

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 17 octobre 2025 à 10h, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a adopté à l'unanimité des 22 votants, les propositions du rapport suivant :

- RAPPORT DE POLITIQUE GÉNÉRALE 2022-2028 – POINT D'ÉTAPE ET PERSPECTIVES 2026 – DÉCISION.

L'article [R421-16](#) du Code de la Construction et de l'Habitation, dispose que le Conseil d'Administration décide, notamment, la politique générale de l'Office.

Par ailleurs, l'article [R421-17](#) du même code prévoit que le Président de l'Office soumet au Conseil d'Administration, à l'occasion de l'examen du budget, un rapport sur la politique de l'Office pendant l'exercice en voie d'achèvement et pour l'exercice à venir.

Lors de votre séance du 29 octobre 2021, vous avez arrêté les grandes orientations de politique générale de l'Office pour la période 2022-2028.

Le rapport qui vous est présenté ci-joint porte sur les ajustements rendus nécessaires par l'évolution notamment du contexte juridique et économique qui s'impose à l'Établissement.

Je vous propose de bien vouloir adopter ce rapport.

Pour extrait-certifié conforme,
Le Directeur Général

Le Président,
André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 17 octobre 2025 à 10h, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a adopté par 17 voix pour et 4 voix contre, les propositions du rapport suivant :

- AUGMENTATION DES LOYERS DES LOGEMENTS ET STATIONNEMENTS EN 2026 – DÉCISION

Le rapport de l'orientation budgétaire 2026 qui intègre l'affectation obligatoire en réserves des plus-values de cessions immobilières aboutit à un déséquilibre des charges par rapport aux produits de 591 K€ représentant 0,45 % de la masse des loyers principaux.

Conformément à la réglementation en vigueur pour les **logements locatifs sociaux (LLS)**, il est possible d'appliquer une hausse des loyers au 1^{er} janvier 2026, correspondant à l'évolution de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2025, soit +1,04%.

A titre liminaire, je vous propose de ne pas appliquer de hausse de loyers aux 432 logements dont l'étiquette énergétique est classée en F ou G, comme ces trois dernières années, et compte tenu des difficultés de location de plusieurs logements PLS dans certaines résidences, un gel de leurs taux de loyers actuels selon le détail ci-dessous :

OI	LIBELLE OI	TOTAL	TAUX COURANT ANNUEL €	TAUX PLAFOND ANNUEL €
5401701	ROUEN RESIDENCE ULYSSE	4/7*	87,55 à 95,16	121,60
5401702	ROUEN CHATELET SQUARE	15	90,45 à 98,70	112,34 à 123,97
5402001	ROUEN RESIDENCE C. BAUDELAIRE	6/31**	81,00 à 81,96	120,28
7110701	TREPORT(LE) JARD. DE L'ARCHANGE	2/6***	81,64	100,15

* concerne que les logements 5401701.01.01.03.001, 01.04.001, 02.02.001, 04.01.002

** concerne que les logements 5402001.01.01.03.001, 02.01.001, 02.02.001, 02.03.003, 03.01.003, 03.03.002

*** concerne que les logements 7110701.01.02.02.001, 02.03.001

Parmi les six logements situés rue des Iris au Havre acquis le 30 septembre dernier, quatre logements (1 T2 et 3 T3) ont fait l'objet d'une révision de loyer appliquée par l'ancien propriétaire, en juillet/août 2025. Il vous est donc proposé de ne pas appliquer de hausse au 1^{er} janvier 2026 pour ces quatre logements.

En raison des difficultés persistantes pour la relocation d'un logement PLS de type T4, référencé 5400501.01.01.06.001 au sein de la Résidence BAMMEVILLE à ROUEN, vos services proposent de baisser le loyer à 8€/m²/mois soit 96€/m²/an contre 8,83€/m²/mois soit 105,96€/m²/an, le plafond étant de 119,28€/m²/an.

A la lumière des éléments présentés de l'orientation budgétaire 2026 et afin de permettre à l'Office de disposer des moyens de poursuivre sa politique d'investissement, je vous propose d'appliquer une hausse des loyers dans la limite rappelée ci-dessus. Cette hausse s'appliquera également aux garages et aux logements non conventionnés LLI/PLC/PLI sauf 2 logements T4 (7110701.01.01.02.002 et 7110701.01.03.02.002) au TREPORT résidence JARDIN DE L'ARCHANGE pour lesquels il vous est également proposé un gel de leur taux de loyer annuel actuellement de 97,42€/m² en raison des difficultés de relocation (plafond : 149,28€/m²).

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 17 octobre 2025 à 10h, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

- AGENCE NATIONALE DE CONTROLE DU LOGEMENT SOCIAL - RAPPORT 2024 - SUIVI DE LA RECOMMANDATION - COMMUNICATION.

Lors de la séance du 20 décembre 2024, le rapport de contrôle thématique sur la rénovation énergétique du patrimoine de l'Ancols vous était présenté et concluait favorablement sur les capacités techniques, financières et les moyens humains de l'Établissement pour respecter les échéances de la Loi Climat et Résilience jusqu'en 2034. L'Agence émettait également une recommandation portant sur la réalisation des travaux d'amélioration énergétique dans les 19 logements dits « G+ » et trois points forts mis en exergue :

- Bonne connaissance du parc et maîtrise des outils de gestion technique,
- Stratégie patrimoniale cohérente et actualisée,
- Réhabilitation thermique du patrimoine avancée.

L'agence rappelait que l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi Energie et Climat interdit depuis le 1er janvier 2023 la remise en location d'un logement dit « G+ », c'est-à-dire présentant une consommation énergétique finale supérieure à 450 kWh/m²/an. Même en l'absence de départ des locataires, ces logements devraient faire l'objet de travaux le plus rapidement.

Dans le cadre du contradictoire, l'OPH avait précisé que le traitement de ces 19 logements était déjà programmé (11 sont en cours de travaux et seront réceptionnés en 2024, 6 bénéficieront de travaux en 2025, 1 sera démoli avant la fin de l'année 2024, 1 DPE est à refaire)."

Par courrier reçu le 19 septembre dernier, dont vous trouverez la copie en annexe, l'Ancols demande à habitat76 les suites données pour ces 19 pavillons, avec les preuves de réalisation des travaux ou les dates prévisionnelles d'intervention, dans un délai de 6 mois. À ce jour, il ressort que :

- 13 logements ont bénéficié de travaux énergétiques réceptionnés entre fin 2024 et le printemps 2025,
- 1 logement vacant s'intègre dans une étude de faisabilité en cours de densification foncière,
- 2 logements mitoyens - dont 1 vacant - font l'objet d'une étude de travaux conséquents en complément de l'amélioration énergétique, avec une échéance de travaux à l'été 2026,
- 1 logement - mitoyen avec 2 autres - fait l'objet d'un report de démarrage de travaux énergétiques dû à une problématique d'accès à l'un des pavillons, avec une échéance de fin d'opération en juin 2026,
- 1 logement a été démoli en décembre 2024,
- 1 logement a vu son DPE refait et présentant une lettre D.

Une réponse sera envoyée à l'Ancols en mars 2026, précisant notamment le calendrier des travaux pour les 4 pavillons restants à traiter.

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait-certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 17 octobre 2025 à 10h, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

- INSTALLATION D'UN NOUVEAU MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION - COMMUNICATION.

Par courrier en date du 19 juin 2025, Mme Gwendoline PIQUOT, administratrice représentant les locataires au Conseil d'administration d'Habitat 76, a informé l'Office de sa démission de son mandat.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-7 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et suivants :

- Les sièges revenant aux représentants des locataires sont attribués dans l'ordre de présentation des candidats sur la liste élue lors des élections du 1er décembre 2022.
- En cas de vacance, le suppléant devient titulaire de plein droit, pour la durée du mandat restant à courir, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une nouvelle élection.

En application de ces dispositions :

- Monsieur M. Michael LECOMTE, second candidat de la liste, devient titulaire de plein droit, en remplacement de Mme PIQUOT à compter de la date de vacance du siège.
- Monsieur Lecomte, a formellement présenté sa démission par courrier en date du 18 juin 2025, entraînant la vacance de sa position de suppléant.
- Conformément à l'ordre de la liste, Mme Annie LECLERC, troisième candidate, devient alors titulaire de plein droit, avec pour suppléant M. Radouane MOUDNI, 4^e sur la liste.

Il est rappelé que la durée du mandat des nouveaux représentants court jusqu'au terme du mandat initial, soit jusqu'au 15 décembre 2026.

Le remplacement des représentants des locataires dans ces conditions étant automatique, aucune décision n'est requise.

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 17 octobre 2025 à 10h, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

- BUREAU - COMPTE RENDU D'ACTIVITÉ (Mai à Septembre 2025) – COMMUNICATION.

Conformément aux termes de l'article [R.421-16](#) du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration a, par délibération en date du 20 mai 2022, donné délégation au Bureau, de l'ensemble des compétences autorisées réglementairement.

Le Bureau doit rendre compte de son activité au Conseil d'Administration. Tel est l'objet du présent rapport pour les séances des 17 janvier, 7 février, 14 mars et 4 avril 2025 dont je vous remercie de bien vouloir me donner acte.

Lors de ces quatre réunions, 57 délibérations ont été adoptées.

1 Décision relative à la Stratégie politique de l'Office

- Enjeux de durabilité

8 décisions relatives aux programmes d'acquisition foncière, d'aménagement, de construction ou réhabilitation et démolition

- **LE MESNIL-SOUS-JUMIEGES « Cité des Marais 2 »** : Réalisation de 3 logements individuels (mise à l'étude) ;
- **SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY « Résidence le Bic Auber 3 »** - Construction de 10 pavillons (mise à l'étude) ;
- **SAINT-AUBIN-LES-ELBEUF « Carré Voltaire »** : Acquisition en VEFA de 9 logements collectifs ;
- **MONTIVILLIERS « Rue Jacques Prévert »** : Acquisition en VEFA de 24 logements collectifs (décision modificative) ;
- **SAINT-NICOLAS-D'ALIERMONT « Rue des Canadiens ex Lycée PONS »** : Acquisition de l'ancien lycée PONS (décision modificative) ;
- **GONFREVILLE L'ORCHER « Rue Julien SERON »** Démolition du groupe – Non remise en location des logements libérés ;
- **LONDINIERES « Espace Bellevue »** : Démolition et reconstruction de 2 logements individuels et de 2 garages suite à sinistre ;
- **LE HAVRE « Pointe de Caux – 144 boulevard de Strasbourg »** - Réhabilitation des locaux administratifs (mise à l'étude).

48 décisions relatives aux actes de disposition et convention de longue durée

- **PAVILLY RPA « Résidence autonomie Annick Grancher »** : convention de location de longue durée au profit du CCAS de PAVILLY.

8 cessions / échanges de terrains :

- **GONFREVILLE L'ORCHER « Rue des Érables »** - cession de la parcelle cadastrée AO n°52 (878 m²) à la commune dans le cadre de la création d'un parking ;
- **LE HAVRE « Docks du Pont Rouge »** : rétrocessions foncières à la commune, à l'euro symbolique, dans le cadre du projet d'extension du tramway ;
- **MONT-SAINT-AIGNAN « RPA Saint LOUIS »** : cession par anticipation, à titre gratuit, de la résidence à son gestionnaire ;
- **LONDINIERES « Beau Soleil »** - régularisations foncières en vue de mettre en cohérence la propriété des sols et les usages ;
- **ALLOUVILLE BELLEFOSSE « Les Ormes »** : régularisations foncières en vue de mettre en cohérence la propriété des sols et les usages ;
- **MESNIERES-EN-BRAY « Résidence du Puits »** : Régularisations foncières en vue de mettre en cohérence la propriété des sols et les usages ;
- **HÉNOUVILLE « 2eme tranche »** : aliénation d'un logement occupé au profit d'un salarié de l'Office (décision complémentaire) ;
- **FRESQUIENNES « Résidence Le Coteau »** : aliénation d'un logement occupé au profit d'un salarié de l'Office (décision complémentaire).

> **34 propositions de cessions** dont **11 logements à des locataires occupants**, **23 logements vacants**, pour un prix total de 4 146 000 € générant 3 360 625 € de plus-values brutes.

Il est précisé qu'un dossier de logement vacant s'est avéré sans suite pour un montant de 170 000 € et 52 523 € de plus-value brute.

Logements occupés : 11

GROUPE	BUREAU	PDV	PLUS VALUE
BOLBEC - Champ des Oiseaux	23/05/2025	95 000 €	63 321 €
FORGES-LES-EAUX	27/06/2025	105 000 €	86 531 €
SAINT-PIERRE-DE-VARENGEVILLE - La Hêtraie	27/06/2025	155 000 €	125 702 €
YAINVILLE - PLI	27/06/2025	135 000 €	99 165 €
YÉBLERON - Résidence les Tilleuls	27/06/2025	120 000 €	96 263 €
BOLBEC - Champ des Oiseaux	29/08/2025	95 000 €	67 065 €
BRAMETOT-Lotissement les Joncs Marins	29/08/2025	108 000 €	88 749 €
CANTELEU- Pierre Corneille	29/08/2025	145 000 €	103 669 €
GRUGNY - La Chapelle	29/08/2025	135 000 €	109 224 €
MONTVILLE - Le Mont Réal 1	29/08/2025	126 000 €	112 822 €
MONTVILLE - Vallée de Cardonville 2	19/09/2025	155 000 €	131 148 €
Total : 11		1 374 000 €	1 083 659 €

Logements vacants : 23

GROUPE	BUREAU	PDV	PLUS VALUE	OBSERVATIONS
DIEPPE - Les Albatros	23/05/2025	109 000 €	84 320 €	
HOUDETOT	23/05/2025	80 000 €	76 188 €	
LE HAVRE - Boulevard François 1er	23/05/2025	120 000 €	115 269 €	
LE HAVRE - Boulevard François 1er	23/05/2025	120 000 €	115 269 €	
MONTMAIN	23/05/2025	123 000 €	87 962 €	
PETIT-COURONNE - Bel Air 1	23/05/2025	105 000 €	86 915 €	
BOLBEC - Boulevard Passas - 3ème tranche	27/06/2025	105 000 €	96 322 €	
ÉTOUTTEVILLE	27/06/2025	130 000 €	99 687 €	
LE HAVRE - Boulevard François 1er	27/06/2025	120 000 €	119 994 €	
LE HAVRE - Boulevard François 1er	27/06/2025	120 000 €	119 994 €	
MONT-SAINT-AIGNAN - Charles Lenepveu 1	27/06/2025	160 000 €	137 349 €	
MONT-SAINT-AIGNAN - Parc de l'Aubette	27/06/2025	105 000 €	75 332 €	Désistement Rang 1, le candidat rang 2 retenu
YERVILLE - La Petite Croix 2	29/08/2025	135 000 €	108 863 €	
AUFFAY - Rue Jean Macé	29/08/2025	110 000 €	109 143 €	
CANTELEU- Samuel Lecoeur	29/08/2025	135 000 €	112 021 €	Désistement Rang 1, le candidat rang 2 retenu
MONTVILLE - Le Mont Réal 1	29/08/2025	126 000 €	112 641 €	
SAINT-PIERRE-DE-VARENGEVILLE - Paulu	29/08/2025	115 000 €	104 423 €	
LE HAVRE- Rue Louis Blanc	29/08/2025	170 000 €	52 523 €	Désistement avant signature compromis/ Re publié
DIEPPE - Armonville-Escarpe	19/09/2025	105 000 €	63 748 €	
FORGES-LES-EAUX - Le Torquesne	19/09/2025	130 000 €	101 346 €	
LE HAVRE - Boulevard François 1er	19/09/2025	120 000 €	115 091 €	
SAINT-ÉTIENNE-DU-ROUVRAY - Les Vanneaux	19/09/2025	157 000 €	119 847 €	
SOTTEVILLE-LÈS-ROUEN - Immeuble Champagne	19/09/2025	72 000 €	62 719 €	
Total : 23		2 772 000 €	2 276 966 €	
Total général :				
34		4 146 000 €	3 360 625 €	

1 autorisation d'estimer

- BOLBEC IMS « Hébergements Pégase, Zéphir et Hélios »** : Autorisation d'estimer contre les constructeurs et leurs assureurs.

4 communications

> **1 état de remise en location** des biens immobiliers du Patrimoine destinés initialement à la vente sur l'exercice 2025 représentant 2 logements :

- MONT-SAINT-AIGNAN « Parc de l'Aubette »** - ESI 4510201.05.03.00.001
- YERVILLE « Avenue Charles de Gaulle »** - ESI 7520701.00.00.00.006

> **1 bilan de l'activité Achats 2024.**

> **1 bilan 2024 – Contrôle des chantiers.**

> **1 protocole régularisé auprès de Mme AUBOURG – GAINNEVILLE « 188 rue de la Libération ».**

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général



Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 17 octobre 2025 à 10h, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a adopté à l'unanimité des 21 votants, les propositions du rapport suivant :

- LOGEMENTS ET GARAGES – FIXATION DES LOYERS - DECISION

1 - LOGEMENTS ET GARAGES À METTRE EN LOCATION

Je vous propose de fixer le loyer des logements et de leurs annexes des programmes qui seront mis en location au cours des mois à venir.

Acquisition :

L'Office a acquis le 30 septembre dernier, un ensemble immobilier de 6 logements (dont 1 vacant), situé au 45 rue des Iris dans le quartier d'Aplemont au Havre. Cet immeuble comprend 1 logement de type 2 et 5 de type 3. En fonction des taux de loyer exprimés en valeur 1^{er} janvier 2025, les loyers seraient :

GROUPES	Nbre de logts & stats	Taux de loyer annuel Plafond en €	Taux de loyer annuel Pratiqué en €	Loyer mensuel Pratiqué en €/logt	Loyer mensuel Pratiqué en € sur le groupe	Surface
LE HAVRE - 45 RUE DES IRIS						
A l'acquisition						
Collectifs						
RDC 001 T2	1		123,60	483,57		46,97
RDC 002 T3	1		103,68	547,96		63,41
R+1 001 T3	1		79,20	425,01		64,40
R+1 002 T3	1		-	vacant		63,24
R+2 001 T3	1		118,32	626,25		63,51
R+2 002 T3	1		121,32	635,00		62,82
Stationnements						
Parkings aériens (emplacements libres)	5			OC		
A la relocation						
Collectifs						
1 T2 / 5 T3 PLS	6	123,72	De 123,72 à 114,00*	484,26 à 663,96 446,22 à 611,80	3 756,44 3 461,33	364,35
Stationnements						
Parkings aériens (emplacements libres)	5			OC (**)		

(**) Stationnement public gratuit à proximité. Le loyer mensuel plafond est de 25,85€ pour les PLS.

(*) Afin de pallier toutes éventuelles difficultés de commercialisation des logements lors de leur libération, il vous est proposé de fixer une fourchette de taux de loyer permettant ainsi de laisser de la flexibilité aux services, le cas échéant.

Ces loyers pourront être ajustés à la marge en fonction des surfaces définitives après réception et de la validation par la DDTM des taux de loyers reconsidérés en date de valeur de signature de la convention APL.

Logements Locatifs Intermédiaires (LLI) :

Je vous propose de fixer le loyer des logements et de leurs annexes des programmes qui seront mis en location courant 2026. En fonction des taux de loyer exprimés en valeur 1^{er} janvier 2026, les loyers seraient :

GROUPES		Nbre de logts & stats	Taux de loyer annuel Plafond en €	Taux de loyer annuel Pratiq�� en €	Loyer mensuel Pratiq�� en € moyen par logt/annexe	Loyer mensuel Pratiq�� en € sur le groupe	Surface
OISSEL " Rue Dehais "							
Collectifs							
6 T2	LLI	6	155,88	121,20	470,46	2 822,75	279,48
6 T3	LLI	6	143,04	121,20	647,14	3 882,84	384,44
Stationnements							
Parkings aériens	LLI	12			26,27	315,24	

Décision modificative :

Je vous propose d'apporter une modification à la délibération du Conseil d'Administration du 17 janvier 2025 portant sur les loyers des stationnements de la résidence Berthe Morisot (Rue Herbeuse)    Bois-Guillaume, avec pour objectif de les harmoniser par ensembles homogènes selon leur situation en pied d'immeuble et de donner davantage de flexibilité aux services lors de la commercialisation.

GROUPES		Nbre de stationnements	Loyer mensuel Pratiq�� en €	Loyer mensuel Pratiq�� en € sur le groupe	Loyer mensuel Pratiq�� en €	Loyer mensuel Pratiq�� en € sur le groupe
BOIS-GUILLAUME "Rue Herbeuse"			Avant		Après	
Parkings aériens	PLAI	22	17,87	393,14	17,87	393,14
Parkings aériens	PLAI-A	3	8,93	26,79	8,93	26,79
Parkings aériens	PLUS	25	19,89	497,25	17,87 �� 19,89*	450,79
Parkings aériens	PLS	5	25,85	129,25	19,89	99,45
Parkings aériens	Non Conv (1)	14	25,85	336,05	17,87 �� 19,89*	256,24

(*) En cas de stationnements PLUS et PLAI, le loyer pratiqué sera celui du PLAI soit 17,87  .

En cas de stationnements PLUS et PLS ou Non Conventionnés (loués par les locataires de la résidence), le loyer pratiqué sera celui du PLUS (19,89  ).

(1) Conformément au code général des impôts, la location de places de stationnement non conventionnées par un OPH est soumise à la TVA (20%), lorsqu'elle est indépendante d'un logement et qu'elle est louée à titre onéreux. Elle est exonérée de TVA lorsqu'elle est accessoire à une location de logement social. En cas de location à une personne extérieure de la résidence, la TVA s'appliquera sur le loyer de 25,85  HT, soit 31,02   TTC.

