



BUDGET 2024

Présentation détaillée du budget de l'année 2024

Le budget primitif 2024 comprend :

- le budget principal de Var Habitat
- le budget annexe lié à l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire de Var Habitat

Chaque budget intègre les éléments suivants :

- Un compte de résultat prévisionnel qui regroupe l'ensemble des produits et des charges liées à l'exploitation sur l'année 2024
- Un tableau de financement prévisionnel qui regroupe les ressources et les emplois liés à l'investissement sur l'année 2024
- Le tableau de suivi des stocks de production.

Pour ces éléments :

- les réalisations N-2 sont établies sur la base des comptes 2022
- les estimations N-1 correspondent à une estimation de la réalisation du budget 2023.

3 documents prévisionnels sont donnés pour information :

- l'état récapitulatif des emprunts
- le tableau prévisionnel des effectifs
- une estimation pluriannuelle du fonds de roulement disponible.

BUDGET PRINCIPAL

Compte de Résultat Prévisionnel

Le Compte de résultat prévisionnel regroupe :

- les dépenses nécessaires au fonctionnement de l'organisme, les dépenses dites "exceptionnelles" (sorties d'actifs suite à cessions, travaux suite à sinistre, travaux de démolition non liés à une reconstruction), les dépenses sur les opérations de stock ainsi que les dotations aux provisions et aux amortissements.
- en recettes : les récupérations des charges locatives, les loyers, les produits des activités annexes, les remboursements divers, les produits financiers, les cessions de biens...

Les ouvertures de crédit ont une portée strictement annuelle. Les charges non réalisées à la clôture de l'exercice sont :

- soit rattachées à l'exercice si elles ont donné lieu à un service fait,
- soit automatiquement annulées dans tous les autres cas, puisque les reports de crédits de fonctionnement ne sont pas autorisés.

Montant total des Produits	95 605 613 €
Montant Total des Charges	95 045 754 €
Excédent Prévisionnel	559 859 €

A – LES DEPENSES (R : récupérable NR : non récupérable)

Chapitre 60 ACHATS : 3 554 613 €

Les Comptes 601 et 604 comptabilisent des dépenses réalisées sur des opérations d'investissement de stock :

- travaux pour les opérations « Les Jardins de Pourpres » 4 logements PSLA à La Crau et « Paul Cezanne » 8 logements en accession sociale à Pourrières
- honoraires pour l'opération « Les Jardins de Pourpres » à La Crau

✚ **Article 601 Achat de Terrain :**
NR : 33 069 €

✚ **Article 6041 Travaux :**
NR : 335 930 €

✚ **Article 6042 Honoraires :**
NR : 55 114 €

✚ **Article 6061 Fournitures non stockables :**
Il s'agit des charges d'électricité, d'eau, de gaz et de carburant
R : 2 304 500 €
NR : 365 000 €
Total : 2 669 500 €

✚ **Article 6063 Fournitures d'entretien et de petits équipements :**
NR : 62 000 €

✚ **Article 6064 Fournitures administratives :**
NR : 24 000 €

✚ **Article 6068 Fournitures diverses :**
R : 110 500 €
NR : 264 500 €
Total : 375 000 €

Chapitre 61 SERVICES EXTERIEURS : 19 609 799 €

✚ **Article 6111 Hygiène et sécurité :**
Dépenses relatives au ramonage, aux vidanges, à la dératisation, désinfection et désinsectisation, au débarras de caves et locaux, à l'enlèvement d'épaves et encombrants.
R : 421 200 €
NR : 391 000 €
Total : 812 200 €

✚ **Article 6112 Espaces verts:**
R : 461 000 €
NR : 258 500 €
Total : 719 500 €

✚ **Article 6113 Chauffage:**
R : 3 995 449 €
NR : 75 000 €
Total : 4 070 449 €

↳ **Article 6114 Nettoyage:**

Travaux de nettoyage confiés à des prestataires.

R : 1 043 000 €

NR : 220 400 €

Total : 1 263 400 €

↳ **Article 6116 Ascenseurs :**

Entretien et maintenance des ascenseurs et travaux divers.

R : 145 292 €

NR : 71 700 €

Total : 216 992 €

↳ **Article 6118 Divers :**

Maintenance, entretien et réparation d'antennes TV et interphones, signalétique des Groupes, divers projets d'accompagnement social.

R : 154 104 €

NR : 536 356 €

Total : 690 460 €

↳ **Article 612 Redevances de baux emphytéotiques :**

NR : 24 030 €

↳ **Article 613 Locations Mobilières :**

Cet article regroupe les locations de portes anti-squat, de véhicules et matériels administratifs.

