété au cours de l'année 2025 du foyer d'accueil « Les Fougères » à Maromme, de la résidence CROUS « Panorama 3 » et de la résidence autonomie « Saint-Louis – Parc Cerisy » à Mont-St-Aignan, non budgétées, comme évoqué au chapitre 67 « Charges exceptionnelles »,
- d'indemnités d'assurance au titre des sinistres (+**169 K€**), eu égard notamment aux dégâts provoqués par l'incendie survenu sur la résidence « l'Orée du Bois » à Darnétal, comme évoqué au chapitre 67 « Charges exceptionnelles »,
- de produits exceptionnels divers (+**996 K€**), dont principalement des apurements de comptes fournisseurs et locataires au titre de la déchéance quadriennale (+422 K€), des pénalités contractuelles dans le cadre des marchés (+302 K€) et des indemnités perçues au titre d'affaires contentieuses (+255 K€).

Chapitre 78 : reprises sur provisions (+1 461 K€)

En raison :

- des reprises effectuées au titre des travaux des RPA, Foyers et Résidences Universitaires (**+1.019 K€**), et de celles comptabilisées en contrepartie des soldes de PRC disponibles remboursés aux gestionnaires pour les résidences « Saint-Louis – Cerisy » à Mont-Saint-Aignan et « Les Fougères » à Maromme ayant fait l'objet d'un transfert de propriété en 2025 (**+15 K€**), celle prévue au titre du transfert de propriété de la résidence « Blanche de Castille » à Mont-St-Aignan étant reportée sur 2026 (**-392 K€**),
- des reprises relatives à des dossiers du personnel (**+515 K€**), et de l'ajustement de diverses provisions relatives aux salaires et charges (retraités, médaillés, congés capitalisés et CET) (**+187 K€**),
- des autres reprises sur provisions (**+ 117 K€**) (créances locataires, débiteurs divers, démolitions).

Chapitre 79 : transferts de charges (-119 K€)

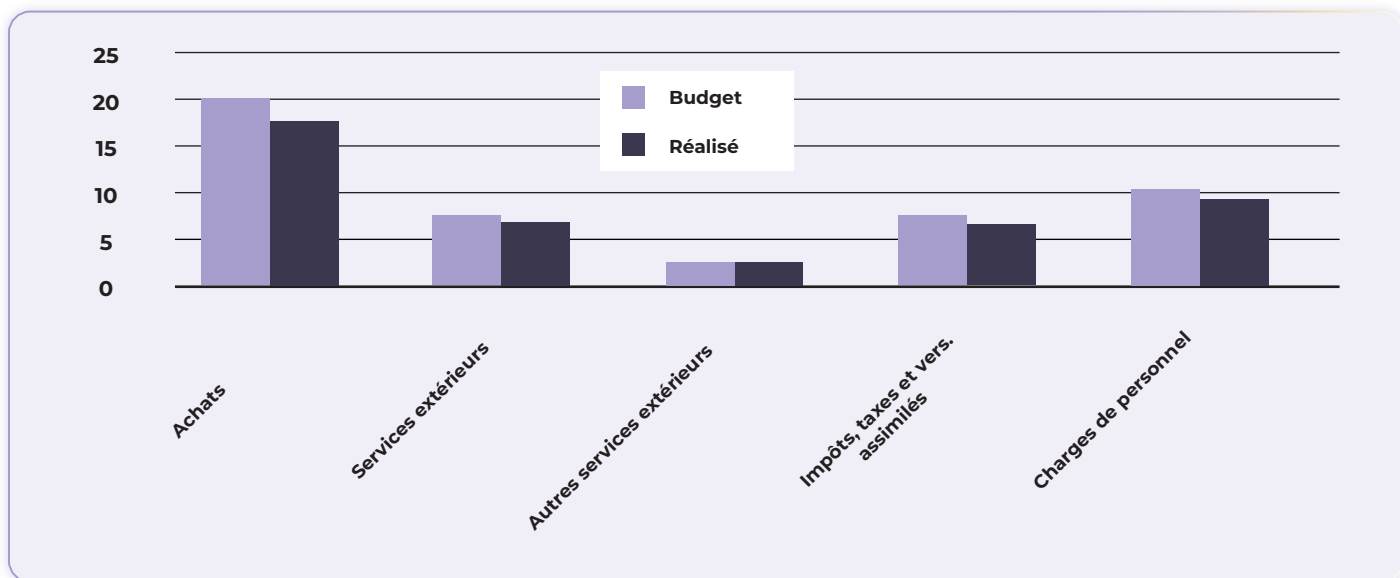
Ajustement opéré au regard des postes de charges (salaires et charges, location accession, ...).



Les comptes de charges récupérables

47,61 M€ de dépenses ont été inscrits au budget au titre des différents chapitres de charges dites récupérables.

La réalisation du budget fait ressortir un montant de 42,92 M€, soit -9,86% s'expliquant essentiellement par :



Chapitre 60 : achats (-2311 K€)

Ce chapitre tient compte de l'ajustement des consommations constatées pour les postes suivants et intègre, malgré la fin du dispositif au 31 décembre 2024, les effets du « bouclier tarifaire » sous-estimés pour l'exercice 2024, reportés en 2025 (-1 319 K€) :



Gaz (-502 K€)

Ce poste tient compte du tarif du gaz fixé dans le marché conclu avec Gedia (2025-2026) à 110 € TTC/Mwh en moyenne comme indiqué au budget. La baisse s'explique principalement par l'installation de pompes à chaleur sur plus de 400 logements, et le raccordement à des réseaux de chaleur urbain biomasse de plus de 700 logements au cours de l'année (Déville-Lès-Rouen « La Roseraie » et « Le Cailly », et Harfleur « Beaulieu »), s'inscrivant dans la stratégie de décarbonation du parc visant à favoriser le recours à des énergies plus propres.



Electricité (+262 K€)

Ce poste intègre les tarifs fixes des marchés de fourniture d'électricité des parties communes et des résidences en chauffage collectif. L'augmentation résulte principalement de l'évolution réglementaire du taux de TVA applicable aux abonnements passant de 5,5% à 20% à partir du 1er août 2025, afin de se conformer au droit européen.



Chaleur (-596 K€)

L'évolution de ce poste résulte de la surestimation des tarifs du gaz au budget 2025, lesquels ne sont pas alignés sur les prix fixes du marché conclu par l'Office, tel que présenté dans le poste « Gaz », mais sur les tarifs en vigueur qui ont poursuivi leur baisse au cours de l'année 2025. Il intègre par ailleurs les nouveaux groupes raccordés aux réseaux de chaleur urbains.

Chapitre 61: services extérieurs (-877 K€)

Notamment :

- **Maintenance (-116 K€)**

En raison principalement :

- de la réduction des interventions d'entretien des espaces verts (-177 K€), en particulier des prestations de tonte des gazons, consécutive aux conditions météorologiques observées en 2025 et à la mise en œuvre de prestations de fauchage tardif conformément aux préconisations de la Ligue pour la Protection des Oiseaux,
- du recours à une société de nettoyage pour l'entretien des parties communes en cas d'absence du personnel de proximité, dans le cadre du marché de sous-traitance conclu en 2025 (+44K€), en contrepartie d'une baisse des contrats d'interim.

- **Travaux d'entretien (-709 K€)**

En raison essentiellement :

- du taux de pénétration global qui ressort à 85% des équipements sous maintenance (comme pour la partie réglementaire), et ce malgré des difficultés observées par les entreprises à intervenir chez les locataires. Exemples : entretien des robinetteries et chasses d'eau (77%), appareils de production d'eau chaude (77%) (-641 K€)
- d'une surestimation du budget relatif aux réparations locatives des logements libérés (-68 K€) alors même que le nombre de logements rendus dans un état fortement dégradé est en hausse. Ces travaux restent en effet difficiles à refacturer aux locataires sortants, souvent en difficultés financières au risque d'alourdir leur dette, impactant de ce fait le montant des charges non récupérables supportées par habitat 76.
- **Assurances (locataires) (-46 K€)**

Cette rubrique correspond à la souscription d'une assurance par habitat 76 pour les locataires non assurés qui leur est refacturée mensuellement. L'évolution de ce poste résulte de la baisse du nombre de locataires non assurés ou qui ne remettent pas à l'Office leur attestation d'assurance.

Chapitre 62: autres services extérieurs (-101K€)

Ce chapitre enregistre les frais de procédures relatives aux poursuites engagées contre les locataires en situation d'impayés (+119 K€), l'Office continuant de privilégier le recours amiable dans un contexte de tension sur les impayés locatifs, ainsi que les dépenses issues du recours à du personnel extérieur (-220 K€), en baisse pour les mêmes raisons qu'évoquées en section non récupérable.



Chapitre 63 : impôts et taxes (-331 K€)

Résultant principalement :

- des dépenses de formation professionnelle continue, consécutives à l'attribution du marché « sécurité » en cours d'année, engendrant un démarrage plus tardif que prévu des formations (-173 K€), dont certaines auront lieu en 2026.
- d'une hausse moins forte qu'attendue de la TEOM (Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères) et de la taxe foncière, l'Office ne faisant que répercuter les ajustements décidés par les collectivités (-166 K€),
- de la taxe sur les salaires (-55 K€), dont le calcul est adossé à la masse salariale,
- de la taxe sur les transports (+64 K€), qui a fait l'objet en 2025 d'une clarification par l'URSSAF des modalités d'application prévues par le Code Général de Collectivités Territoriales, précisant que la contribution reste due aux Autorités Organisatrices de la Mobilité, chargées d'en assurer le recouvrement et le reversement.

Chapitre 64 : charges de personnel (-1 023 K€)

• Masse salariale (-591 K€)

Ce poste intègre divers éléments présentés dans les charges non récupérables (SMIC, accords collectifs, décalages dans les remplacements, versement de primes, 13ème mois, ...).

Il évolue principalement en raison :

- ◇ de la réimputation en comptes non récupérables des rémunérations des agents affectés à l'entretien du siège, budgétées jusqu'en 2025 en comptes récupérables, sans incidence pour les locataires.
- ◇ d'ajustements organisationnels consécutifs à des départs de collaborateurs de proximité (recalcul de temps de travail, réorganisation des modalités de travail, mise en place de Points d'Apports Volontaires Enterrés (PAVE)...)