2 - LOGEMENTS ANCIENS AMÉLIORÉS

Je vous propose d'arrêter le nouveau loyer annuel au mètre carré de surface corrigée ou de surface utile qui, en fonction des dispositions fixées par la Loi égalité et Citoyenn  t  , s'appliquera aux logements dans lesquels l'Office va effectuer des travaux d'amélioration à la demande des locataires en place, selon le taux et les modalités d'application qui leurs ont été annoncés lors de la consultation.

Ainsi, les nouveaux taux de loyer, en valeur 1^{er} janvier 2025, appliqués après travaux, dans la limite du maximum réglementaire, s'établissent à :

Consultations Individuelles :

ESI	Logement	Groupe	Taux de loyer plafond valeur 01/01/2025	Taux de loyer appliqué après travaux 2025
1141601	1141601.00.00.00.003	BOLBEC 4 LGTS ADAPTES	39.40	35.54
2171801	2171801.00.00.00.0064	DIEPPE LES ALBATROS	44.41	39.66
3512103	3512103.00.00.00.0002	HAVRE (LE) SERGENT POMMIER III	78.64	71.91
4290401	4290401.00.00.00.0005	MESNIL ESNARD PLI VAL HUBERT	156.36	101.01
4980402	4980402.00.00.00.0001	PT QUEVILLY PORTE DIANE 2	56.78	56.78
7000101	7000101.00.00.00.0006	TOTES CITE DES ECOLES	41.09	39.40

Consultations Collectives :

ESI	Groupe	Nombre de logements	Taux de loyer plafond valeur 01/01/2025	Taux de loyer appliqué après travaux 2025
1010301	BLANGY/BRESLE RES J.A DELERUE	18	54.62	51.12
1140402	BOLBEC LECHAPTOIS HIRONDELLES	8	73.02	32.32 à 71.18
1140602	BOLBEC F. MARTEL 3	11	41.09	38.12 à 41.09
1142002	BOLBEC FAUQUET	14	63.30 à 73.44	60.82 à 71.29
1590101	CANY BARVILLE RUE G. CAREL 1 TR	3	41.09	36.93 à 40.51
2171701	DIEPPE ILE DU POLLET	21	68.39 à 100.48	65.40 à 92.77
2172001	DIEPPE LES PORTES DE JANVAL	49	77.91 à 96.37	74.81 à 90.98
2590701	FECAMP VERTE OREE (PHAS BAT.1)	24	84.14	76.14 à 76.91
3020102	GODERVILLE Hameau Martin 2	12	41.09	40.92
3050901 (coll)	GONFREVILLE FERME LEBLOND	43	59.58	53.48
3410103 (ind)	HARFLEUR Beaulieu 3 et 4	4	43.29	43.29
3512902 (coll)	HAVRE (LE) Résidence du Cap	6	77.39 à 85.93	74.07 à 82.21
3514001	HAVRE (LE) La Transat	40	71.07 à 84.53	68.97 à 82.05
3970101	LONGUEVILLE/SCIE RTE DIEPPE	2	41.09	39.14 à 41.09
4210101	MELAMARE Ancien Presbytère	2	71.26	69.12
4290101	MESNIL ESNARD QU. SEMILLY	5	43.44	43.44
4470501	MONTIVILLIERS PDT Wilson 1	64	46.46	33.75
4470901	MONTIVILLIERS D. DE LA VALLEE	62	79.09 à 149.28	76.34 à 103.52
4511501	MONT ST AIGNAN P. VAUQUELIN	20	58.69	52.05
4511502	MONT ST AIGNAN P. VAUQUELIN 2	20	56.84	51.12
4980401	PT QUEVILLY PORTE DIANE	19	56.90	51.12
5650101	ST AUBIN SUR SCIE E. HAUDUC coll	16	41.09	38.42 à 40.78
5650102	ST AUBIN SUR SCIE E. HAUDUC surélevé coll	6	41.09	38.89 à 40.78
5720101	ST DENIS D'ACLON	7	41.09	37.65 à 40.30
5750702	SAINT ETIENNE RAY Bic Auber 2	164	54.70	53.73 à 54.39
5750901	ST ETIENNE RES.LES VANNEAUX	9	53.60	53.14
6810703	SOTTEVILLE LES ROUEN Cité Grenet	40	72.93 à 85.48	70.72 à 82.88
7110201	TREPORT(LE) C.ST SAENS LOPOFA	48	41.09	38.71 à 39.11
7110401 (coll)	TREPORT(LE) Route d'Etalondes	8	75.66	73.06
7110401 (ind)	TREPORT(LE) Route d'Etalondes	12	77.39 à 88.43	74.76 à 85.39
7350201	VEULES LES ROSES CROIX LA DAME	24	82.48 à 107.52	80.00 à 102.28
7520701	YERVILLE LES POMMIERS	15	55.88	51.53 à 55.88
7520801	YERVILLE La Ferme	14	54.62	51.39

Pour extrait certifié conforme,

 Le Directeur Général

Le Président,
 André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 17 octobre 2025 à 10h, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a adopté à l'unanimité des 21 votants, les propositions du rapport suivant :

- GOUVERNANCE DES ACHATS - REMPLACEMENT D'UN ADMINISTRATEUR À LA CAO - DECISION.

Par délibération n° 10 du 24 septembre 2021, le Conseil d'Administration a désigné Mme PIQUOT comme membre suppléant de la Commission d'Appel d'Offres (CAO) de l'Office.

Je vous rappelle que cette Commission est composée :

- du Directeur Général qui la préside,
- de 4 administrateurs (2 titulaires et 2 suppléants) désignés au sein du Conseil d'Administration qui participent avec voix délibérative,
- et de toutes personnes ressources désignées par le Président de la Commission, jugées utiles à cette démarche.

Actuellement, suite à la délibération n°2 du 23 mai 2025, les membres désignés par le Conseil d'Administration sont les suivants :

- Administrateurs titulaires : Mme DOUDET et Mme TESSIER
- Administrateurs suppléants : Mme PIQUOT et M. CLEMENCEAU

Par courrier en date du 19 juin 2025, Mme PIQUOT ayant démissionné de son mandat d'Administratrice, il convient de désigner un nouveau suppléant parmi les membres du Conseil d'Administration pour siéger au sein de la CAO de l'Office.

Mme LECLERC se porte candidate. Elle est élue à l'unanimité.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 17 octobre 2025 à 10h, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a adopté à l'unanimité des 21 votants, les propositions du rapport suivant :

- AUTORISATION DE VENDRE UN LOGEMENT HLM AU PROFIT D'UN SALARIÉ – Mme et M. Caroline et Benoît DEHAYS – CONVENTION RÉGLEMENTÉE – DÉCISION.

Les modalités encadrant la vente de logements HLM par l'Office ont été définies et régulièrement actualisées, en conformité avec le Code de la Construction et de l'Habitation, à travers plusieurs délibérations du Conseil d'Administration depuis 2019.

Il est rappelé, d'une part, que les prix de vente ne sont plus déterminés par l'estimation de France Domaine, et d'autre part, qu'ils sont désormais librement fixés par l'Office, en tenant compte des prix pratiqués sur les marchés locaux pour des logements comparables, ainsi que des données issues de la base "DVF" (Demande de Valeurs Foncières), incluant les actes notariés et les informations cadastrales enregistrées dans le Département de la Seine-Maritime.

Par délibération en date du 29 août 2025, le Bureau a validé la vente d'une maison individuelle de type V, située 2A, avenue Pierre Corneille à CANTELEU, au profit de la fratrie, Caroline et Benoît DEHAYS, enfants de Mme Olga DEHAYS, locataire occupante du logement, depuis 15 janvier 2002.

La commercialisation de ce logement a été lancée en mars 2023, au prix de 145 000 euros.

Après examen, la candidature de Caroline et Benoît DEHAYS, a été jugée recevable et validée par le Bureau du 29 août 2025. L'acte de vente sera signé devant le notaire de l'Office, assisté, si nécessaire, du notaire de l'acquéreur. Tous les frais liés à cette transaction seront à la charge de l'acquéreur. Le produit de cette vente sera affecté conformément aux dispositions de l'article L.443-13 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cependant, M. Benoît DEHAYS étant un salarié de l'Office, cette vente, bien que validée par le Bureau, relève du régime des conventions réglementées prévues à l'article L423-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, et doit à ce titre faire l'objet d'une autorisation explicite du Conseil d'administration.

Par conséquent, il est demandé au Conseil d'Administration de :

- Approuver la vente du logement de type V, situé à 2A, avenue Pierre Corneille à CANTELEU, au profit de Mme Caroline DEHAYS et M. Benoît DEHAYS, salarié de l'Office, au prix de CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (145.000,00 euros) ;
- Ratifier la décision du Bureau prise au profit de Caroline et Benoît DEHAYS, le 29 août 2025;
- Confirmer la régularité de cette opération au regard des dispositions relatives aux conventions réglementées ;
- Mandater M. le Directeur Général pour signer le cas échéant, l'avant-contrat, puis l'acte de vente et accomplir toutes les démarches nécessaires et plus généralement, accomplir et signer tous actes, démarches ou formalités nécessaires à la régularisation de cette vente.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Président,

André GAUTIER

Service énergie climat logement et aménagement durable
Bureau Logement et construction

**AVENANT n°1
aux Conventions d'Utilité Sociale 2019-2024
conclues en Normandie**

Avenant conclu entre :

L'État, représenté par Monsieur le préfet de la région Normandie

Préfecture de la région Normandie
7 place de la Madeleine
76036 ROUEN cedex

Et :

Le représentant de Partélios Habitat Partélios Habitat 2, rue Martin Luther King Carpiquet CS 70 401 14 280 Saint-Contest 	Le représentant de Poste Habitat Normandie Poste Habitat Normandie Place de la gare 27 140 Gisors 
Le représentant du Logement Familial de l'Eure Logement Familial de l'Eure 4 rue St Pierre 27 000 Evreux 	Le représentant de la SA HLM de Coutances Granville SA HLM de Coutances Granville 97 bis, rue Geoffroy de Montbray 50 204 Coutances 

Le représentant d'Habitat 76 Habitat 76 112 bld d'Orléans 76 040 Rouen Cedex 1 	Le représentant d'Alcéane Alcéane 444 Avenue du Bois au Coq 76 080 Le Havre 
Le représentant de Logeo Seine Logeo Seine 139 cours de la République 76 056 Le Havre 	Le représentant d'Habitat Coopératif de Normandie Habitat Coopératif de Normandie 16 Bd Chambaudoïn 27 000 Évreux 
Le représentant de Logimanche Logimanche 5 Rue Emile Enault 50 000 Saint-Lô 	Le représentant de Normandie Habitat Normandie Habitat 19 rue Jean-Richard Bloch 76301 Sotteville-lès- Rouen cedex 
Le représentant de Logeo Promotion Logeo Promotion 53 rue Gustave Flaubert 76600 Le Havre 	Le représentant de Manche Calvados Habitation Manche Calvados Habitation 5 Rue Emile Enault 50 000 Saint-Lô

Références réglementaires :

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu le décret du 11 janvier 2023 portant nomination de Jean-Benoît ALBERTINI en qualité de préfet de la région Normandie, préfet de la Seine-Maritime ;

Vu l'article L.445-1 du Code de la construction et de l'habitat (CCH) faisant notamment obligation aux organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux deuxième à cinquième alinéas de l'article L.411-2 de conclure avec l'État une convention d'utilité sociale (CUS) pour une durée de six ans, au terme de laquelle celle-ci fait l'objet d'un renouvellement ;

Vu la CUS 2019-2024 de Partélios Habitat signée le 24/03/2020 ;

Vu la CUS 2019-2024 de Poste Habitat Normandie signée le 20/02/2020 ;

Vu la CUS 2019-2024 du Logement Familial de l'Eure signée le 20/02/2020 ;

Vu la CUS 2019-2024 de Manche Habitat signée le 20/02/2020 ;

Vu la CUS 2019-2024 de SA HLM Coutances Granville signée le 20/02/2020 ;

Vu la CUS 2019-2024 d'Habitat 76 signée le 25/02/2020 ;

Vu la CUS 2019-2024 d'Alcéane signée le 25/02/2020 ;

Vu la CUS 2019-2024 de Logéo Seine signée le 22/06/2020 ;

Vu la CUS 2019-2024 d'Habitat Coopératif de Normandie signée le 20/02/2020 ;

Vu la CUS 2019-2024 de Logimanche signée le 20/02/2020 ;

Vu la CUS 2019-2024 de Normandie Habitat signée le 25/02/2020 ;

Vu la CUS 2019-2024 de Logéo Promotion signée le 22/06/2020 ;

Vu la CUS 2019-2024 de Manche Calvados Habitation signée le 20/02/2020 ;

Vu l'instruction ministérielle du 10 décembre, intitulée « flash DGALN n° 08-2024 relatif à la prorogation des effets des conventions d'utilité sociale » ;

Considérant que la prorogation des CUS 2019-2024 est essentielle pour la continuité de l'activité des organismes HLM au service d'intérêt économique général et des plans de ventes afférents pour la période de transition jusqu'au renouvellement des conventions dont l'échéance n'a pu être précisée au niveau national dans l'instruction du 10 décembre 2024 ;

Considérant que cette situation justifie l'application d'une dérogation dans un objectif d'intérêt général et afin de permettre la continuité de la prise en charge des enjeux locaux en matière de logement social ;

Considérant que la mesure envisagée ne modifie pas l'esprit de la législation initiale, étant de nature temporaire et visant à assurer la transition vers une nouvelle phase de gestion des CUS ;

Considérant que le préfet peut, dans des circonstances exceptionnelles, déroger à certaines dispositions dans un cadre pragmatique et au regard des enjeux locaux.

Préambule :

Les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) 2019-2024 ont pour objet de définir les engagements portant sur la gestion patrimoniale, l'occupation sociale du parc, la politique des loyers et la qualité du service rendu aux locataires, la politique menée par les organismes de logements sociaux en faveur de l'hébergement, de la politique d'accèsion de l'organisme et de la concertation locative.

L'échéance des 13 CUS 2019-2024 conclues en Normandie est fixée au 30 juin 2025.

Les parties conviennent de proroger la durée de validité des 13 CUS 2019-2024 conclues en Normandie afin de permettre la poursuite de leurs engagements.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet de proroger la durée de validité des 13 CUS 2019-2024 conclues en Normandie entre l'État et les organismes HLM concernés.

Un renouvellement formel des 13 CUS 2019-2024 sera conclu, au plus tard, à l'issue de la période de validité du présent avenant.

Article 2 – Modifications de la durée de l'avenant

La durée de validité des 13 CUS 2019-2024 est prorogée jusqu'au 31 décembre 2026 afin de garantir la continuité des projets en cours et de permettre la conclusion de nouvelles conventions dans un cadre légal ultérieur.

Cette prorogation pourra prendre fin de manière anticipée si la signature d'une nouvelle CUS intervient avant le 31 décembre 2026.

Article 3 – Entrée en vigueur

Le présent avenant prendra effet à compter de sa date de signature par les parties.

Article 4 – Dispositions diverses

Toutes les autres dispositions de la convention initiale demeurent inchangées et continuent à produire leurs effets pendant cette période de prorogation.

L'objectif moyen annuel de chaque CUS 2019-2024 est reconduit jusqu'à l'échéance du présent avenant.

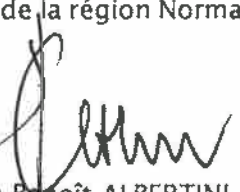
Le présent avenant entraîne de facto la prorogation des plans de ventes adossés à chaque CUS 2019-2024, lesquels seront donc valides jusqu'au 31 décembre 2026 ou jusqu'à la signature d'une nouvelle Convention d'Utilité Sociale si celle-ci intervient avant le 31 décembre 2026.

Le présent avenant ne soustrait pas l'organisme à la réalisation du bilan final de sa CUS 2019-2024 qui doit être réalisé au 1er semestre 2025, conformément au planning défini par l'État.

Chaque partie signataire se réserve le droit de résilier le présent avenant à tout moment, sous réserve d'en informer préalablement l'autre partie par tout moyen écrit permettant d'en attester la réception, et ce dans un délai de 5 jours ouvrés avant la date de résiliation effective.

Fait en 1 exemplaire signé électroniquement par le préfet de la région Normandie et par les 13 organismes HLM concernés.

Le préfet de la région Normandie



Jean-Benoît ALBERTINI - 30 juin 2025

Le représentant de Partélios Habitat  GANDIN Benoit (Jun 11, 2025 11:21 GMT+2)	Le représentant de Poste Habitat Normandie CRAMOISAN Antoine CRAMOISAN Antoine (Jun 4, 2025 10:15 GMT+2)
---	--

Le représentant du Logement Familial de l'Eure DISSE Pascal <u>DISSE Pascal (Jun 4, 2025 10:29 GMT+2)</u>	Le représentant de la SA HLM de Coutances Granville <u>CUVELIER Freddy sous réserve de la validation du CA</u> CUVELIER Freddy sous réserve de la validation du CA (Jun 12, 2025 15:58 GMT+2)
Le représentant d'Habitat 76 GIMER Eric <u>GIMER Eric (Jun 4, 2025 10:13 GMT+2)</u>	Le représentant d'Alcéane  <u>NIOT Jean-Pierre (Jun 12, 2025 16:21 GMT+2)</u>
Le représentant de Logeo Seine  <u>LEVY-NOGUERES Mathias (Jun 4, 2025 11:09 GMT+2)</u>	Le représentant d'Habitat Coopératif de Normandie DU POUGET Laurent <u>DU POUGET Laurent (Jun 5, 2025 21:35 GMT+2)</u>
Le représentant de Logimanche <u>CUVELIER Freddy sous réserve de la validation du CA</u> CUVELIER Freddy sous réserve de la validation du CA (Jun 12, 2025 15:58 GMT+2)	Le représentant de Normandie Habitat CHAUSSIS Sandrine <u>CHAUSSIS Sandrine (Jun 4, 2025 11:17 GMT+2)</u>
Le représentant de Logeo Promotion  <u>LEVY-NOGUERES Mathias (Jun 4, 2025 11:09 GMT+2)</u>	Le représentant de Manche Calvados Habitation <u>CUVELIER Freddy sous réserve de la validation du CA</u> CUVELIER Freddy sous réserve de la validation du CA (Jun 12, 2025 15:58 GMT+2)

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 17 octobre 2025 à 10h, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a adopté à l'unanimité des 21 votants, les propositions du rapport suivant :

- AUTORISATION DE VENDRE UN LOGEMENT HLM AU PROFIT D'UN SALARIÉ – Mme Anaïs BASTIEN et son conjoint, M. Frédéric LIEURY – CONVENTION RÉGLEMENTÉE – DECISION.

Les modalités encadrant la vente de logements HLM par l'Office ont été définies et régulièrement actualisées, en conformité avec le Code de la Construction et de l'Habitation, à travers plusieurs délibérations du Conseil d'Administration depuis 2019.

Il est rappelé, d'une part, que les prix de vente ne sont plus déterminés par l'estimation de France Domaine, et d'autre part, qu'ils sont désormais librement fixés par l'Office, en tenant compte des prix pratiqués sur les marchés locaux pour des logements comparables, ainsi que des données issues de la base "DVF" (Demande de Valeurs Foncières), incluant les actes notariés et les informations cadastrales enregistrées dans le Département de la Seine-Maritime.

Par délibération en date du 27 juin 2025, le Bureau a validé la vente d'une maison individuelle de type IV, située à MONT-SAINT-AIGNAN – 19, rue Charles Lenepveu, au profit de Mme Anaïs BASTIEN, salariée de l'Office et son conjoint, M. Frédéric LIEURY, selon les conditions précisées ci-dessous.

La vente de ce logement vacant a été lancée le 25 avril 2025 au prix de 160 000 euros, avec une diffusion sur tous les supports de publicité. Depuis le début de la commercialisation et après sept visites, trois offres d'achat ont été reçues. L'offre complète de Mme BASTIEN, salariée de l'Office et M. LIEURY a été réceptionnée par l'Office le 07 mai 2025 à 14h03, au prix de 160 000 euros.

Après examen du dossier de candidature, l'offre de Mme Anaïs BASTIEN et M. Frédéric LIEURY a été jugée recevable et validée par le Bureau du 27 juin 2025. L'acte de vente sera signé devant le notaire de l'Office, assisté, si nécessaire, du notaire de l'acquéreur. Tous les frais liés à cette transaction seront à la charge de l'acquéreur. Le produit de cette vente sera affecté conformément aux dispositions de l'article L.443-13 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cependant, en tant que salariée de l'Office, cette vente, bien que validée par le Bureau, relève du régime des conventions réglementées prévues à l'article L423-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, et doit à ce titre faire l'objet d'une autorisation explicite du Conseil d'administration.

Par conséquent, il est demandé au Conseil d'Administration de :

- Approuver la vente du logement de type IV, situé à MONT-SAINT-AIGNAN – 19, rue Charles Lenepveu au profit de Mme BASTIEN, salarié de l'Office et M. LIEURY au prix de CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000,00 euros) aux conditions mentionnées ci-dessus ;
- Ratifier la décision du Bureau prise au profit de Mme Anaïs BASTIEN, salariée de l'Office et M. Frédéric LIEURY, le 27 juin 2025 ;
- Confirmer la régularité de cette opération au regard des dispositions relatives aux conventions réglementées ;
- Mandater M. le Directeur Général pour signer le cas échéant, l'avant-contrat, puis l'acte de vente et accomplir toutes les démarches nécessaires et plus généralement, accomplir et signer tous actes, démarches ou formalités nécessaires à la régularisation de cette vente.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général



Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 17 octobre 2025 à 10h, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

- CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE 2019/2025 – ÉVALUATION FINALE ET PERSPECTIVES – COMMUNICATION.