NR : 140 000 €

↳ **Article 614 Charges locatives et de copropriété :**

R : 1 136 678 €

NR : 305 000 €

Total : 1 441 678 €

↳ **Article 6151 Entretien courant :**

R : 357 200 €

NR : 730 000 €

Total : 1 087 200 €

↳ **Article 6152 Gros entretien :**

Ce poste important regroupe plusieurs types de prestations :

- Entretien chauffage P3 : 820 000 €
 - Entretien robinetterie : 122 000 €
 - Travaux sur patrimoine par la Direction du Patrimoine : 84 500 €
- Divers travaux réalisés par les territoires ou les syndicats de copropriétés : 1 672 000 €.
- Travaux de remise en état des logements, à réaliser dans le cadre de la procédure « états des lieux sortant » : 4 050 000 €.
- Travaux d'aménagement pour l'accessibilité handicapé et personnes âgées des logements : 1 022 000 €

NR : 7 770 500 €

Total : 7 770 500 €

↳ **Article 6156 Maintenance :**

Il s'agit essentiellement de la maintenance des progiciels.

NR : 373 080 €

↳ **Article 6158 Autres travaux d'entretien :**

Cet article regroupe les dépenses d'entretien du parc auto et de petits travaux divers au siège et dans les territoires.

NR : 132 310 €

↳ **Article 616 Primes d'assurances :**

Il s'agit des cotisations pour l'assurance multirisque et habitation pour notre patrimoine ; assurance matériel informatique, mobilier, auto, responsabilité civile ; assurance du personnel titulaire ; assurance dommage-ouvrage.

NR : 831 000 €

↳ **Article 618 Divers :**

Achats de documentation et frais de colloque.

NR : 37 000 €

Chapitre 62 AUTRES SERVICES EXTERIEURS : 2 775 376 €

↳ Article 621 Personnel extérieur à l'Office :

Il s'agit de la rémunération du personnel intérimaire.

NR : 33 000 €

Total : 33 000 €

↳ Article 622 Rémunération d'intermédiaires et honoraires :

Honoraires des syndicats de copropriété, honoraires et rémunération de prestations intellectuelles, commissaire aux comptes, avocats, huissiers de justice, diagnostics techniques, expertises, assistance conseil...

NR : 1 081 679 €

↳ Article 623 Publicité, publications, relations publiques :

Dépenses pour la commercialisation des opérations d'accession, frais de communication et frais d'insertion dans les journaux d'annonce légale.

NR : 35 600 €

↳ Article 624 et 625 Transports, déplacement et frais de réception

Remboursement des frais de déplacement du personnel et des administrateurs ; dépenses de réception.

NR : 211 400 €

↳ Article 626 Frais postaux et de télécommunications :

Frais d'affranchissement des avis d'échéances et des divers courriers du siège et des agences.

Pour la téléphonie, il s'agit des abonnements auprès des opérateurs et des communications.

NR : 377 000 €

↳ Article 627 Services bancaires :

Frais de tenue des comptes et divers frais de traitement bancaire (prélèvements, TIP, carte bancaire...)

NR : 20 072 €

↳ Article 6281 concours divers :

Diverses cotisations pour les organismes professionnels

NR : 140 625 €

↳ Article 6283 Cotisation CGLLS :

Cotisations annuelles versées à la Caisse de Garantie du Logement Social.

NR : 850 000 €

↳ Article 6288 Autres services extérieurs :

Frais de gestion du Plan d'Épargne Entreprise, Collecte et traitement des déchets.

NR : 26 000 €

Chapitre 63 IMPOTS ET TAXES : 14 814 150 €

↳ Article 631 et 633 Impôts sur rémunérations

Taxe sur les salaires, taxe d'apprentissage, versement transport, versement FNAL, participation employeurs à l'effort de construction, participation employeur à la formation, cotisation au CDG.

R : 86 850 €

NR : 1 343 300 €

Total : 1 430 150 €

↳ Article 635 Autres impôts

Ce poste de dépense important regroupe la taxe foncière sur les propriétés bâties, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe sur les véhicules.

R : 3 800 000 €

NR : 9 554 000 €

Total : 13 354 000 €

↳ Article 637 Autres organismes (ANCOLS)

NR : 30 000 €

Chapitre 64 CHARGES DE PERSONNEL : 13 416 189 €

↳ Article 641 Rémunérations du personnel :

Salaires, traitements, indemnités et primes du personnel de l'organisme.

