



EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 5 mars 2026

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 : 17

M. MAHALI	M. CAVANNA	M. MARKOVIC	M. STOJANOV
Mme BAGHDAD	M. DE GEA	Mme MARTINIANI	Mme VALVERDE
M. BEN MIHOUB	M. GARCIN	M. MORENO	
Mme BERNARDINI	M. GILLET	Mme PANAGOS	
Mme BOUCHKARA	Mme KADDOUR	M. SMAILI	

Absents/excusés ayant donné pouvoir : 4

Mme BASS	à	Mme BAGHDAD
Mme PIN	à	M. MORENO

M. RICHARD	à	M. STOJANOV
Mme RIQUELME	à	M. MAHALI

Absents/excusés : 6

Mme CHENET	M. DOYER	Mme MATHERON
M. DE ARAUJO	Mme FORTIAS	Mme SIDI DRIS

Nombre de votants (présents + représentés) : 21

DELIBERATION 26-02	N° 26-02 – THM – OFS THM – APPROBATION BUDGET MODIFICATIF 2026
THM – OFS THM Approbation budget modificatif 2026	<p>Mesdames, Messieurs,</p> <p>Monsieur le Président présente le rapport suivant :</p> <p>En suivi du Débat d'Orientations budgétaires dont le Conseil d'Administration a pris acte par délibération n° 25-53 du 30 octobre 2025, le budget 2026 a été présenté et approuvé par délibération n° 25-75 lors de la séance du Conseil d'Administration du 18 décembre 2025.</p> <p>Au moment de l'adoption du budget 2026, l'opération envisagée par l'OFS THM, dans le cadre d'un Bail Réel Solidaire (BRS) sise chemin de Favayrolles à Ollioules n'avait pas encore été soumise au Conseil d'Administration. En conséquence, l'incidence financière de cette opération n'avait pas encore pu être intégrée au budget de l'OFS.</p>

En considération de la délibération n° 25-79 du 18 décembre 2025, par laquelle le Conseil d'Administration a autorisé l'Organisme de Foncier Solidaire THM à procéder à l'acquisition des tantièmes indivis du sol et des droits à construire, objet du Bail Réel Solidaire (BRS) au prix de 141 060,13 € HT auprès de la société ALTESENS, dans le cadre de l'opération sise chemin de Favayrolles à Ollioules il convient aujourd'hui de présenter un budget modificatif 2026 intégrant cette opération.

Il est rappelé que l'activité d'Organisme de Foncier Solidaire est exercée par THM en sus de son activité d'Office Public de l'Habitat. À ce titre, la présentation budgétaire distingue le budget propre à l'activité OFS/BRS, le budget de l'activité locative sociale ainsi qu'un budget consolidé intégrant l'ensemble des activités de l'Office.

Sont présentés, ci-dessous, successivement les trois budgets de l'Office :

- Le budget 2026 de l'activité locative LLS
- Le budget 2026 de l'activité OFS/BRS
- Le budget consolidé de l'activité locative et de l'activité BRS.

BUDGET THM – ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE

I – LE BUDGET D'EXPLOITATION

L'ensemble des documents budgétaires de l'activité BRS, vous est présenté au Conseil d'Administration sous forme d'un « Etat prévisionnel des dépenses et recettes » (EPRD) en deux parties :

- Le compte de résultat prévisionnel retraçant l'activité annuelle de l'OFS,
- L'évolution du potentiel financier et du fonds de roulement retraçant l'ensemble des opérations d'investissement à long terme.

Ce budget traduit la gestion propre de l'activité OFS et constitue une donnée essentielle pour le calcul de l'autofinancement net HLM.

A – LE COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL 2026

Au titre de l'activité BRS, il ressort un résultat prévisionnel de 12 300 €.

Les hypothèses retenues pour l'élaboration du budget d'exploitation prévisionnel de l'exercice 2026 sont exposées ci-dessous.

A 1 – LES PRODUITS

Concernant les produits, il est retenu :

- Un droit d'appui évalué à 34 000 €,
- La redevance sur la location du terrain, dont la perception ne débutera qu'à compter du 1^{er} janvier 2027. Elle n'est donc pas intégrée au budget 2026.

A 2 – LES CHARGES

Concernant les charges, il est retenu :

- Les honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour 14 400 €,
- Les charges de personnel pour 7 300 € correspondant à la valorisation du temps effectivement consacré à l'activité BRS par différents des salariés de l'OPH, sur la base des heures réalisées.