La **Convention d'Utilité Sociale 2019-2025**, signée le 25 février 2020 par l'Office avec l'État, le Département de Seine-Maritime, et les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) qui ont souhaité être signataires (Métropole Rouen Normandie, Le Havre Seine Métropole, Caux Seine Agglo) pour une durée de six ans renouvelable est arrivée à échéance **le 30 juin 2025**.

Celle-ci contient des engagements sur différents aspects des politiques patrimoniale, sociale, et de qualité de service rendu aux locataires, assortis d'objectifs chiffrés. L'article R. 445-2-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit que le respect de ces engagements doit être évalué trois ans après la signature de la convention et à l'issue de celle-ci.

Les services d'habitat76 ont transmis à ceux de l'État, courant février 2025, les informations nécessaires à l'évaluation finale qui a donné lieu à une réunion d'échange le 9 avril dernier et au bilan que vous trouverez en annexe.

Dans ce rapport d'évaluation finale de la CUS 2019-2025, les services de l'Etat portent les observations suivantes sur les indicateurs faisant l'objet d'une approche qualitative :

Politique patrimoniale :

- Production neuve : atteinte partielle des objectifs en raison des difficultés exposées, notamment les décalages de programmes liés à la crise COVID et de la réorientation des Programmes Locaux de l'habitat vers les travaux de réhabilitation énergétique au détriment du neuf.
- Réhabilitation, y compris énergétique : effort salué sur l'ensemble des rénovations réalisées. Sur la rénovation énergétique des logements énergivores, un rattrapage est attendu pour ceux en "G".
- Vente HLM : pas d'observation particulière.

Politique sociale :

- Mutation : pas d'observation particulière. L'Etat partage la vigilance d'habitat 76 qui favorise les mutations en réponse à un besoin.
- Attributions : progression des résultats (22,2% au global) qui se rapprochent de l'objectif de 25% d'attributions hors QPPV à des demandeurs du 1^{er} quartile, bien que non atteints. Il est attendu des changements ou adaptations dans les pratiques en amont et au sein des CALEOL pour atteindre cet objectif imposé par la Loi. Le taux de relogement DALO n'est pas atteint, mais habitat 76 répond favorablement aux courriers de désignation de la DDETS et aux demandes inscrites sur SYPLO.
- Politique menée en faveur de l'hébergement : habitat 76 répond régulièrement aux diverses sollicitations de la DDETS.

Qualité de service rendu aux locataires :

- Charges et impayés : l'Etat partage la vigilance à porter sur l'augmentation des charges due à la hausse du coût de l'énergie et le risque d'impayés pour les locataires les plus fragiles.
- Accessibilité : l'objectif est dépassé.
- Coût de gestion : il est maîtrisé sur la période et conforme à l'engagement de la CUS.

Habitat 76 a par ailleurs réalisé 85% de son engagement relatif aux travaux de réhabilitation dans les logements foyers.

Depuis l'adoption de la procédure d'élaboration de la prochaine CUS en octobre 2024, habitat 76 et les autres organismes de logements sociaux ont signé un avenant en juin dernier avec le représentant de l'Etat (Cf. annexe), visant à proroger les CUS actuelles et leurs engagements jusqu'au 31 décembre 2026, dans l'attente de l'actualisation des textes réglementaires.

Le calendrier initialement fixé pour la prochaine CUS devra donc être révisé à partir des instructions des services de l'Etat à venir.

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général



Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 17 octobre 2025 à 10h, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a adopté par 20 voix pour, M. HEIBLÉ ne prenant pas part au vote, les propositions du rapport suivant :

- BUDGET 2025 - SOUSCRIPTION D'EMPRUNTS COMPLÉMENTAIRES - DÉCISION MODIFICATIVE.

Lors du vote du budget 2025, vous avez autorisé M. le Directeur Général à souscrire les emprunts nécessaires au financement des opérations d'investissement pour un montant total de 92,9 M€ sur l'année 2025, conformément à la délégation de pouvoirs adoptée en séance du Conseil d'Administration le 24 septembre 2021, selon les dispositions prévues à l'article R.421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Au 30 septembre 2025, 92,8 M€ de prêts ont été souscrits auprès de la Banque des Territoires et d'autres partenaires financiers, selon le détail suivant :

- **80,8 MC** auprès de la Banque des Territoires, indexés sur le livret A, dont **72,8 MC** (éco-prêts, prêt Adapteo et Prêt à l'Amélioration) destinés au financement des opérations de réhabilitation et **8 MC** dédiés aux opérations de construction neuve,
- **11 MC** auprès de La Banque Postale à taux variable indexé sur Livret A, dont :
 - **5 MC** assortis d'une marge de 0,65% sur 15 ans, destinés aux travaux d'amélioration du parc,
 - **6 MC** assortis d'une marge de 0,80% pour la construction de 32 logements locatifs intermédiaires à Petit Couronne (non prévu au budget), en lieu et place de travaux de réhabilitation qui restent à financer pour le même montant,
- **0,6 MC** auprès du Crédit Agricole, à taux variable indexé sur Livret A avec une marge de 1,11% sur 25 ans, pour financer l'acquisition de 6 logements collectifs PLS au Havre,
- **0,3 MC** auprès de la CARSAT pour le financement de l'opération de réhabilitation de la RPA Marguerite Thibert à Saint-Pierre-lès-Elbeuf (prêt sans intérêt),
- **0,1 MC** auprès d'Action Logement Services (prêts aidés).

Dans le cadre de la diversification de son offre locative, habitat76 répond aux opportunités de développement d'opérations de logements locatifs intermédiaires, dont certains projets ne pouvaient pas être identifiés au moment de la préparation du budget 2025, notamment ceux de Rouen « Pépinières » et « Résidence Flaubert », autorisés par le Bureau du Conseil d'Administration respectivement fin 2024 et début 2025. Le financement de l'opération de Petit-Couronne « Sente Pommeret » initialement prévu sur 2026 a été avancé sur 2025.

Afin de couvrir les dépenses d'investissement relatives à ces opérations, je vous remercie d'autoriser la souscription des emprunts nécessaires à leur financement par M. le Directeur Général pour un montant de 14 M€ (7,9M€ auprès de la Caisse d'Epargne et 6,1M€ auprès de la Banque des Territoires), relevant ainsi à 106,9 M€ la souscription totale des emprunts au titre du budget 2025.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Président,

André GAUTIER

Date de réception préfecture : 20/10/2025

Désignation de l'office : Habitat 76

Exercice : 2025

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'ANNEE 2025

		PREVISIONS					
		CHARGES	CHARGES (DM)	PRODUITS	PRODUITS (DM)		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	949 600	949 600	3 399 759	3 399 759	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks (annulation SI)			142 924 395	144 424 395	704	Loyers
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	18 392 487	18 392 487			71	Production stockée (constatation SF)
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	5 068 950	5 068 950	1 095 447	1 095 447	72	Production immobilisée
62	Autres services extérieurs (hors 629)	6 071 474	5 771 474	34 452	34 452	74	Subventions d'exploitation
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	2 863 602	2 863 602	1 683 932	2 683 932	75	Autres produits de gestion courante
63512	Taxes foncières	22 040 931	21 840 931	2 033 588	1 533 588	76	Produits financiers
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	16 717 530	17 317 530	21 656 626	21 656 626	77 (sauf 7723, 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., indemnités	450 000	450 000	6 600 000	8 479 000	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
Autres 64	Chges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	6 871 101	6 871 101	2 835 596	2 835 596	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	911 149	911 149	3 965 970	3 965 970	78157	Provisions pour gros entretien
654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 600 000	1 600 000	666 049	666 049	79	Transferts de charges
66	Charges financières (hors 6691)	25 955 655	24 655 655				
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles	1 930 521	1 930 521				
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	1 637 514	2 000 514				
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	68 369 024	66 169 024				
68157	Provisions pour gros entretien	3 362 438	3 362 438				
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.						
Total des charges non récupérables		183 191 975	180 154 975	186 895 813	190 774 813	Total des produits hors récupération de charges	
063	Total des charges récupérables	47 613 917	47 613 917	44 709 867	44 709 867	703	Récupération des charges locatives
				468 050	468 050	74	Subventions d'exploitation
						79	transfert de charges récupérables
TOTAL DES CHARGES		230 805 892	227 768 892	232 073 730	235 952 730	TOTAL DES PRODUITS	
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)		1 267 837	8 183 837			RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)	
TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT		232 073 730	235 952 730	232 073 730	235 952 730	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	

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

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	1 267 837	8 183 837			RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	1 637 514	2 000 514	6 600 000	8 479 000	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
			8 322 490	8 322 490	- Quote-part des subventions virée au résultat
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	71 731 462	69 531 462	6 801 566	6 801 566	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
					- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	74 636 814	79 715 814	21 724 055	23 603 055	TOTAL (II)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	52 912 758	56 112 758			INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

Ecart sur capacité d'autofinancement entre budget 2025 et la situation de sept-256,05%3 200 000

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL ANNEE 2025

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE			52 912 758	56 112 758	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :					Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	697 190	697 190	6 600 000	8 479 000	... 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	118 622 192	129 432 192			... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières					
Réduction de capitaux propres			5 098 049	8 267 049	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession]	44 387 420	44 872 420	87 920 797	96 462 797	Augmentation des dettes financières [hors accession]
Intérêts compensateurs courus					
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Primes de remboursement des obligations					
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	163 706 802	175 001 802	152 531 604	169 321 604	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)					Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
Annulation de titres sur exercices clos (3)					Annulation de mandats sur exercices clos (4)
TOTAL EMPLOIS	163 706 802	175 001 802	152 531 604	169 321 604	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT			11 175 198	5 680 198	PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :					dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	163 706 802	175 001 802	163 706 802	175 001 802	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL ANNEE 2025

	Budget	DM	
Fonds de roulement définitif au 1er janvier N	123 709 522	123 709 522	(Cf. Annexe 2 FDR pluriannuel)
Variation du fonds de roulement	-11 175 198	-5 680 198	
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre N	112 534 324	118 029 324	
Ecart sur l'apport sur le fonds de roulement entre le budget 2025 et la situation de septembre 2025			

ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE

REALISATION DU BUDGET 2025			PREVISIONS			
			PREVISION	PREVISION	PREVISION	
			2026	2027	2028	
			118 029 324	127 992 127	121 876 745	
RESSOURCES	BILAN	BUDGET				
	2024	2025				
	Apports - c/102 et c/103	441				
	Réserves - c/106	406 981 335				
	Report à nouveau - c/110	96 410				
	Report à nouveau - c/119 (précédé du signe -)					
	Résultat de l'exercice - c/12 (signe - si déficit)	2 028 914				
	Subventions d'investissements - c/13 (net du 139)	107 256 829				
	Provisions réglementées - c/14					
	Provisions pour risques et charges - c/15 (sauf 1572)	25 902 611				
EMPLOIS	Provisions pour gros entretien - c/1572	11 597 638				
	Amortissements de l'actif immobilisé - c/28	1 065 792 697				
	Dépréciations des immobilisations - c/29	1 164 652				
	Autres dépréciations d'actifs - c/39, c/49, c/59	13 191 324				
	Emprunts - c/162 à 164 sauf 1649 (hors SC Banque)	894 370 185				
	Dépôts et cautionnement reçus - c/165	9 688 451				
	Droits de l'affectant - c/229					
	Autres dettes (166, 167, 1681 et 1687) sauf IC	12 555 511				
	Intérêts compensateurs (IC) - c/16883					
	TOTAL DES RESSOURCES STABLES (I)	2 550 626 999				
EMPLOIS	Immobilisations (valeurs brutes) :					
	Compte 20	9 005 882				
	Compte 21	2 303 743 354				
	Compte 22 (sauf 229)					
	Compte 23	113 636 700				
	Compte 26	126				
	Compte 27	531 414				
	Charges à répartir (en net) - c/481					
	Primes de rembt. des obligations (en net) - c/169					
	TOTAL DES EMPLOIS STABLES (II)	2 426 917 477				
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR)		(I) - (II)	123 709 522			
FR ou IFR (bilan fin exercice précédent)			123 709 522			
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE		52 912 758	56 112 758	59 994 769	60 435 053	56 679 905
Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :						
... 775 Cessions d'éléments d'actif		6 600 000	8 479 000	6 600 000	6 600 000	6 600 000
... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)						
Augmentation de capitaux propres		5 098 049	8 267 049	8 157 000	2 656 101	2 452 500
Augmentation des dettes financières		87 920 797	96 462 797	88 572 000	108 402 472	51 621 000
Annulation de mandats sur exercices clos						
TOTAL DES RESSOURCES DEGAGEES DANS L'EXERCICE		152 531 604	169 321 604	163 323 769	178 093 626	117 353 405
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE						
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :						
Immobilisations incorporelles		697 190	697 190	390 390	313 849	302 526
Immobilisations corporelles		118 622 192	129 432 192	105 106 500	133 043 397	81 090 398
Immobilisations financières						
Réduction de capitaux propres						
Remboursement des dettes financières		44 387 420	44 872 420	47 864 076	50 851 762	51 800 276
Intérêts compensateurs courus						
Charges à répartir sur plusieurs exercices						
Primes de remboursement des obligations						
Annulation de titres sur exercices clos						
TOTAL DES EMPLOIS REALISES DANS L'EXERCICE		163 706 802	175 001 802	153 360 966	184 209 008	133 193 200
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT / PRELEVEMENT)		-11 175 198	-5 680 198	9 962 803	-6 115 382	-15 839 795
Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR)		112 534 324	118 029 324	127 992 127	121 876 745	106 036 950
Fonds propres disponibles (exercice précédent)		63 280 912	63 280 912	54 436 229	63 168 324	59 633 444
IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT - PRELEVEMENT) a		-11 175 198	-5 680 198	9 962 803	-6 115 382	-15 839 795
corrigés des :						
Variations provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572) b		316 428	316 428	-1 636 924	-2 985 809	-3 439 168
Variations des dépôts et cautionnement reçus - c/165 c		-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
Variations des amortissements courus non échus (ACNE) d		1 593 965	2 849 057	2 868 632	406 306	321 287
Variations des dépréciations des stocks et comptes de tiers						
Impact total sur fonds propres disponibles a-(b+c+d+e)		-13 084 591	-8 844 683	8 732 095	-3 534 879	-12 720 915
Fonds propres disponibles (Evaluation du potentiel financier)		50 196 321	54 436 229	63 168 324	59 633 444	46 912 530
Rappel CA 05/2025 - Evaluation du potentiel financier		50 196 321	52 116 321	47 400 673	42 117 453	25 445 612

* 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.

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 17 octobre 2025 à 10h, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

- SUIVI BUDGÉTAIRE 2025 ET GESTION DE LA DETTE ET DE LA TRÉSORERIE - COMMUNICATION

Lors de votre séance du 24 septembre 2021, vous avez délégué à M. le Directeur Général, comme le permet l'article R.421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), d'une part la souscription des emprunts ainsi que la réalisation des opérations utiles à leur gestion, et d'autre part, les opérations relatives au placement des fonds de l'Office dans le respect des dispositions de l'article L.421-22 du CCH.

En outre, la réglementation prévoit que le Directeur Général rend compte de son action en ces matières au Conseil d'Administration à la plus proche séance.

L'article R.423-25 dispose que, en cours d'exercice, un suivi régulier de l'exécution budgétaire est assuré par l'établissement d'états comparatifs des recettes et des dépenses par rapport aux prévisions. Une communication sur l'exécution budgétaire est présentée au moins une fois par an au Conseil d'Administration.

Lorsque l'économie générale du budget est bouleversée, c'est-à-dire lorsque l'une au moins des conditions suivantes est remplie :

- la prévision actualisée de la capacité d'autofinancement est inférieure à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration dans des pourcentages définis par arrêté conjoint des ministères chargés du logement, du budget et des collectivités territoriales,
- la prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement excède le fonds de roulement disponible défini dans les instructions homologuées mentionnées au premier alinéa de l'article R.423-7 ou est supérieure à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration à hauteur d'un pourcentage défini par le même arrêté que celui mentionné ci-dessus,

Une décision modificative rétablissant l'équilibre est présentée dans le délai d'un mois au Conseil d'Administration.

Cet arrêté, en date du 23 Décembre 2015, paru au Journal Officiel du 30 Décembre 2015, fixe respectivement :

- la prévision actualisée de la capacité d'autofinancement inférieure de 10% ou supérieure de 20% à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration ;
- la prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement supérieure de 10% à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration.

I. Gestion de la dette et de la trésorerie

A. L'encours de dette au 30 septembre 2025

	MONTANT DE LA DETTE AU 31/12/2023	MONTANT DE LA DETTE AU 31/12/2024	MONTANT DE LA DETTE AU 30/09/2025	Ecart entre 09/2025 et 12/2024	ECARTS		
					Mob. fonds 2025	Remb. Ech. 2025	TOTAL
TALX/FIXE (a)	254 488 003	236 011 908	202 648 611	-13 363 297	0	-13 363 296	-13 363 296
- dont CAISSE D'EPARGNE	28 654 573	26 745 819	25 410 656	-1 335 963		-1 335 963	-1 335 963
- dont BANQUE DES TERRITOIRES	76 941 230	71 469 903	67 230 134	-4 239 769		-4 239 769	-4 239 769
- dont CREDIT AGRICOLE	34 720 350	32 701 527	31 186 214	-1 515 313		-1 515 313	-1 515 313
- dont DEXA	5 944 413	5 320 032	4 802 398	-517 635		-517 635	-517 635
- dont LA BANQUE POSTALE	57 775 636	67 534 516	64 761 483	-2 773 032		-2 773 032	-2 773 032
- dont SOCIETE GENERALE / CREDIT DE NORD	7 249 396	50 754 908	49 090 629	-1 664 278		-1 664 278	-1 664 278
- dont ARKEA	31 200 307	29 922 629	28 899 424	-1 023 406		-1 023 406	-1 023 406
- dont autres : C.F.F., collecteurs, ...	11 980 898	11 562 375	11 267 674	-294 701		-294 701	-294 701
TALX REVISABLE HORS LIVRET A (LEPI (BANQUE DES TERRITOIRES) (b)	223 321	215 412	204 244	-11 169	0	-11 169	-11 169
TALX REVISABLE LIVRET A (1) (c)	512 777 253	532 171 526	577 099 073	44 927 547	55 356 537	-10 428 990	44 927 547
- dont ARKEA	9 680 871	9 466 396	9 358 037	-108 359		-108 359	-108 359
- dont BANQUE DES TERRITOIRES (1)	474 982 739	494 485 057	529 121 253	34 636 196	44 204 537	-3 648 341	34 636 196
- dont CREDIT AGRICOLE	490 355	473 441	459 297	-14 944		-14 944	-14 944
- dont DEXA	1 559 438	1 539 461	1 516 814	-20 647		-20 647	-20 647
- dont autres : C.F.F., collecteurs, ...	26 063 250	26 207 171	36 641 671	10 434 500	11 072 000	-637 499	10 434 501
TALX VARIABLE - Index INFLATION (BANQUE DES TERRITOIRES)	59 983 936	58 250 348	56 248 025	-2 002 323	0	-2 002 323	-2 002 323
- dont Banque des Territoires	59 983 936	58 250 348	56 248 025	-2 002 323		-2 002 323	-2 002 323
TALX VARIABLE - Index EURIBOR (2) (d)	21 836 904	16 437 303	12 673 988	-3 763 315	0	-3 763 315	-3 763 315
- dont CAISSE D'EPARGNE	508 305	72 884	0	-72 884		-72 884	-72 884
- dont BANQUE DES TERRITOIRES (2)	12 882 757	9 382 080	6 687 047	-2 695 032		-2 695 032	-2 695 032
- dont DEXA	6 972 045	5 930 544	5 142 116	-788 428		-788 428	-788 428
- dont CREDIT AGRICOLE	1 144 061	1 051 796	844 825	-206 971		-206 971	-206 971
- dont LA BANQUE POSTALE	329 736	0	0	0		0	0

(1) 30,455 M (5,85% de l'encours Livret A) font l'objet de contrats de couverture à taux fixe sur 30 ans.

(2) 5,210 M (41,11% de l'encours à taux variable "EURIBOR") sont couverts par des swaps à taux fixe sur 15 et 20 ans.

TOTAL DE L'ENCOURS (e)	849 289 417	583 087 097	528 873 941	25 786 844	55 356 537	-29 569 692	25 786 845
- dont ARKEA	40 881 178	39 389 225	38 257 461	-1 331 764	0	-1 331 764	-1 331 764
- dont CAISSE D'EPARGNE	29 162 878	26 818 702	25 410 656	-1 408 047	0	-1 408 047	-1 408 047
- dont BANQUE DES TERRITOIRES	625 013 983	633 803 400	653 430 704	25 687 304	44 204 537	-10 537 233	25 687 304
- dont CREDIT AGRICOLE	36 395 966	34 226 764	32 430 335	-1 736 428	0	-1 736 428	-1 736 428
- dont SOCIETE GENERALE / CREDIT DE NORD	7 249 396	50 754 908	49 090 629	-1 664 278	0	-1 664 278	-1 664 278
- dont DEXA	14 475 897	12 790 037	11 463 327	-1 326 709	0	-1 326 709	-1 326 709
- dont LA BANQUE POSTALE	58 105 372	67 534 516	64 761 483	-2 773 032	0	-2 773 032	-2 773 032
- dont autres : C.F.F., collecteurs, ...	38 044 148	37 769 546	47 909 346	10 139 800	11 072 000	-932 200	10 139 800

(a) - le taux moyen des encours de prêts à taux fixe, calculé sur la base d'un encours annuel moyen, est de 1,85% au 30 septembre 2025, contre 1,34% au 31 décembre 2024 et 1,40% au 31 décembre 2023.

