



Toulon Habitat Méditerranée
**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**

EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 30 octobre 2025

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 : 27

Présents : 19

M. MAHALI	M. CAVANNA	Mme MARTINIANI	Mme SIDI DRIS
Mme BAGHDAD	M. DE GEA	Mme MATHERON	M. SMAILI
Mme BASS	M. GARCIN	M. MORENO	M. STOJANOV
Mme BERNARDINI	Mme KADDOUR	M. RICHARD	Mme VALVERDE
Mme BOUCKARA	M. MARKOVIC	Mme RIQUELME	

Absents/excusés ayant donné pouvoir : 5

M. BEN MIHOUB	à	M. RICHARD
Mme CHENET	à	Mme BAGHDAD
M. DOYER	à	M. MAHALI

M. GILLET	à	M. MAHALI
Mme PANAGOS	à	M. GARCIN

Absents/excusés : 3

M. DE ARAUJO	Mme FORTIAS	Mme PIN
--------------	-------------	---------

Nombre de votants (présents + représentés) : 24

DELIBERATION 25-52 Avancement budgétaire 2025	<u>N° 25-52 – AVANCEMENT BUDGETAIRE 2025</u> Mesdames, Messieurs, Monsieur le Président présente le rapport suivant : En application des dispositions du Décret n° 2008-648 du 1er juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des OPH sous régime de la comptabilité commerciale, un suivi régulier de l'exécution budgétaire doit être assuré en cours d'exercice et présenté au moins une fois par an au Conseil d'Administration. Ce suivi est acté par l'établissement d'états comparatifs entre recettes/dépenses projetées jusqu'à la fin de l'exercice et les prévisions initiales approuvées par délibération n° 24-61 en date du 18 décembre 2024.
-----------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

I – CONTROLE DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE R 423-25 II DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

A – La règle

Selon l'article R 423-25 - II du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque l'état comparatif fait apparaître un bouleversement de l'économie générale du budget, une décision modificative rétablissant l'équilibre doit être présentée, dans un délai d'un mois, au Conseil d'Administration.

L'arrêté du 19 décembre 2008 dispose que l'une des conditions suivantes doit être remplie pour que l'économie générale du budget soit considérée comme bouleversée :

- 1°) La prévision actualisée de la capacité d'autofinancement est inférieure de 10 % ou supérieure de 20 % par rapport à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration.
- 2°) La prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement est supérieure de 10% par rapport à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'administration

B – L'application

Suite à l'établissement de l'avancement budgétaire présenté, il en résulte que :

- 1°) La capacité d'autofinancement actualisée est évaluée à 11 088 000 €, soit une augmentation de 1 722 8800 € représentant une variation (+) 18,4% par rapport au budget présenté au Conseil d'Administration du 21 décembre 2024 délibération n°24-61 établie à 9 365 120 €.
Cette variation se situe dans la fourchette de (-) 10 à (+) 20 % par rapport à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration.
- 2°) Le prélèvement sur le fonds de roulement actualisé est évalué à 417 0000 €, soit une baisse de 20 000 € par rapport à la prévision de décembre 2024 établie à 437 680€.

Les conditions ci-dessus ne caractérisant pas un bouleversement de l'économie générale du budget, il n'est donc pas nécessaire d'envisager la présentation d'une décision modificative.

II – COMMENTAIRES SUR LE RESULTAT PREVISIONNEL 2025 DE L'ACTIVITE LOCATIVE

Contexte de l'analyse

L'analyse qui suit repose sur la comparaison entre deux éléments budgétaires :

- Le budget initial 2025, voté en décembre 2024
- La projection budgétaire actualisée au 30 septembre 2025, établie à partir des données réalisées sur les neuf premiers mois de l'exercice, et complétée par une extrapolation pour les trois derniers mois de l'année, afin de constituer une estimation prévisionnelle complète au 31 décembre 2025.

A – Le résultat prévisionnel

Le résultat projeté au 31/12/2025 est estimé à 1 182 000 € contre 33 120 € dans le budget initial voté.

Cette évolution résulte d'écarts constatés sur plusieurs postes budgétaires. Les principales variations sont détaillées ci-après.

A1 - Les produits

Le montant total des produits prévisionnels au 31/12/2025 s'élève à 92 845 000 € soit une augmentation de 3 467 480 € par rapport au budget initial.