En synthèse, le compte de résultat l'activité BRS se présente comme suit :

	En €
Total Charges	21 700
Total Produits	34 000
Résultat Prévisionnel	12 300

B – L'AUTOFINANCEMENT NET HLM

L'autofinancement net HLM s'élève à 12 300 €. Il est identique au résultat prévisionnel, aucune charge ou produit n'étant à réintégrer, et aucun remboursement d'emprunt n'étant prévu au titre de l'exercice 2026.

II – LE BUDGET D'INVESTISSEMENT

A – LE TABLEAU DE FINANCEMENT

A1 – LES EMPLOIS

	En €
Achat terrain (prix achat + frais notaire)	155 000
Emplois 2026	155 000

A2 – LES RESSOURCES

	En €
Augmentation dettes financières (emprunt)	141 000
Ressources 2026	141 000

B – L'EVOLUTION DU POTENTIEL FINANCIER

Compte tenu des investissements réalisés et du recours à l'emprunts, un prélèvement de 1 700 € sur le potentiel financier sera nécessaire.

	En €
Capacité d'autofinancement	12 300
Ressources	141 000
Emplois	155 000
Prélèvement au potentiel financier	-1 700

BUDGET THM – ACTIVITE LOCATIVE SOCIALE

Le budget prévisionnel de l'activité locative sociale, adopté en décembre 2025, faisait apparaître un résultat prévisionnel de 253 500 €.

Il est modifié afin de tenir compte de la ventilation des charges directes affectées à l'activité OFS/BRS.

Cette modification porte exclusivement sur la réaffectation d'une quote-part des charges de personnel correspondant aux employés de l'OPH intervenant sur l'activité BRS.

Elle n'affecte ni le volume d'activité locative ni les équilibres structurels de l'activité LLS.

En conséquence, le résultat prévisionnel de l'activité locative est porté à 260 800 € après réaffectation des charges.

	En €
Budget 2026 activité locative voté en décembre 2025	253 500
Charges de personnel affectées à l'OFS	7 300
Résultat prévisionnel 2026 activité locative	260 800

BUDGET THM – ACTIVITE LOCATIVE ET BRS (budget consolidé)

L'ensemble des documents budgétaires relatifs à l'activité locative sociale et à l'activité OFS/BRS est présenté sous la forme d'un état prévisionnel des dépenses et recettes (EPRD) consolidé.

Le résultat prévisionnel consolidé s'élève à 273 100 €, réparti comme suit :

	En €
Activité locative	260 800
Activité BRS	12 300
Résultat prévisionnel 2026	273 100

En conséquence, il est demandé au Conseil d'Administration d'approuver le budget modificatif 2026 de THM et de l'OFS THM.

Le Conseil d'Administration,

Vu l'article R421-16 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu les délibérations n° 25-53 du Conseil d'Administration du 30/10/2025, n° 25-75 et n° 25-79 du Conseil d'Administration du 18/12/2025

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

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstention	0	Votes contre	0
-------------------------	-----------	-------------------	----------	---------------------	----------

Article 1

APPROUVE le budget modificatif 2026 de THM et de l'OFS THM..

Le Président du Conseil d'Administration,


Mchamed MAHALI

BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE N - BRS
COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'EXERCICE N

N° de compte	Intitulé	Estimations Exercice N-1	Exercice 2026
PRODUITS hors récupération de charges			
	MARGE SUR ACCESSION		
704	LOYERS ET REDEVANCES	0	0
706-705-708	PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	0	34 000
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	0	0
74	SUBVENTIONS	0	0
741-742-744	Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien	0	
747	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	0	0
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	0	0
7584	Dégrèvements d'impôts		
757	Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres 75	Autres produits de gestion courante		
76	PRODUITS FINANCIERS	0	0
778	PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	0	0
TOTAL I		0	34 000
CHARGES non récupérables			
60-61-62-63-64-65	CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLES	0	21 700
64	Charges de personnel	0	7 300
6151	Entretien et réparations courants	0	0
6152	Dépenses de gros entretien	0	0
63512	Taxes foncières	0	0
602-6032-605-606-autres 61-62-autres 63	Autres charges d'exploitation	0	14 400
652	Charges liées aux opérations de démolition		
657	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	0	0
Autres 65	Autres charges de gestion courante		
66	CHARGES FINANCIERES	0	0
678	CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	0	0
69	IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES	0	
TOTAL II		0	21 700
	EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES		
RESULTAT DE L'EXERCICE		0	12 300