(b) - le prêt à taux révisable hors Livret A correspond à un emprunt de la BANQUE DES TERRITOIRES, calculé sur un indice fixé d'après le Livret d'Epargne Populaire.

(c) - le taux du Livret A est de 1,7% depuis le 1^{er} août 2025 ; il était auparavant de 2,4% depuis le 1^{er} février 2025, 3% depuis le 1^{er} février 2023, 2% au 1^{er} août 2022 et 1% au 1^{er} février 2022.

(d) - les prêts à taux variables sont des prêts indexés sur les EURIBOR 3 et 12 mois, dont les taux sont respectivement de +2,032% et +2,193% au 30 septembre 2025, contre +2,714% et +2,460% au 31 décembre 2024 et +3,909% et +3,513% au 31 décembre 2023.

(e) - le taux moyen de tous les encours de prêts, calculé sur la base d'un encours annuel moyen, est de 2,72% au 30 septembre 2025, contre 2,64% au 31 décembre 2024 et 2,09% au 31 décembre 2023.

55,357 MC d'emprunts nouveaux, dont le détail vous est présenté au **point A** ci-dessous, ont été encaissés au 30 septembre 2025. Leur impact fait évoluer la structure de la dette de l'Office de la manière suivante à cette date :

- I. Taux fixe pour 34,27%, contre 36,87% au 31 décembre 2024 ;
- II. Taux indexé sur le Livret A pour 58,87%, contre 55,58% au 31 décembre 2024 ;
- III. Taux indexé sur l'inflation pour 6,06%, contre 6,45% au 31 décembre 2024 ;
- IV. Taux indexé sur l'Euribor pour 0,80%, contre 1,10% au 31 décembre 2024.

A.1 Les emprunts encaissés au 30 septembre 2025

- **28,033 M€** de prêts PAM à taux indexé sur le Livret A (25 ans) auprès de la Banque des Territoires, au titre du financement de diverses opérations de réhabilitation du patrimoine.
- **13,055 M€** d'éco prêts à taux indexé sur le Livret A (15 ans) auprès de la Banque des Territoires, au titre du financement de diverses opérations de réhabilitation du patrimoine.
- **6,000 M€** à taux indexé sur le Livret A assorti d'une marge de +0,80% sur 25 ans auprès de la Banque Postale, au titre du financement d'une opération de construction neuve de 32 logements locatifs intermédiaires (LLI) à Petit-Couronne « Sente Pommeret ».
- **5,000 M€** à taux indexé sur le Livret A assorti d'une marge de +0,65% sur 15 ans auprès de la Banque Postale, au titre du financement de diverses opérations de réhabilitation du patrimoine.
- **2,915 M€** à taux indexé sur le Livret A (32 à 50 ans) auprès de la Banque des Territoires, au titre du financement des opérations de constructions neuves à Saint-Valery-en-Caux et Veules-les-Roses.
- **0,158 M€** à taux indexé sur le Livret A (15 à 32 ans) auprès de la Banque des Territoires, au titre du financement d'un logement en acquisition-amélioration à Bolbec « Rue J. Grévy ».
- **0,124 M€** de prêt de haut de bilan (PHB) à taux indexé sur le Livret A (40 ans) auprès de la Banque des Territoires, au titre du financement d'une opération de construction neuve à Veules-les-Roses.
- **0,072 M€** à taux indexé sur le Livret A (40 ans) auprès d'Action Logement, au titre du financement des opérations de constructions neuves à Oissel, Pavilly et Saint-Nicolas-d'Aliermont.

A.2 Les emprunts contractualisés au 30 septembre 2025

Comme indiqué dans le rapport relatif à la souscription des emprunts, ce sont 92,8 M€ qui ont été contractualisés pour le financement des opérations de construction neuve et des travaux de réhabilitation auprès de la Banque des Territoires (80,8 M€) et d'autres partenaires financiers, notamment la Banque Postale (11 M€) et le Crédit Agricole (0,6 M€).

Il reste 14 M€ à contractualiser auprès de la Banque Postale pour 7,9 M€ et de la Banque des Territoires pour 6,1 M€.

A.3 La couverture des emprunts

Aucune opération nouvelle de couverture de taux n'a été contractée en 2025.

Au 30 septembre 2025, l'Office dispose de swaps de couverture pour un total de 35,665 M€, représentant 3,84% de l'encours total, dont 30,455 M€ (souscrits auprès de CA-CIB) couvrant de la dette indexée sur le taux du livret A, et 5,210 M€ (souscrits auprès d'ARKEA BANQUE), couvrant des encours indexés sur l'EURIBOR 3 mois issue du réaménagement de la dette BANQUE DES TERRITOIRES de juin 2011.

Ces swaps présentent les caractéristiques suivantes :

1) Swap "taux fixe" 30 ans, échéance Février, conclu avec CA-CIB

Nominal : 10 218 370 € - Montant au 30/09/2025 : 6 719 511 €

Durée : 30 ans, du 01/02/2011 au 01/02/2041 avec échéance annuelle

Ce que l'Office reçoit :

$\frac{1}{4}$ EONIA + $\frac{1}{4}$ Euribor 3 mois + $\frac{1}{2}$ Inflation (ancienne formule Livret A sans floor)

Ce que l'Office verse : Taux fixe de 2,92%

L'Office a perçu 44 887 € en février 2025, contre 67 491 en février 2024.

2) Swaps "taux fixe" 30 ans, échéance Août, conclus avec CA-CIB

Nominal : 36 022 708 €, subdivisé en 4 nominaux de 9 005 677 € ;

Montant au 30/09/2025 : 23 735 952 € (4 fractions de 5 933 988 € chacune)

Durée : 30 ans, du 01/08/2011 au 01/08/2041 avec échéance annuelle

Ce que l'Office reçoit :

¼ EONIA + ¼ Euribor 3 mois + ½ Inflation (ancienne formule Livret A sans floor)

Ce que l'Office verse : Taux fixe de 2,97%

L'Office a payé 22 965 € en août 2025, contre 224 844 € perçu en août 2024.

3) Swap "taux fixe" 15 ans, trimestriel, conclu avec ARKEA

Nominal : 12 037 170 € - Montant au 30/09/2025 : 738 510 €

Durée : 15 ans, du 01/06/2011 au 01/06/2026 avec échéance trimestrielle

Ce que l'Office reçoit :

Euribor 3 mois + 0,45% (conditions du réaménagement conclu avec la BANQUE DES TERRITOIRES)

Ce que l'Office verse : Taux fixe de 3,395%

L'Office a payé 3 924 € au 30 septembre 2025, contre 15 821 € perçu au 30 septembre 2024.

4) Swap "taux fixe" 20 ans, trimestriel, conclu avec ARKEA

Nominal : 12 742 227 € - Montant au 30/09/2025 : 4 471 517 €

Durée : 20 ans, du 01/06/2011 au 01/06/2031 avec échéance trimestrielle

Ce que l'Office reçoit :

Euribor 3 mois + 0,45% (conditions du réaménagement conclu avec la BANQUE DES TERRITOIRES)

Ce que l'Office verse : Taux fixe de 3,60%

L'Office a payé 24 882 € au 30 septembre 2025, contre 31 472 € perçu au 30 septembre 2024.

•

• •

•

Au 30 septembre 2025, après prise en compte des opérations de couverture présentées ci-dessus et ventilées selon leurs index, la dette de l'Office est répartie et classifiée de la manière suivante :

Index	Situation au 30/09/2025			Au	Au
	Montants swaps inclus (en M€)	% de dette	Classification "Gissler" (1)	31/12/2024 % de dette	31/12/2023 % de dette
Livret A et LEP	546 848	58,87%	1A	55,58%	56,66%
Taux fixe	318 314	34,27%	1A	36,87%	34,66%
EURIBOR 3 et 12 mois	7 464	0,80%	1A	1,10%	1,62%
Inflation	56 248	6,06%	2A	6,45%	7,06%
TOTAL	928 874	100,00%		100,00%	100,00%

(1) la charte "GISSLER" classe les produits selon deux critères :

- l'indice sous-jacent : 1 = indices zone euro ; 2 = indices inflation française ou zone euro ; 6 = hors charte

- la structure de la formule de calcul : A = taux fixe ou variable simple ; B = barrière simple sans effet de levier ; F = hors charte

B. La Trésorerie

B.1 La trésorerie au 30 septembre 2025

Le tableau ci-dessous reprend la situation de trésorerie comparée des 30 septembre 2025, 31 décembre 2024 et 31 décembre 2023.

Situation de fin de mois	2023 DECEMBRE	2024 DECEMBRE	2025 SEPTEMBRE
Obligations et comptes à terme (immobilisés sur le long terme)	0	0	0
- ARKEA (comptes à terme, échéance 10/2021)	0	0	0
Livret A, compte sur livret, CAT/DAT (placements sur le court terme)	62 511 293	74 688 395	76 258 839
- dont ARKEA	551 509	7 653 672	25 653 682
- dont CAISSE D'EPARGNE	8 609 261	14 348 081	28 848 081
- dont CREDIT AGRICOLE	19 106 525	22 244 721	7 806 721
- dont SOCIETE GENERALE	11 671 838	9 227 597	236 031
- dont LA BANQUE POSTALE	22 572 159	21 214 324	13 714 324
Soldes bancaires (Caisse d'Epargne, CDC, La Banque Postale, ...)	26 212 528	22 309 349	15 342 020
TOTAL (1)	88 723 821	96 997 744	91 600 859
- dont ARKEA - CREDIT MUTUEL	564 045	7 844 109	25 788 270
- dont CAISSE D'EPARGNE	34 140 507	35 656 849	43 524 198
- dont BANQUE DES TERRITOIRES	236 404	224 629	46 861
- dont CREDIT AGRICOLE	19 184 060	22 312 125	7 694 046
- dont SOCIETE GENERALE	11 690 585	9 279 533	308 343
- dont LA BANQUE POSTALE	22 882 696	21 680 498	14 039 142
- dont LCL	25 524	0	0

(1) Les totaux par établissement sont composés du solde des comptes courants bancaires et des livrets A ou placements.

Taux moyens de rendement, selon le type de trésorerie :

1. Livret A..... = 1,7% depuis le 1^{er} août 2025
2. Comptes sur livret Caisse d'Epargne = 2,4% depuis le 1^{er} mars 2025, puis 2,2% au 1^{er} octobre 2025
3. Compte "Kéréa Croissance" ARKEA... = de 0 à 25 M€ 1,7% / de 25 M€+1 à 200 M€ 2,1% (rendement quotidien) depuis le 1^{er} juillet 2025
4. Compte courant CE Normandie = de 3 à 15 M€ ; indice Ester -0,30% (à titre indicatif, Ester au 30/09/2025 = 1,916%)
5. DAT au Crédit Agricole..... = de 5 M€ depuis le 26 août 2025 au taux de 2,4% sur 12 mois
6. Livret "Association" Société Générale... = 2,15% au 1^{er} mai 2025, puis 2,05% au 1^{er} juillet 2025 et 2% au 1^{er} août 2025
7. CAT CE Normandie..... = de 10 M€ (4 produits de 2,5 M€ chacun) depuis le 28 août 2025 au taux de 2,4% sur 24 mois

B.2 Les placements et les arbitrages

LIVRET A / COMPTES SUR LIVRETS : Variations en fonction des soldes bancaires et des prévisions de trésorerie à court et moyen terme.

II. L'exécution du budget 2025

Depuis le précédent suivi budgétaire qui vous a été présenté lors de votre séance du mois de mai dernier, les principaux éléments ayant des incidences financières sur la réalisation du budget 2025 évoluent de la façon suivante :

1. +5,4 MC issus des éléments d'exploitation, dont :

Principaux éléments identifiés	Evolution budget		
	Rappel mai 2025	Octobre 2025	Evolution
Amortissements, en raison des décalages d'opérations d'investissement	-	-2,2 MC	-2,2 MC
RLS, compte tenu de la baisse de 200 MC prévue au budget 2025 de l'État	-1,5 MC	-1,5 MC	-
Charges financières, 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)	-0,5 MC	-1,3 MC	-0,8 MC
Ventes de CEE, consécutive au report de dossiers prévus en 2024 et aux nouveaux travaux éligibles	-	+1,0 MC	+1,0 MC
CGLLS, en raison de la baisse du taux de cotisation principal et de l'évolution des paramètres de calcul du dispositif de lissage de la RLS	-	-0,3 MC	-0,3 MC
TFPB, compte tenu des revalorisations des valeurs locatives et des taux d'imposition moins élevées qu'estimé au budget (1,7% contre 2,5% au budget)	-	-0,2 MC	-0,2 MC
Charges de personnel	-	+0,6 MC	+0,6 MC
Produits financiers, en raison notamment du niveau moyen de placement des excédents de trésorerie, conjugué aux effets de la baisse des taux évoquée sur les charges financières	-	-0,5 MC	-0,5 MC

2. +1,5 MC issus des éléments exceptionnels, en raison de la hausse du niveau de ventes de logements escompté à fin d'année. A ce jour, 45 logements ont déjà été vendus, 23 compromis de ventes sont signés et 3 dossiers sont validés par le bureau du Conseil d'Administration, en vue d'une vente effective sur l'année 2025, portant la capacité de ventes à 71 logements contre 60 initialement prévus au budget.

En conséquence, la plus-value projetée résultant de la vente de logements passe de 5,4 MC à 6,9 MC.

Il est également à noter que des demandes de dégrèvements de TFPB pour un montant de 12,8 MC ont été déposés et sont en cours de traitement par les services fiscaux, conformément au budget.

Ces éléments ont été intégrés dans le compte de résultat prévisionnel joint en annexe. Ainsi, le résultat prévisionnel évolue par rapport à celui estimé au moment du budget de **+6,9 MC** et s'établit à **8,2 MC**, comme présenté ci-dessous :

	Rappel Budget 2025	Rappel situation budgétaire mai 2025	Actualisation budgétaire octobre 2025
Charges	183 191 975 €	182 691 975 €	180 154 975 €
Pertes charges récupérables	2 436 000 €	2 436 000 €	2 436 000 €
Produits	186 895 813 €	188 395 813 €	190 774 813 €
Excédent de produits (1) et (2)	1 267 838 €	3 267 838 €	8 183 837 €

Chiffres exprimés en K€

	BUDGET 2025	Actualisation budgétaire 2025 (CA mai 2025)	Actualisation budgétaire 2025 (CA oct. 2025)	Evolution entre oct. 2025 et BUDGET 2025	Evolution entre oct. 2025 et mai 2025
Résultat brut (1) et (2)	1 268	3 268	8 184	6 916	4 916
Excédent d'exploitation avant RLS	-8 392	-7 892	-4 492	3 900	3 400
dont ventes de CEE	1 625	1 625	2 625	1 000	1 000
dont SLS	65	65	65	0	0
RLS	9 600	8 100	8 100	-1 500	0
Excédent d'exploitation après RLS (1)	-17 992	-15 992	-12 592	5 400	3 400
Excédent issu des éléments except. (2)	19 260	19 260	20 776	1 516	1 516
dont + values / ventes de logts*	5 400	5 400	6 916	1 516	1 516
dont degvt TFPB (PMR & Eco. NRJ)	12 726	12 726	12 726	0	0
dont financement terrains	1 134	1 134	1 134	0	0
Autofinancement courant	-1 220	700	1 495		
en %	-0,9%	0,5%	1,0%		
Autofinancement net (hors ventes)	10 183	12 103	12 898		
en %	6,9%	8,1%	8,6%		

(*) Plus-values brutes hors déduction des dépenses d'entretien estimées à 200 K€ et des frais de commercialisation qui viendront en déduction lors de l'affectation comptable en réserves

Sur ces bases, les autofinancements courant et net s'améliorent (+2.715 K€) pour les raisons exposées précédemment relatives aux ventes de CEE supplémentaires ainsi qu'à la baisse de la RLS et des charges financières, malgré l'augmentation des charges de personnel et des remboursements de capital emprunté (+485K€) compte tenu des caractéristiques des emprunts contractés.

L'écart avec l'amélioration du résultat brut (+6,9 M€) résulte de l'exclusion des postes suivants dans le calcul des ratios d'autofinancement :

- Les amortissements (-2,2 M€)
- Les plus-values issues des ventes de logements (+1,5 M€)

La capacité d'autofinancement varie de +6,05% et le prélèvement sur le fonds de roulement diminue (-5,5 M€), l'évolution par rapport au budget s'expliquant principalement par l'augmentation des produits issus des ventes de logements prévue à fin d'année (+1,9 M€) d'une part, et par des décalages d'opérations de production de logements neufs et de réhabilitation d'autre part, se traduisant par :

- une hausse des dépenses estimées à 129 M€ à fin 2025 contre 118 M€ au budget, soit +11 M€ ;
- l'anticipation de mobilisations de prêts nécessaires au financement de ces opérations (+8,5 M€), notamment dans le cadre du financement d'opérations de constructions de logements locatifs intermédiaires.

Vous retrouverez en annexe la fiche récapitulative reprenant le Compte de résultat, la Capacité d'Autofinancement 2025 et le tableau de financement prévisionnel 2025 actualisés.

Je vous remercie de me donner acte de cette communication.

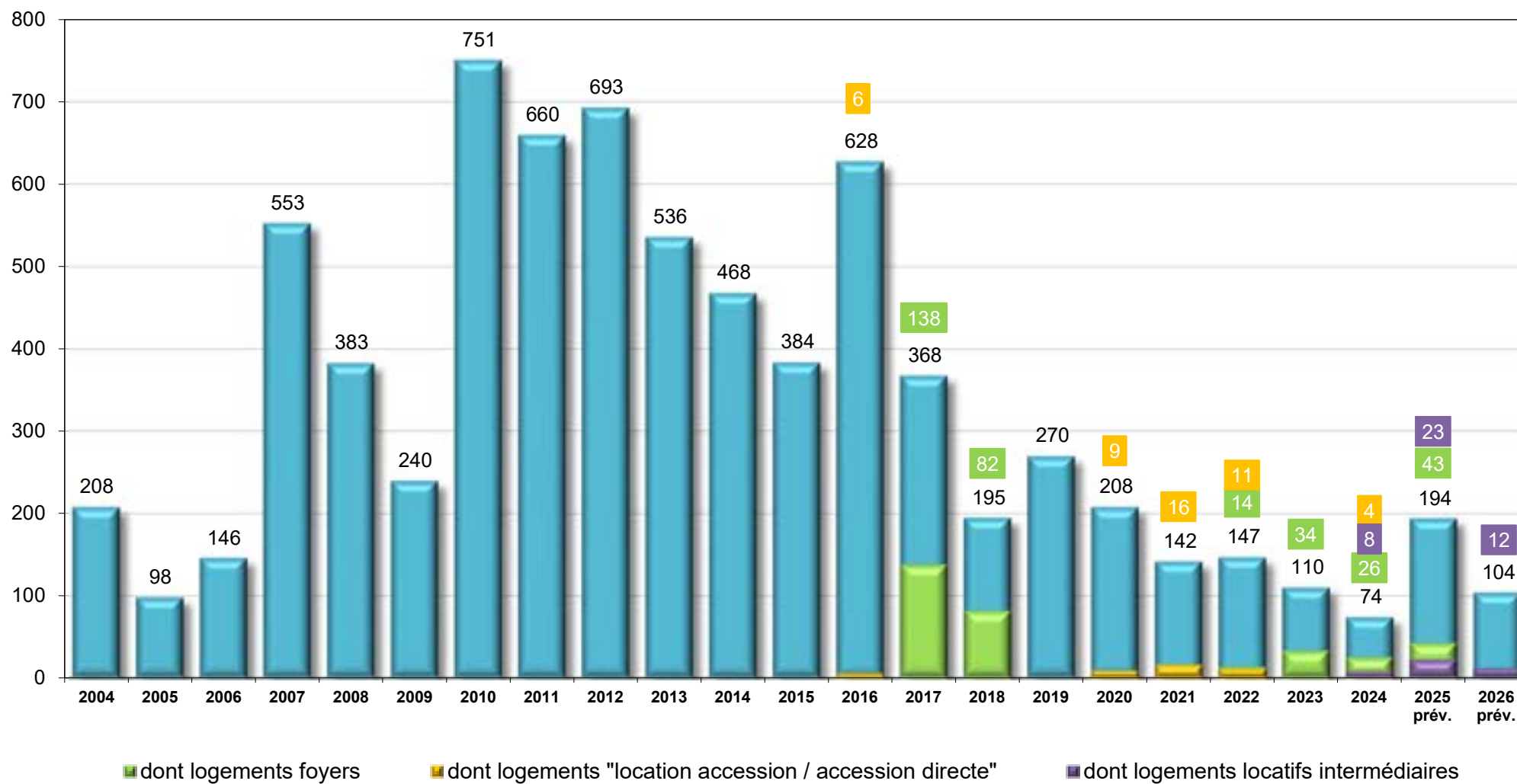
Pour extrait certifié conforme,

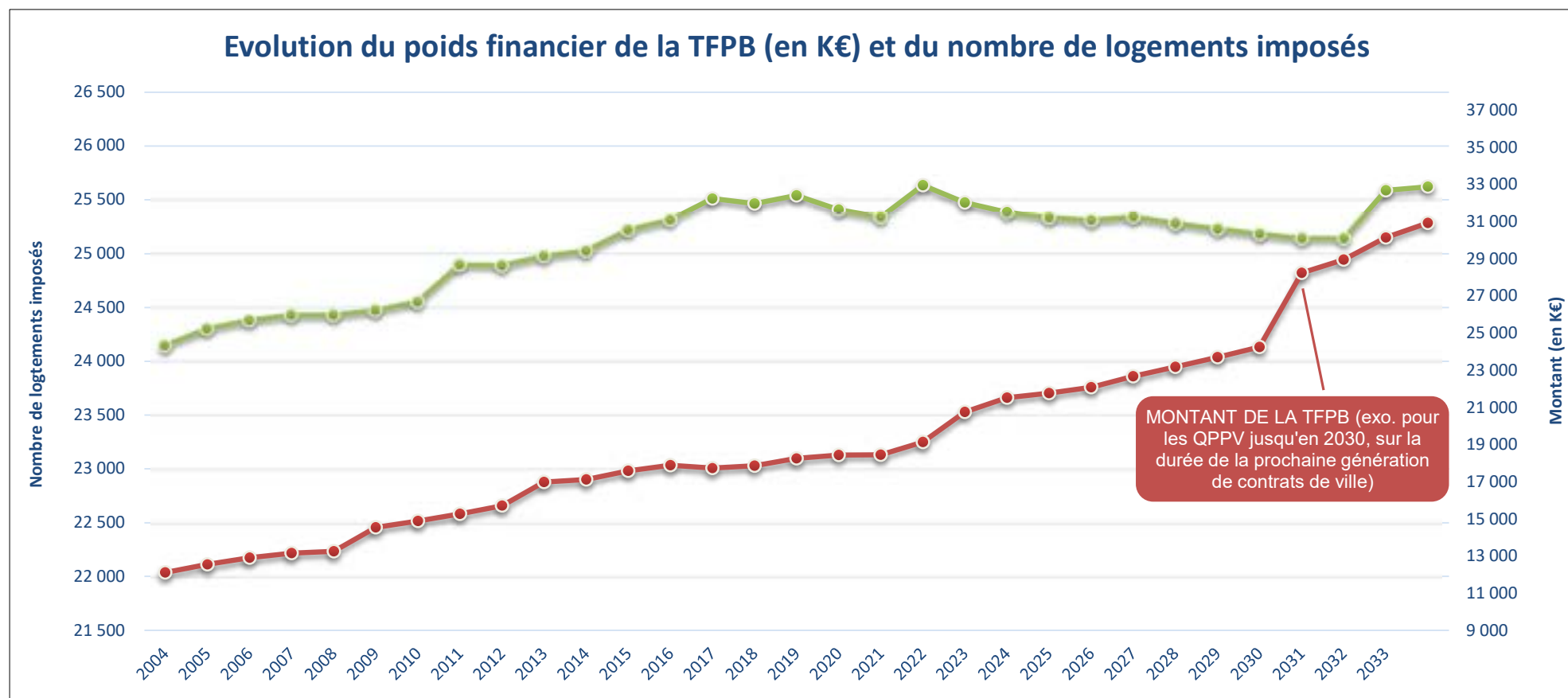
Le Directeur Général

Le Directeur Général,

Éric GIMER

Évolution du nombre de logements livrés (2004 - 2026)





