



# 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 BOUCHKARA	M. MARKOVIC	Mme RIQUELME	

#### Absents/excusés avant 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

<b>DELIBERATION 25-53</b>  Débat d'orientations budgétaires 2026	<b><u>N° 25-53 – DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2026</u></b>  Mesdames, Messieurs,  Monsieur le Président présente le rapport suivant :  Le débat d'orientations budgétaires constitue une étape essentielle précédant l'adoption du budget dans les Offices Publics de l'Habitat, conformément à l'article R.423-6 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).  <b><u>I – CADRE REGLEMENTAIRE ET METHODOLOGIQUE</u></b>  Les principales obligations réglementaires sont :
-------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

↳ débat obligatoire sur les orientations budgétaires, dans les deux mois précédant le vote du budget (article R.423-6 du CCH),

↳ l'adoption du budget, au plus tard, le 31 mars de l'exercice concerné (article L421-21 du CCH),

↳ le suivi, au moins annuel, de l'exécution budgétaire et adoption d'une délibération modificative, dans le délai d'un mois du constat de bouleversement de l'économie générale du budget (article R 423-25 du CCH).

## **II - ELABORATION DES ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2026 SUR L'ACTIVITE LOCATIVE**

Ce débat vise à permettre au Conseil d'administration de se prononcer sur les engagements pluriannuels de l'OPH. Il donne lieu à une délibération sans portée décisionnelle.

Le projet de budget 2026 repose sur :

- l'actualisation du budget 2025 voté en décembre 2024,
- l'analyse de l'exécution budgétaire en cours,
- les évolutions économiques et réglementaires connues à ce jour.

### **A – Contexte du secteur HLM et de THM**

Le **contexte du logement social en 2025 en France** est marqué par un déséquilibre croissant **entre une demande en forte hausse** et une **offre insuffisante**, dans un cadre économique et réglementaire complexe.

Le secteur doit réaliser des arbitrages délicats entre constructions neuves, et rénovations énergétiques, dans un contexte d'inflation, de hausse des coûts d'investissement et de taux d'intérêt.

La loi Climat et Résilience introduit des échéances réglementaires majeures avec l'interdiction progressive de location des logements classés G dès 2025, F dès 2028, et E dès 2034

Sur le plan local, THM fait face à une vacance importante, notamment sur le site de la Seyne sur mer. Toutefois, les efforts financiers et humains ont permis une nette amélioration :

- 564 logements vacants au 30 septembre 2025, contre 659 fin 2024 (soit une baisse de 95 logements).

### **B – Prévision d'exploitation 2026**

Les hypothèses présentées, ci-après, seront révisées pour le vote du budget 2026 prévu en décembre 2025.

Le résultat prévisionnel 2026 est estimé à 47 000 € avant augmentation des loyers. La délibération sur l'évolution des loyers sera soumise au Conseil d'Administration après celle-ci.

Le détail des variations entre le projet de budget 2026 (avant augmentation des loyers) et la projection du Résultat 2025 est présenté dans un tableau synthétique en annexe.

#### **B1 – Les charges**

Le contexte économique général impacte l'ensemble des charges.

### 1°) Charges d'énergie

Ce poste concerne principalement les charges récupérables (électricité, eau, gaz, contrats de maintenance). La part liée aux logements vacants reste à la charge de l'OPH et impacte son résultat.

Ces postes ont été réévalués pour tenir compte de l'évolution des prix et des marchés.

### 2°) Entretien du patrimoine

THM maintient en 2026 un niveau important de maintenance. Une hausse de plus de 900 000 € est envisagée par rapport à l'actualisation 2025, soit 1 730 000 € de plus que le budget initial 2025.

Le montant alloué à la maintenance du patrimoine est de 7 780 000 €.

### 3°) Taxes foncières

Après une forte augmentation en 2024 + 3,9%, la revalorisation 2025 de la valeur locative a été limitée à 1,7 % en 2025. Pour 2026, une augmentation de 2 % est anticipée, intégrant la revalorisation des bases et les éventuelles hausses de taux par les collectivités

### 4°) Les charges de personnel

Une augmentation de la masse salariale interviendra en 2026 pour deux raisons :

- L'embauche de 10 agents de proximité afin de se conformer progressivement au décret gardien.