	RESULTAT DE L'EXERCICE	0	12 300
	- Comptes 747,757,767,78 et éventuelles cessions enregistrées en 778	0	0
	+ Comptes 657, 667,68 et éventuelles cessions enregistrées en 678	0	0
	- Remboursement en capital des emprunts locatifs (hors remboursements anticipés)		
AUTOFINANCEMENT NET HLM		0	12 300

EVOLUTION PREVISIONNELLE DU POTENTIEL FINANCIER ET DU FONDS DE ROULEMENT

	Estimation N-1	2026	N+1	N+2	N+3	N+4
Potentiel financier au 31 décembre exercice précédent	(27 000)	(27 000)	(28 700)	(14 091)	(13 447)	(12 767)
Ressources internes :						
Autofinancement net HLM	0	12 300	1 302	1 352	1 402	1 452
Produits nets des cessions d'actifs						
Fonds propres mobilisés sur :						
Renouvellements composants						
Démolitions (si immobilisées)						
Opérations nouvelles	0	(14 000)	14 000	0	0	0
Immobilisations de structures	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations						
Remboursement des dettes financières [hors locatifs et a	0	0	(693)	(708)	(722)	(738)
Remboursement anticipés						
Variations des capitaux propres	0	0	0	0	0	0
Mobilisations d'emprunts [hors locatifs et accession (*)]						
Variations nettes des provisions	0	0	0	0	0	0
Variation nette des intérêts compensateurs						
Variation nette des ACNE						
Apport ou prélèvement sur le potentiel financier	0	(1 700)	14 609	644	680	714
Potentiel financier au 31 décembre exercice	(27 000)	(28 700)	(14 091)	(13 447)	(12 767)	(12 053)
Provision pour gros entretien	0	0	0	0	0	0
Autres provisions pour risques et charges	0	0	0	0	0	0
Dépôts et cautionnements	0	0	0	0	0	0
Emprunts nets accession (*)						
Fonds de roulement au 31 décembre	(27 000)	(28 700)	(14 091)	(13 447)	(12 767)	(12 053)

(*) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers

BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE N
COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'EXERCICE N - BRS

N° de compte	Intitulé	Estimations Exercice N-1	Exercice 2026
PRODUITS hors récupération de charges			
	MARGE SUR ACCESSION		
704	LOYERS ET REDEVANCES	0	0
7041	Loyers des logements non conventionnés		
7043	Loyers des logements conventionnés		
7042-7044-7045-7046-7048-70476	Autres loyers		
706-705-708	PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	0	34 000
706	Prestations de services :		
7064-7065-7066-70671-7068	Autres prestations		
705-708	Activités annexes		34 000
72	PRODUCTION IMMOBILISEE		
74	SUBVENTIONS	0	0
741-742-744	Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien		
747	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice		
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	0	0
7584	Dégrèvements d'impôts		
757	Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres 75	Autres produits de gestion courante		
76	PRODUITS FINANCIERS	0	0
762-763- 765-766-768	Autres produits financiers		
767	Produits sur cession d'éléments financiers		
778	PRODUITS EXCEPTIONNELS		
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	0	0
781525	Reprises sur provisions pour gros entretien		
Autres 78	Autres reprises		
TOTAL I		0	34 000
CHARGES non récupérables			
60-61-62-63-64-65	CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLES	0	21 700
64	Charges de personnel		7 300
6151	Entretien et réparations courants		
6152	Dépenses de gros entretien		
63512	Taxes foncières		
602-6032-605-606-autres 61-62-autres 63	Autres charges d'exploitation		14 400
652	Charges liées aux opérations de démolition		
657	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		
Autres 65	Autres charges de gestion courante		
66	CHARGES FINANCIERES	0	0
661 (sauf 66114)	Charges d'intérêts		
667	Charges sur cession d'éléments d'actifs		
Autres 66 (sauf 686)	Autres		
678	CHARGES EXCEPTIONNELLES		
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	0	0
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Amortissement des immobilisations locatives		
6811 autres-6812-6871	Autres amortissements		
681525	Provisions pour gros entretien ou grandes révisions		
68174	Dépréciations des créances douteuses		
6816-6817-6815-686-6876-6872-6875	Autres dépréciations et provisions		
69	IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES		
TOTAL II		0	21 700
EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES			
RESULTAT DE L'EXERCICE		0	12 300