Métropole Rouen Normandie - PLH 2020-2025 (prolongé en vue du PLH 2027-2032) - dispositions
d'application du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) Secteurs IRIS concernés par une exonération
du SLS

Commune	Intitulé IRIS	numéro IRIS	Typologie fragilité IRIS	Nombre de logements sociaux dans l'IRIS (RPLS2017)	IRIS concernés par l'exonération du SLS	Motifs de l'exonération	Evolution exonération / PLH
Amfreville-la-Mi-Voie	Amfreville-la-Mi-Voie		B	480	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS
Bihorel	Le Plateau	Bihorel	C	950	oui	logements en QPV	nouvelle exonération du SLS
Canteleu	Beguiniere	Canteleu201	B	46	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Canteleu	Cite Verte-Zone a	Canteleu301	A	693	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Canteleu	Cite Verte-Zone b	Canteleu302	E	746	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Canteleu	Centre Ville	Canteleu401	D	434	oui	logements en QPV	exonération SLS maintenue
Canteleu	Cite Rose-Zone a	Canteleu501	D	645	oui	logements en QPV	exonération SLS maintenue
Canteleu	Cite Rose-Zone b	Canteleu502	A	1072	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Caudebec-lès-Elbeuf	Centre Ancien	Caudebec-lès-Elbeuf102	D	116	oui	logements en territoire de veille active	nouvelle exonération du SLS
Caudebec-lès-Elbeuf	Cavees Est	Caudebec-lès-Elbeuf103	C	202	oui	logements en territoire de veille active	nouvelle exonération du SLS
Caudebec-lès-Elbeuf	Equipements Publics	Caudebec-lès-Elbeuf104	B	529	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS
Cléon	Sud	Cléon101	B	649	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Cléon	Nord	Cléon102	E	592	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Danétal	Centre Renovation	Danétal101	A	812	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Danétal	Table de Pierre-Preaux-Val St-Martin	Danétal102	B	232	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Danétal	Carville-Longpaon	Danétal103	B	387	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Déville les Rouen	Quartier Fontenelle	Déville-lès-Rouen101	E	538	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Déville les Rouen	Les Hauts de Deville-Les-Rouen	Déville-lès-Rouen103	E	406	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Déville les Rouen	Le Centre	Déville-lès-Rouen104	B	472	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Elbeuf	Hotel de Ville	Elbeuf101	B	316	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Elbeuf	Puchot Grandin	Elbeuf103	A	632	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Elbeuf	Parc Saint-Cyr	Elbeuf104	B	318	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Elbeuf	Blin Gare	Elbeuf105	B	214	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Elbeuf	Mesliers Mont Duve	Elbeuf106	B	593	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Elbeuf	Puchot Saint-Jean	Elbeuf108	B	636	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Grand Couronne	Les Bouttieres	Grand Couronne201	NR	38	oui	logements en QPV	exonération SLS maintenue
Grand Couronne	Le Carabachet	Grand Couronne301	B	665	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Grand Couronne	La Cavee	Grand Couronne401	C	209	oui	logements en QPV	exonération SLS maintenue
Grand Couronne	Diderot	Grand Couronne501	E	565	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Grand Couronne	Foret du Rouvray	Grand Couronne601	D	56	oui	logements en QPV	exonération SLS maintenue
Grand Quevilly	Chene à Leu	Grand-Quevilly (Le)401	C	1050	oui	logements en territoire de veille active	exonération SLS maintenue
Grand Quevilly	Plaine de Jeux	Grand-Quevilly (Le)402	C	832	oui	logements en territoire de veille active	exonération SLS maintenue
Grand Quevilly	Gendarmerie	Grand-Quevilly (Le)403	C	606	oui	logements en territoire de veille active	exonération SLS maintenue
Grand Quevilly	Le Bourg	Grand-Quevilly (Le)501	E	594	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Le Trait	Foret	Trait (Le)101	B	381	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Maromme	La Maine	Maromme102	E	22	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Maromme	Zone d'Activites La Maine	Maromme103	E	30	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Maromme	Clair Joie-La Clerette	Maromme104	E	893	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Maromme	Centre Ville-Mairie	Maromme105	E	739	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Maromme	Portes de la Ville-Moulin à Poudre	Maromme106	E	1077	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Notre Dame de Bondeville	Centre Ville Est	Notre-Dame-de-Bondeville103	B	573	oui	logements en QPV	nouvelle exonération du SLS
Oissel	Bel Air-Les Oiseaux	Oissel101	C	550	oui	logements en QPV	exonération SLS maintenue
Oissel	Bel Air-Res St-Julien	Oissel102	E	471	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Oissel	Centre-Landaus-Poudrerie-Sablonniere	Oissel103	C	343	oui	logements en territoire de veille active	exonération SLS maintenue
Oissel	Briqueterie-Ave Anderten-Violettes	Oissel104	A	444	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Petit Quevilly	Mairie	Petit-Quevilly (Le)102	A	378	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Petit Quevilly	Republique	Petit-Quevilly (Le)103	E	299	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Petit Quevilly	Nobel Nord	Petit-Quevilly (Le)105	B	991	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Petit Quevilly	Nobel Sud	Petit-Quevilly (Le)106	A	400	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Petit Quevilly	l'Hopital	Petit-Quevilly (Le)107	E	187	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Petit Quevilly	Saint-Julien	Petit-Quevilly (Le)109	A	853	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Petit Quevilly	Les Bruyeres	Petit-Quevilly (Le)110	E	131	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Petit Quevilly	Flaubert	Petit-Quevilly (Le)111	B	231	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Petit Quevilly	Les Canadiens	Petit-Quevilly (Le)112	A	91	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Rouen	Grand Mare Peripherie	Rouen902	NR	154	oui	logements en QPV	nouvelle exonération du SLS
Rouen	Voltaire Grammont	Rouen1001	A	1283	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS
Rouen	Trianon Jardin des Plantes	Rouen1002	E	315	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS
Rouen	Saint-Clement Pepinieres	Rouen1004	A	293	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS
Rouen	Saint-Sever Est	Rouen303	A	863	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS
Rouen	Saint-Sever Emmurees	Rouen304	B	376	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS
Rouen	Orleans	Rouen306	E	820	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS
Rouen	Sacre Coeur	Rouen402	E	326	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS
Rouen	Grieu Vallon Suisse	Rouen602	B	383	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS
Rouen	Vieux Sapins	Rouen701	A	565	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS
Rouen	Sapins	Rouen702	B	972	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS
Rouen	Chatelet	Rouen801	B	739	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS
Rouen	Lombardie	Rouen802	B	1098	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS
Rouen	Grand Mare Centre	Rouen901	B	993	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS
Saint Aubin les Elbeuf	Les Novales-Les Feugrais	Saint-Aubin-lès-Elbeuf103	E	476	oui	logements en QPV	exonération SLS maintenue
Saint Etienne du Rouvray	Wallon	Saint-Étienne-du-Rouvray102	B	213	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Saint Etienne du Rouvray	Robespierre	Saint-Étienne-du-Rouvray105	B	215	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Saint Etienne du Rouvray	Saint-Just	Saint-Étienne-du-Rouvray106	B	755	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Saint Etienne du Rouvray	Mace	Saint-Étienne-du-Rouvray107	E	281	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Saint Etienne du Rouvray	Champ de Courses	Saint-Étienne-du-Rouvray201	A	265	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Saint Etienne du Rouvray	Joliot Curie	Saint-Étienne-du-Rouvray202	E	190	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Saint Etienne du Rouvray	Castors-Aviateurs	Saint-Étienne-du-Rouvray203	NR	4	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Saint Etienne du Rouvray	Cite des Familles	Saint-Étienne-du-Rouvray301	A	374	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Saint Etienne du Rouvray	Parc Fleury	Saint-Étienne-du-Rouvray402	B	85	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Saint Etienne du Rouvray	Rmm Nord	Saint-Étienne-du-Rouvray501	NR	11	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Saint Etienne du Rouvray	Langevin-Barbusse	Saint-Étienne-du-Rouvray601	A	407	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Saint Etienne du Rouvray	Ruelle Danseuse	Saint-Étienne-du-Rouvray602	A	183	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Saint Etienne du Rouvray	Houssiere	Saint-Étienne-du-Rouvray801	A	327	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Saint Etienne du Rouvray	Hartmann	Saint-Étienne-du-Rouvray802	B	406	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Saint Etienne du Rouvray	Technopole	Saint-Étienne-du-Rouvray903	B	200	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Notteville les Rouen	Emile Zola	Notteville-lès-Rouen101	B	161	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Notteville les Rouen	Canadiens	Notteville-lès-Rouen103	B	163	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Notteville les Rouen	Toit Familial-Bruyeres	Notteville-lès-Rouen104	E	262	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Notteville les Rouen	Ferdinand Buisson	Notteville-lès-Rouen105	A	1081	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Notteville les Rouen	Grenet-Eauplet	Notteville-lès-Rouen108	B	463	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Notteville les Rouen	Z . i	Notteville-lès-Rouen109	A	192	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Notteville les Rouen	Bertel	Notteville-lès-Rouen110	A	45	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Notteville les Rouen	Victor Hugo	Notteville-lès-Rouen111	B	327	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Notteville les Rouen	14 Juillet	Notteville-lès-Rouen112	A	30	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue
Notteville les Rouen	Lods	Notteville-lès-Rouen114	A	347	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue

Synthèse des résultats prévisionnels (Base S1 V3.1)

En K€											
Patrimoine locatif logts et structures collectives	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034
Livraisons		150	104	322	200	200	200	200	200	200	200
- Ventes		- 71	- 60	- 60	- 60	- 60	- 60	- 60	- 60	- 60	- 60
- Démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	33 385	33 464	33 508	33 770	33 910	34 050	34 190	34 330	34 470	34 610	34 750
Exploitation	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034
Loyers patrimoine de référence	136 524	141 956	143 432	146 014	148 642	151 317	154 041	156 814	159 637	162 510	165 435
Effets des cessions et démolitions		- 192	- 553	- 897	- 1 254	- 1 623	- 2 005	- 2 400	- 2 809	- 3 232	- 3 669
Impact des travaux immobilisés		501	1 376	2 159	2 851	3 426	3 988	4 444	4 875	5 392	5 899
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		437	1 181	2 562	4 311	5 668	7 071	8 524	10 026	11 580	13 186
Loyers théoriques logements	136 524	142 701	145 435	149 838	154 551	158 788	163 096	167 381	171 729	176 250	180 852
Perte de loyers / logements vacants	- 5 024	- 5 136	- 5 193	- 4 860	- 4 507	- 4 594	- 4 681	- 4 766	- 4 851	- 4 940	- 5 030
Loyers quittancés logements avant RLS	131 500	137 565	140 242	144 977	150 044	154 194	158 415	162 615	166 878	171 310	175 822
Total RLS	- 9 261	- 8 100	- 9 600	- 10 000	- 10 000	- 10 000	- 10 000	- 10 000	- 10 000	- 10 000	- 10 000
Loyers quittancés logements nets de RLS	122 239	129 465	130 642	134 977	140 044	144 194	148 415	152 615	156 878	161 310	165 822
Redevances SC patrimoine de référence (net de vacance)	9 569	8 541	8 510	7 879	7 528	7 552	7 536	7 305	7 451	7 600	7 752
Impact des interventions SC (net de vacance)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	7 582	6 483	5 858	6 002	7 948	8 098	8 251	8 407	8 565	8 728	8 893
Total loyers	139 390	144 489	145 010	148 858	155 520	159 844	164 202	168 327	172 894	177 638	182 467
Production immobilisée	1 033	1 095	1 077	1 223	1 809	1 690	1 479	936	1 127	1 166	483
Autres produits et marges sur autres activités	4 228	6 011	6 118	4 461	4 529	4 600	4 672	4 745	4 820	4 897	4 975
Produits financiers nets	2 729	1 534	835	800	800	800	800	800	800	800	800
Total des produits courants	7 990	8 640	8 030	6 484	7 138	7 090	6 951	6 481	6 747	6 863	6 258
Annuités patrimoine de référence	- 64 096	- 67 474	- 60 620	- 61 118	- 58 813	- 58 003	- 55 910	- 53 549	- 50 604	- 49 400	- 47 209
Effets des cessions et démolitions logements		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des travaux immobilisés logements		0	- 4 810	- 7 856	- 11 835	- 13 417	- 15 643	- 17 532	- 18 745	- 20 443	- 22 270
Annuités des opérations nouvelles logements		0	- 991	- 1 544	- 4 079	- 5 380	- 6 680	- 7 981	- 9 282	- 10 582	- 11 883
Annuités des interventions structures collectives		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	- 64 096	- 67 474	- 66 422	- 70 518	- 74 727	- 76 800	- 78 233	- 79 062	- 78 631	- 80 425	- 81 362
Taxe foncière	- 21 496	- 21 841	- 22 188	- 22 742	- 23 311	- 23 894	- 24 491	- 26 692	- 27 359	- 28 043	- 28 744
Maintenance totale (y compris régie)	- 18 562	- 18 446	- 19 678	- 17 575	- 17 140	- 17 155	- 16 628	- 16 660	- 16 694	- 16 727	- 16 761
Solde après annuités, TFPB et maintenance	43 226	45 368	44 752	44 507	47 480	49 085	51 801	52 394	56 956	59 306	61 858
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 24 749	- 26 268	- 28 315	- 28 882	- 29 459	- 30 048	- 30 649	- 31 262	- 31 888	- 32 525	- 33 176
Frais de gestion	- 14 938	- 12 359	- 13 327	- 12 830	- 13 110	- 13 508	- 13 824	- 14 280	- 14 753	- 15 142	- 15 418
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 45	63	- 362	- 293	- 299	- 305	- 311	- 317	- 323	- 330	- 336
Autres charges et autres charges financières	320	- 396	- 316	- 290	- 250	- 241	- 232	- 220	- 204	- 189	- 174
Coût des impayés	- 2 077	- 2 447	- 2 457	- 2 467	- 2 220	- 1 904	- 1 567	- 1 288	- 993	- 680	- 699
Charges non récupérées / logements vacants	- 2 010	- 2 465	- 2 389	- 2 236	- 2 073	- 2 113	- 2 153	- 2 192	- 2 231	- 2 272	- 2 314
Autofinancement courant HLM	- 273	1 496	- 2 413	- 2 491	69	966	3 065	2 835	6 564	8 167	9 741
en % des loyers	-0,20%	1,04%	-1,66%	-1,67%	0,04%	0,60%	1,87%	1,68%	3,80%	4,60%	5,34%
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance	3,68%	3,60%	3,57%	3,24%	2,92%	2,89%	2,87%	2,85%	2,82%	2,80%	2,78%
Eléments exceptionnels d'autofinancement	10 136	11 403	15 880	13 550	5 999	3 149	8 316	7 704	6 188	2 499	1 425
Autofinancement net HLM global	9 863	12 899	13 467	11 059	6 068	4 115	11 381	10 539	12 752	10 666	11 166
en % des produits des activités et financiers	6,74%	8,64%	9,03%	7,22%	3,80%	2,51%	6,75%	6,10%	7,19%	5,85%	5,97%
Potentiel financier à la livraison	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034
Autofinancement net HLM		12 899	13 467	11 059	6 068	4 115	11 381	10 539	12 752	10 666	11 166
Affectation à la PGE		370	1 160	918	518	531	0	0	0	0	0
Produits nets de cessions de patrimoine		6 916	5 508	5 618	5 731	5 845	5 962	6 081	6 203	6 327	6 453
Fonds propres investis sur travaux		- 13 005	- 9 563	- 10 300	- 19 387	- 8 252	- 8 722	- 3 862	- 5 391	- 5 043	- 3 649
Fonds propres investis sur démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		- 6 670	- 4 262	- 11 113	- 7 000	- 7 000	- 7 000	- 7 000	- 7 000	- 7 000	- 7 000
Fonds propres investis sur interventions structures collectives		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs		- 1 324	- 1 336	- 1 429	- 1 141	- 1 157	- 1 113	- 1 028	- 1 009	- 992	- 946
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		- 23 103	- 325	2 785	0	0	0	0	0	0	0
Potentiel financier à livraison 31/12	88 170	64 252	68 901	66 439	51 228	45 311	45 818	50 549	56 104	60 063	66 087
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	11 598	11 228	10 068	9 150	8 632	8 101	8 101	8 101	8 101	8 101	8 101
Dépôts de Garantie	9 687	9 728	9 750	9 898	9 975	10 052	10 131	10 212	10 294	10 377	10 462
FdR long terme à livraison 31/12	109 455	85 208	88 719	85 487	69 834	63 464	64 051	68 862	74 499	78 541	84 651
FdR long terme en €/logt et equiv logts	3 279	2 546	2 648	2 531	2 059	1 864	1 873	2 006	2 161	2 269	2 436
FdR LT + Autofinancement courant en €/logt et equiv logt	3 270	2 591	2 576	2 458	2 061	1 892	1 963	2 088	2 352	2 505	2 716



**PRÉFET DE LA RÉGION NORMANDIE
PRÉFET DE LA SEINE-MARITIME**

**Convention d'utilité sociale (CUS) 2019-2025
de HABITAT 76
Évaluation à 6 ans.**

Synthèse produite par le Service Habitat / DDTM 76



PRÉFET DE LA REGION NORMANDIE
PRÉFET DE LA SEINE-MARITIME

ÉVALUATION À 6 ANS DE LA CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE
HABITAT 76

Entre les soussignés :

- L'État représenté par Monsieur Jean-Benoît ALBERTINI, préfet de la Région de Normandie, préfet de la Seine-Maritime,
- L'OPH Habitat 76, dont le siège social est situé à Rouen, représenté par Monsieur Eric GIMER, agissant en qualité de directeur général.

Évaluation des CUS

Les CUS contiennent des engagements sur différents aspects des politiques patrimoniale, sociale et de qualité du service rendu aux locataires, fixés pour une durée de six ans, assortis d'objectifs chiffrés.

L'article R. 445-2-8 du code de la construction et de l'habitation prévoit que le respect de ces engagements doit être évalué trois ans après la signature de la CUS, et à l'issue de celle-ci.

L'évaluation constitue un rendez-vous privilégié pour renforcer la connaissance des organismes. Elle permet de mesurer leur performance opérationnelle. Elle permet ainsi de vérifier le respect des engagements et l'atteinte des objectifs mesurés à l'aide d'indicateurs et d'identifier les difficultés éventuelles rencontrées par les organismes.

L'évaluation est centrée sur les indicateurs chiffrés (volet quantitatif) et l'appréciation de leur atteinte ou non (volet qualitatif).

La CUS signée en 2019 a fait l'objet d'une première évaluation à mi-parcours (à 3 ans), puis de la présente évaluation (à 6 ans).

L'évaluation fait suite à la transmission par le bailleur des éléments suivants : tableau des indicateurs à 6 ans (objectifs / réalisations) et fichier qualitatif. Ces documents sont joints en annexes 1 et 2 au présent bilan.

Ces fichiers ont par ailleurs servi de support à la réunion d'échanges qui s'est tenue le 9 avril 2025 entre Habitat 76 et les services de l'État (DDTM76 et DDETS76).