• Charges sociales et autres charges de personnel (-432 K€)

Cette évolution résulte du niveau de la masse salariale brute servant de base de calcul aux différentes charges.

Chapitre 65 : autres charges de gestion courantes (-50 K€)

Ce chapitre enregistre les frais de déménagement dans le cadre de successions vacantes.

Les comptes de produits venant en déduction

En contrepartie, le chapitre 703 et partiellement le chapitre 79 récupérables sont créditeurs de **40,13 M€**, soit **-11,17%** par rapport au budget (45,18 M€), correspondant essentiellement :

- aux ajustements ci-dessus énumérés sur les charges récupérables
- à l'évolution favorable par rapport au budget des charges non récupérées générées par la vacance (+385 K€), en raison de leurs surestimations

La section d'investissement

La réalisation du budget par chapitres

L'analyse qui vous est présentée ci-après est volontairement succincte puisque les écarts de réalisation budgétaire des postes d'investissement résultent pour l'essentiel d'ajustements expliqués dans le cadre de l'examen des comptes de charges et produits et plus particulièrement des postes de dotations et reprises sur provisions. Les autres écarts significatifs sont quant à eux liés aux décalages constatés dans la réalisation des travaux d'opérations nouvelles ou de réhabilitation.

I - Chapitres, contrepartie d'écritures passées en compte de résultat

Contrepartie des dotations et des reprises de provisions (chapitres 68 & 78)

Chapitre 15 – Provisions pour risques et charges

Dépenses

+1310 K€

Ajustement des provisions :

- au titre des travaux réalisés sur les résidences foyers (+1 019 K€)
- en contrepartie des soldes de PRC disponibles à l'issue de leur transfert de propriété (+15 K€)
- au titre du transfert de propriété de la résidence « Blanche de Castille » à Mont-St-Aignan, reporté sur 2026 (-392 K€)
- destinées à couvrir les coûts de démolitions sans reconstruction (-34 K€)
- relatives aux salaires et charges (+187 K€), et au titre de dossiers relatifs au personnel (+515 K€)

Recettes

+9 662 K€

Ajustement des provisions constituées au titre :

- du gros entretien concernant les RPA, les foyers, les résidences universitaires (+230 K€) et les logements locatifs (+333 K€)
- de la couverture de la valeur nette comptable des résidences foyers dont la cession est programmée (+1 003 K€)
- des salaires et charges (+492 K€) ainsi que la constitution de provisions pour couvrir :
 - les indemnités relatives à la perte de production théorique des centrales photovoltaïques (4 638 K€)
 - le coût de démolition de bâtiments dans le cadre d'un projet de rénovation globale à Notre-Dame-de-Bondeville (+2 966 K€)

Chapitre 28 – Amortissements

Recettes

-2 496 K€

Ajustement des amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles

Chapitre 29 - Provisions pour dépréciation sur immobilisations

Dépenses

+43 K€

Reprises sur provisions pour dépréciation des immobilisations de groupes de logements

Recettes

+514 K€

Provisions pour dépréciation des immobilisations constituées pour les groupes dont la démolition est programmée

Chapitre 49 – Provisions pour dépréciation des comptes de tiers



Dépenses

+108 K€

Ajustement de la provision pour créances douteuses (locataires, RPA, Foyers et débiteurs divers, compte tenu de l'évolution de l'encours des dettes)



Recettes

+490 K€

Idem dépenses : ajustement des provisions

Contrepartie d'écritures passées aux chapitres 67,77

Chapitre 28 – Amortissements



Dépenses

+2 142 K€

Ventes ou mise hors service d'éléments du patrimoine d'habitat 76 (yc immobilisations incorporelles) et remplacement de composants sortis pour leur valeur nette comptable



Recettes

+4 376 K€

Idem chapitre 28 ci-contre (ventes, mise hors service d'éléments, remplacement de composants)

Chapitre 13 – Subventions



Dépenses

+747 K€

Ajustement des subventions dans le cadre de ventes, de mise hors service d'éléments du patrimoine d'habitat 76 ou de remplacements de composants



Recettes

+158 K€

Ajustement des reprises de subventions

Chapitre 106 – Fonds Propres



Recettes

+4 362 K€

Ajustement des fonds propres – Apport sur le résultat de l'exercice 2025 dans le cadre du financement des opérations d'investissement.

Part d'injection de fonds propres en 2025 :

- En réhabilitation : 15,5% contre 19% au budget en raison de financements intéressants obtenus.
- En construction neuve : 20,4% contre 25% au budget, en raison notamment d'opérations LLI financées par emprunt



II - Chapitres ayant enregistré un décalage dans la réalisation des travaux 2025

Chapitres 20, 21, 23 et 33 – Immobilisations

 Dépenses

+6 081 K€

Décalage dans les dates de réalisation des travaux d'une part, dont notamment +3,3 M€ au titre des opérations de production de logements et +5,3 M€ au titre des opérations d'amélioration, et d'autre part, de mouvements de stocks relatifs aux opérations d'accession et d'aménagement (-2,0 M€)

Chapitres 13 et 16 – Subventions et prêts

 Dépenses

+1 233 K€

Décalage dans les dates de début de remboursement des prêts et impact de l'évolution des taux sur les annuités des prêts à taux variables

 Recettes

+5 328 K€

Décalage dans les dates de mobilisation des fonds nécessaires au financement des travaux, dont certains encaissements n'avaient pas été budgétés en 2025

III - Autres chapitres

Chapitres 16 – Prêts

Dépenses

+655 K€

Incidence des variations des dépôts de garantie locataires (-93 K€) et des remboursements anticipés d'emprunts (+748 K€) concernant notamment la location accession à la suite de levées d'option non budgétées

Recettes

+13 K€

Incidence des variations des dépôts de garantie locataires (+60 K€) et des redevances locataires dans le cadre de la location accession (-47 K€)

Chapitres 27 – Dépôts de garantie / Autres immobilisations financières

Dépenses

-46 K€

Dépôts de garantie versés dans le cadre d'acquisitions immobilières



Situation financière au 31 décembre 2025

Préambule

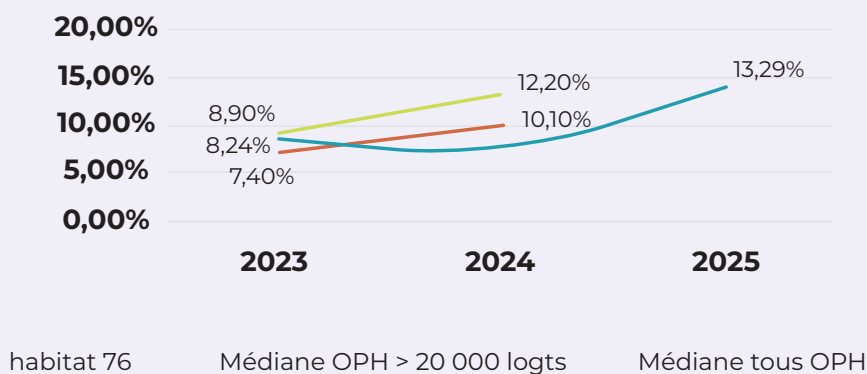
Les ratios présentés au point « Exploitation » ci-dessous sont tous rapportés au montant des loyers de l'année concernée. En 2025, compte tenu de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), le total des loyers s'est trouvé diminué de 7,5 M€. Les ratios d'exploitation, calculés sur une base de 144 662 201€ (loyers « bruts » = 152 160 659€ - RLS -7 498 458€) contre 139 331 342€ (loyers « bruts » = 148 592 183€ - RLS -9 260 841€), sont ainsi impactés, notamment l'autofinancement net et le ratio de gestion prudentielle.

L'exploitation

L'autofinancement net augmente en 2025 (+9,4 M€) essentiellement en raison des niveaux de ventes de CEE (+6,7 M€) et de dégrèvements de TFPB (+4,5 M€) sollicités par l'Office à l'issue de travaux d'accessibilité et d'économie d'énergie, de l'évolution des loyers et des redevances (+3,5 M€) et de la RLS (-1,8 M€), malgré l'augmentation des annuités d'emprunts locatifs (+3,5 M€), des charges de personnel (+1,7 M€) et de la taxe foncière (+0,5 M€).

L'activité de l'Office a ainsi dégagé un **autofinancement net de 19,22 M€ soit 13,29% des loyers** contre 9,86 M€, soit 7,08% en 2024.

Autofinancement net (en% des loyers)



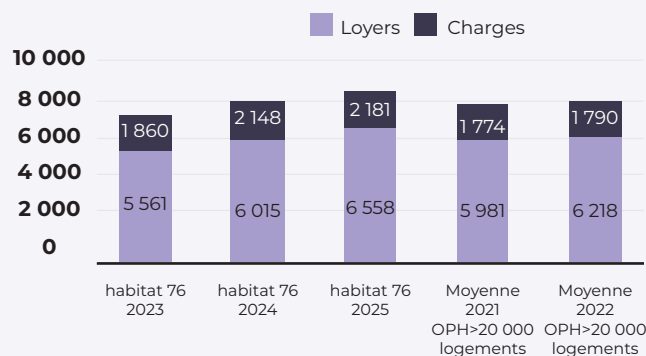
Par ailleurs, le dispositif de gestion prudentielle impliquant la gouvernance des OPH, qui consiste à calculer le ratio d'autofinancement net HLM (capacité d'autofinancement brute de laquelle est retranchée la totalité des remboursements d'emprunts liée à l'activité locative, y compris les opérations cédées, démolies, ou correspondant à des composants sortis de l'actif) et à le rapporter au total des produits d'activité (comptes 70, hors récupération de charges locatives) majoré des produits financiers (comptes 76), puis à le comparer à un seuil de « fragilité » actuellement fixé à 0% pour l'exercice en cours et à 3% en moyenne sur les trois derniers exercices, s'établit à **12,72%** contre **6,76%** en 2024 et **7,77%** en 2023, soit une moyenne sur les trois dernières années de **9,08%** à fin 2025, équivalent à la médiane des OPH de plus de 20 000 logements (9%).