Les principales évolutions favorables concernent :

- l'augmentation du quittanceur liée à une baisse de la vacance locative,
- les dégrèvements de TFPB,
- les reprises de provisions pour gros entretien, bien qu'elles soient en partie compensées par des charges équivalentes,
- les produits de cessions immobilières.

1°) Les loyers

L'augmentation des loyers, estimée à 758 700 €, résulte de trois facteurs :

- la réduction du nombre de logements vacants sur les 9 premiers mois de 2025,
- la mise en location, à compter du 1er juillet 2025, des 3 résidences acquises à Sanary chemin La Croix du Sud,
- la baisse de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) depuis juin 2025.

A titre d'information, le nombre de logements vacants est passé de 659 au 01 janvier 2024 à 564 au 30 septembre 2025, soit une diminution de 95 logements.

2°) Les produits exceptionnels

Les dégrèvements devraient dépasser les prévisions initiales de 488 000 €. Toutefois, ce poste demeure incertain en raison de la complexité des échanges en cours avec l'administration fiscale et du caractère encore indéterminé des réclamations en attente de traitement

3°) Les produits de cessions immobilières :

L'actualisation des prévisions de ventes du patrimoine pour 2025 est présentée ci-dessous :

VENTES PATRIMOINE 2025	Ventes initialement prévues	Ventes actualisées	Date Vente
Terrain Messidor	860 000		2026
Terrain Altavilla		650 000	Juillet 2025
Commerce Courdouan		68 500	Sept 2025
Commerces Savonnières		230 000	Oct-2025
Total	860 000	948 500	

4°) Les reprises de provisions

La reprise de provision est en hausse de 870 000 €. Elle s'explique par une reprise sur des travaux initialement programmés mais non réalisés. Une dotation complémentaire a toutefois été comptabilisée pour tenir compte d'une nouvelle programmation de travaux.

A2 - Les charges

Les charges au 31/12/2025 sont estimées à 91 663 000 €, en hausse de 2 318 000 € par rapport aux prévisions.

Les variations les plus importantes sont présentées ci-après :

1°) Les travaux de gros entretien

Une forte augmentation du budget gros entretien a été réalisée, pour :

- réduire la vacance locative
- assurer un entretien soutenu du patrimoine de THM,
- renforcer la sécurité des locataires.

Le montant atteint 9 374 111 €, soit une hausse de 1 500 000 € par rapport au budget initial.

2°) Les charges récupérables

Il est prévu une augmentation de 693 000 € des charges récupérables, principalement en raison :

- du renouvellement du contrat de chauffage, avec des tarifs plus élevés,
- de la hausse du prix du gaz.

3°) Les taxes foncières (TFPB)

La revalorisation des bases cadastrales en 2025 s'élève à + 1,7 %, contre + 3,9 % en 2024. Les hypothèses de calcul du budget initial ayant été surestimées, une économie de 944 000 € est attendue sur ce poste. Cette variation a été anticipée en cours d'exercice par un ajustement budgétaire.

Le montant de la taxe foncière 2025 est estimé à 10 346 000 €.

4°) les charges de personnel

Une diminution est enregistrée, en raison du reversement d'un trop-perçu de l'URSSAF de 377 000 €.

5°) Les dotations à la provision pour gros entretien

La revalorisation du Plan Pluriannuel d'Entretien (PPE) implique une dotation supplémentaire de 1 089 000 €, en partie compensée par la reprise évoquée précédemment. Ainsi, la provision pour gros entretien devrait s'élever à 4 889 744 € au 31/12/2025.

B – La capacité d'autofinancement (CAF)

La capacité d'autofinancement prévisionnelle au 31/12/2025 est estimée à 11 088 000 €, en hausse de 1 723 000 €.

Cette amélioration provient, entre autres :

- du meilleur résultat prévisionnel,
- de l'impact des produits non encaissables (reprises de provisions, subventions d'investissement, produits de cessions)
- de la variation des charges non décaissables (dotations aux provisions & amortissements, ...)

La CAF reflète les ressources générées par l'activité, avant remboursement du capital des emprunts.

C – Le prélèvement sur fonds de roulement

Le prélèvement sur le fonds de roulement prévu pour 2025 s'élève à 417 000 €, un montant relativement stable par rapport à la délibération initiale.