Le présent bilan à 6 ans présente donc l'avis de l'État sur la CUS Habitat 76.

Présentation de l'organisme

Territoire d'implantation et patrimoine :

Au 31 décembre 2024, l'Office Public HLM Habitat 76 (bailleur départemental) possède 32 382 logements, soit 802 ensembles immobiliers, dont 29 776 logements familiaux.

Types de prêts (regroupés par plafond de ressources) :

PLAI : 868 logements soit 3 %

PLUS : 28 112 logements soit 94,4 %

PLS : 518 logements soit 1,7 %

Non conventionnés (PLI + LLI) : 278 logements soit 0,9 %

Parmi ces logements, 2 606 sont des logements étudiants non gérés par le bailleur, constitués de 2 336 logements et 811 chambres (soit 270 équivalents logements) répartis sur 19 Résidences Universitaires.

Le bailleur détient aussi 888 équivalents logements foyers (non gérés par le bailleur) constitués de 21 foyers et 993 lits en Résidences pour Personnes Agées, Résidences Sociales et Foyers, et 193 logements dédiés aux gendarmes répartis sur 10 gendarmeries.

39 % des logements gérés sont situés en QPV, soit 11 713 logements, selon le nouveau zonage en vigueur depuis le 1er janvier 2024.

L'âge moyen du parc est de 48 ans.

POLITIQUE PATRIMONIALE

Production neuve :

Concernant les dossiers de financement de logements locatifs sociaux agréés, Habitat 76 accuse à fin 2024 un retard de 617 logements. Sur l'ensemble du parc, pour la période 2019-2024, l'objectif de programmation est atteint à 51 % seulement, tous financements confondus. En détail, les agréments en PLUS n'atteignent que 46 % de l'objectif, et les PLS que 42 %, mais l'objectif en PLAI atteint cependant 72 % et 73 % en PLAI adapté.

Habitat 76 explique ce retard global (déjà marqué lors du bilan à mi-parcours) par des décalages de programmes, des annulations ou des abandons de projets (difficultés financières, maîtrise foncière, réglementation sur certains projets, réorientation des aides des délégataires plutôt sur la reconstitution, tension financière pour l'OPH).

Avis de l'État :

Habitat 76 n'atteint qu'à 51 % la production prévue initialement pour les 6 années de la CUS. Le rattrapage partiel de cet objectif qui était espéré à mi-parcours n'a pas été suffisant.

Habitat 76 s'est efforcé de substituer les opérations abandonnées par de nouvelles opportunités en se diversifiant : logements PSLA, gendarmeries, et pavillons en LLI. L'Etat reste cependant prudent sur le développement de LLI par les bailleurs sociaux au regard de la demande de logement social en Seine-Maritime.

L'État partage les difficultés rencontrées par Habitat 76 et souligne néanmoins que le retard constaté en 2022 en termes de PLAI et PLAI-adapté a été rattrapé à hauteur de 73 %.

RÉPONSE D'HABITAT 76 :

Réponse à l'avis de l'État, y compris actions correctives et stratégies à développer sur la prochaine CUS, en particulier sur le PLAI-adapté.

Le niveau de production de logements locatifs sociaux, évalué à travers les dossiers de financement agréés sur la période 2019-2024, a effectivement été directement impacté par les abandons de projets

et les contraintes locales, notamment le niveau d'agréments délivrés par certains EPCI. Malgré un effort constant de substitution et la volonté d'habitat76 de poursuivre l'accompagnement des communes en secteur rural et périurbain avec des opérations adaptées de petites tailles en logements individuels, conformément aux orientations du PDH, pour accompagner le vieillissement de la population et le maintien à domicile plutôt qu'en structures.

Les opérations de construction de logements en accession sociale à la propriété et en gendarmerie, de logements locatifs intermédiaires, ont contribué à maintenir une dynamique de production diversifiée en réponse aux besoins des territoires. Concernant le développement de LLI, habitat76 privilégie la production de LLS et n'intervient qu'après étude de marché ou sollicitation des communes, tout en veillant à pratiquer une politique d'attribution de ces logements en corrélation avec les plafonds de ressources propres à chaque catégorie de financement.

Le patrimoine de l'Office est ainsi constitué à fin 2024 de moins de 1% de logements intermédiaires, dans le respect du maximum de 10% prévu par l'article L411-2 du CCH.

La progression de logements en PLAI adaptés illustre la montée en puissance du dispositif après sa mise en place effective en cours de convention et réaffirme l'implication de l'Office dans les dispositifs permettant d'accueillir les ménages confrontés à d'importantes difficultés sociales et économiques, implication qui se poursuivra au-delà de la présente CUS.

Dans l'attente du cadre réglementaire de la prochaine CUS, reportée de 2 ans, et de la contractualisation de nouveaux engagements, habitat76 poursuit ses actions en matière de production de LLS et apporte sa contribution pour répondre aux enjeux nationaux et locaux, ainsi qu'aux besoins exprimés par les territoires à travers leur PLH.

Réhabilitations, y compris thermique :

Sur la durée de la CUS, l'objectif (indicateur PP2) était la réhabilitation thermique de 2117 logements énergivores (classés F et G) au niveau département. Le taux de réalisation est au final de 30 % (soit 643 logements rénovés). Lors du bilan à mi-parcours, le bailleur était plus optimiste, prévoyant un résultat proche de 50 % de l'objectif.

Par ailleurs, l'indicateur complémentaire PP2 prévoyait le changement d'au moins 1 étiquette pour 4 880 logements rénovés. Sur 2019-2024, 2 935 logements ont été réhabilités, soit un taux de réalisation de 60 %.

Enfin, l'objectif global de 13 161 logements à réhabiliter au sens de l'indicateur PP3 (toutes réhabilitations) est très largement dépassé, à hauteur de 171 % sur cette période, ce qui représente 22 532 logements réhabilités.

Avis de l'État :

Le bailleur n'a pas réussi à rattraper le retard de réhabilitations thermiques constaté sur la première période de la CUS. Le changement de méthode des DPE, ainsi que la crise COVID et les décalages d'opérations, ont eu un fort impact sur ces résultats. Les prochains investissements de l'office devront porter sur des réhabilitations thermiques pour permettre à Habitat 76 de rattraper le retard de ces dernières années.

Le traitement de logements en étiquette G (estimés à 247 fin 2024, dont 19 G+) devra être la priorité d'Habitat 76, la remise en location n'étant plus autorisée depuis janvier 2025.

En parallèle de la CUS, un contrôle thématique de l'ANCOLS a porté sur la rénovation énergétique engagée par le bailleur sur la période 2018-2023. L'ANCOLS n'a pas relevé d'irrégularité, et note les points forts de l'engagement d'Habitat 76 en la matière.

L'État salue également l'effort important mené sur l'ensemble des rénovations, puisque Habitat 76 est attentif au maintien en état de son parc de 33 000 logements (68 % du parc ayant été réhabilité).

RÉPONSE D'HABITAT 76 :

Réponse à l'avis de l'État, y compris actions correctives et stratégies à développer sur la prochaine CUS.

Certes, le rythme des réhabilitations thermiques a été fortement perturbé par les reports de chantiers (crise COVID notamment) et les évolutions réglementaires (loi Climat et Résilience promulguée en août 2021 et réforme des DPE entrée en vigueur en juillet 2021), lesquelles ont nécessité des ajustements de la programmation de travaux initialement prévue. Concernant les logements en étiquette G présents à fin 2024 dans le patrimoine d'habitat76, ils seront quasi-intégralement traités sur l'année 2025, le principe de non remise en location de ces logements ayant été intégré dans les processus de l'Office.

Au-delà des seules réhabilitations thermiques, les nombreuses autres interventions de réhabilitation réalisées sur la période ont permis d'améliorer significativement la qualité du parc et le confort des locataires.

Le contrôle thématique de l'ANCOLS a validé la pertinence de la stratégie patrimoniale d'habitat76 et le niveau d'avancement en matière de réhabilitation de son parc, conjugué à la capacité à mener les opérations à venir, tant sur le volet technique, humain que financier illustré par la solidité de la trajectoire financière qui intègre les travaux futurs.

Sur ces bases, les réhabilitations thermiques se poursuivront suivant la programmation de travaux inscrite au Plan Stratégique Patrimonial établi jusqu'en 2036, en vue du traitement des logements en étiquette F à horizon 2028 et E à horizon 2034, conformément à la réglementation en vigueur. La prochaine CUS sera établie en tenant compte du respect de ces échéances, de l'évolution énergétique du patrimoine suite à la réception de la totalité des DPE dans sa version 2021, ainsi que des effets du nouveau calcul des DPE qui sera effectif au 1er janvier 2026 (arrêté publié le 26 août 2025), et qui vise à corriger une inégalité de traitement pénalisant jusqu'ici majoritairement les logements chauffés et produisant de l'eau chaude sanitaire à l'électricité, y compris lorsqu'ils ont fait l'objet de travaux de rénovation. Pour habitat76, cet ajustement réglementaire conduira à faire évoluer l'étiquette du DPE de 1.800 logements sur les 2.500 en tout électrique qui composent le patrimoine, et à ajuster le cas échéant la programmation de travaux de performance énergétique prévue dans le Plan Stratégique Patrimonial précédemment évoqué.

Vente HLM :

Avec 5,83 % du patrimoine mis en commercialisation, Habitat 76 est proche de l'objectif fixé à 6,77 %.

Le bailleur invoque des difficultés d'ordre technique et opérationnel expliquant ce léger retard. Les effets de la crise sanitaire sur cette période sont également à prendre en considération (impact sur les visites de logements par exemple). Habitat 76 a dû également relancer un marché de géomètres pour absorber le volume de résidences à diviser.

Quant au nombre de ventes effectives, la prévision du bailleur est réalisée à hauteur de 69 %, soit 541 ventes (pour 780 prévues), dont 61 % à des locataires du parc social.

Habitat 76 mentionne la hausse des prix de vente, une tension du marché, une baisse des rotations des logements disponibles à la vente, et l'augmentation des taux d'intérêts qui peuvent freiner l'accès à l'emprunt des ménages modestes.

Habitat 76 a créé la marque HOMECIA, dédiée à l'activité vente et gestion de Syndic, et répondant à un objectif de lisibilité de l'activité auprès des futurs acquéreurs (locataires ou non) mais aussi auprès des co-propriétaires. La marque est associée au logo d'Habitat 76 afin de tirer profit de la notoriété de l'Office.

Avis de l'État :

Pas d'observation particulière. Toutefois il a été rappelé que les ventes effectives doivent être portées

à la connaissance de l'État via RPLS, et que des avenants de cessions à la convention APL doivent être établis et transmis à la DDTM pour le suivi du conventionnement.

Habitat 76 a engagé ces derniers mois avec la DDTM un travail important de régularisation du conventionnement APL, avec un effort de reprise d'antériorité.

RÉPONSE D'HABITAT 76 : (si nécessaire)

Réponse éventuelle à l'avis de l'État, y compris actions correctives et stratégies à développer sur la prochaine CUS.

Les ventes effectives sont bien indiquées dans la déclaration annuelle RPLS. En outre, l'Etat est informé à chaque cession de logement.

POLITIQUE SOCIALE

Mutations : au global sur le département, Habitat 76 assure une mobilité allant de 40 % en 2019 à 36 % en 2024, soit au-dessus de son objectif de 35 %, et cela malgré l'absence de dispositif inter-bailleurs.

L'objectif est également atteint sur le territoire de la MRN, de la CU du Havre Seine Métropole et de Dieppe Maritime, territoires sur lesquels l'implantation d'Habitat 76 est la plus importante.

Concernant les mutations internes, la prévision de 450 par an était globalement atteinte sur les 3 premières années, mais on observe une baisse sur les 3 années suivantes (359 mutations en 2024), pour les mêmes raisons liées à la diminution du taux de rotation.

Habitat 76 précise porter une attention particulière aux demandes permettant de prévenir ou résoudre les situations d'impayés, de sous-occupation ou de logement adapté.

Avis de l'État :

Pas d'observation particulière. L'État partage la vigilance du bailleur qui favorise les mutations lorsqu'elles apportent des réponses en termes d'adaptation à la composition familiale et au budget des ménages.

RÉPONSE D'HABITAT 76 : (si nécessaire)

Réponse éventuelle à l'avis de l'État, y compris actions correctives et stratégies à développer sur la prochaine CUS.

Habitat 76 est très attaché à la mobilité au sein de son parc et vient de mettre en place une démarche personnalisée envers les demandeurs de mutation de plus de 65 ans pour accompagner le vieillissement. Chaque locataire concerné sera bénéficiaire d'un entretien pour mieux cerner ses besoins et évoquer les possibilités qu'offre le parc pour satisfaire sa demande.

Attributions :

L'objectif PS1 de 25 % d'attributions à des demandeurs du 1^{er} quartile hors QPV n'est pas atteint.

L'analyse de cet indicateur par EPCI fait apparaître de fortes disparités selon les territoires et selon les années. L'objectif n'est pas atteint sur la MRN et la CULHSM, mais est en progression et s'en rapproche.

Habitat 76 précise que sur le périmètre de la MRN qui représente la moitié de son parc, dans le cadre des conférences intercommunales du logement, un objectif d'attribution par bailleur a été fixé pour rattraper l'écart constaté au taux réglementaire. Ce taux a été fixé en 2024 à 21 % pour Habitat 76. Au 31/12/2024, ce taux est presque atteint (20,49%).

Globalement, les taux annuels constatés sur les 6 ans de la CUS restent en-deçà des 25 % attendus, avec un maximum de 22,2 % en 2024.

L'objectif PS2 d'accès au logement social des ménages prioritaires (25 %), est largement dépassé.

Il atteignait 35,4 % en 2021 (bilan à mi-parcours), et atteint 38% en 2024.

L'analyse par EPCI révèle également des disparités, mais l'objectif est systématiquement atteint.

Objectif PS3 d'attributions DALO :

58 attributions DALO ont été effectuées sur ces 6 années.

Le taux cible, fixé à 0,49 %, est atteint en moyenne à 0,36 %.

Selon la DDETS, au regard du nombre de ménages reconnus prioritaires annuellement, il est estimé qu'Habitat 76 a un potentiel de relogement des DALO entre 17 et 19.

Avis de l'État :

L'objectif PS1 de 25 % d'attributions hors QPV à des demandeurs du 1^{er} quartile n'est pas atteint. Il est attendu d'Habitat 76 des changements ou adaptations dans les pratiques en amont et au sein des CALEOL pour atteindre cet objectif imposé par la loi.

Concernant le logement des ménages prioritaires, les résultats dépassent l'objectif, et concernant le relogement DALO, Habitat 76 répond favorablement aux courriers de désignation de la DDETS et aux demandes inscrites sur SYPLO.

RÉPONSE D'HABITAT 76 :

Réponse à l'avis de l'État, en particulier sur les actions correctives et stratégies à développer sur la prochaine CUS pour l'atteinte du PS1 : 25 % hors QPV 1^{er} quartile.

Bien qu'ils soient inférieurs aux objectifs fixés par l'Etat, il est reconnu que les résultats de l'Office en matière d'attributions hors QPV à des demandeurs du 1^{er} quartile ont globalement progressé sur la période 2019-2024, notamment sur les territoires de la MRN et de la CULHSM, qui concentrent une part importante du patrimoine.

Le développement d'outils a permis d'intégrer cet indicateur dans les différentes étapes du processus d'attribution notamment lors du fléchage des logements dans le cadre de la gestion en flux, du rapprochement de l'offre et de la demande et de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) permettant un pilotage plus resserré.

Malgré tout, l'objectif reste difficile à atteindre, compte tenu d'une part de la composition du parc qui compte peu de petits logements alors que la part de demandeurs en situation de personne isolée ne cesse de croître, et d'autre part sur la Métropole Rouen Normandie des orientations prises dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution afin de favoriser le rééquilibrage social du territoire. En effet, 71% du patrimoine d'habitat 76 est situé dans les communes classées dans le groupe A, c'est à dire celles dont les marges d'accueil de ménages modestes sont les plus faibles. Pour parvenir à l'objectif, il faudrait attribuer à des ménages relevant du 1^{er} quartile, la quasi-totalité des logements qui se libèrent sur les communes présentant des marges d'accueil plus importantes au risque de générer rapidement une concentration excessive de ce public allant à l'encontre de la mixité sociale voulue. A noter que la focalisation sur le seul Quartile 1 pose également problème puisque le bas du second quartile correspond à des ressources très faibles inférieures au seuil de pauvreté. Ne pas en tenir compte, tout comme ne pas comptabiliser les logements mis à disposition des associations en

Évaluation partagée de la Convention d'Utilité Sociale de HABITAT 76

charge de l'insertion ou l'accueil de Publics spécifiques tels que les Ukrainiens biaisent l'approche du rééquilibrage territorial recherché. Enfin, certains élus continuent à exprimer de vives réticences quant à l'accueil de publics aux ressources précaires mettant en avant le poids du logement social sur leur territoire et la fragilité de leur population.

Malgré les difficultés et les craintes exprimées ci-dessus sur les équilibres de peuplement, les équipes sont mobilisées pour progresser dans l'atteinte du résultat. Dans le souci d'aller plus loin sur la connaissance de l'occupation du parc, un groupe de travail inter bailleurs sur la Métropole Rouen Normandie est également en cours pour réfléchir aux critères de peuplement pouvant caractériser les résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale, le Décret prévu à l'article 84 de la loi du 21/02/2022 n'étant toujours pas paru.

Politique menée en faveur de l'hébergement par l'organisme :

Habitat 76 met régulièrement des logements à disposition des associations pour y accueillir des ménages soit dans le cadre d'un bail glissant, de l'allocation logement temporaire (ALT) ou de l'intermédiation locative (IML).

En sus de ces partenariats réguliers, Habitat 76 héberge des familles ukrainiennes avec 47 logements mis à disposition depuis juin 2022.

En outre, l'Office loue des logements à l'association COALIA dans le cadre d'un Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA) diffus sur Notre-Dame-de-Bondeville (16 logements) et dans le cadre du Dispositif de Préparation Au Retour (DPAR) des personnes notamment déboutées du droit d'asile, (17 logements à Grand-Couronne). L'association présente sur site assure un accompagnement des personnes accueillies.

Enfin, l'office a reconduit jusqu'en 2023 avec l'association le CAPS, le projet LOÏKOS avec la mise à disposition de 7 nouveaux logements permettant à des personnes à la rue d'être relogées.

Avis de l'État :

Habitat 76 répond régulièrement aux diverses sollicitations de la DDETS.

RÉPONSE D'HABITAT 76 : (si nécessaire)

Réponse éventuelle à l'avis de l'État, y compris actions correctives et stratégies à développer sur la prochaine CUS.

Sans observation

LES ENGAGEMENTS SUR LA QUALITÉ DU SERVICE RENDU AU LOCATAIRE :

Charges et impayés :

Les impayés à fin 2024 représentent 8,5 % du quittancelement contre 7,1 % à fin 2019, passant de 10,5 M€ à plus de 14,6 M€ sur cette même période. En parallèle, les niveaux de dettes effacées (créances irrécouvrables, effacements de dettes) ont fortement augmenté, pour atteindre 2,1 M€ sur la seule année 2024, et la durée des plans d'apurement négociés avec les ménages concernés ne cesse de s'allonger.

Habitat 76 a procédé à l'ajustement des provisions de charges afin de les fixer au plus près des dépenses réelles. Les charges locatives ont été maîtrisées et relativement stables sur la période 2019-

2022, grâce notamment aux contrats de fourniture d'énergie souscrits avant la crise sanitaire à des conditions avantageuses, mais aussi en raison des efforts en matière de maîtrise des charges de personnel, et aux importants investissements réalisés ces dernières années au titre des travaux de performance énergétique qui ont permis une baisse des consommations d'énergie (consommations en baisse de 20,86% à fin 2023 par rapport à 2016, année de référence servant de base à l'évaluation de la performance en la matière dans le cadre de l'ISO 50001).

A compter de 2023, les provisions de charges appelées aux locataires ont augmenté en raison de la forte hausse des tarifs des énergies (gaz, électricité) dans un contexte international tendu, conjuguée à l'inflation généralisée des prix des autres charges supportées par les locataires (maintenances diverses, TEOM...). En conséquence, les provisions ont été progressivement ajustées au cours de l'année 2023 afin d'éviter des soldes à la régularisation des charges 2023 trop important.

Concernant le traitement des réclamations et plus globalement l'optimisation du service rendu aux locataires, Habitat76 s'est inscrit dans la mise en place d'un système de management de la qualité conforme au référentiel Quali'hlrm, qui place le résident au cœur de l'action.

Avis de l'État :

L'État partage la vigilance du bailleur à porter sur l'augmentation des charges due à la hausse du coût de l'énergie et le risque d'impayés pour les locataires les plus fragiles et l'invite à maintenir l'effort des réhabilitations thermiques de son parc comme indiqué précédemment.

RÉPONSE D'HABITAT 76 : (si nécessaire)

Réponse éventuelle à l'avis de l'État, y compris actions correctives et stratégies à développer sur la prochaine CUS.

En matière de stratégies adoptées concernant l'ajustement des provisions de charges, il convient de souligner qu'elles sont systématiquement partagées et décidées en concertation avec les représentants des locataires au Conseil Central de Concertation Locative (CCCL). Ces ajustements conjugués aux actions de prévention des situations de ménages fragiles menées par les services de l'Office ont néanmoins permis de limiter la progression des impayés locatifs dans un contexte général d'inflation des prix, notamment de l'énergie.

Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite (SR1) : L'engagement de la CUS (fixé à 7,7 %) est dépassé puisqu'en 2024 ce sont 11,5 % des logements du parc qui sont accessibles au sens de la CUS.