Cette exploitation dont les marges de manœuvre demeurent amputées chaque année de la RLS peut-être caractérisée par les principaux éléments repris ci-dessous :

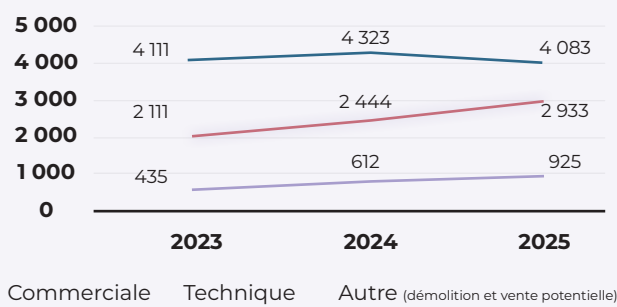
- Un coût de fonctionnement hors cotisations CGLLS en baisse à 1 143 €/logement contre 1 176 €/logement en 2024, selon la méthode de calcul utilisée par la Fédération des OPH pour l'établissement du Dossier Individuel de Situation (DIS), inférieur à celui des Offices quelle que soit leur taille (1 300 € pour les Offices de plus de 20 000 logements et 1 199 € tous OPH confondus, en 2024). Cette évolution s'explique principalement par les remboursements aux gestionnaires de logements foyers des soldes de provisions pour renouvellement des composants (PRC) à l'issue des transferts de propriétés des résidences « Les Fougères » à Maromme et « St Louis » à Mont-Saint-Aignan au cours de l'année 2025, moindres que ceux comptabilisés en 2024, et ce malgré l'évolution à la hausse des charges de personnel. **Le coût de gestion, retraité de la cotisation Ancols qui sert d'indicateur pour la CUS, s'élève à 1 141 € contre 1 174 € en 2024.**
- Un endettement global qui augmente à **47,94% des loyers** contre 47,01% en 2024, pour une médiane de 38,1% dans les Offices de plus de 20 000 logements et de 36,1% tous OPH confondus, en corrélation avec l'ambitieux plan d'investissements de ces dernières années, qui se poursuit notamment en matière de réhabilitations énergétiques. La révision du taux du livret A qui est passé de 3% à 2,4% en février 2025, puis 1,7% en août 2025, a permis d'alléger la charge d'intérêts d'emprunts (-1M€ swaps inclus), à l'inverse des remboursements en capital qui ont progressé.
- Des pertes de loyers et de charges liées à la vacance en hausse représentant 8,74 M€ contre 8,16 M€ en 2024 **dont 7,94 M€ au titre des logements, soit 5,5% des loyers, selon la méthode de calcul utilisée par la Fédération des OPH pour l'établissement du Dossier Individuel de Situation (DIS)**. Cette dégradation s'explique principalement :
 - d'une part, par l'augmentation de la vacance structurelle (+275 K€), notamment pour des logements situés au sein de bâtiments à Notre-Dame-de-Bondeville dont le principe de démolition a été validé par le bureau du Conseil d'Administration en janvier 2026
 - d'autre part, par la libération progressive de logements sur des résidences destinées à la démolition à Lillebonne, Saint-Nicolas-d'Aliermont et au Trait (151 logements vacants à fin 2025 contre 117 à fin 2024, +319 K€).

De manière générale, il est également constaté une hausse de la vacance travaux, consécutive à l'augmentation du nombre de logements libérés fortement dégradés, nécessitant des travaux préalables à la relocation. **Dans ce contexte, la diminution de la vacance commerciale (-241 K€), résultant des actions engagées par les équipes, est particulièrement à souligner.**

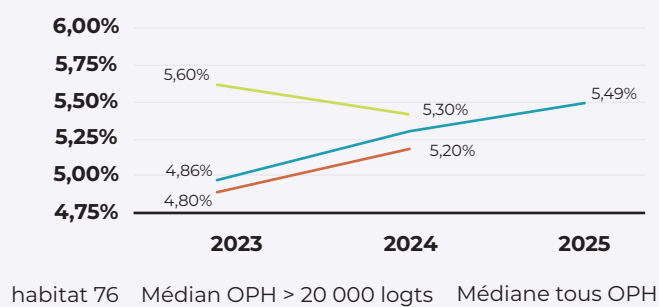
Pertes de loyers et charges dues à la vacance tous motifs confondus (en K€)



Pertes de loyers et charges par motif - Zoom logements (en K€)



Pertes de loyers et charges dues à la vacance (en % des loyers)



- Une augmentation importante des impayés des locataires partis, celle des présents étant plus mesurée, dans la continuité de la hausse constatée depuis 2020, alors que le contexte est marqué par les effets persistants de la crise énergétique et l'érosion du pouvoir d'achat des ménages français. L'augmentation du coût des énergies générée par cette crise (gaz, électricité) a impacté directement les charges locatives appelées auprès des locataires en 2023 et 2024, notamment sur les postes chauffage et eau chaude sanitaire. Dans ce contexte, habitat 76 a ajusté les appels de provisions de charges afin d'éviter au maximum les régularisations de charges débitrices, vectrices d'impayés, comme en témoigne les montants remboursés aux locataires dans le cadre de la régularisation des charges 2024 réalisée en 2025 (97 € en moyenne). Enfin, la diminution de la part de ménages bénéficiant de l'APL (48,68% en 2025 contre 49,97% en 2024) a renforcé les difficultés de recouvrement de la quittance de loyer pour certains ménages qui n'en bénéficient plus.

Compte tenu de ces éléments, **le montant total des impayés** (présents et partis) représente **9,06% du quittance** contre 8,46% en 2024. Ce taux reste supérieur à la médiane constatée dans les Offices de plus de 20 000 logements et à celle tous OPH confondus.

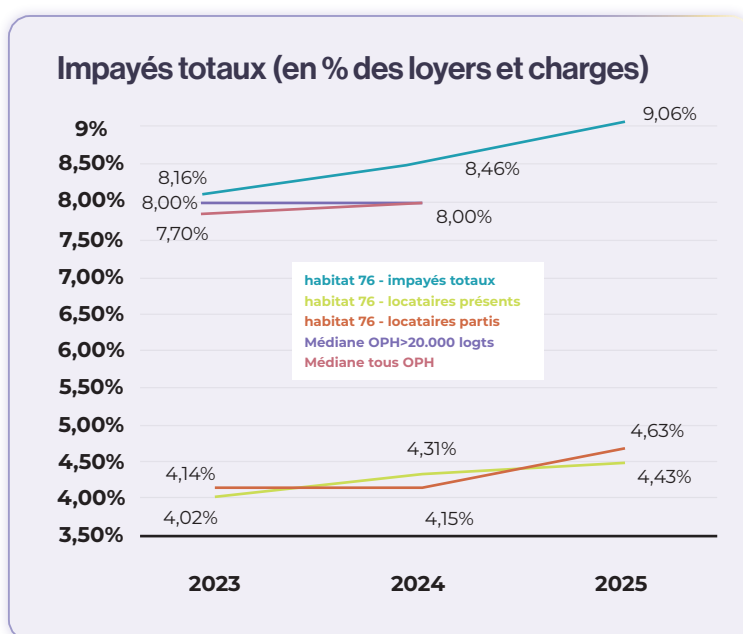
Cette situation se traduit dans la provision pour créances douteuses, qui nécessite d'être à nouveau fortement dotée à hauteur de 2 940 K€ en 2025, représentant 1,60% du quittance, contre 2 772 K€ en 2024 soit 1,53% du quittance.

- Une taxe foncière qui augmente de 21,4 M€ en 2024 à 21,9 M€ en 2025, soit +2,27%. Elle représente **15,58% des loyers**, à comparer à la médiane nationale de 12,3% pour les Offices de plus de 20 000 logements et de 13,3% tous OPH confondus, près de 79% du patrimoine de l'Office étant assujettis.

Il convient, en outre, de rappeler que l'Office a bénéficié en 2025 d'un abattement de 3 125 K€ pour ses logements situés dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (3 062 K€ en 2024). Il est adossé aux contrats de ville soumis à contreparties, reprises dans les « conventions d'utilisation de l'abattement TFPB », signées entre l'État, les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), les communes et l'Office. Il est à noter que cet abattement est maintenu sur la durée de la nouvelle génération de contrats de ville, soit sur la période 2025-2030. A titre de rappel, les communes de Maromme, Notre-Dame-de-Bondeville et St-Aubin-les-Elbeuf n'ont pas souhaité mettre en place de convention de TFPB représentant un abattement estimé à 450 K€ pour 2025.

- Des Certificats d'Économies d'Énergie s'élevant à **7,7 M€** contre 1 M€ en 2024, en lien notamment avec l'éligibilité au dispositif de dossiers relatifs à des travaux de raccordement à des réseaux de chaleur urbain pour la production d'eau chaude sanitaire.

En complément de ces éléments d'exploitation, il convient de souligner la mobilisation conséquente des dégrèvements de taxe foncière (12,6 M€ contre 8,14 M€ en 2024 et 8,53 M€ en 2023), issus des travaux de réhabilitation énergétique et d'accessibilité, qui contribuent au maintien de l'autofinancement net à un niveau très satisfaisant.



Le tableau ci-dessous reprend les principaux éléments évoqués précédemment en comparatif sur les 5 dernières années (2021 à 2025).

Ceux-ci expliquent la hausse de l'autofinancement locatif issue de l'exploitation courante (+7,8 M€), boostée par le niveau de ventes de CEE et la baisse de la RLS, tout comme celle de l'autofinancement net (+9,4 M€) qui tient compte d'éléments exceptionnels comme les dégrèvements de TFPB.

