



## EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration Extraordinaire

### Séance du 25 octobre 2023

Le Conseil d'Administration s'est réuni dans le lieu accoutumé de ses séances en conformité avec la Loi du 5 décembre 1922, sous la présidence de :

**M. Mohamed MAHALI**

#### Administrateurs en exercice : 26

Présents : 20

M. MAHALI	M. BOURRELY	Mme FORTIAS	Mme MATHERON
Mme BAGHDAD	M. CAVANNA	M. GARCIN	M. MORENO
Mme BELLEC	Mme CHENET	M. GILLET	M. RICHARD
M. BEN MIHOUB	M. DE GEA	Mme JEROME	Mme SIDI DRIS
Mme BERNARDINI	M. DOYER	M. MARKOVIC	M. SMAILI

Absents/excusés ayant donné pouvoir : 3

Mme BASS	à	Mme BAGHDAD
Mme BICAIS	à	Mme BAGHDAD

M. CARASENA	à	Mme MATHERON
-------------	---	--------------

Absents/excusés : 3

Mme CANTAREL	Mme MASSI	Mme VALVERDE
--------------	-----------	--------------

#### Nombre de votants (présents + représentés) : 23

<b>DELIBERATION</b> <b>23-57</b>  Débat d'orientations budgétaires 2024	<b><u>N° 23-57 – DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2024</u></b>  Mesdames, Messieurs,  Monsieur le Président présente le rapport suivant :  En application des dispositions de l'article R 423-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, « le Conseil d'Administration délibère sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédant l'examen de celui-ci ».  Ce débat d'orientation budgétaire proposé au Conseil d'Administration, a pour but de préparer et discuter les grandes orientations budgétaires pour l'exercice 2024 de Toulon Habitat Méditerranée (THM).
---	--

Après avoir examiné le contexte général dans lequel s'inscrit la construction du budget 2024, les orientations du débat et ses priorités seront retranscrites dans le Budget primitif 2024.

## **I - ELEMENTS DE CONTEXTE & ENJEUX**

Ce budget sera impacté par la détérioration de la situation économique complexe et instable, ainsi que par les évolutions réglementaires du secteur HLM auxquelles THM et tous les bailleurs sociaux, doivent continuer à faire face.

### **A – Le contexte économique**

La situation économique de l'année 2024 s'annonce être dans la continuité de celle de 2023, à savoir :

- ↳ Une forte inflation estimée par l'INSEE à 5,6 % en 2023 et 2,4 % en 2024.
- ↳ Sur le plan monétaire un maintien du taux du livret A à 3% jusqu'au 31/01/2025.
- ↳ L'augmentation du coût de l'énergie pour les locataires et également pour l'office, avec une incertitude sur le montant du bouclier tarifaire 2023 et la fin de celui-ci au 31/12/23 pour le Gaz.
- ↳ L'augmentation du montant de la base cadastrale des taxes foncières estimée au minimum à 5%, après une hausse de 7,1 % en 2023.

### **B – Le contexte du secteur HLM**

Le monde HLM est confronté aux difficultés rencontrées plus généralement par le secteur du bâtiment, à savoir :

- ↳ Concernant la construction : augmentation du coût des prestations et des matériaux avec une inflation estimée à 15 %, rareté des terrains disponibles et nombre croissant de marchés infructueux entraînant un ralentissement de la production.
- ↳ Concernant la réhabilitation du patrimoine : obligation de mettre aux normes tous les logements énergivores d'ici 2025 puis 2028, afin d'éradiquer à courte échéance les passoires thermiques et de positionner le parc HLM sur la trajectoire de la stratégie nationale « bas carbone ».
- ↳ Corrélé à l'enjeu de la rénovation thermique : obligation de refaire tous les diagnostics de performance énergétique (DPE) antérieurs au 31/12/2017 suite à un changement de méthode de calcul.

En conséquence : l'Office devra engager un montant plus élevé de fonds propres par opération.

### **C – Les conséquences pour Toulon Habitat Méditerranée**

THM est confronté au contexte général mais également à ses propres difficultés. Il en résulte les conséquences suivantes :

- ↳ Le contexte général et celui propre à THM est fortement impacté par la crise énergétique. L'office, précurseur en terme de développement durable avec le raccordement d'une part importante de son patrimoine au réseau de chauffage urbain, subit, paradoxalement, une forte augmentation de sa facture énergétique.

Des négociations sont en cours afin d'obtenir le bouclier tarifaire pour les locataires concernés.

Pour mémoire, en 2022, un soutien financier de 250 000 € a été octroyé aux locataires impactés. Il n'est pas prévu d'enveloppe spécifique sur le budget 2023 ou 2024.

↳ Avec un stock d'emprunts de 184 M€, dont plus de 92 % indexés sur le livret A, les annuités 2024 seront fortement impactées. Les intérêts augmenteront d'environ 930 000 €.

↳ Le niveau de vacance et de squats reste important malgré les efforts déployés. Afin de répondre à la demande de logements et de générer des recettes supplémentaires, un gros effort financier sur les travaux de remise en état des logements est réalisé depuis 2022. Cet effort devrait être poursuivi en 2024.