R : 1 128 000 €

NR : 8 816 139 €

Total : 9 944 139 €

↳ Article 645 Cotisations sociales :

URSSAF, CNRACL, Caisses de retraite, IRCANTEC, ASSEDIC, mutuelle et retraite complémentaire.

R : 236 950 €

NR : 2 971 100 €

Total : 3 208 050 €

↳ Article 647 Autres charges sociales :

Subventions au comité social et économique (CSE) 140 000 € ; coût de la médecine du travail (44 000 €), diverses charges de personnel (15 000 €) et abondement sur versements PEE (50 000 €).

NR : 249 000 €

✚ **Article 648 Autres charges de personnel :**

Gestion de l'assurance chômage

NR : 15 000 €

Chapitre 65 AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE : 333 100 €

✚ **Article 651 Droits d'auteur et dépôt de marque :**

NR : 1 100 €

✚ **Article 654 Pertes sur créances irrécouvrables :**

Il s'agit des créances jugées irrécouvrables, proposées au Conseil d'Administration pour être admises en non-valeur.

NR : 300 000 €

✚ **Article 658 Charges diverses et gestion courante :**

Il s'agit des contributions aux associations de locataires.

NR : 32 000 €

Chapitre 66 CHARGES FINANCIERES : 13 353 351 €

✚ **Article 661 Charges d'intérêts :**

Intérêts des emprunts et des ouvertures de crédit versés aux différents organismes financiers. A cet article, figurent également les intérêts courus non échus.

NR : 13 351 151 €

✚ **Article 668 Autres Charges financières :**

Indemnités de remboursements anticipés

NR : 2 200 €

Chapitre 67 CHARGES EXCEPTIONNELLES : 1 915 000 €

✚ **Article 671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion :**

Intérêts moratoires versés, pénalités et amendes, remboursement de frais de déménagement au personnel contractuel et aux locataires dans le cadre de démolition, subventions diverses (FSL, CCL, actions dans les quartiers en QPV).

NR : 260 000 €

↳ **Article 675 Valeurs comptables des éléments d'actif cédés**

Remplacement de composants suite à la mise en service des réhabilitations et des Grosses Réparations.

NR : 640 000 €

↳ **Article 6786 Sinistres :**

Toutes les dépenses réalisées à la suite d'un sinistre, susceptibles ou non d'être remboursées par les compagnies d'assurance, sont imputées à ce compte.

NR : 900 000 €

↳ **Article 6788 Autres Charges Exceptionnelles :**

NR : 115 000 €

Chapitre 68 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS : 25 274 176 €

↳ **Article 681 Dotations aux amortissements et provisions :**

Cet article regroupe la dotation aux amortissements des immobilisations et des biens renouvelables (23 874 176 €), la dotation à la provision pour créances douteuses (600 000 €), la dotation à une provision pour risques (200 000 €), la provision pour gros entretien (600 000 €).

NR : 25 274 176 €

B – LES RECETTES

Chapitre 70 PRODUITS DES ACTIVITES : 86 363 501 €

Le sous chapitre 703 regroupe les récupérations des charges locatives : 15 180 681 €.

↳ **Article 7031 Charges et prestations communes : 6 617 532€**
Récupération de toutes les charges ayant pour origine des dépenses communes (ascenseurs, espaces verts, nettoyage, eau et électricité des communs, petit entretien, hygiène et sécurité...).

↳ **Article 7032 Impôts, taxes locatives et droits : 3 725 881 €**
Récupération de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

↳ **Article 7033 Fournitures individuelles : 4 737 310 €**
Récupération de fournitures à l'intérieur du logement (chauffage, eau chaude, eau froide, ...).

↳ **Article 7035 Réparations locatives : 99 958 €**
Récupération de travaux réalisés par Var Habitat à la charge du locataire en application de la réglementation en vigueur.

Le sous chapitre 704 comprend les loyers effectivement quittancés à des locataires en place déduction faite de la réduction de loyer de solidarité: 69 870 047 €

↳ **Article 7041 Loyers des logements non conventionnés : 18 243 €**
Il s'agit principalement d'immeubles acquis et en cours de conventionnement avec l'Etat.

↳ **Article 7042 Supplément de loyers : 420 831 €**
Sont prévus à cet article les surloyers appelés au titre de l'article L 441-3 du C.C.H.

↳ **Article 7043 Loyers des logements conventionnés : 64 129 014 €**
L'estimation prend en compte la mise en service de nouveaux groupes (84 logements) et l'impact de la réduction de loyer de solidarité (- 4 458 167 €).