Autofinancement de l'exploitation (en K€)					
	2025	2024	2023	2022	2021
Loyers	144 662	139 331	136 865	133 436	131 497
Autres produits	4 696	4 247	4 656	3 178	3 566
Ventes de CEE	7 649	977	902	2 962	3 607
Subventions d'exploitation	51	58	106	345	366
Production immobilisée	1 201	1 033	1 072	980	1 067
Total des produits :	158 259	145 646	143 601	140 901	140 103
Charges de personnel NR	-26 983	-25 262	-24 171	-24 854	-23 951
Autres charges de gestion (dont CGLLS)	-11 102	-14 013	-12 491	-10 470	-10 602
Coût de fonctionnement brut :	-38 085	-39 275	-36 662	-35 324	-34 553
Entretien courant	-15 048	-14 734	-14 463	-14 330	-13 927
Gros entretien	-4 875	-4 861	-4 497	-4 908	-4 417
Coût de la maintenance :	-19 923	-19 595	-18 960	-19 239	-18 344
Taxes foncières	-21 903	-21 418	-20 638	-19 192	-18 461
Pertes sur créances irrécouvrables	-1 688	-2 099	-1 394	-1 280	-1 081
Pertes sur charges récupérables dues à la vacance	-2 051	-2 011	-1 806	-1 637	-1 722
Autres charges :	-25 642	-25 528	-23 838	-22 109	-21 264
Total charges	-83 650	-84 398	-79 460	-76 672	-74 161
CAF locative avant annuités et produits financiers :	74 609	61 248	64 141	64 229	65 942
Annuités locatives	-69 523	-65 669	-65 789	-60 894	-56 307
Produits financiers	1 609	2 729	2 687	1 246	649
Evolution de la provision des impayés	-1 302	-671	-1 288	-763	-218
Marge sur prêts et accession	12	11	130	929	915
Autofinancement locatif :	5 405	-2 352	-119	4 747	10 981
en % des loyers :	3,74%	-1,69%	-0,09%	3,56%	8,35%
Marge sur opérations exceptionnelles	12 286	10 136	7 574	8 727	5 539
Autres (1)	1 532	2 079	3 827	2 451	1 489
Autofinancement net HLM :	19 223	9 863	11 282	15 925	18 009
en % des loyers :	13,29%	7,08%	8,24%	11,93%	13,70%

(1) autres annuités d'emprunts relatives aux bâtiments administratifs, autres destinations,...

Les Soldes Intermédiaires de Gestion (SIG)

Les soldes intermédiaires de gestion permettent d'analyser le résultat de l'Office. Ils représentent une vision complémentaire du compte de résultat et comprennent notamment la valeur ajoutée, l'excédent brut d'exploitation et le résultat d'exploitation, parmi les principaux indicateurs.

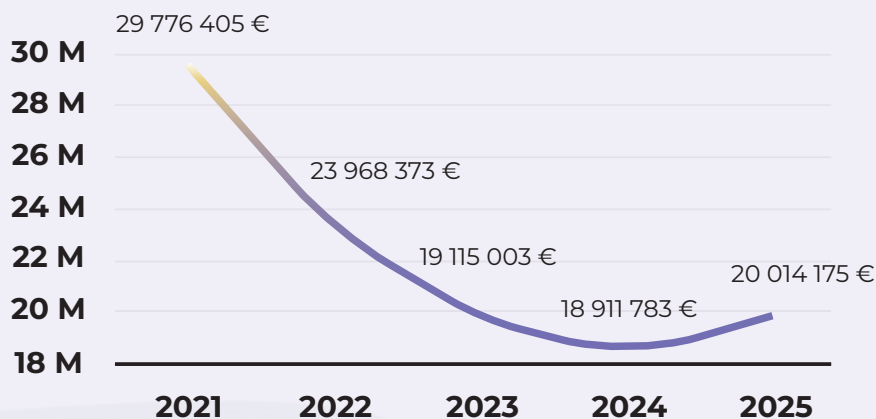
La **valeur ajoutée** mesure l'excédent créé par l'Office dans le cadre de son activité principale.

Elle intègre les conséquences directes de la mise en œuvre de la RLS depuis 2018, dont les montants s'élèvent à 8,37 M€ en 2021, 8,73 M€ en 2022, 8,85 M€ en 2023, 9,26 M€ en 2024 et 7,50 M€ en 2025.

Sa diminution entre 2021 et 2022 (-5,8 M€) résulte principalement de l'augmentation des charges d'intérêts d'emprunts (+2,5 M€) et des amortissements techniques (+2,3 M€) conséquence du plan d'investissement réalisé ces dernières années, ainsi que de la TFPB (+0,7 M€), tendance à la baisse qui s'est poursuivie en 2023 (-4,9 M€) en raison essentiellement de l'augmentation des charges d'intérêts (+9,9 M€), de la taxe foncière (+1,5 M€) et de l'évolution de la prime d'assurance du patrimoine (+0,8 M€), malgré la réduction du poids des amortissements (-3,9 M€) du fait de l'allongement de la durée des amortissements techniques du composant structure, et l'augmentation des loyers (+3,4 M€). Elle se stabilise en 2024 (-0,2 M€), l'augmentation des loyers (+2,5 M€) et des reprises de subventions (+2,4 M€) ayant permis de couvrir la hausse des charges, dont principalement celles des intérêts d'emprunts (+3,1 M€), de la TFPB (+0,8 M€), d'entretien et de maintenance du patrimoine (+0,7 M€) et des amortissements techniques (+0,6 M€).

Elle se redresse en 2025 (+1,1 M€), eu égard principalement à l'évolution des loyers et des redevances (+3,5 M€), à la baisse de la RLS (-1,8 M€), ayant permis de couvrir la diminution des reprises de subventions (-3,5 M€), et la hausse des charges, dont principalement celles de la TFPB (+0,5 M€) et d'entretien et maintenance du patrimoine (+0,3 M€).

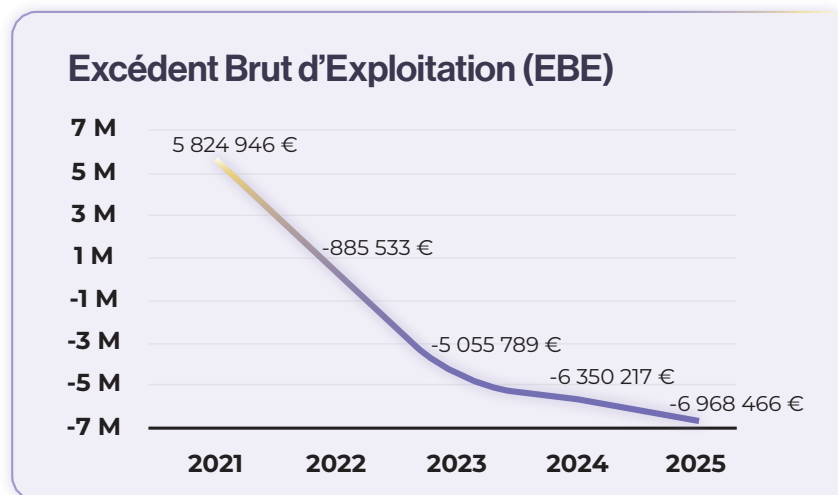
Valeur ajoutée en €





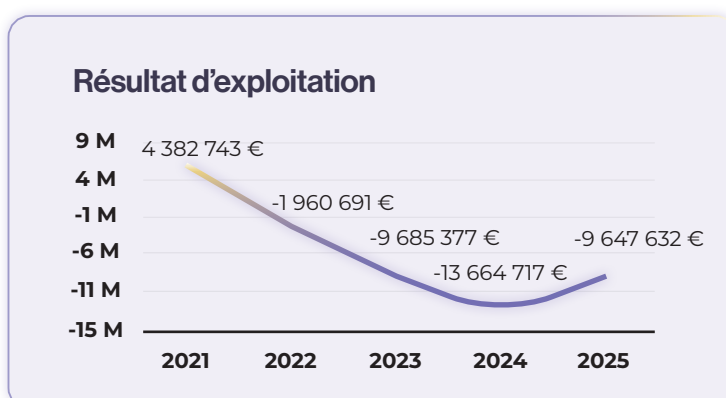
L'**excédent brut d'exploitation** est calculé à partir de la valeur ajoutée après prise en compte des charges de personnel. C'est le flux potentiel de trésorerie généré par l'exploitation d'habitat 76.

Sa tendance à la baisse (-0,6 M€) intègre la hausse des frais de personnel générée principalement par les revalorisations salariales individuelles et collectives, et par les évolutions jurisprudentielles qui ne permettent plus à l'Office de rester son propre assureur au titre du chômage, mais l'oblige à souscrire au régime général d'assurance chômage, à des coûts plus importants (+1,7 M€).



Le **résultat d'exploitation** mesure la capacité à dégager des ressources du fait de l'activité principale et intègre les produits issus des Certificats d'Économie d'énergie (CEE), les dotations aux amortissements et provisions, ainsi que les reprises. Il ne prend pas en compte les éléments financiers ni les éléments exceptionnels.

Son évolution est de **+4,0 M€** en 2025 par rapport à 2024 s'expliquant principalement par davantage de ventes de CEE (+6,7 M€), des remboursements moindres de PRC dans le cadre de transferts de propriété de résidences foyer (-2,1 M€), et par la comptabilisation d'une provision pour risque de non-encaissement des pénalités facturées à Dalkia au titre de la perte de production théorique d'électricité photovoltaïque (+4,6 M€) depuis la mise à l'arrêt des centrales en juillet 2022.