Cette hausse entraînera des répercussions sur les charges auprès des locataires.

- L'augmentation de la cotisation URSSAF due à la perte de la réduction générale des cotisations sociales (RGCS, dite réduction Fillon) pour les fonctionnaires et l'adhésion à France Travail afin de maintenir cette réduction pour les salariés de droit privé.

La hausse globale de la masse salariale est estimée à de 1 500 000 €.

### 5°) Intérêts d'emprunts

Le remboursement de la dette suit la revalorisation du taux de livret A. Ce dernier est passé de 2,4% à 1,7 % au 1<sup>er</sup> aout 2025.

La revalorisation technique au 1<sup>er</sup> février 2026 est estimée à 1,8 %.

La part des emprunts de THM indexés sur le taux du livret A est de 92 %. De ce fait, la baisse du taux du livret A en 2025 a impacté fortement le montant des intérêts.

L'économie prévisionnelle sur les intérêts en 2026 est estimée à 1 375 000 €.

## **B2 – Les produits**

### 1°) Les loyers

Les principaux produits sont les revenus locatifs. Leur progression dépend de :

↳ la mise en service des programmes :

- Résidences chemin La Croix du Sud à Sanary, achat en juillet 2025, année pleine en 2026,
- Massenet, livraison en décembre 2025.

↳ L'augmentation de loyer pratiquée au 1<sup>er</sup> janvier 2026 qui sera décidé par le Conseil d'Administration.

Pour 2026, le taux maximal applicable est de 1,04 %.

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

COMPTE	LIBELLE	BUDGET 2026	3 Hypothèses		
			0,25%	0,50%	1,04%
704140	LOGT NON CONVENTIONNES	536 000	1 340	2 680	5 574
704340	LOYERS LOGEMENTS CONVENTIONNES	57 941 000	144 853	289 705	602 586
704540	GARAGES ET PARKINGS	1 369 680	3 424	6 848	14 245
	<b>GAIN POTENTIEL</b>	<b>59 846 680</b>	<b>149 617</b>	<b>299 233</b>	<b>622 405</b>

↳ La réduction de la vacance :

Le budget élevé octroyé aux Etat des lieux (EDL), devrait permettre une nouvelle baisse de la vacance. Par voie de conséquence, une hausse des loyers est estimée à 200 000 € sur l'exercice 2026 hors effet année pleine des remises en location 2025.

Cette augmentation de loyers impacte également le taux de récupération des charges locatives estimé à 90 % en 2026.

2°) Les autres produits

Les autres produits sont notamment constitués par :

↳ La cession de patrimoine :

Les ventes de terrains non mobilisables pour du logement social (situés en QPV), sont indispensables à l'équilibre du budget 2026.

La vente du terrain « Ex-Messidor », figurant initialement au budget 2025, devrait être réalisée sur l'exercice 2026 pour un montant de 860 000 €.

↳ Les produits financiers :

Ils sont issus des placements de trésorerie sur des comptes Livret A et des revenus des comptes à terme. Ils sont au niveau de 2025.

↳ Les dégrèvements TFPB :

Ils sont liés aux travaux d'économie d'énergie ou d'accessibilité. Les procédures sont plus exigeantes mais l'office reste mobilisé.  
Le produit prévisionnel est estimé à 1 300 000 €.

## **C – L'investissement**

### **C1 - Les constructions nouvelles**

L'augmentation des coûts de construction et la nécessité d'équilibrer les opérations entraînent une hausse de la consommation des fonds propres dans le financement du programme.

### **C2 - Les réhabilitations et renouvellements de composants**

Pour maintenir l'attractivité du patrimoine et répondre aux normes environnementales et techniques, THM poursuit son ambitieux programme de réhabilitations.

- Mise en place du dispositif Getraline : déploiement d'une solution connectée permettant d'assurer un suivi optimisé du contrat de maintenance des ascenseurs.
- Campagne de sécurisation des immeubles : remplacement des portes des halls d'entrée et installation d'un système d'interphonie pour renforcer la sécurité des résidents.