↳ **Article 7044 Loyers commerciaux : 283 431 €**

↳ **Article 7045 Garages et parkings : 2 769 043 €**

↳ **Article 7046 Résidences universitaires et foyers : 1 953 433 €**

↳ **Article 7048 Indemnités d'occupation : 296 052 €**

Il s'agit d'indemnités fixées par les tribunaux et acquittées par des occupants sans droit ni titre.

Le sous chapitre 708 comprend les produits des activités annexes : 1 312 773 €

↳ **Article 708 Produits des activités annexes : 1 312 773 €**

La prévision comprend les loyers divers et les produits de locations d'emplacements (panneaux publicitaires et antennes de téléphonie mobile).

Chapitre 71 PRODUCTION STOCKEE: 417 376 €

Il s'agit principalement des dépenses réalisées sur l'opérations « Les Jardins de Pourpres » à La Crau et « Paul Cézanne » à Pourrières.

Chapitre 72 PRODUCTION IMMOBILISEE : 450 000 €

Il s'agit du coût interne en frais de personnel (conduite d'opération et direction d'investissement) pour des opérations de travaux, à transférer en section d'investissement. La dépense correspondante est prévue en investissement (classe 2).

Chapitre 74 SUBVENTIONS D'EXPLOITATION : 18 000 €

Il s'agit des subventions liées à l'activité courante de Var Habitat.

Chapitre 75 AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE: 576 928 €

↳ **Article 7581 Remboursement des prestations à la charge de l'office : 375 894 €**

Remboursement par les foyers de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et de la TFPB leur incombant et les ventes de certificat d'économie d'énergie.

↳ **Article 7588 Autres remboursements : 201 034 €**

Il s'agit des frais de poursuite.

Chapitre 76 PRODUITS FINANCIERS : 1 717 000 €

Prévision des produits financiers sur la base des taux actuels.

Chapitre 77 PRODUITS EXCEPTIONNELS : 4 542 513 €

↵ Article 771 Produits exceptionnels opérations de gestion : 1 901 000 €

Il s'agit principalement des dégrèvements sur la Taxe Foncière liés aux dépenses réalisées pour améliorer l'accessibilité des logements aux personnes âgées ou handicapées et la qualité énergétique des logements.

↵ Article 775 Produits des cessions des éléments d'actif : 10 000 €

↵ Article 777 Part des subventions d'investissement virée au résultat : 2 231 513 €

Il s'agit de l'amortissement des subventions, suivant le même rythme que les biens immobiliers auxquelles elles sont rattachées.

↵ Article 778 Autres produits exceptionnels : 400 000 €

Recouvrement des indemnités d'assurance suite à sinistre et produits exceptionnels divers.

Chapitre 78 REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS : 1 460 295 €

↵ Article 781 Reprises sur amortissements et provisions : 1 460 295 €

Cet article regroupe les reprises des provisions pour risques (178 000 €), pour clients douteux (300 000 €), pour Gros Entretien (895 083 €) et pour dépréciation des immobilisations (87 212 €).

Chapitre 79 TRANSFERTS DE CHARGES : 60 000 €

Tableau de Financement Prévisionnel

Le tableau de financement prévisionnel regroupe les ressources et les emplois relatifs à des opérations non répétitives, qui se traduisent par une modification de la consistance ou de la valeur du patrimoine, ou qui augmentent la durée de vie de certains éléments d'actif.

On trouvera en emplois :

- l'acquisition d'immobilisations corporelles ou incorporelles
- la réalisation de travaux et immobilisations en cours
- les remboursements de la dette en capital

On trouvera en ressources :

- la capacité d'autofinancement dégagée par le compte de résultat prévisionnel
- les cessions d'éléments de l'actif immobilisé
- l'augmentation des capitaux propres
- l'augmentation de la dette financière

L'équilibre entre les ressources et les emplois s'effectue par un prélèvement ou un apport au fonds de roulement.

Les crédits prévus au budget pour les travaux, correspondent à la part de dépenses à réaliser sur l'année 2024.

Total des Emplois	49 432 389 €
Total des Ressources	44 343 718 €
Prélèvement sur le Fonds de Roulement	5 088 671 €

A – Les Ressources

La capacité d'autofinancement représente l'excédent dégagé par le compte de résultat prévisionnel. Elle est déterminée à partir du résultat prévisionnel et par intégration uniquement des charges et des produits générant un flux financier.