La structure financière

Le fonds de roulement (FDR), le besoin en fonds de roulement (BFR) et la trésorerie

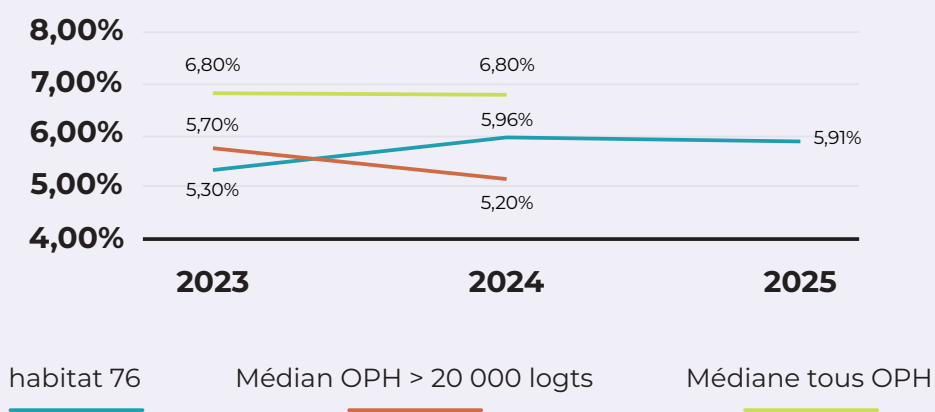
Malgré la poursuite des investissements à un niveau important, les emprunts mobilisés pour leur financement, conjugué au résultat brut de l'exercice qui alimente les capitaux propres et au volume de provisions comptabilisées, tel que présenté dans le rapport d'exécution budgétaire, conduisent à une relative **stabilité du FDR, qui atteint 5,91% des ressources permanentes** (5,96% en 2024, 5,30% en 2023, 6,09% en 2022), contre une médiane de 5,20% au sein des Offices de plus de 20.000 logements et de 6,80% tous OPH confondus. Ramené au logement, il s'établit à 2 641 € contre 2 552 € l'an passé et 2 128 € en 2023 (2 472 € pour les Offices de plus de 20 000 logements et 2 698 € tous OPH confondus).

Le **BFR**, correspondant à la différence entre l'actif circulant et les dettes à court terme, et qui mesure les ressources financières à mettre en œuvre pour couvrir le besoin financier résultant des décalages des flux de trésorerie liés à l'activité, est **positif à fin 2025 (+13 M€)**. Cette situation est la conséquence de créances comptabilisées dans les comptes à des niveaux élevés, dont les principales concernent les dégrèvements de TFPB en attente de traitement et de paiement par les services fiscaux (12,6 M€), celles correspondantes aux indemnités photovoltaïques facturées à Dalkia mais non réglées (4,6 M€), ainsi que celles issues des ventes de CEE (7,6 M€), ces dernières ayant fait l'objet d'un règlement en janvier 2026. Retraité de ces créances, **le BFR serait de -12,9 M€, contre -11,7 M€ à fin 2024**.

En revanche, la trésorerie disponible en fin d'année diminue à **75,35 M€** contre 97,08 M€ en 2024, soit 2 253 € par logement (2 901 € en 2024) contre une médiane à 2 641 € dans les Offices de plus de 20 000 logements, en raison d'une part de l'optimisation du financement par emprunts des investissements qui justifient un encaissement tardif des fonds sur certains projets conduisant à un recours à la trésorerie pour préfinancer les dépenses, et d'autre part à l'allongement des durées de traitement des dossiers de dégrèvements de TFPB par les services fiscaux en 2025, et par conséquent à un encaissement des fonds reporté sur 2026.

La trésorerie moyenne suit la même tendance à 70,03 M€ contre 82,98 M€ en 2024, pour les raisons évoquées précédemment impactant la trésorerie à fin d'année. Ramenée au logement, elle s'élève à 2 094 € contre 2 479 € en 2024.

Fonds de roulement en % des ressources permanentes



Le potentiel financier

Les mouvements constatés sur le fonds de roulement (FDR) ont les mêmes répercussions sur le potentiel financier au 31 décembre 2025. Celui-ci, issu du FDR duquel sont retranchés les dépôts de garanties et les provisions pour risques et charges, ces dernières étant importantes en 2025, diminue à **967 €** par logement contre 1 142 € en 2024 et 782 € en 2023, pour une médiane des Offices de plus de 20 000 logements de 1 253 €. En considérant achevées les opérations en cours (prise en compte des dépenses restant à réaliser et des fonds à encaisser), il devient le potentiel financier à terminaison.

Cet indicateur, tout particulièrement surveillé par les principaux partenaires financiers d'habitat 76, poursuit son renforcement, sous l'effet des décisions prises en matière de financement des opérations de réhabilitation, en substituant aux fonds propres des emprunts. Il tient compte également du Prêt de Haut de Bilan bonifié (PHBB) auquel l'Office a pu prétendre à hauteur de 32,3 M€ en 2016 (solde reçu en 2019), avec un différé de remboursement à 20 ans.

Ainsi, le potentiel financier à terminaison par logement s'élève à **+1 782 €** fin 2025 contre +1 583 € en 2024, +1 537 € fin 2023, +1 794 € fin 2022 et +1 695 € fin 2021. La médiane nationale est de 2 417 € dans les Offices de plus de 20.000 logements et de 2 451 € tous Offices confondus.

L'écart avec la médiane des Offices rappelée ci-dessus s'explique en grande partie par le volume des fonds propres comptabilisés jusqu'alors dans les opérations d'investissement, qu'il s'agisse de constructions neuves ou de réhabilitations. En prenant en compte des sommes considérées comme des fonds propres mais qui restent à constituer dans les trois années à venir au titre des dégrèvements de taxe foncière et des ventes de certificats d'économie d'énergie (44,5 M€), le potentiel financier à terminaison serait de **3 113 €** par logement contre 2 862 € en 2024, 2 441 € en 2023, 3 066 € en 2022, 2 880 € en 2021.



Conclusion

L'année 2025 s'inscrit dans un environnement économique et géopolitique toujours tendu et instable. Elle est toutefois marquée par la poursuite du ralentissement de l'inflation (+0,9% après +2% en 2024, contre +4,9% en 2023 et +5,2% en 2022). Dans ce contexte, habitat 76 a poursuivi sa mission sociale en maintenant un haut niveau d'accompagnement des ménages les plus fragiles, exposés aux difficultés sociales et économiques.

Les indicateurs financiers traduisent une situation maîtrisée. Néanmoins, les impayés continuent de progresser, conséquence de l'érosion du pouvoir d'achat des ménages, dont certains souffrent de difficultés financières importantes. Ils s'élèvent à 16 M€ à fin 2025 (+1,5 M€ par rapport à 2024), représentant 9,06% du quittance.

La vacance technique a également progressé sur l'année pour les raisons exposées précédemment. Elle appelle la poursuite d'actions ciblées, notamment pour réduire les durées de relocation en cas de travaux à l'issue des libérations de logement. Pour ce qui concerne la vacance commerciale, les actions menées par les équipes ont permis de limiter les pertes, nonobstant certains secteurs où la commercialisation reste difficile, notamment sur les communes de Canteleu, du Havre et de Notre-Dame-de-Bondeville, qui constituent des poches de vacance.

L'autofinancement net (19,2 M€, soit 13,29 % des loyers) demeure satisfaisant et permet de soutenir l'activité et les investissements. Il repose toutefois sur la mobilisation de ressources complémentaires significatives, telles que les dégrèvements de TFPB (12,6 M€) et les cessions de CEE (7,7 M€), qui constituent des leviers importants d'équilibre. La diminution de la Réduction de Loyer de Solidarité à hauteur de 200 M€ au niveau national a contribué à soutenir les produits locatifs, et la baisse du taux du livret A intervenue en 2025 a permis un allègement du coût de la dette, malgré un effet modérément défavorable sur la rémunération de la trésorerie.

En parallèle, le potentiel financier à terminaison poursuit sa consolidation, eu égard à l'optimisation du financement des opérations d'investissements induisant une injection de fonds propres maîtrisée, gage de solidité de la structure financière de l'Office lui permettant de maintenir ses ambitions en matière de développement de l'offre et de réhabilitation de son parc.

Dans ce contexte, habitat 76 assume son rôle d'acteur majeur aux côtés des collectivités en soutenant les territoires par ses investissements et en œuvrant pour les résidents. L'anticipation des achats d'énergie en 2025, sécurisés à prix fixes jusqu'en 2027 pour l'électricité et 2029 pour le gaz, constitue à ce titre un facteur de protection supplémentaire dans un environnement demeurant incertain.

Annexes

BUDGET SYNTHETIQUE

Désignation de l'office : Habitat 76

Exercice : 2025

COMPTE DE RESULTAT 2025 DEFINITIF

	CHARGES		PRODUITS			
	BUDGET 2025	REALISE 2025	BUDGET 2025	REALISE 2025		
60 (sauf 603) Achats (hors 609)	949 600	1 522 899	3 399 759	4 817 379	70 (sauf 703, 704) Produits des activités	
603 Variation des stocks (annulation SI)			142 924 396	144 699 471	704 Loyers	
61 (sauf 6152) Services extérieurs (hors 619)	18 392 487	18 453 247		-1 957 340	71 Production stockée (constatation SF)	
6152 Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	5 068 950	4 874 673	1 095 447	2 655 730	72 Production immobilisée	
62 Autres services extérieurs (hors 629)	6 071 474	4 853 282	34 452	51 216	74 Subventions d'exploitation	
63 (sauf 63512) Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	2 863 602	2 852 839	1 683 932	7 726 006	75 Autres produits de gestion courante	
63512 Taxes foncières	22 040 931	21 983 150	2 033 588	1 608 586	76 Produits financiers	
641 Rémunérations du personnel (hors 6419)	16 717 530	17 372 187	21 656 626	23 410 362	77 (sauf 7723, 775) Produits exceptionnels (hors 7732)	
6481 Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	450 000	172 292	6 600 000	7 793 164	775 Produits des cessions d'éléments d'actif	
Autres 64 Chges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	6 871 101	7 042 232	2 835 596	4 296 198	78 (sauf 78157) Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions	
65 (sauf 654) Autres charges de gestion courante	911 149	1 536 988	3 965 970	3 965 968	78157 Provisions pour gros entretien	
654 Pertes sur créances irrécouvrables	1 600 000	1 687 722	666 049	547 068	79 Transferts de charges	
66 Charges financières (hors 6691)		24 056 788				
67 (sauf 675, 6732) Charges exceptionnelles	1 930 521	2 213 184				
675 VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	1 637 514	2 671 462				
68 (sauf 68157) Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	68 369 024	76 205 995				
68157 Provisions pour gros entretien	3 362 438	3 695 520				
69 Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.						
Total des charges non récupérables	183 191 975	191 194 459	186 895 814	199 613 806	Total des produits hors récupération de charges	
"063" Total des charges récupérables	47 613 917	42 920 447	44 709 867	39 617 113	703 Récupération des charges locatives	
			468 050	514 120	74 Subventions d'exploitation récupérables	
					79 Transfert de charges récupérables	
TOTAL DES CHARGES	230 805 892	234 114 905	232 073 731	239 745 039	TOTAL DES PRODUITS	
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	1 267 838	5 630 133			RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)	
TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	232 073 731	239 745 039	232 073 731	239 745 039	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	