	RESULTAT DE L'EXERCICE	0	12 300
	- Comptes 747,757,767,78 et éventuelles cessions enregistrées en 778	0	0
	+ Comptes 657, 667,68 et éventuelles cessions enregistrées en 678	0	0
	- Remboursement en capital des emprunts locatifs (hors remboursements anticipés)		
AUTOFINANCEMENT NET HLM		0	12 300

EVOLUTION PREVISIONNELLE DU POTENTIEL FINANCIER ET DU FONDS DE ROULEMENT

	Estimation N-1	2026	N+1	N+2	N+3	N+4
Potentiel financier au 31 décembre exercice précédent	(27 000)	(27 000)	(28 700)	(14 091)	(13 447)	(12 767)
Ressources internes :						
Autofinancement net HLM	0	12 300	1 302	1 352	1 402	1 452
Produits nets des cessions d'actifs						
Fonds propres mobilisés sur :						
Renouvellements composants						
Démolitions (si immobilisées)						
Opérations nouvelles		(14 000)	14 000			
Immobilisations de structures						
Autres immobilisations						
Remboursement des dettes financières [hors locatifs et accession (*)]			- 693	- 708	- 722	- 738
Remboursement anticipés						
Variations des capitaux propres						
Mobilisations d'emprunts [hors locatifs et accession (*)]						
Variations nettes des provisions						
Variation nette des intérêts compensateurs						
Variation nette des ACNE						
Apport ou prélèvement sur le potentiel financier	0	(1 700)	14 609	644	680	714
Potentiel financier au 31 décembre exercice	(27 000)	(28 700)	(14 091)	(13 447)	(12 767)	(12 053)
Provision pour gros entretien						
Autres provisions pour risques et charges						
Dépôts et cautionnements						
Emprunts nets accession (*)						
Fonds de roulement au 31 décembre	(27 000)	(28 700)	(14 091)	(13 447)	(12 767)	(12 053)

(*) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers

BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2026 - ACTIVITE LOCATIVE

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2026

N° de compte	Intitulé	Estimations Exercice N-1	Exercice 2026
PRODUITS hors récupération de charges			
	MARGE SUR ACCESSION		
704	LOYERS ET REDEVANCES	58 582 600	61 151 200
706-705-708	PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	866 800	869 000
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	150 000	150 000
74	SUBVENTIONS	4 757 500	4 310 000
741-742-744	Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien	52 500	
747	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	4 705 000	4 310 000
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	4 455 500	2 722 000
7584	Dégrèvements d'impôts	1 388 000	1 300 000
757	Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	959 000	720 000
Autres 75	Autres produits de gestion courante	2 108 500	702 000
76	PRODUITS FINANCIERS	1 100 000	1 100 000
778	PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	4 141 600	3 197 500
TOTAL I		74 054 000	73 499 700
CHARGES non récupérables			
60-61-62-63-64-65	CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLE	45 788 000	47 876 800
64	Charges de personnel	12 563 000	13 738 120
6151	Entretien et réparations courants	682 125	860 000
6152	Dépenses de gros entretien	9 374 000	9 595 410
63512	Taxes foncières	10 346 000	10 552 950
602-6032-605-606-autres 61-62-autres 63-64-65	Autres charges d'exploitation	9 526 875	10 980 020
652	Charges liées aux opérations de démolition		
657	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	228 000	30 000
Autres 65	Autres charges de gestion courante	3 068 000	2 120 300
66	CHARGES FINANCIERES	5 450 000	4 075 000
678	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 000	500
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	19 484 000	19 020 500
69	IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES	68 000	30 000
TOTAL II		70 791 000	71 002 800
EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVE		-2 081 000	-2 236 100
RESULTAT DE L'EXERCICE		1 182 000	260 800

RESULTAT DE L'EXERCICE		1 182 000	260 800
- Comptes 747,757,767,78 et éventuelles cessions enregistrées en 778		-9 805 600	-8 227 500
+ Comptes 657, 667,68 et éventuelles cessions enregistrées en 678		19 712 000	19 050 500
- Remboursement en capital des emprunts locatifs (hors remboursements anticipés)		-4 078 850	-4 887 600
AUTOFINANCEMENT NET HLM		7 009 550	6 196 200