Le retard dans la réalisation des travaux a décalé la mobilisation des prêts, mais les variations d'emplois et de ressources se compensent globalement.

D – La trésorerie

La trésorerie au 30/09/2025 s'élève à 54 100 800 €.

La taxe foncière et T.O.M. (taxe ordures ménagères) 2025 (environ 15 000 000 €) sera prélevée au mois d'octobre, ramenant la trésorerie à 39 000k €.

La trésorerie est ventilée de la façon suivante :

LIBELLE_COMPTE	Solde 30/09/2025
CDC THM	1 474 536
CAISSE EPARGNE THM	289 691
LA BANQUE POSTALE THM	92 605
COMPTE A TERME THM	13 000 000
LIVRET A CAISSE EPARGNE	9 735 826
LIVRET A BQUE POSTALE	3 360 026
COMPTE SUR LIVRET LOG SOCIAL THM	26 148 116
TOTAL TRESORERIE	54 100 800

III – COMMENTAIRES SUR LE RESULTAT PREVISIONNEL 2025 DE L'ACTIVITE BRS (Bail Réel Solidaire)

Aucun engagement de dépense ou de recette n'est prévu sur 2025.

A l'issue de cette présentation, il est demandé au Conseil d'Administration de prendre acte de la présentation de l'avancement budgétaire du 30 septembre 2025.

Le Conseil d'Administration,

Vu le décret 2008-648 du 01/07/2008,

Vu l'arrêté du 19/12/2008,

Vu les articles R421-16 et R423-25-II 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	24	Abstention	0	Votes contre	0
-------------------------	-----------	-------------------	----------	---------------------	----------

Article 1

PREND ACTE de la présentation de l'avancement budgétaire du 30 septembre 2025.

 Le Président du Conseil d'Administration,

Mohamed MAHALI

ANNEXE - TABLEAU AVANCEMENT BUDGETAIRE AU 31/12/2025

CHARGES	BUDGET_INITIAL	Projection 2025
Achats (hors 609)	539 400	601 000
Autres charges de gestion courante	178 510	178 000
Autres charges de personnel - Rémunérations, indemnités	90 000	90 000
Autres services extérieurs (hors 629)	1 209 850	1 311 000
Charges de personnel (hors rémunérations) (hors 6459, 6479 et 6489)	3 954 100	3 313 000
Charges exceptionnelles	570 900	640 000
Charges financières (hors 6691)	6 090 000	5 450 000
Charges récupérables	20 119 330	20 812 000
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers, part NR	7 860 850	9 374 000
Dotations aux amortissements et aux provisions	17 053 500	17 415 000
Impôts, taxes et versements assimilés (hors 6319, 6339 et 6359)	1 440 300	1 416 000
Participation des salariés -Impôts bénéfice	207 885	68 000
Pertes sur créances irrécouvrables	2 350 000	2 250 000
Provisions pour gros entretien	980 000	2 069 000
Rémunérations du personnel (hors 6419)	8 868 045	9 221 000
Services extérieurs (hors 619)	6 512 480	6 881 000
Taxes foncières	11 290 750	10 346 000
VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	28 500	228 000
Total Charges	89 344 400	91 663 000
PRODUITS	BUDGET_INITIAL	Projection 2025
Autres produits de gestion courante	1 200 000	1 289 000
Loyers	57 824 320	58 583 000
Production immobilisée	150 000	150 000
Produits des activités	817 500	867 000
Produits des cessions d'éléments d'actif	860 000	959 000
Produits exceptionnels (hors 7732)	6 222 000	6 912 000
Produits financiers	1 100 000	1 100 000
Provisions sur gros entretien	1 200 000	2 070 000
Récupération des charges locatives	17 906 200	18 731 000
Reprises sur amortissements et provisions	2 000 000	2 071 000
Subventions d'exploitation	37 500	53 000
Transferts de charges	60 000	60 000
Total Produits	89 377 520	92 845 000

RESULTAT	33 120	1 182 000
-----------------	---------------	------------------

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	9 365 120	11 088 000
APPORT PRELEVEMENT FOND DE ROULEMENT	-437 680	-417 000
Immobilisations	28 094 400	21 424 000
Remboursement dettes financières	4 406 000	4 614 000
Produits de cession	860 000	959 000
Augmentation capitaux propres	805 000	452 000
Augmentation dettes financières	21 032 600	13 122 000