Programmation prévisionnelle des investissements 2026 :

PROGRAMMATION 2026	Montant
Constructions Nouvelles	14 678 000
Réhabilitation	7 578 000
Renouvellement de Composants	1 386 000
Réhabilitation Abricotier 3	750 000
Composant Chauffage, Plomberie, Ascenseur, Sécurité incendie	5 742 000
Menuiserie (3 Secteurs)	1 474 500
Structure	802 500
<b>Total Investissements</b>	<b>32 411 000</b>

### **III - ELABORATION DU DEBAT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026 DE L'ACTIVITE BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS)**

Il est rappelé que THM est agréé comme Organisme de Foncier Solidaire (OFS) intégré. A ce titre, il convient de soumettre, au débat d'orientations budgétaires du Conseil d'Administration, les éléments de constitution du budget 2026.

A ce jour, il n'est pas prévu de charge et produit en 2026 sur l'activité de BRS.

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 L421-21, R421-16, R423-25 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 :

<b>Votes favorables</b>	<b>24</b>	<b>Abstention</b>	<b>0</b>	<b>Votes contre</b>	<b>0</b>
-------------------------	-----------	-------------------	----------	---------------------	----------

#### **Article 1**

**CONSTATE** que le débat d'orientations budgétaires 2026 s'est bien tenu.

 Le Président du Conseil d'Administration,

  
Mohamed MAHALI

**ANNEXE - PRESENTATION PROJECTION 2025 ET PROPOSITION  
BUDGETAIRE 2026**

<b>CHARGES</b>	<b>Budget 2025 Voté</b>	<b>Projection budget 2025</b>	<b>Proposition budget 2026</b>
Achats	539 400	601 000	698 000
Services extérieurs (hors 619)	6 512 480	6 881 000	7 878 000
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	7 860 850	9 374 000	9 595 000
Autres services extérieurs (hors 629)	1 201 350	1 311 000	1 384 000
Impôts, taxes versement assimilés	1 448 800	1 416 000	1 513 000
Taxes foncières	11 290 750	10 346 000	10 553 000
Rémunérations du personnel (hors 6419)	8 868 045	9 221 000	9 402 000
Charges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	3 954 100	3 313 000	4 331 000
Autres charges de personnel - rémunérations, indemnités	90 000	90 000	72 000
Autres charges de gestion courante	178 510	178 000	198 000
Pertes sur créances irrécouvrables	2 350 000	2 250 000	1 250 000
Charges financières (hors 6691)	6 090 000	5 450 000	4 075 000
Charges exceptionnelles	570 900	640 000	673 000
Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis...	28 500	228 000	30 000
Provisions pour gros entretien	980 000	2 069 000	1 597 000
Dotations aux amortissements et aux provisions	17 053 500	17 415 000	17 209 000
Impôts sur les bénéfices	207 885	68 000	30 000
Charges Récupérables	20 119 330	20 812 000	22 204 000
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>89 344 400</b>	<b>91 663 000</b>	<b>92 692 000</b>

<b>PRODUITS</b>	<b>Budget 2025 Voté</b>	<b>Projection budget 2025</b>	<b>Proposition budget 2026</b>
Loyers (avant augmentation des loyers 2025 de l'IRL)	57 824 320	58 583 000	59 107 000
Produits des activités	817 500	867 000	869 000
Autres produits de gestion courante	1 200 000	1 289 000	1 100 000
Production immobilisée	150 000	150 000	150 000
Subventions d'exploitation	37500	53 000	0
Produits financiers	1 100 000	1 100 000	1 100 000
Produits exceptionnels (hors 7732)	6 222 000	6 912 000	6 312 000
Produits des cessions d'éléments d'actif	860 000	959 000	860 000
Reprise provisions pour gros entretien	1 200 000	2 070 000	2 197 000
Reprises sur amortissements, aux dép. et provisions	2 000 000	2 071 000	1 000 000
Transferts de charges	60 000	60 000	60 000
Récupération des charges locatives	17 906 200	18 731 000	19 984 000
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>89 377 520</b>	<b>92 845 000</b>	<b>92 739 000</b>
<b>RESULTAT PREVISIONNEL</b>	<b>33 120</b>	<b>1 182 000</b>	<b>47 000</b>