EVOLUTION PREVISIONNELLE DU POTENTIEL FINANCIER ET DU FONDS DE ROULEMENT

	Estimation N-1	2026	N+1	N+2	N+3	N+4
Potentiel financier au 31 décembre exercice précédent	36 758 000	30 799 550	20 991 750	17 204 750	3 575 750	1 230 750
Ressources internes :						
Autofinancement net HLM	7 009 550	6 196 200	4 682 000	4 688 000	3 593 000	3 736 000
Produits nets des cessions d'actifs						
Fonds propres mobilisés sur :						
Renouvellements composants						
Démolitions (si immobilisées)						
Opérations nouvelles	-3 894 000	-7 060 000	-4 584 000	-6 251 000	-2 356 000	-1 642 000
Immobilisations de structures	-7 702 000	-7 571 000	-5 215 000	-11 643 000	-2 724 000	-1 825 000
Autres immobilisations						
Remboursement des dettes financières [hors locatifs et anticipés]	-581 000	-595 000	-609 000	-624 000	-639 000	-654 000
Variations des capitaux propres	-1 091 000	-478 000	1 939 000	201 000	-210 000	-391 000
Mobilisations d'emprunts [hors locatifs et accession (*)]						
Variations nettes des provisions	300 000	-300 000	0	0	-9 000	-26 000
Variation nette des intérêts compensateurs						
Variation nette des ACNE						
Apport ou prélèvement sur le potentiel financier	-5 958 450	-9 807 800	-3 787 000	-13 629 000	-2 345 000	-802 000
Potentiel financier au 31 décembre exercice	30 799 550	20 991 750	17 204 750	3 575 750	1 230 750	428 750
Provision pour gros entretien	4 590 000	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 899 000	4 926 000
Autres provisions pour risques et charges	1 115 000	1 215 000	1 215 000	1 215 000	1 215 000	1 215 000
Dépôts et cautionnements	3 873 000	3 890 000	3 929 000	3 971 000	3 998 000	4 031 000
Emprunts nets accession (*)						
Fonds de roulement au 31 décembre	40 377 550	30 986 750	27 238 750	13 651 750	11 342 750	10 600 750

(*) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers

BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2026
COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2026 - ACTIVITE LOCATIVE

N° de compte	Intitulé	Estimations Exercice N-1	Exercice 2026
PRODUITS hors récupération de charges			
	MARGE SUR ACCESSION		
704	LOYERS ET REDEVANCES	58 582 600	61 151 200
7041	Loyers des logements non conventionnés	966 000	541 600
7043	Loyers des logements conventionnés	52 679 400	54 515 700
7042-7044-7045-7046-7048-70476	Autres loyers	4 937 200	6 093 900
706-705-708	PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	866 800	869 000
706	Prestations de services :	188 800	190 000
7064-7065-7066-70671-7068	Autres prestations		
705-708	Activités annexes	678 000	679 000
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	150 000	150 000
74	SUBVENTIONS	4 757 500	4 310 000
741-742-744	Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien	52 500	
747	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	4 705 000	4 310 000
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	4 455 500	2 722 000
7584	Dégrèvements d'impôts	1 388 000	1 300 000
757	Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	959 000	720 000
Autres 75	Autres produits de gestion courante	2 108 500	702 000
76	PRODUITS FINANCIERS	1 100 000	1 100 000
762-763- 765-766-768	Autres produits financiers	1 100 000	1 100 000
767	Produits sur cession d'éléments financiers		
778	PRODUITS EXCEPTIONNELS		
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	4 141 600	3 197 500
781525	Reprises sur provisions pour gros entretien	2 070 400	2 197 500
Autres 78	Autres reprises	2 071 200	1 000 000
TOTAL I		74 054 000	73 499 700
CHARGES non récupérables			
60-61-62-63-64-65	CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERAB	45 788 000	47 876 800
64	Charges de personnel	12 563 000	13 738 120
6151	Entretien et réparations courants	682 125	860 000
6152	Dépenses de gros entretien	9 374 000	9 595 410
63512	Taxes foncières	10 346 000	10 552 950
602-6032-605-606-autres 61-62-autres 63	Autres charges d'exploitation	9 526 875	10 980 020
652	Charges liées aux opérations de démolition	0	
657	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	228 000	30 000
Autres 65	Autres charges de gestion courante	3 068 000	2 120 300
66	CHARGES FINANCIERES	5 450 000	4 075 000
661 (sauf 66114)	Charges d'intérêts	5 450 000	4 075 000
667	Charges sur cession d'éléments d'actifs		
Autres 66 (sauf 666)	Autres		
678	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 000	500
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	19 484 000	19 020 500
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Amortissement des immobilisations locatives	17 361 500	17 285 000
6811 autres-6812-6871	Autres amortissements	53 500	53 500
681525	Provisions pour gros entretien ou grandes révisions	2 069 000	1 682 000
68174	Dépréciations des créances douteuses		
6816-6817-6815-686-6876-6872-6875	Autres dépréciations et provisions		
69	IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES	68 000	30 000
TOTAL II		70 791 000	71 002 800
	EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATI	-2 081 000	-2 236 100
RESULTAT DE L'EXERCICE		1 182 000	260 800
	RESULTAT DE L'EXERCICE	1 182 000	260 800
	- Comptes 747,757,767,78 et éventuelles cessions enregistrées en 778	-9 805 600	-8 227 500
	+ Comptes 657,667,68 et éventuelles cessions enregistrées en 678	19 712 000	19 050 500
	- Remboursement en capital des emprunts locatifs (hors remboursements anticipés)	-4 078 850	-4 887 600
AUTOFINANCEMENT NET HLM		7 009 550	8 196 200