A l'issue de la présentation du contexte et des conséquences, il convient d'aborder les orientations budgétaires.

## **II – LES ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2024**

Dans le cadre des orientations budgétaires 2024 sont présentés l'exploitation de l'office avec ses produits et ses charges, ainsi que les investissements.

### **A - Exploitation**

#### **1°) Les produits**

L'évolution des produits dépend principalement des recettes d'exploitation que sont les loyers et charges quittancés, mais également des produits exceptionnels que sont les cessions d'actif.

##### **a - Les loyers**

Les loyers fluctuent en fonction de :

↳ La mise en service des programmes :  
Les groupes l'Olivier (62 logts) et Le Patio (16 logts) seront livrés en fin d'année 2024 ou début 2025. Ils ne généreront donc pas de recettes en 2024.

↳ L'augmentation de loyer pratiquée au 01/01/2024 :  
L'augmentation des loyers est fixée par le Conseil d'Administration, avec un plafond déterminé par l'indice légal IRL. La variation de l'indice IRL du 2ème trimestre 2022/2023 est de 3,5 %.

Produits générés par l'augmentation des loyers selon 3 hypothèses :

COMPTE	LIBELLE	BUDGET 2024	Taux augmentation loyers		
			1 %	2 %	3,5 %
704140	LOGT NON CONVENTIONNES	430 000	4 800	9 600	16 800
704340	LOYERS LOGEMENTS CONVENTIONNES	52 200 000	522 000	1 044 000	1 827 000
704540	GARAGES ET PARKINGS	1 188 000	11 880	23 760	41 580
	<b>GAIN POTENTIEL</b>	<b>0</b>	<b>538 680</b>	<b>1 077 360</b>	<b>1 885 380</b>

↳ La maîtrise de la vacance :  
Compte tenu du budget octroyé aux EDL, il est prévu une amélioration de la vacance avec la mise en location de 100 logements. Ceci devrait générer 300 000 € de loyers supplémentaires.

#### b - La vente de patrimoine

Les cessions d'actif sont constituées des réserves foncières situées à la Seyne sur lesquelles THM ne peut pas construire de logements sociaux (QPV).

Ces ventes sont indispensables pour l'équilibre du budget 2024. Des PUV sont signés, les permis de construire correspondants sont en cours d'instruction.

THM envisage la vente de 4 biens :

Programmes	PV	VNC	Plus-value	Impôt société	Plus-value nette
MESSIDOR A1	860 000	28 458	831 542	207 885	623 657
Chaufferie Berthe	180 000	11 000	169 000	0	169 000
Terrain Berthe B Jean Rostand	335 500	20 605	314 895	78 724	236 171
Germinal - Jules Renard	1 174 866	347 416	827 450	206 862	620 587
<b>Totaux</b>	<b>2 550 366</b>	<b>407 479</b>	<b>2 142 887</b>	<b>493 471</b>	<b>1 649 415</b>

#### 2°) Les charges

Pour tenir compte du contexte général, le budget 2024 intégrera dans ses charges :

- ↳ Une augmentation de charges d'intérêts de 932 000 € suite à la hausse du taux du livret A à 3 %,
- ↳ Une augmentation du coût de l'énergie (électricité, gaz, chauffage urbain) estimée à 340 000 € ; Sachant que le bouclier tarifaire gaz devrait s'arrêter au 31/12/2023.
- ↳ La revalorisation annuelle des marchés techniques.
- ↳ La hausse de la taxe foncière estimée à 494 000 €, sur la base d'une actualisation des valeurs cadastrales de 5 %.
- ↳ La poursuite de l'effort de remise en état des logements vacants.

#### B - Investissement

##### 1°) Les constructions neuves

Le contexte général d'augmentation des coûts de construction engendre une injection plus forte de fonds propres, qui va peser sur le potentiel financier de THM.

## 2°) Les réhabilitations et renouvellements de composants

Afin de maintenir l'attractivité du parc de logement, THM doit investir dans l'entretien, la rénovation et l'amélioration du patrimoine.  
Cette politique permettra de répondre aux enjeux climatiques et énergétiques.

Le montant du budget envisagé pour 2024 au titre des investissements locatifs est de 17 500 k€.

Programmation 2024	Montant
Constructions neuves	10 500 k€
Réhabilitations	6 300 k€
Renouvellement de composants	700 k€
<b>Total</b>	<b>17 500 k€</b>

## C – Organisme Foncier Solidaire

Compte tenu du contexte général et suite à l'abandon du programme de Saint Mandrier par le promoteur, il n'est pas prévu de dépenses sur ce budget en 2024.

A l'issue de cette présentation, il est demandé au Conseil d'Administration de constater que le débat d'orientations budgétaires s'est bien tenu.

### **Le Conseil d'Administration,**

**Vu** les articles R421-16 et R423-6 du Code de la Construction et de l'Habitation,

**Considérant** que le quorum du Conseil d'Administration est atteint,

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	23	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

### **Article 1**

**CONSTATE** que le débat d'orientations budgétaires 2024 s'est bien tenu.

 Le Président du Conseil d'Administration,

Mohamed MAHALI