Tableau de passage du résultat 2025 à la CAF 2025 (non soumis au vote du CA)

	1 267 838	5 630 133			RESULTAT 2025 (DEFICIT)
RESULTAT 2025 (EXCEDENT)	1 267 838	5 630 133			RESULTAT 2025 (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	1 637 514	2 671 462	6 600 000	7 793 164	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	71 731 462	79 901 514	6 801 566	8 262 165	- Quote-part des subventions virées au résultat
					- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
					- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	74 636 815	88 203 110	21 724 055	24 966 489	TOTAL (II)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	52 912 759	63 236 621			INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT 2025

	BUDGET 2025	REALISE 2025	BUDGET 2025	REALISE 2025	
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE			52 912 759	63 236 621	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :					Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	697 190	348 182	6 600 000	7 793 164	... 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles (5)	118 622 192	127 029 771	8 322 490	8 911 180	... 27 Autres immobilisations financières
Immobilisations financières		-46 254			
Réduction de capitaux propres		780 620	5 098 049	5 265 755	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	44 387 420	44 694 275	87 920 797	94 519 131	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
Intérêts compensateurs courus					
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Primes de remboursement des obligations					
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	163 706 802	172 806 595	152 531 605	170 814 671	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Annulation de titres sur exercices clos (3)					Annulation de mandats sur exercices clos (4)
TOTAL EMPLOIS	163 706 802	172 806 595	152 531 605	170 814 671	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT			11 175 197	1 991 924	PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	163 706 802	172 806 595	163 706 802	170 814 671	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

FONDS DE ROULEMENT 2025

	BUDGET 2025	REALISE 2025
Fonds de roulement définitif au 1er janvier N	123 709 522	123 709 522
Variation du fonds de roulement	-11 175 197	-1 991 924
Fonds de roulement au 31 décembre N	112 534 325	121 717 598

- (1) Inscrire uniquement les charges non récupérables (jusqu'à la ligne "Total des charges non récupérables").
- (2) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers
- (3) Annulations de titres qui constituaient des ressources du tableau de financement (haut TF) d'un exercice clos.
- (4) Annulations de mandats qui constituaient des emplois du tableau de financement (haut TF) d'un exercice clos.

SECTION D'INVESTISSEMENT
Vue d'ensemble

N° de compte	Intitulé des dépenses	DEPENSES		N° de compte	Intitulé des recettes	RECETTES	
		BUDGET 2025	REALISE 2025			BUDGET 2025	REALISE 2025
	Déficit antérieur reporté.....				Excédent antérieur reporté		
13	Subventions d'investissement.....	34 439	781 086	10	Apports, dotations et réserves.....	1 267 837	5 630 133
14	Amortissement dérogatoires.....			13	Subventions d'investissement.....	-3 190 002	-3 636 173
15	Provision pour risques et charges	5 097 063	6 406 966	14	Amortissement dérogatoires.....		
16	Emprunts et dettes assimilées.....	54 774 637	56 663 452	15	Provision pour risques et charges	5 413 491	15 075 708
20	Immobilisations incorporelles.....	697 190	348 182	16	Emprunts et dettes assimilées.....	98 793 119	104 738 435
21	Immobilisations corporelles.....	427 000	234 701	20	Immobilisations incorporelles.....		
23	Immobilisations en cours.....	118 195 192	126 795 070	21	Immobilisations corporelles.....	7 135 770	11 511 059
26	Participations et créances rattaché			22	Immobilisations grévées de droits		
27	Autres immobilisations financières		-46 254	23	Immobilisations en cours.....		
28	Amortissements des immobilisations	6 696 256	8 838 432				
29	Provisions pour dépréciations des immobilisations	104 503	147 528	26	Participations et créances rattaché		
39	Provisions pour dépréciations des stocks et en-cours			27	Autres immobilisations financières		
481	Charges à répartir.....			28	Amortissements des immobilisations	63 797 971	61 302 303
49	Provisions pour dépréciations des comptes de tiers	1 600 000	1 707 672	29	Provisions pour dépréciations des immobilisations		513 507
59	Provisions pour dépréciations des compte financiers			39	Provisions pour dépréciations des stocks et en-cours		
	Dépenses imprévues.....			481	Charges à répartir.....		
				49	Provisions pour dépréciations des comptes de tiers	2 520 000	3 009 996
				59	Provisions pour dépréciations des compte financiers		
TOTAL DES DEPENSES.....		187 626 278	201 876 836	TOTAL DES RECETTES.....		175 738 186	198 144 969

SECTION D'INVESTISSEMENT
Chapitres de la classe 3 non-pris en compte dans la détermination de l'équilibre budgétaire

N° de compte	Intitulé des dépenses	DEPENSES		N° de compte	Intitulé des recettes	RECETTES	
		BUDGET 2025	REALISE 2025			BUDGET 2025	REALISE 2025
31	TERRAINS A AMENAGER.....			31	TERRAINS A AMENAGER.....		
32	APPROVISIONNEMENTS.....			32	APPROVISIONNEMENTS.....		
33	IMMEUBLES EN COURS.....			33	IMMEUBLES EN COURS.....		
331	Lotissements et terrains en cours d'aménagement		-1 698 024	35	IMMEUBLES ACHEVES (acquisitions).....		271 579
332	Opérations groupées, constructions neuves.....	20 000	12 263	351	Lotissements et terrains aménagés.....		
333	Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente			352	Opérations groupées, constructions neuves.....		
334	Constructions de maison individuelles.....			353	Opérations d'acquisition, de réhabilitation, de revente		
337	Divers.....			354	Constructions de maison individuelles.....		
35	IMMEUBLES ACHEVES (acquisitions).....			357	Divers.....		
				358	Logements temporairement loués.....		
				359	Coûts des lots sortis du stock.....		
TOTAL DES DEPENSES.....		20 000	-1 685 761	TOTAL DES RECETTES.....			271 579

SECTION DE FONCTIONNEMENT
Vue d'ensemble

N° de compte	Intitulé des dépenses	DEPENSES		N° de compte	Intitulé des recettes	RECETTES	
		BUDGET 2025	REALISE 2025			BUDGET 2025	REALISE 2025
60	Achats (sauf 603).....	20 904 898	19 167 325	70	Produits des activités.....	191 034 021	189 133 963
603	Variations des stocks.....			71	Production stockée (ou déstockage).....		-1 957 340
61	Services extérieurs.....	31 600 399	30 589 465	72	Production immobilisée.....	1 095 447	2 655 730
62	Autres services extérieurs.....	8 175 474	6 856 110	74	Subventions d'exploitation.....	34 452	51 216
63	Impôts, taxes et versements assimilés.....	31 738 467	31 338 942	75	Autres produits de gestion courante.....	1 683 932	7 726 006
64	Charges de personnel.....	34 565 353	34 090 753	76	Produits financiers.....	2 033 588	1 608 586
65	Autres charges de gestion courante.....	2 566 149	3 229 363	77	Produits exceptionnels.....	28 256 626	31 203 526
66	Charges financières.....	25 955 655	24 056 788	78	Reprises sur amortissements et provisions.....	6 801 566	8 262 165
67	Charges exceptionnelles.....	3 568 035	4 884 646	79	Transferts de charges.....	1 134 099	1 061 188
68	Dotations aux amortissements et provisions.....	71 731 462	79 901 514	603	Variations des stocks.....		
69	Participations des salariés.....						
71	Production stockée (ou déstockage).....			609/619			
	Dépenses imprévues.....			/629/6691	Rabais, remises, ristournes et bonif. d'intérêts.....		
				641	Rémunérations.....		
TOTAL DES DEPENSES.....		230 805 892	234 114 905	TOTAL DES RECETTES.....		232 073 731	239 745 039
Affectation en fonds propres		1 267 839	5 630 133				
Déficit antérieur :							
	Solde du compte 119 :						
	Réprise au titre des charges de l'exercice.....						
TOTAUX EGAUX EN RECETTES ET DEPENSES		232 073 731	239 745 039	TOTAUX EGAUX EN RECETTES ET DEPENSES		232 073 731	239 745 039