La construction de nouveaux logements et la restructuration du patrimoine existant, dont la grande majorité sont accessibles à des personnes en fauteuil roulant, ont permis une augmentation du stock de logements accessibles. Des travaux de création d'ascenseurs sur des groupes qui n'en étaient pas équipés ont également contribué à cette augmentation.

L'implication d'Habitat 76 sur le volet accessibilité s'est confirmée également avec l'obtention en octobre 2024 de la mention spéciale « Accompagnement du vieillissement » du label quali'hlrm, qui témoigne de la qualité des actions ciblées en direction des seniors.

Par ailleurs le partenariat avec le Foyer Stéphanois sur le label VYV « mon logement santé » a déjà donné lieu à la livraison en 2023 de la résidence intergénérationnelle Simone Veil à Amfreville-la-Mivoie, projet associant santé et logement au service du mieux vivre.

Avis de l'État :

L'État encourage Habitat 76 à maintenir sa stratégie et son plan d'action pour favoriser l'accès et le maintien à domicile des publics concernés par les problématiques du vieillissement ou du handicap, un des enjeux du territoire pour les années à venir.

RÉPONSE D'HABITAT 76 : (si nécessaire)

Réponse éventuelle à l'avis de l'État, y compris actions correctives et stratégies à développer sur la prochaine CUS.

Sans observation

Coût de gestion par logement : Le coût de gestion par logement affiché par Habitat 76 sur les années 2019 à 2023 est maîtrisé et reste inférieur à l'engagement de la CUS.

Seul le coût de l'année 2024 est au-dessus de l'engagement (1 100€), ce que le bailleur explique principalement par l'impact de transferts de propriétés de résidences foyers.

LES LOGEMENTS FOYERS

La CUS ne prévoyait aucun engagement d'agrément de logements-foyers, cependant 67 logements équivalents sont déclarés : une nouvelle résidence autonomie à Pavilly, ainsi qu'un foyer d'accueil médicalisé à Bolbec.

Aucune résidence n'a de logement étiqueté en F ou G.

385 logements foyers ont toutefois bénéficié d'une réhabilitation sur les 450 prévus, soit 85 % de l'engagement (PP-LF3).

Habitat 76 invoque des annulations du fait du gestionnaire et des reports.

Avis de l'État :

Habitat 76 a rattrapé en partie le retard qui avait été constaté à mi-parcours sur la rénovation des logements foyers. La qualité des logements-foyers est un élément important porté par l'État. Il a été rappelé au bailleur que le volet structurel des travaux est à intégrer dans le plan pluriannuel de patrimoine, et qu'il relève de la compétence du propriétaire, et non du gestionnaire.

RÉPONSE D'HABITAT 76 :

Réponse à l'avis de l'État, y compris actions correctives et stratégies à développer sur la prochaine CUS.

Habitat76 reste propriétaire de ces résidences foyers. Il apporte son expertise opérationnelle et technique, établit effectivement la stratégie en matière de travaux nécessaires au bon fonctionnement des résidences et au respect des obligations réglementaires pouvant induire des travaux. Le gestionnaire est associé aux réflexions sur les travaux envisagés et sur les impacts financiers projetés sur le calcul des redevances dont il devra s'acquitter à leur issue. Il lui revient alors de se positionner sur la faisabilité financière des travaux envisagés, eu égard à ses marges de manœuvre, notamment en matière de loyers appelés auprès de ses résidents. Le cas échéant, des variantes sont étudiées et proposées aux gestionnaires en vue d'une réalisation effective des travaux, dans l'intérêt des résidents.

L'ACCESSION

sans objet

V - Signatures :

Fait à Rouen, le 30/09/2025

Le directeur général d'HABITAT 76



Par délégation,
pour le préfet de la région Haute-Normandie,
préfet du département de Seine-Maritime,
le directeur départemental des territoires et de la mer

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer

Laurent TESSIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 17 octobre 2025 à 10h, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a adopté à l'unanimité des 22 votants, les propositions du rapport suivant :

- BUDGET DE FONCTIONNEMENT DE L'OFFICE POUR L'EXERCICE 2026 - ORIENTATION.

Les Services de l'Office ont procédé au chiffrage des prévisions de Charges non récupérables et des Produits en vue de l'établissement du Budget pour l'année 2026.

Par souci de clarté et de simplification, ces prévisions sont présentées dans un tableau synthétique accompagné d'annexes au présent rapport fournissant toutes indications utiles complémentaires.

Avant d'examiner les hypothèses retenues pour le chiffrage, il est nécessaire de rappeler le cadre législatif et réglementaire régissant les loyers et les charges des organismes d'HLM.

A - LE CADRE LÉGISLATIF, RÉGLEMENTAIRE ET CONTRACTUEL -

Les dispositions applicables en matière de fixation des loyers, ainsi que celles découlant des règles comptables applicables aux Offices sont les suivantes :

- 1 - Aux termes de l'article L 442.1 du Code de la Construction et de l'Habitation - modifié par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 dite loi relative à l'Egalité et à la Citoyenneté - **les organismes d'HLM fixent librement les loyers** applicables à leurs logements dans la double limite des loyers maxima réglementaires et d'une hausse plafonnée à 5% par an, en sus du taux de variation de l'IRL à prendre en compte pour la révision annuelle des loyers au 1^{er} janvier. Sous réserve de l'accord des associations représentatives de locataires et des locataires dans les conditions fixées à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, cette hausse peut être supérieure à ce plafond.

De plus, **les délibérations relatives aux loyers doivent être transmises au représentant de l'État dans le département deux mois avant leur entrée en vigueur**. Le préfet peut, dans le délai d'un mois suivant cette transmission, demander à l'organisme une nouvelle délibération.

Cette dernière disposition a pour conséquence la nécessité de fixer les hausses de loyers applicables au 1^{er} janvier avant la fin du mois d'octobre.

- 2 - En outre, aux termes de l'article R 423.6 du décret n° 2008-648 du 1^{er} juillet 2008 pris en application de l'ordonnance 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux Offices Publics de l'Habitat (OPH), le Conseil d'Administration délibère sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédant l'examen de celui-ci.

3 -

Par ailleurs, le plan comptable applicable aux OPH pratiquant la comptabilité de droit commun dite "commerciale" depuis le 1er janvier 1989 (décret n°88.921 du 9 septembre 1988), a été modifié par les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n°2015-04 du 4 juin 2015, homologué par arrêté du 21 août 2015 et publié au Journal Officiel du 7 octobre 2015, et au Recueil des Normes Comptables. Le règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 visant à moderniser les états financiers des organismes de logement social apporte de nouvelles modifications sur le plan comptable et les maquettes des états financiers applicables aux OPH, le règlement n°2024-04 actant quant à lui le report d'un an de son application. **Ces règlements sont homologués par l'arrêté du 5 août 2025 qui en précise les modalités de mise en œuvre pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2026.**

- 4 - Enfin, la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 a pérennisé le dispositif de plafonnement des loyers pratiqués en posant dans le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.353-9-3 et L.442-1) le principe d'évolution des loyers pratiqués corrélée à l'évolution de l'indice IRL (IRL 2^{ème} trimestre N-1) qui est de **+1,04 %** pour l'année 2025.

Le Conseil d'Administration doit donc se prononcer en pleine responsabilité sur le choix des moyens conduisant aux évolutions nécessaires à l'équilibre budgétaire de l'exercice 2026, afin de permettre aux services de l'Office d'établir avec précision le projet de Budget qui lui sera soumis lors de sa prochaine séance.

B - LE CHIFFRAGE DE L'ORIENTATION BUDGÉTAIRE -

Le contexte

Ce rapport intègre, au titre du développement et de la production, la réception de 104 logements familiaux dont 12 logements locatifs intermédiaires (LLI) (cf. annexe 1), volume inférieur à celui retenu dans le prévisionnel à 10 ans (227 logements familiaux), compte tenu principalement de reports de livraisons sur 2027 et de l'abandon d'une opération de six logements individuels prévus sur la commune de Therouldeville. Il intègre également le lancement de 18 nouveaux programmes représentant un total de 308 logements dont 136 LLI.

Globalement, ce sont près de 519 logements qui seront en chantier sur l'année 2026, représentant plus de 34 M€ de dépenses. En outre, près de 70 M€ de travaux sont inscrits au titre du Plan de Patrimoine.

Au total, habitat 76 devrait investir 104 M€ en 2026, et réaliser près de 129 M€ de dépenses en 2025 (contre 118 M€ au budget).

Les hypothèses générales retenues pour le chiffrage sont les suivantes (en comparaison avec celles retenues dans le dernier prévisionnel actualisé et présenté au CA de mai 2025)

Données externes :

Inflation : estimée à 1,8% en moyenne sur l'année 2026, contre 2,0% dans le prévisionnel à 10 ans.

Taux de placement des excédents de trésorerie :

- Taux du Livret A maintenu à 1,7% sur toute l'année 2026, contre une hypothèse à 2% retenue au prévisionnel à 10 ans.

Taux des emprunts :

- Taux Euribor 3 mois : de 2,0% à 1,7%,
- Taux du Livret A maintenu à 1,7% sur toute l'année 2026, contre une hypothèse à 2% retenue au prévisionnel à 10 ans.
- Taux fixes (prêts de marché) : 3,2 % sur 15 ans / 3,3% sur 20 ans / 3,4% sur 25 ans.

Revalorisation de la taxe foncière : 1,5% contre 2,5% dans le prévisionnel à 10 ans.

Données de gestion interne projetées au moment de l'établissement de l'orientation :

Taux de vacance des loyers des seuls logements (hors démolition) : maintenu à 3,6% comme au budget 2025 (soit 5.186 K€) contre 3,5% au prévisionnel à 10 ans. À titre d'information, la vacance relative aux périodes d'immobilisation des logements en vue de leur vente représente 0,18% (soit 243K€).

Taux de vacance totale (loyers et charges logements et garages y compris démolition et travaux) :

Il s'établit à 5,60% contre 5,66% prévu au budget 2025 et 5,57% projeté à fin 2025, soit une perte estimée de 8.662 K€. Le taux de vacance hors démolition est évalué à 5,11%, dont 0,47% au titre des garages. Le taux de vacance spécifique aux garages atteint 18,97% contre 20,93% au budget 2025, générant une perte de 723 K€.

Stock des impayés (locataires présents et partis) : 9,4% contre 9,1% au prévisionnel à 10 ans et 8,9% au budget 2025 (9,1% dorénavant projeté à fin 2025), compte tenu de la paupérisation des ménages, y compris les salariés, dans un contexte économique et social qui reste fragile.

Ventes de logements : Les plus-values brutes sont estimées à 5,4 M€, correspondant à la vente de 60 logements selon le prix de vente fixé, conformément au budget 2025 et au prévisionnel à 10 ans.

Points particuliers

L'abattement de 30 % de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pour les logements situés en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPPV) est maintenu sur la durée des nouveaux contrats de ville conclus en 2024 pour la période 2025-2030, conformément à l'article 1388 bis du CGI. En fin d'année 2024, l'Office a également signé 13 conventions d'abattement avec les Communes, les EPCI et le représentant de l'Etat, annexées aux contrats de ville, concrétisant ainsi ses engagements en matière de travaux, d'entretien et de services rendus aux locataires de ces quartiers. Le montant total des abattements, estimé à 3,1 M€ pour l'année 2026, viendra en contreparties de dépenses à minima de même niveau engagées par habitat76, qu'elles soient de fonctionnement ou d'investissement, étant précisé que les communes de Maromme, Notre-Dame-de-Bondeville et Saint-Aubin-lès-Elbeuf ont indiqué ne pas mettre en place de convention de TFPB sur leur territoire.

La nouvelle classification des emplois au sein des OPH et de la branche OPH-COOP Hlm entre en vigueur le 1^{er} janvier 2026. Elle est issue de la fusion du champ d'application de la Convention Collective Nationale du personnel des OPH et celle des Sociétés Coopératives d'HLM, introduite dans la nouvelle Convention Collective des Organismes Publics et Coopératifs de l'Habitat Social (OPCHS) qui vise à harmoniser les emplois. Pour habitat 76, cela s'est traduit par la signature le 12 juin 2025 d'un accord d'entreprise relatif à la classification des emplois avec l'ensemble des organisations syndicales représentées dans l'Etablissement, se concrétisant dans le budget 2026 par une revalorisation générale des rémunérations et des charges associées, en conformité avec les nouveaux minima de classes (+649 K€).

À compter du 1^{er} janvier 2026, la réforme comptable applicable aux Offices Publics de l'Habitat (OPH) entraîne la réduction drastique du champ du résultat exceptionnel. Les dépenses et recettes jusqu'alors comptabilisées à ce titre telles que les indemnités d'assurance, les dégrèvements de TFPB, les cessions d'immobilisations, les pénalités ou les reprises seront désormais rapportées soit au résultat d'exploitation, soit au résultat financier, en fonction de leur nature. Cette évolution vise à renforcer la lisibilité et la représentativité du résultat d'exploitation, tout en le rendant plus exposé aux effets des événements ponctuels. Ces évolutions seront détaillées dans le cadre du rapport de présentation du budget définitif 2026. Vous trouverez néanmoins en p.6 un compte de résultat synthétique intégrant ces reclassements.

La contribution nationale des bailleurs sociaux au titre de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), réduite à titre exceptionnel à 1,1 Mds€ pour l'exercice 2025, est de nouveau estimée à **1,3 Mds€** à compter de 2026. Sur cette base, le montant de la RLS pour habitat76 est évalué à **9,6 M€** en 2026, comme au budget 2025 (contre 10 M€ au prévisionnel).

La réduction des cotisations CGLLS des bailleurs sociaux affectées au Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) à hauteur de 300 M€ est quant à elle maintenue aux conditions actuelles. Pour habitat76, cela se traduit par une cotisation CGLLS estimée à **225 K€**, contre 150 K€ au budget 2025 et 199 K€ au prévisionnel.

En outre, la Métropole Rouen Normandie a acté en novembre dernier la prolongation de son Programme Local pour l'Habitat (PLH) 2020-2025, pour une durée minimale d'un an et maximale de deux ans, en vue de l'élaboration du nouveau PLH 2027-2032. Par conséquent, le principe d'exonération de SLS, dont le périmètre d'application est déterminé en fonction des secteurs IRIS définis par l'INSEE (infra-communal) depuis le 1^{er} janvier 2021 (annexe 3), est maintenu pour l'année 2026.

Comme chaque année, les charges locatives récupérées n'ont été retenues ni en dépenses ni en recettes.

Sur la base de ces éléments, l'orientation budgétaire 2026 établie selon l'ancien plan comptable aboutit à un **déséquilibre** des charges par rapports aux produits d'exploitation de **18.332 K€** (intégrant la vente de CEE et le maintien des produits issus de la production d'électricité photovoltaïque par application du contrat dans l'attente d'une décision sur la constitution d'une provision dans la limite du résultat Hors SIEG), soit 14,39% en masse des loyers principaux (voir tableau ci-après du chiffrage du compte de résultat).

Il était de 17.992 K€ au budget 2025, après une augmentation moyenne des loyers de +3,26% au 1er janvier 2025, sauf pour les logements ayant une étiquette énergétique F et G pour lesquels les loyers ont été gelés.

Le dernier prévisionnel 2026 présenté en séance du Conseil d'Administration du 23 mai 2025, qui intégrait une hausse des loyers au 1er janvier 2026 de 1,4% (soit +1,9 M€) et une RLS à hauteur de 10 M€ aboutissait à un déséquilibre des charges par rapport aux produits de 18.027 K€ (soit 13,89% en masse des loyers principaux), dont le détail vous est fourni ci-après.

Retraitée du nouveau plan comptable, l'orientation budgétaire qui intègre l'affectation en réserves obligatoire des plus-values de cessions immobilières pour 5,4 M€ fait ressortir un **déséquilibre des charges par rapport aux produits de 591 K€**, représentant 0,45% en masse des loyers principaux.

COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL SIMPLIFIÉ DE L'EXERCICE 2026
COMPTE RENDU DES CHIFFRAGES - COMPARAISON AVEC BUDGET 2025 ET PRÉVISIONNEL 2026
HORS RÉCUPÉRATION DES CHARGES LOCATIVES

CHARGES			PRODUITS			
COMPTES	BUDGET 2025	ORIENTATION 2026	PRÉVISIONNEL 2026	ÉVOLUTION (budget)	ÉVOLUTION (prévisionnel)	ÉVOLUTION (prévisionnel)
CHARGES D'EXPLOITATION						
50 Achats	349 600	887 600	863 542	-6,53%	-4,45%	-2,09%
51 Services extérieurs	23 481 437	24 755 376	23 432 332	5,59%	5,38%	-4,00%
52 Autres services extérieurs	6 071 474	6 402 050	6 344 610	5,46%	2,54%	-1,65%
53 Impôts, taxes et versements assimilés	24 904 533	25 223 362	25 533 397	1,32%	1,30%	2,82%
54 Charges de personnel	24 038 631	26 438 291	24 593 404	9,37%	7,62%	-2,94%
55 Autres charges de gestion courante	2 511 149	3 320 390	2 605 252	32,23%	22,45%	-5,39%
60 Dotations aux amortissements	63 797 971	67 096 729	69 822 556	5,17%	-2,36%	-7,59%
601 Dotations aux provisions	7 503 491	8 102 302	7 533 125	2,36%	7,85%	8,96%
69 Recettes	2 436 000	2 282 058	2 469 176	-6,32%	-5,27%	NS
SOUS-TOTAL I	156 164 786	164 517 708	163 869 342	5,39%	0,86%	-0,14%
CHARGES FINANCIÈRES						
56 Charges financières	25 955 655	20 209 269	22 362 058	-22,34%	-11,39%	-41,59%
SOUS-TOTAL II	25 955 655	20 209 269	22 362 058	-22,34%	-11,39%	-41,59%
CHARGES EXCEPTIONNELLES						
67 Charges exceptionnelles	3 568 035	4 035 103	2 842 590	13,08%	41,95%	5,27%
SOUS-TOTAL III	3 568 035	4 035 103	2 842 590	13,08%	41,95%	5,27%
TOTAL DES CHARGES	165 627 975	168 762 080	168 893 990	1,65%	-0,07%	0,42%
RÉSULTAT BRUT (I) + (II)	1 267 838	4 803 263	3 871 756	NS	24,21%	
Différence d'exploitation avant RLS	-8 392 379	-8 731 596	-8 027 232	4,94%	8,77%	
dont ventes de CEE	1524 932	2 714 428	1 900 000	67,05%	NS	
dont SL S	64 786	63 435	64 786	7,18%	2,30%	
RLS	3 600 000	9 600 000	10 000 000	0,00%	-4,00%	
Différence d'exploitation après RLS (I)	-17 932 379	-18 331 596	-18 027 232	1,86%	1,63%	
Excédent issu des éléments except. (2)	19 269 216	23 140 749	21 635 000	20,15%	5,67%	
dont + valeurs brutes / ventes de logs	5 400 000	5 400 000	5 400 000	0,00%	0,00%	
dont dégr. IFRS (PMI & Eco. NEU)	12 728 300	16 568 100	15 531 000	33,33%	8,17%	
dont financement terrain	1 133 916	772 649	902 000	-31,86%	-14,34%	

Soit pour 2026 un déficit d'exploitation courant de -18 331 506 €
 représentant 14,39% des loyers principaux

COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL SIMPLIFIÉ DE L'EXERCICE 2026
COMPTE RENDU DES CHIFFRAGES - HORS RÉCUPÉRATION DES CHARGES LOCATIVES
COMPARATIF ORIENTATION BUDGÉTAIRE AVANT / APRES APPLICATION DU NOUVEAU PLAN
COMPTABLE EN VIGUEUR AU 1^{er} JANVIER 2026

CHARGES				PRODUITS			
COMPTES	ORIENTATION 2026	ORIENTATION 2026 (réforme)	ÉVOLUTION	COMPTES	ORIENTATION 2026	ORIENTATION 2026 (réforme)	ÉVOLUTION
CHARGES D'EXPLOITATION				PRODUITS D'EXPLOITATION			
60 Achats	887 600	887 600	0	204 Loyers principaux	136 949 000	136 949 000	0
61 Services extérieurs	24 755 316	24 460 316	-295 000	205 <i>réduction du loyer Supplémentaire</i>	<i>-9 600 000</i>	<i>-6 931 651</i>	<i>2 668 349</i>
62 Autres services extérieurs	6 403 050	9 068 199	2 665 149	204 Autres loyers	15 705 210	15 705 210	0
63 Impôts, taxes et versements assimilés	25 233 362	25 123 412	-109 950	205 Subventionnement de l'apport de	462 900	462 900	0
64 Charges de personnel	26 436 291	26 194 291	-242 000	206 Prestations de service	150 300	150 300	0
65 Autres charges de gestion courante	3 320 390	7 355 493	4 035 103	208 Produits des activités annexes	3 140 787	3 140 787	0
681 Dotation aux amortissements	67 096 739	67 096 739	0	72 Production immobilisée	1 077 356	1 077 356	0
681 Dotation aux provisions	8 102 902	8 102 902	0	74 Subventions d'exploitation	41 740	8 050 080	8 008 340
10R vacants	2 282 058	2 282 058	0	75 courante	2 773 428	27 388 817	24 615 389
				28 Reprises sur provisions	8 761 394	8 761 394	0
				29 Transfert de charges	650 150	0	-650 150
SOUS TOTAL I	164 517 708	170 571 010	6 053 302	SOUS-TOTAL I	160 112 264	194 754 192	34 641 928
CHARGES FINANCIÈRES				PRODUITS FINANCIERS			
66 Charges financières	20 209 269	20 209 269	0	26 Produits financiers	835 350	835 350	0
SOUS-TOTAL II	20 209 269	20 209 269	0	SOUS-TOTAL II	835 350	835 350	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES				PRODUITS EXCEPTIONNELS			
62 Charges exceptionnelles	4 035 103	0	-4 035 103	27 Produits exceptionnels	32 623 729	0	-32 623 729
SOUS TOTAL III	4 035 103	0	-4 035 103	SOUS TOTAL III	32 623 729	0	-32 623 729
TOTAL DES CHARGES	188 762 080	190 780 279	2 018 199	TOTAL DES PRODUITS	193 571 343	195 589 542	2 018 199
RÉSULTAT AVANT AFFECTATION	4 809 263	4 809 263	0				
Affectation en réserves obligatoire des plus valeur de cessions immobilières	5 400 000	5 400 000	0				
RÉSULTAT APRES AFFECTATION OBLIGATOIRE EN RESERVES	-590 737	-590 737	0				

Soit pour 2026 un besoin de recettes de 590 737 €
 représentant 0,45% des loyers principaux

Principaux mouvements générés par l'évolution du plan comptable :

Lissage de la RLS : 2 668 KC -> passe du chap. 628 (charge en -) au 709 (produit en +)
 Ventes de logements : 5 400 KC -> passent des chap. 675/775 aux 657/757
 Dégrèvements de TFPB : 16 968 KC -> passent du chap. 771 au 758

Reprises de subventions : 8 008 KC -> passent du chap. 777 au chap. 747
 Sinistres / Indemnités d'assurances : 1 000 KC / 650 KC -> passent du chap. 678/778 au chap. 658/758
 Suppression des transferts de charges : 650 KC -> passent du chap. 79 (produit en +) aux chap. 61 à 64 (charge en -)

**C - L'ÉQUILIBRE DU BUDGET –
ANALYSE DES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT
AU PRÉVISIONNEL 2026 DE MAI 2025 ET AU BUDGET 2025**

1 - L'ANALYSE DES CHARGES

L'orientation budgétaire des charges évolue de -0,07% (-0,1 M€) par rapport au prévisionnel 2026 et de +1,69% (+3,1 M€) par rapport au budget 2025, dont les principales explications sont les suivantes :

En ce qui concerne les éléments issus de l'exploitation (-1,3 M€/prévisionnel et +2,6 M€/budget 2025) :

Les **achats et dépenses de services extérieurs** enregistrent une hausse de +1,2 M€ par rapport au prévisionnel et au budget 2025 principalement en raison des besoins identifiés pour l'entretien du parc (entretien courant, gros entretien, maintenance).