EVOLUTION PREVISIONNELLE DU POTENTIEL FINANCIER ET DU FONDS DE ROULEMENT

	Estimation N-1	2026	N+1	N+2	N+3	N+4
Potentiel financier au 31 décembre exercice précédent	36 758 000	30 799 550	20 991 750	17 204 750	3 575 750	1 230 750
Ressources internes :						
Autofinancement net HLM	7 009 550	6 196 200	4 682 000	4 688 000	3 593 000	3 736 000
Produits nets des cessions d'actifs						
Fonds propres mobilisés sur :						
Renouvellements composants						
Démolitions (si immobilisées)						
Opérations nouvelles	-3 894 000	-7 060 000	-4 584 000	-6 251 000	-2 356 000	-1 642 000
Immobilisations de structures	-7 702 000	-7 571 000	-5 215 000	-11 643 000	-2 724 000	-1 825 000
Autres immobilisations						
Remboursement des dettes financières [hors locatifs et accession (*)	-581 000	-595 000	-609 000	-624 000	-639 000	-654 000
Remboursement anticipés						
Variations des capitaux propres	-1 091 000	-478 000	1 939 000	201 000	-210 000	-391 000
Mobilisations d'emprunts [hors locatifs et accession (*)]						
Variations nettes des provisions	300 000	-300 000			-9 000	-26 000
Variation nette des intérêts compensateurs						
Variation nette des ACNE						
Apport ou prélèvement sur le potentiel financier	-5 958 450	-9 807 800	-3 787 000	-13 629 000	-2 345 000	-802 000
Potentiel financier au 31 décembre exercice	30 799 550	20 991 750	17 204 750	3 575 750	1 230 750	428 750
Provision pour gros entretien	4 590 000	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 899 000	4 926 000
Autres provisions pour risques et charges	1 115 000	1 215 000	1 215 000	1 215 000	1 215 000	1 215 000
Dépôts et cautionnements	3 873 000	3 890 000	3 929 000	3 971 000	3 998 000	4 031 000
Emprunts nets accession (*)						
Fonds de roulement au 31 décembre	40 377 550	30 986 750	27 238 750	13 651 750	11 342 750	10 600 750