SECTION D'INVESTISSEMENT							
Vue d'ensemble							
N° de compte	Intitulé des dépenses	DEPENSES		N° de compte	Intitulé des recettes	RECETTES	
		BUDGET 2025	REALISE 2025			BUDGET 2025	REALISE 2025
	Déficit antérieur reporté.....				Excédent antérieur reporté		
162	Participation des employeurs à l'effort de construct.....	628 717	607 010	102	Dotations.....		
163	Emprunts obligataires.....			103	Autres fonds propres.....		
1641	Caisse des Dépôts et Consignations.....	28 699 574	30 051 121	1317	Participation des employeurs à l'effort de construct.....	109 000	123 500
1642	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social.....	1 258	1 258	Autres 131	Subventions d'équipement.....	4 989 049	4 370 400
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM.....			138	Autres subventions d'investissement.....		
1648	Autres Etablissements de Crédit dont :			162	Participation des employeurs à l'effort de construct.....	92 000	72 000
	Crédit Foncier de France.....	363 794	374 141	163	Emprunts obligataires.....		
	Crédit du Nord.....	499 606	499 606	1641	Caisse des Dépôts et Consignations.....	26 881 847	82 189 879
	Caisse d'Epargne.....	2 130 057	2 130 057	1642	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social.....		
	Crédit Agricole.....	2 146 165	2 841 193	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM.....		
	CLF - Dexia.....	1 712 637	1 712 637	1648	Autres Etablissements de Crédit dont :		
	BCME - ARKEA - Crédit Mutuel.....	1 629 764	1 588 151		Crédit Foncier de France.....		
	La Banque Postale.....	3 699 718	3 699 718		Caisse d'Epargne.....		
	Autres Etablissements de Crédit.....	1 767 292	1 767 292		Crédit du Nord.....		
165	Dépôts reçus.....	1 001 000	908 025		Crédit Agricole.....		600 000
166	Participations des salariés aux résultats.....				BCME - ARKEA - Crédit Mutuel.....		
167	Dettes assorties de conditions particulières.....				La Banque Postale.....		11 000 000
1681	Autres emprunts.....	213 310	223 435		Carsat.....		
1687	Autres dettes.....				Autres Etablissements de Crédit.....	59 000 000	
16883	Intérêts courus compensateurs.....			165	Dépôts reçus.....	1 046 950	1 059 847
169	Primes de remboursements des obligations.....			166	Participations des salariés aux résultats.....		
201	Frais d'établissement.....			167	Dettes assorties de conditions particulières.....		
203	Fais de recherche et développement.....			1681	Autres emprunts.....	900 000	505 430
205	Concessions et droits similaires, brevets, licences,	697 190	348 182	1687	Autres dettes.....		
208	Autres immobilisations corporelles.....			169	Primes de remboursements des obligations.....		
211	Terrains (acquisitions).....			205	Concessions et droits similaires, brevets, licences,		
212	Agencements et aménagements de terrains.....			211	Terrains (acquisitions).....		
21311/411	Immeubles de rapport.....			212	Agencements et aménagements de terrains.....		
21315/415	Bâtiments administratifs.....			21311/411	Immeubles de rapport(sortie de composants).....		
21318/418	Autres ensemble immobiliers.....			21315/415	Bâtiments administratifs.....		
2134/44	Travaux d'amélioration.....			21318/418	Autres ensemble immobiliers.....		
2135/45	Agencements et aménagements des constructions.....			2134/44	Travaux d'amélioration.....		
2138/48	V.R.D. et ouvrages d'infrastructure.....			2135/45	Agencements et aménagements des constructions.....		
	215 Installations techniques, matériel et outillages.....	19 000	16 000	2138/48	V.R.D. et ouvrages d'infrastructure.....		
	218 Autres immobilisations corporelles.....	408 000	218 700	215	Installations techniques, matériel et outillages.....		
231311/411	Immeubles de rapport en cours.....	109 259 847	115 291 951	218	Autres immobilisations corporelles.....		
231315/415	Bâtiments administratifs en cours.....	112 329	-36 680	22	Immeubles en location-vente ou reçus en affectation.....		
2312	Terrains.....	1 712 666	2 778 701	231311/411	Immeubles de rapport en cours.....		
231318/418	Autres ensembles immobiliers en cours.....	5 864 794	7 216 790	231315/415	Bâtiments administratifs en cours.....		
23138/48	V.R.D. et ouvrages d'infrastructure en cours.....	1 245 556	1 544 308	231318/418	Autres ensembles immobiliers en cours.....		
232	Immobilisations incorporelles en cours.....			23138/48	V.R.D. et ouvrages d'infrastructure en cours.....		
237-238	Avances et acomptes sur immo. en cours.....			26	Participations et créances rattachées.....		
26	Participations et créances rattachées.....			271	Titres immobilisées (droit de propriété).....		
271	Titres immobilisées (droit de propriété).....			272	Titres immobilisées (droit de créances).....		
272	Titres immobilisées (droit de créances).....			274	Prêts.....		
274	Prêts.....			275	Dépôts et cautionnement versés.....		
275	Dépôts et cautionnement versés.....		-46 254	276	Autres créances immobilisées.....		
276	Autres créances immobilisées.....			278	Prêts pour accession et amélioration.....		
278	Prêts pour accession et amélioration.....						
	Dépenses imprévues.....						
	TOTAL DES DEPENSES REELLES.....	163 812 273	173 735 344		TOTAL DES RECETTES REELLES.....	93 018 846	99 921 056
	EQUILIBRE RECETTES/DEPENSES.....				DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES.....	70 793 428	73 814 287
	TOTAL.....	163 812 273	173 735 344		TOTAL.....	163 812 273	173 735 344
139	Subventions d'investissement inscrites au résultat.....	34 439	781 086	1067	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement.....	1 267 837	5 630 133
145	Amortissements dérogatoires.....			1068	Autres réserves (sauf compte 10686).....		
151	Provisions pour risques (reprises).....	1 097 367	2 253 645	139	reprise de subventions.....	-8 288 051	-8 130 074
157	Provisions pour charges à répartir (reprises).....	3 965 970	3 965 968	145	Amortissements dérogatoires.....		
158	Autres provisions pour charges (reprises).....	33 726	187 353	151	Provisions pour risques (dotations).....	2 051 053	8 414 249
1688	Intérêts courus.....	10 281 745	10 259 808	157	Provisions pour charges à répartir (dotations).....	3 362 438	3 695 520
28	sorties de composants.....	6 696 256	8 838 432	158	Autres provisions pour charges (dotations).....		2 965 940
29	Provisions pour dépréciations des immobilisations.....			1688	Intérêts courus.....	10 872 322	9 311 280
39	Provisions pour dépréciations des stocks et en-cours.....	104 503	147 528	20-21	sorties de composants.....	7 135 770	11 511 059
481	Charges à répartir.....			271-272	Titres immobilisées (droit de créances).....		
49	Provisions pour dépréciations des comptes de tiers.....	1 600 000	1 707 672	280	Amortissements des immobilisations incorporelles.....	419 759	388 716
59	Provisions pour dépréciations des comptes financiers.....			2812	Amortissements des agencements et aménagement.....		
				2813	Amortissements constructions.....	59 801 213	57 416 132
				2814	Amortissements constructions sur sol d'autrui.....	3 206 240	3 103 476
				2815	Amortissements des installations techn., mat et out.....	21 676	18 291
				2818	Amortissements des immobilisations diverses.....	349 083	375 688
				282	Amortissements des immobilisations en affectation.....		
				29	Provisions pour dépréciations des immobilisations.....		513 507
				39	Provisions pour dépréciations des stocks et en-cours.....		
				481	Charges à répartir.....		
				49	Provisions pour dépréciations des comptes de tiers.....	2 520 000	3 009 996
				59	Provisions pour dépréciations des comptes financiers.....		
	CONTREPARTIE RECETTES FONCT.....	23 814 005	28 141 492		CONTREPARTIE DEPENSES FONCT.....	82 719 340	98 223 913
	EQUILIBRE RECETTES/DEPENSES.....	58 905 335	70 082 420		DESEQUILIBRE RECETTES/DEPENSES.....		
	TOTAL.....	82 719 340	98 223 913		TOTAL.....	82 719 340	98 223 913

Désignation de l'office : Habitat 76 -

Exercice : 2025

ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE

		REALISATION DU BUDGET 2026		PREVISIONS		
		BUDGET 2026	BUDGET REVISE 2026	PREVISION 2027	PREVISION 2028	PREVISION 2029
BILAN 2025		121 717 598	121 717 598	146 754 337	142 692 018	119 960 120
RESSOURCES		441	58 699 712	61 758 403	50 172 348	52 736 256
Apports - c/102 et c/103		409 106 638	6 600 000	6 600 000	6 600 000	6 600 000
Réserves - c/106			7 677 418	2 134 648	2 653 398	1 850 998
Report à nouveau - c/110			92 030 827	93 283 371	94 142 262	54 787 462
Report à nouveau - c/119 (précédé du signe -)		5 630 133				
Résultat de l'exercice - c/12 (signe - si déficit)		102 830 493				
Subventions d'investissements - c/13 (net du 139)						
Provisions réglementées - c/14		34 841 801				
Provisions pour risques et charges - c/15 (sauf 1572)		11 327 191				
Provisions pour gros entretien - c/1572		1 530 631				
Amortissements de l'actif immobilisé - c/28		1 118 255 714				
Dépôts et cautionnement reçus - c/29		14 493 649				
Autres dépréciations d'actifs * - c/39, c/49, c/59		956 598 732				
Emprunts - c/162 à 164 sauf 1649 (hors SC Banque)		9 838 472				
Droits de l'affactant - c/229		1 801				
Autres dettes (166, 167, 168 et 1687) sauf IC						
Intérêts compensateurs (C) - c/16883						
TOTAL DES RESSOURCES STABLES (I)		2 664 455 715	165 007 957	163 776 422	153 568 008	115 974 716
EMPLOIS						
Immobilisations (valeurs brutes)		9 554 064	390 390	313 849	302 526	316 266
Compte 20		2 351 361 169	95 542 513	114 299 106	122 925 848	80 754 689
Compte 21						
Compte 22 (sauf 229)		181 517 597				
Compte 23		126				
Compte 26						
Compte 27		485 161	47 828 315	53 225 786	53 071 532	56 269 257
Charges à répartir (en net) - c/481						
Primes de remb. des obligations (en net) - c/169						
TOTAL DES EMPLOIS STABLES (II)		2 542 736 117	168 797 957	167 838 741	176 299 906	137 340 212
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR) (I) - (II)		121 717 598	21 246 739	-4 062 319	-22 731 898	-21 365 496
Provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572)	a	46 168 992	-268 658	1 137 156	-1 778 045	1 251 028
Dépôts et cautionnement reçus - c/165 (hors LA)	b	9 838 472	139 000	159 000	159 000	159 000
Amortissements courus non échus (ACNE)	c	14 438 114	3 486 478	135 194	188 976	-119 566
TOTAL (a+b+c)		70 445 578	17 869 920	-5 493 669	-21 301 829	-22 855 959
Fonds propres disponibles (FR/IFR) - (III)		51 274 020	69 143 940	67 440 271	46 138 441	23 482 483
(Evaluation du potentiel financier)						
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR)		142 964 337	146 754 337	142 692 018	119 960 120	98 594 624
Fonds propres disponibles (exercice précédent)	a	51 274 020	25 036 739	72 933 940	67 440 271	46 138 441
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT / PRELEVEMENT)		21 246 739	25 036 739	-4 062 319	-22 731 898	-21 365 496
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT - PRELEVEMENT)		21 246 739	25 036 739	-4 062 319	-22 731 898	-21 365 496
corrigés des :						
Variations provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572)	b	-268 658		1 137 156	-1 778 045	1 251 028
Variations des amortissements courus non échus (ACNE)	c	159 000		159 000	159 000	159 000
Variations des dépréciations des stocks et comptes de tiers	d	3 486 478		135 194	188 976	-119 566
Impact total sur fonds propres disponibles a-(b+c+d)		17 869 920	69 143 940	-5 493 669	-21 301 829	-22 855 959
Fonds propres disponibles (Evaluation du potentiel financier)		69 143 940	72 933 940	67 440 271	46 138 441	23 482 483

* Le potentiel financier présenté sur cette annexe correspond à une évaluation à fin d'exercice, qui diffère de celui présenté dans l'analyse prévisionnelle qui correspond à une évaluation à la livraison des opérations.