Les **dépenses relevant du poste "autres services extérieurs"** augmentent de +0,2 M€/prévisionnel et de +0,3 M€/budget 2025. Cette évolution s'explique d'une part par la hausse des cotisations à la CGLLS, conséquence directe de la baisse de la RLS en 2025 sur le calcul du dispositif de lissage et d'autre part, par l'externalisation de nouvelles solutions informatiques.

EN KC	RÉALISÉ 2021	RÉALISÉ 2022	RÉALISÉ 2023	RÉALISÉ 2024	BUDGET 2025	RÉALISÉ PRÉV. 2025	ORIENT. 2026
Cotisation CGLLS (avant lissage RLS)	3.009	3.305	3.095	3.076	3.121	2.904	2.892
Lissage RLS	-2.863	-2.907	-2.981	-3.176	-3.503	-3.051	-2.667
Cotisation CGLLS	146	398	113	-100	150*	-147	225
Contrib. Additionnelle	517	304	224	145	87	122	137
TOTAL	663	702	337	45	237	-25	362
% de variation	-8,6	+5,9	-52,0	-86,7	+426,7	-155,6	+52,7

* : arbitré par principe de prudence

Les **autres impôts, taxes et versement assimilés** diminuent de -0,5 M€ par rapport au prévisionnel mais augmentent de +0,1 M€ par rapport au budget 2025 en raison d'une hypothèse de revalorisation des taux d'imposition à la taxe foncière de +1,5% pour 2026 (contre +2,5% dans le prévisionnel).

Les **salaires et charges** enregistrent une hausse de +2,1 M€/prévisionnel et de +2,6 M€/budget 2025 en raison principalement des évolutions suivantes :

- la nouvelle classification des emplois à compter du 1^{er} janvier 2026,
- les cotisations URSSAF, France Travail, retraite, prévoyance, mutuelle
- les indemnités de licenciement/ruptures conventionnelles en hausse depuis le report de l'âge de départ à la retraite qui conduit à constater davantage d'incapacités depuis son entrée en vigueur
- les hausses salariales qui feront l'objet de discussions avec les organisations syndicales dans le cadre des négociations annuelles obligatoires (NAO)
- une enveloppe prévisionnelle « Loi de Finances 2026 » selon les dernières informations recueillies au moment de la préparation de l'orientation budgétaire,
- l'évolution du SMIC
- divers éléments dont le rachat de RTT

Les **autres charges de gestion courante** augmentent de +0,7 M€/prévisionnel et +0,8 M€/budget 2025 compte tenu des besoins de travaux relatifs à l'entretien des résidences foyers (1,3 M€ contre 0,5 M€ en 2025) financés par la Provision pour Renouvellement des Composants (PRC), et du remboursement prévu du solde de PRC au gestionnaire dans le cadre du transfert de propriété de la résidence « Blanche de Castille » à Mont-Saint-Aignan initialement prévu en 2025. Ce poste tient également compte du nombre de ménages en situation d'impayés, dont les dossiers sont en instance de créances irrécouvrables et d'effacements de dettes, identiques à celles du prévisionnel et du budget 2025 et totalement couvertes par une reprise sur provision.

Les **amortissements** diminuent de -2,7 M€/prévisionnel, en raison de décalages de réception des programmes de construction et d'amélioration initialement prévus en 2025 et 2026. Ils enregistrent néanmoins une hausse de +3,3 M€ par rapport au budget 2025 corrélée à un niveau d'investissement qui se poursuit à un niveau élevé.

Les **provisions** évoluent essentiellement en raison de l'ajustement à la hausse du plan pluriannuel de travaux de gros entretien sur la provision constituée à ce titre (+0,6 M€/prévisionnel et +0,2 M€/budget 2025).

Les **charges financières** enregistrent une baisse de -2,8 M€/prévisionnel et de -5,8 M€/budget 2025 en raison principalement de la diminution des taux d'intérêts sur lesquels sont indexés les emprunts (livret A, inflation...) tel que présenté dans les hypothèses générales.

Les **pertes de charges récupérables** non récupérées imputables aux logements vacants et aux logements de concierges sont en diminution par rapport au prévisionnel (-0,1 M€) et au budget 2025 (-0,2 M€), soit 2.282 K€ compte tenu des hypothèses retenues en matière de vacance de logements.

En ce qui concerne les éléments issus de l'exceptionnel (+1,2 M€/prévisionnel et +0,5 M€/budget 2025) :

Les **charges exceptionnelles** évoluent notamment en raison de la valorisation pour 2025 :

- de la valeur nette comptable des composants renouvelés dans le cadre du Plan de Patrimoine (+0,4 M€/prévisionnel et +0,3 M€/budget 2025)
- des frais de démolition des logements identifiés, neutralisés par des reprises sur provisions constituées à ce titre (+0,3 M€/prévisionnel et +0,3 M€/budget 2025)
- de la participation de l'Office à la mise en place de Point d'Apport Volontaire Enterré (PAVE) sur son patrimoine ainsi que du maintien du projet « La Cagnotte » non retenu dans le prévisionnel (+0,5 M€/prévisionnel) et de la diminution des frais d'acte liée aux moindres besoins de divisions parcellaires dans le cadre de la mise en vente des logements (-0,1 M€/budget 2025).

2 – L'ANALYSE DES PRODUITS

L'orientation budgétaire des produits évolue de +0,42% (+0,8 M€) par rapport au prévisionnel 2026 et de +3,57% (+6,7 M€) par rapport au budget 2025, pour les principales raisons suivantes :

En ce qui concerne les éléments issus de l'exploitation (-0,8 M€/prévisionnel et +2,3 M€/budget 2025) :

Les **Loyers** : -3,1 M€/prévisionnel, +0,6 M€/budget 2025

Ont été prises en compte dans le chiffrage les seules recettes prévisibles résultant :

- de décisions antérieures du Conseil d'Administration et notamment :
 - de l'application de nouveaux loyers après achèvement de travaux d'amélioration et donc sans hypothèse d'augmentations conjoncturelles
 - des loyers à la relocation appliqués sur certains groupes
- des évolutions du patrimoine (nouvelles mises en location et ventes de logements)
- des programmes à redevance (ex: logements étudiants) et autres loyers (-0,3 M€/prévisionnel & +0,1 M€/budget 2025)
- du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS), intégrant les dispositions du PLH 2020-2025 de la Métropole Rouen Normandie applicable depuis le 1^{er} janvier 2021 et prolongé à minima jusque fin 2026, comme évoqué dans les points particuliers (0,5 M€).

Il est à noter que le prévisionnel intégrait une hausse des loyers de +1,4% au 1^{er} janvier 2026, représentant 1,9 M€ de recettes supplémentaires.

En ce qui concerne la vacance locative, hors programmes de démolition, la tendance 2025 conduit à un taux de vacance global des logements projeté à 3,6% de la masse des loyers pour 2026, contre 3,5% au prévisionnel.

La **Réduction de Loyer de Solidarité** (RLS) est budgétée à hauteur de 9,6 M€ pour 2026, comme au budget 2025 et 10 M€ au prévisionnel à 10 ans (-0,4 M€), pour les raisons exposées dans les points particuliers.

Les **produits d'activités annexes** enregistrent la signature de nouvelles conventions d'implantation d'antennes ainsi qu'une baisse sur les recettes photovoltaïques en raison de l'application d'un coefficient

d'usure des équipements induisant un moindre rendement des installations (-0,2 M€/prévisionnel et -0,1 M€/budget 2025).

La **production immobilisée**, correspondant aux honoraires de conduites d'opérations de constructions et d'améliorations programmées, est budgétée à hauteur de 1,01 M€ pour 2026, et suit le rythme des investissements (-0,1 M€/prévisionnel).

Les **produits de gestion courante** enregistrent principalement le produit net résultant de la vente des Certificats d'Économie d'Énergie (+1,7 M€/prévisionnel et +1,1 M€/budget 2025) et évoluent en raison de la hausse du nombre de dossiers reconnus éligibles.

Les **reprises sur provisions** intègrent notamment celles constituées pour couvrir :

- les travaux relatifs à l'entretien des résidences foyers financés par PRC et le remboursement au gestionnaire du solde de PRC disponible dans le cadre de la cession de la résidence « Blanche de Castille » (+0,6 M€/prévisionnel et +1 M€/budget 2025)
- les travaux de gros entretien, selon les modalités de calcul définies par l'ANC 2015-04 (+0,7 M€/budget 2025)
- la valeur nette comptable des groupes à démolir (+0,1 M€/prévisionnel) et les frais de démolition pour les futurs programmes de démolition, tel que présenté dans les charges exceptionnelles (+0,3 M€/prévisionnel et +0,3 M€/budget 2025)
- les sommes enregistrées au titre des créances irrécouvrables et des effacements de dettes (identiques à celles du prévisionnel et du budget 2025)

Les **produits financiers** sont estimés à 0,84 M€, contre 1,44 M€ au prévisionnel et 2,03 M€ au budget 2025, compte tenu de la baisse du taux du livret A à 1,7% au 1^{er} août 2025 maintenu à ce niveau sur toute l'année 2026 (contre 2,7% au budget 2025 et 2% au prévisionnel), et de la réduction du niveau moyen des placements de trésorerie (estimé à 40 M€ en moyenne pour 2026 contre 60 M€ au budget 2025 et au prévisionnel) (-0,6 M€/prévisionnel et -1,2 M€/budget 2025).

En ce qui concerne les éléments issus de l'exceptionnel (+1,6 M€/prévisionnel et +4,4 M€/budget 2025) :

Les **autres produits exceptionnels** évoluent de +1,5 M€/prévisionnel et +4,7 M€/budget 2025. Ils prennent notamment en compte :

- le produit de la vente de logements (6,6 M€, comme au prévisionnel et au budget 2025, correspondant à la vente de 60 logements en fonction des prix de vente fixés)
- le montant attendu des dégrèvements de TFPB au titre des travaux d'accessibilité et d'économie d'énergie (17,0 M€ contre 15,6 M€ au prévisionnel, soit +1,4 M€/prévisionnel, et 12,7 M€ au budget 2025, soit +4,3 M€/budget 2025)
- les indemnités d'assurance versées en cas de sinistres survenus sur le patrimoine, corrélées à l'évolution des sinistres (+0,1 M€/budget 2025)
- les frais de dossiers refacturés dans le cadre de l'enquête biennale OPS (+0,3 M€/budget 2025)

Les **reprises sur subventions**, correspondant au transfert au compte de résultat des subventions perçues à l'occasion des investissements réalisés, évoluent de +0,1 M€/prévisionnel et -0,3 M€/budget 2025.

L'orientation budgétaire 2026 qui vous est présentée ci-dessus conduit aux résultats suivants :

	<i>Rappel budget 2025</i>	<i>Projection 2025</i>	<i>Prévisionnel 2026</i>	<i>Orientation 2026</i>	<i>Orientation 2026 (réforme)</i>
Charges non récupérables	183.191.975 €	180.154.975 €	186.484.864 €	186.480.022 €	188.498.221 €
Pertes de charges récupérables (IDR, vacants)	2.436.000 €	2.436.000 €	2.409.116 €	2.282.058 €	2.282.058 €
Produits (hors récupération de charges)	186.895.813 €	190.774.813 €	192.765.748 €	193.571.343 €	195.589.542 €
RESULTAT AVANT AFFECTATION OBLIGATOIRE	1.267.838 €	8.183.838 €	3.871.768 €	4.809.263 €	4.809.263 €
Affectation en réserves obligatoire des plus-values de cessions immobilières	5.400.000 €	6.916.000 €	5.400.000 €	5.400.000 €	5.400.000 €
RESULTAT APRES AFFECTATION OBLIGATOIRE	-4.132.162 €	1.267.838 €	-1.528.232 €	-590.737 €	-590.737 €

L'autofinancement évolue de la manière suivante :

	Rappel budget 2025	Projection 2025	Prévisionnel 2026	Orientation 2026	Orientation 2026 (révisé)
Autofinancement courant HLM	-1 220 K€	1 495 K€	-1 537 K€	-3 869 K€	12 011 K€
En % des loyers	-0,9%	1,0%	-1,1%	-2,7%*	8,2%
Autofinancement net HLM	10 183 K€	12 898 K€	13 626 K€	12 011 K€	12 011 K€
En % des produits des activités et financiers	6,9%	8,6%	9,0%	8,1%*	8,0%

* Sans hausse des loyers. Avec celle de 1,04% retenue au prévisionnel (annexe 4), l'autofinancement courant HLM atteint -1,7% des loyers et l'autofinancement net HLM 9,0% des produits des activités et financiers.

Je vous rappelle que la CGLLS a complété son dispositif de prévention des difficultés dans le cadre de ses procédures d'aides par trois indicateurs : autofinancement net HLM $\geq$ 3% des loyers, Fonds de Roulement Long Terme à terminaison par logement $\geq$ 750 € par logement et Potentiel Financier à Terminaison $\geq$ 0 €. Les résultats issus du chiffrage de l'orientation budgétaire 2026 sont supérieurs à ces seuils :

- Autofinancement net hlm = 9,0% pour 2026 (8,1% sur 2024-2026)
En 2034 = 6,0% (6,3% sur 3 ans), précisant qu'il serait de 4,4% en son point bas sur la période 2028 - 2030
- Fonds de Roulement LT à terminaison par logement = 2 648 €/logement en 2026
En 2034 = 85 M€ (soit 2 436 € au logement)
- Potentiel Financier à Terminaison = 69 M€ (soit 2 056 €/logement) en 2026
En 2034 = 66 M€ (soit 1 902 € au logement)

L'analyse prévisionnelle à 10 ans, présentée à chaque séance du Conseil d'Administration, a été actualisée de la projection de résultat à fin 2025 (suivi budgétaire) et du chiffrage de l'orientation budgétaire 2026.

Par comparaison à la précédente analyse prévisionnelle présentée en séance de Conseil d'Administration de mai dernier, il ressort les principaux écarts suivants sur la période 2025-2034 :

- Une dégradation de l'autofinancement de -34 M€, générée principalement par :
 - o L'augmentation des charges de personnel estimée pour l'année 2026, telle que présentée précédemment sur la partie « Salaires et charges » (+21 M€ sur la période 2026-2034),
 - o La baisse des loyers, en raison de l'hypothèse d'augmentation conjoncturelle de +1,04% au 1^{er} janvier 2026 contre +1,4% dans la précédente analyse (-6 M€), conjuguée à celle des redevances appelées auprès des gestionnaires de logements-foyers (-6 M€) en raison de la baisse des taux nécessaires à leur calcul (livret A notamment),
 - o L'ajustement des annuités d'emprunts intégrant l'impact des décalages d'opérations de constructions neuves et de réhabilitation, et l'ajustement de leurs plans de financement intégrant davantage de prêts (+4 M€),
 - o La diminution des produit financiers (-4 M€) compte tenu de la baisse des taux de placement et de la réduction du niveau moyen des placements de trésorerie,
 - o La prise en compte de dégrèvements de TFPB supplémentaires sur la période (+8 M€), au regard de certains dossiers obtenus en 2025 non retenus jusqu'à maintenant par prudence,
- Une baisse du potentiel financier, en raison de la dégradation de l'autofinancement détaillée ci-dessus (-34 M€), malgré la hausse des plus-values issues des ventes de logements (+2 M€), en lien avec les 71 ventes estimées sur l'année 2025 (contre 60 au budget et dans la précédente analyse), et de la réduction du niveau de fonds propres injectés dans les opérations de réhabilitation afin de rester proche de l'objectif fixé à 17% en moyenne (-11 M€) en contrepartie d'un recours plus marqué à l'emprunt.

Une projection intermédiaire vous est toutefois présentée, permettant de mesurer l'impact du niveau d'injection des fonds propres à un niveau supérieur sur la période (21,4%), +7,5 M€ d'autofinancement du fait du moindre endettement et -5,7 M€ sur le potentiel financier par les fonds propres supplémentaires mobilisés de 13,5M€.

Ce niveau d'injection de fonds propres de 21,4% en moyenne permet de maintenir le potentiel financier au-dessus du montant total des prêts haut de bilan souscrits auprès de la Banque des Territoires en 2018, 2023 et 2024 pour 34,5 M€. Cette limite correspondant en effet à la capacité de remboursement au bout de 20 ans sans intérêt du capital. Cette vigilance avait été partagée avec ses services lors de leur mise en place et de l'analyse croisée du prévisionnel.

Les résultats des différentes simulations sur le résultat brut, l'autofinancement net et le potentiel financier sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Résultat Brut	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Arrêté des comptes 2024 (CA mai 2025)	2 029	3 268	3 872	-519	-5 107	-3 750	4 410	-3 564	770	1 375	3 877
OB 2026 (avant ajustement plan financement réha.)	2 029	8 184	6 265	2 997	-2 882	-4 887	2 656	2 126	3 191	3 117	3 843
OB 2026 (CA oct. 2025)	2 029	8 184	6 265	2 904	-3 061	-5 058	2 492	1 971	3 044	2 977	3 712

Autofinancement net	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Arrêté des comptes 2024 (CA mai 2025)	9 863	12 103	13 626	15 073	9 700	11 546	18 776	10 488	15 878	14 313	16 553
en %	6,7%	8,1%	9,0%	9,6%	6,0%	7,0%	11,0%	6,0%	8,8%	7,8%	8,7%
OB 2026 (avant ajustement plan financement réha.)	9 863	12 899	13 646	11 427	7 060	5 107	12 372	11 530	13 744	11 658	12 158
en %	6,7%	8,6%	9,2%	7,5%	4,4%	3,1%	7,3%	6,7%	7,7%	6,4%	6,6%
OB 2026 (CA oct. 2025)	9 863	12 899	13 467	11 059	6 068	4 115	11 381	10 539	12 752	10 666	11 166
en %	6,7%	8,6%	9,0%	7,2%	3,8%	2,9%	6,7%	6,1%	7,2%	5,9%	6,0%

Potentiel financier	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Arrêté des comptes 2024 (CA mai 2025)	88 170	64 633	59 874	58 341	46 491	47 474	55 376	60 056	68 736	76 342	87 753
OB 2026 (avant ajustement plan financement réha.)	88 170	66 366	67 189	53 822	39 602	34 677	36 176	41 899	48 445	53 395	60 411
OB 2026 (CA oct. 2025)	88 170	64 252	68 901	66 439	51 228	45 311	45 818	50 549	56 104	60 063	66 087

Les évolutions contrastées sur la période 2028-2030 sont principalement issues des dégrèvements TFPB dont les prévisions varient de +1 MC à -3 MC conjuguées aux autres évolutions évoquées.

Représentation graphique de l'évolution du potentiel financier en fonction des hypothèses présentées :



En conclusion, la situation financière d'habitat76 demeure tendue :

- un résultat comptable qui reste négatif en 2028-2029 et se redresse ensuite,
- un autofinancement net fragilisé par rapport aux prévisions précédentes, eu égard principalement aux charges de personnel impactées par la nouvelle classification des emplois à compter du 1^{er} janvier 2026
- un potentiel financier dont le redressement est ralenti par un apport moindre de l'autofinancement.

L'Office conserve néanmoins la capacité de mener son plan d'investissements ambitieux, tant en constructions neuves qu'en matière de travaux de réhabilitations inscrits au Plan Stratégique Patrimonial et voté en séance du Conseil d'Administration de décembre dernier.

Pour extrait certifié conforme,

Le Directeur Général

Le Président,

André GAUTIER