(*) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers

TABLEAU DE FINANCEMENT - ACTIVITE LOCATIVE

EMPLOIS			
Chapitre	Intitule	ESTIMATIONS N-1	Exercice 2026
20	Immobilisations incorporelles (sauf 232, 237)	2 500	0
Sous-Total 1 - Immobilisations incorporelles		2 500	0
211	Terrains	78 500	0
213	(hors 21311) Constructions	8 000	2 616 000
21311	Constructions - Immeubles de rapport	3 930 890	4 152 000
21411	Constructions sur sol d'autrui - Immeubles de rapport	41 113	0
215	Installations techniques, matériel et outillage	12 500	177 700
218	Autres immobilisations corporelles	84 000	235 000
2313 (hors 231311)	Constructions en cours	17 266 950	21 318 510
Sous-Total 2 - Immobilisations corporelles		21 421 953	28 499 210
Sous-Total 3 - Immobilisations financières		0	0
ACQUISITIONS D'ÉLÉMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ (ST 1 + ST 2 + ST 3)		21 424 453	28 499 210
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	177 655	157 100
163	Emprunts obligataires	0	0
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	4 318 330	5 211 700
168 (hors 16883)	Autres emprunts et dettes assimilées	118 030	118 100
16883	Intérêts compensateurs courus	0	0
REMBOURSEMENT DES DETTES FINANCIÈRES		4 614 015	5 486 900
TOTAL DES EMPLOIS		26 038 468	33 986 110

RESSOURCES			
Chapitre	Intitule	ESTIMATIONS N-1	Exercice 2026
CAF		11 089 000	11 076 500
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	959 000	720 000
CESSION OU RÉDUCTION D'ÉLÉMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ		959 000	720 000
13	Subventions d'investissement	452 000	1 102 110
AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES		452 000	1 102 110
162 et 164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	12 994 400	17 761 700
1649	Refinancement de dette	0	0
1651	Dépôts de garantie des locataires	127 600	150 000
16883	Intérêts compensateurs courus	0	0
AUGMENTATION DES DETTES FINANCIÈRES		13 122 000	17 911 700
TOTAL DES RESSOURCES		25 622 000	30 810 310
PRÉLÈVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT		416 468	3 175 800
TOTAL ÉQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT		26 038 468	33 986 110

BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2026 - FUSION ACTIVITE LOCATIVE +BRS

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2026

N° de compte	Intitulé	Estimations Exercice N-1	Exercice 2026
PRODUITS hors récupération de charges			
	MARGE SUR ACCESSION		
704	LOYERS ET REDEVANCES	58 582 600	61 151 200
706-705-708	PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	866 800	903 000
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	150 000	150 000
74	SUBVENTIONS	4 757 500	4 310 000
741-742-744	Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien	52 500	
747	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	4 705 000	4 310 000
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	4 455 500	2 722 000
7584	Dégrèvements d'impôts	1 388 000	1 300 000
757	Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	959 000	720 000
Autres 75	Autres produits de gestion courante	2 108 500	702 000
76	PRODUITS FINANCIERS	1 100 000	1 100 000
778	PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	4 141 600	3 197 500
TOTAL I		74 054 000	73 533 700
CHARGES non récupérables			
60-61-62-63-64-65	CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLES	45 788 000	47 898 500
64	Charges de personnel	12 563 000	13 745 420
6151	Entretien et réparations courants	682 125	860 000
6152	Dépenses de gros entretien	9 374 000	9 595 410
63512	Taxes foncières	10 346 000	10 552 950
602-6032-605-606-autres 61-62-autres 63	Autres charges d'exploitation	9 526 875	10 994 420
652	Charges liées aux opérations de démolition		
657	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	228 000	30 000
Autres 65	Autres charges de gestion courante	3 068 000	2 120 300
66	CHARGES FINANCIERES	5 450 000	4 075 000
678	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 000	500
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	19 484 000	19 020 500
69	IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES	68 000	30 000
TOTAL II		70 791 000	71 024 500
	EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	-2 081 000	-2 236 100
RESULTAT DE L'EXERCICE		1 182 000	273 100

	RESULTAT DE L'EXERCICE	1 182 000	273 100
	- Comptes 747,757,767,78 et éventuelles cessions enregistrées en 778	-9 805 600	-8 227 500
	+ Comptes 657, 667,68 et éventuelles cessions enregistrées en 678	19 712 000	19 050 500
	- Remboursement en capital des emprunts locatifs (hors remboursements anticipés)	-4 078 850	-4 887 600
AUTOFINANCEMENT NET HLM		7 009 550	6 208 500