SITUATION FINANCIÈRE DE L'OFFICE AU 31 DÉCEMBRE 2025

ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

	2023	2024	2025	Comptes consolidés 2024 des OPH de + 20.000 logts (hors Paris)		Tous OPH 2024
				Moyenne	Médiane	Médiane
I) RATIOS DE STRUCTURE						
FONDS PROPRES (en % des capitaux permanents)	37,11%	35,93%	34,52%	2,00%	-	-
FONDS DE ROULEMENT (en % des capitaux permanents)	5,30%	5,96%	5,91%	5,50%	5,20%	6,80%
FONDS DE ROULEMENT (en € par logement géré)	2 128	2 552	2 641	2 596	2 472	2 698
FONDS DE ROULEMENT A TERMINAISON (en € par logement géré) (1)	2 800	2 982	3 227	2 590	3 311	3 311
POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON (en € par logement géré) (1)	1 537	1 583	1 782	2 774	2 417	2 451
PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (en € par logement géré)	351	389	379	200	142	217
II) RATIO DE RENTABILITÉ						
AUTOFINANCEMENT BRUT (en % des loyers, hors rembt d'emprunts)	38,12%	35,23%	43,71%	32,15%	-	-
AUTOFINANCEMENT NET (en % des loyers)	8,24%	7,08%	13,29%	11,10%	10,10%	12,20%
III) RATIO DE L'EXPLOITATION COURANTE						
AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE (en % des loyers)	-0,09%	-1,69%	3,74%	6,90%	6,60%	7,60%
IMPAYÉS TOTAUX AU 31 DÉCEMBRE (en % des loyers et charges)	8,16%	8,46%	9,06%	8,70%	8,00%	8,00%
TAXE FONCIÈRE nette de l'abattement QPV (en % des loyers)	15,59%	15,84%	15,58%	12,60%	12,30%	13,30%
ANNUITÉS LOCATIVES (en % des loyers)	47,94%	47,01%	47,94%	38,20%	38,10%	36,10%
INTÉRÊTS LOCATIFS (en % des loyers)	15,94%	17,86%	16,50%	19,07%	-	-
LOYER PAR LOGEMENT GÉRÉ (en € par logement)	3 976	4 163	4 325	4 407	4 411	4 050
CHARGES RECUPEREES PAR LOGEMENT GÉRÉ (en € par logement)	1 214	1 260	1 184	1 305	1 222	1 051
TAUX DE RÉCUPÉRATION DE CHARGES (2)	95,33%	95,47%	92,30%	94,70%	93,93%	94,01%
FRAIS DE PERSONNEL (en % des loyers)						
- Récupérable	6,91%	6,99%	7,11%	-	-	-
- Non récupérable	17,50%	17,97%	18,49%	19,50%	19,00%	18,80%
PRODUITS FINANCIERS (en % des loyers)	1,96%	1,96%	1,11%	2,50%	2,10%	2,40%
COÛT DE LA MAINTENANCE (en € par logement)	551	585	596	713	707	698
COÛT DE FONCTIONNEMENT DIS (3)						
- hors CGLLS (en € par logement)	1 059	1 176	1 143	1 324	1 300	1 199
- avec CGLLS (en € par logement)	1 069	1 177	1 142	1 429	-	-
COÛT DE GESTION CUS (en € par logement) **	1 045	1 169	1 127	-	-	-
- avec intéressement	(1057)	(1174)	(1141)	-	-	-
RESULTAT COMPTABLE DE L'EXERCICE (EN K€)	6 862	2 029	5 630	5 186	-	-
NOMBRE DE LOGEMENTS (y compris équivalents logements)	34 427	33 469	33 447	-	-	-

(1) ce ratio est établi à partir d'une situation "figée" au 31 décembre de chaque année, et ne prend en compte ni les amortissements comptables et les remboursements en capital futurs, ni la reconstitution "extra-comptable" des fonds propres déjà affectés aux opérations. Ainsi, le potentiel financier à terminaison n'intègre pas dans son calcul des montants de 43,7 M€ en 2022, 31,1 M€ en 2023, 42,8 M€ en 2024 et 44,5 M€ en 2025, correspondant à des fonds propres qui seront constitués dans les années à venir grâce à l'obtention de dégrèvements de taxe foncière et à la vente de certificats d'économie d'énergie.

(2) L'insuffisance de récupération de charges traduite par ce taux (soit 3 303 K€) s'explique principalement par les charges non récupérées sur logements IDR et vacants, et l'impact sur l'exercice 2025 du bouclier tarifaire lors de la régularisation des charges 2024 qui n'avait pas pu être valorisé à sa juste mesure dans l'écriture d'inventaire 2024.

(3) le calcul du coût de gestion est établi dans le cadre du Dossier Individuel de Situation (DIS) ; il comprend les frais de personnel (salaires et charges sociales, ...) et les autres achats et charges externes (comptes 60,61 et 62) non récupérables.

** Le coût de gestion imposé par le décret n° 2019-801 du 26 juillet 2019 relatif aux CUS est basé sur la méthode du DIS, hors dépenses de maintenance et cotisation ANCOLS.

SITUATION FINANCIÈRE DE L'OFFICE AU 31 DÉCEMBRE 2025

ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

	2023	2024	2025	Comptes consolidés 2024 des OPH de + 20.000 logts (hors Paris)		Tous OPH 2024
				Moyenne	Médiane	Médiane
FONDS DE ROULEMENT						
EMPLOIS PERMANENTS						
Immobilisations incorporelles nettes	948	801	761			
Immobilisations de structure nettes	16 870	16 653	16 000			
Immobilisations locatives nettes	1 290 769	1 329 968	1 389 832			
Immobilisations financières nettes	31	532	485			
Emplois permanents =	1 308 618	1 347 954	1 407 078	1 265 146	-	-
RESSOURCES PERMANENTES						
Capitaux propres	512 869	514 976	516 154			
Provisions pour risques et charges	36 665	37 500	46 169			
Dettes financières	832 333	880 897	933 105			
Ressources permanentes =	1 381 867	1 433 373	1 495 428	1 339 108	-	-
FONDS DE ROULEMENT						
- en K€	73 249	85 419	88 350	73 962	-	-
- en % des ressources permanentes	5,30%	5,96%	5,91%	5,50%	5,20%	6,80%
- en mois de dépense	6,04	6,71	7,07	-	-	-
- en € par logement	2 128	2 552	2 641	2 596	2 472	2 698
FONDS DE ROULEMENT A TERMINAISON						
- en K€	96 407	99 814	107 926	102 277	-	-
- en mois de dépense	7,95	7,84	8,64	-	-	-
- en € par logement	2 800	2 982	3 227	2 590	3 311	3 311
POTENTIEL FINANCIER						
- en K€	26 917	38 231	32 341	50 719	-	-
- en € par logement	782	1 142	967	1 780	1 253	1 911
POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON						
- en K€	52 916	52 976	59 613	79 033	-	-
- en € par logement	1 537	1 583	1 782	2 774	2 417	2 451
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT						
ACTIF CIRCULANT						
Opérations préliminaires et réserves foncières	8 435	12 006	15 874			
Stocks	3 736	4 105	2 148			
Créances d'exploitation	35 165	41 789	48 220			
Créances diverses	7 768	8 473	18 391			
Comptes de régularisation	1 381	1 525	1 709			
Actif circulant =	56 485	67 898	86 342	114 806	-	-
DETTES A COURT TERME						
Opérations préliminaires et réserves foncières	11 142	7 695	5 188			
Subventions et emprunts accession	0	0	0			
Dettes d'exploitation	21 329	29 057	30 236			
Dettes diverses	15 434	19 302	14 171			
Comptes de régularisation (y compris amortissements courus)	21 229	23 503	23 744			
Dettes à court terme =	69 134	79 557	73 339	129 404	-	-
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT						
- en K€	-12 649	-11 659	13 003	-14 598		
- en € par logement	-367	-348	389	-512	-380	-524
- en % du quittance	-7,08%	-6,42%	7,06%	-8,60%	-6,80%	-9,70%
TRESORERIE NETTE AU 31/12						
- en K€	85 898	97 078	75 347	88 560	-	-
- en mois de quittance	5,77	6,42	4,91	6,30	5,70	7,20
- en mois de dépenses	7,08	7,62	6,03	3,70	3,40	4,20
- en € par logement	2 495	2 901	2 253	3 109	2 641	2 942
TRESORERIE MOYENNE						
- en K€	93 890	82 983	70 026	-	-	-
- en € par logement	2 727	2 479	2 094	-	-	-
DISPOSITIF DE GESTION PRUDENTIELLE (1)						
Autofinancement net HLM / (Produits des activités (comptes 70) + Produits financiers)						
- de l'année	7,77%	6,76%	12,72%	10,60%	9,80%	11,50%
- en moyenne sur les 3 derniers exercices	10,73%	8,62%	9,08%	9,70%	9,00%	10,60%
Seuil d'alerte						
- de l'année	0,00%	0,00%	0,00%	-	-	-
- en moyenne sur les 3 derniers exercices	3,00%	3,00%	3,00%	-	-	-

(1) ce ratio de gestion prudentielle a remplacé le dispositif de l'amortissement dérogatoire, supprimé par le décret n° 2014-1151 du 7 Octobre 2014 et son arrêté d'application du 10 Décembre 2014. Il ne doit pas être inférieur à 0% sur l'exercice en cours et à 3% en moyenne sur les trois derniers exercices.