Pour le budget 2024, la capacité d'autofinancement prévisionnelle est de 22 772 227 €.

Cession ou réduction d'éléments d'actif immobilisé : 10 000 €

↳ **Article 775 Cession d'éléments d'actif : 10 000 €**

Augmentation des Capitaux propres : 2 097 961 €

Chapitre 13 Subventions d'investissement : 2 097 961 €

↳ **Article 131 Subventions d'équipement : 2 097 961 €**

Il s'agit des subventions notifiées dans le cadre des opérations d'investissement réalisées par Var Habitat.

Augmentation des Dettes financières : 19 463 530 €

Chapitre 16 Emprunts et dettes assimilés : 19 463 530 €

↳ **Articles 162 à 164 Divers établissements financiers :
19 163 030 €**

Enveloppe d'emprunts établie en fonction des plans de financement prévisionnels des opérations inscrites en dépenses d'investissement.

↳ **Article 165 Dépôts reçus : 300 500 €**

Estimation des dépôts de garanties versés par les locataires en début de bail.

B – Les Emplois

Acquisition d'éléments de l'actif immobilisé

Chapitre 20 Immobilisations incorporelles : 395 440 €

↳ **Article 205 Concessions, droits similaires, licences... 350 000 €**

Il s'agit principalement de l'acquisition de licences informatiques sur l'année 2024.

↳ **Article 208 Autres immobilisations incorporelles : 45 440 €**

Il s'agit des dépenses réalisées sur les opérations locatives en usufruit.

Chapitre 21 et 23 Immobilisations corporelles et en cours : 38 161 878 €

Chapitre 21 Immobilisations corporelles : 516 465 €

↳ **Article 211 Terrains : 12 180 €**

Part Terrain sur les Acquisitions/Améliorations et les Constructions neuves.

↳ **Article 2131 Acquisitions d'immeubles de rapport : 109 620 €**

Part Bâtiment sur les Acquisitions/Améliorations.

↳ **Article 215 Matériel et outillage : 44 065 €**

Remplacement ou acquisition de différents matériels utilisés par le personnel de régie pour l'entretien des groupes.

↳ **Article 2182 Matériel de transport : 100 000 €**

Acquisition de véhicules du parc auto, suivant le programme de renouvellement.

↳ **Article 2183 Matériel de bureau et informatique : 225 600 €**

Remplacement et acquisition de matériel, suivant le programme validé.

↳ **Article 2184 Mobilier : 10 000 €**

Renouvellement et acquisition de mobilier de bureau.

↳ **Article 2188 Immobilisations Corporelles diverses : 15 000 €**

Pose de bornes de recharge électrique pour les véhicules de Var Habitat.

Chapitre 23 Immobilisations en cours : 37 645 413 €

↳ Article 2312 Terrains en cours : 5 000 000 €

↳ Article 2313 Constructions en cours : 32 445 413 €

Les constructions en cours se décomposent comme suit :

- Acquisitions de logements neufs : 8 123 712 €

26 opérations d'acquisitions de logements neufs en VEFA sont en cours ou en projet.

- Opérations de constructions nouvelles : 11 720 387 €

28 opérations en cours de réalisation ou projets en phase d'étude.

- Travaux d'amélioration : 12 759 314 €

Travaux pour l'amélioration de la performance énergétique des logements : 5 124 398 € (Remplacement des chaudières individuelles, plan de remplacement des portes palières, plan d'amélioration thermique des résidences ...)

Plans pluriannuels du patrimoine et travaux sur divers groupes (Travaux de VRD, Modernisation des ascenseurs, Plan de ravalement de façades...) 7 634 916 €

- Travaux sur les bâtiments administratifs : 42 000 €

Il est prévu un montant de 42 000 € pour des travaux à réaliser sur les locaux administratifs de Var Habitat.

↳ Article 238 Avances et Acomptes versés sur immobilisations corporelles : 200 000 €

Remboursement de dettes financières

Chapitre 16 Emprunts et dettes assimilés : 10 875 071 €

↳ Articles 162, 164, 167 et 168 Divers établissements financiers : 10 574 571 €

Estimation des remboursements en capital des emprunts contractés par Var habitat et des remboursements des intérêts compensateurs.

↳ Article 165 Dépôts remboursés : 300 500 €

Estimation des dépôts de garanties remboursés aux locataires, en fin de bail.

Suivi des Stocks de Production

Il s'agit de comptabiliser les dépenses des opérations destinées à la vente : principalement les opération « Les Jardins de Pourpres » à La Crau et « Paul Cézanne » à Pourrières.