EVOLUTION PREVISIONNELLE DU POTENTIEL FINANCIER ET DU FONDS DE ROULEMENT

	Estimation N-1	2026	N+1	N+2	N+3	N+4
Potentiel financier au 31 décembre exercice précédent	36 731 000	30 772 550	20 963 050	17 190 659	3 562 303	1 217 983
Ressources internes :						
Autofinancement net HLM	7 009 550	6 208 500	4 683 302	4 689 352	3 594 402	3 737 452
Produits nets des cessions d'actifs						
Fonds propres mobilisés sur :						
Renouvellements composants						
Démolitions (si immobilisées)						
Opérations nouvelles	-3 894 000	-7 074 000	-4 570 000	-6 251 000	-2 356 000	-1 642 000
Immobilisations de structures	-7 702 000	-7 571 000	-5 215 000	-11 643 000	-2 724 000	-1 825 000
Autres immobilisations						
Remboursement des dettes financières [hors locatifs et a	-581 000	-595 000	-609 693	-624 708	-639 722	-654 738
Remboursement anticipés						
Variations des capitaux propres	-1 091 000	-478 000	1 939 000	201 000	-210 000	-391 000
Mobilisations d'emprunts [hors locatifs et accession (*)]						
Variations nettes des provisions	300 000	-300 000	0	0	-9 000	-26 000
Variation nette des intérêts compensateurs						
Variation nette des ACNE						
Apport ou prélèvement sur le potentiel financier	-5 958 450	-9 809 500	-3 772 391	-13 628 356	-2 344 320	-801 286
Potentiel financier au 31 décembre exercice	30 772 550	20 963 050	17 190 659	3 562 303	1 217 983	416 697
Provision pour gros entretien	4 590 000	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 899 000	4 926 000
Autres provisions pour risques et charges	1 115 000	1 215 000	1 215 000	1 215 000	1 215 000	1 215 000
Dépôts et cautionnements	3 873 000	3 890 000	3 929 000	3 971 000	3 998 000	4 031 000
Emprunts nets accession (*)						
Fonds de roulement au 31 décembre	40 350 550	30 958 050	27 224 659	13 638 303	11 329 983	10 588 697

(*) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers

BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2026 - FUSION ACTIVITE LOCATIVE +BRS

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2026

N° de compte	Intitulé	Estimations Exercice N-1	Exercice 2026
PRODUITS hors récupération de charges			
	MARGE SUR ACCESSION		
704	LOYERS ET REDEVANCES	58 582 600	61 151 200
7041	Loyers des logements non conventionnés	966 000	541 600
7043	Loyers des logements conventionnés	52 679 400	54 515 700
7042-7044-7045-7046-7048-70476	Autres loyers	4 937 200	6 093 900
706-705-708	PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	866 800	903 000
706	Prestations de services ;	188 800	190 000
7064-7065-7066-70671-7068	Autres prestations		
705-708	Activités annexes	678 000	713 000
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	150 000	150 000
74	SUBVENTIONS	4 757 500	4 310 000
741-742-744	Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien	52 500	
747	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	4 705 000	4 310 000
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	4 455 500	2 722 000
7584	Dégrèvements d'impôts	1 388 000	1 300 000
757	Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	959 000	720 000
Autres 75	Autres produits de gestion courante	2 108 500	702 000
76	PRODUITS FINANCIERS	1 100 000	1 100 000
762-763- 765-766-768	Autres produits financiers	1 100 000	1 100 000
767	Produits sur cession d'éléments financiers		
778	PRODUITS EXCEPTIONNELS		
78	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	4 141 600	3 197 500
781525	Reprises sur provisions pour gros entretien	2 070 400	2 197 500
Autres 78	Autres reprises	2 071 200	1 000 000
TOTAL I		74 054 000	73 533 700
CHARGES non récupérables			
60-61-62-63-64-65	CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERAB	45 788 000	47 898 500
64	Charges de personnel	12 563 000	13 745 420
6151	Entretien et réparations courants	682 125	860 000
6152	Dépenses de gros entretien	9 374 000	9 595 410
63512	Taxes foncières	10 346 000	10 552 950
602-6032-605-606-autres 61-62-autres 63	Autres charges d'exploitation	9 526 875	10 994 420
652	Charges liées aux opérations de démolition	0	
657	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	228 000	30 000
Autres 65	Autres charges de gestion courante	3 068 000	2 120 300
66	CHARGES FINANCIERES	5 450 000	4 075 000
661 (sauf 66114)	Charges d'intérêts	5 450 000	4 075 000
667	Charges sur cession d'éléments d'actifs		
Autres 66 (sauf 686)	Autres		
678	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 000	500
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	19 484 000	19 020 500
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Amortissement des immobilisations locatives	17 361 500	17 285 000
6811 autres-6812-6871	Autres amortissements	53 500	53 500
681525	Provisions pour gros entretien ou grandes révisions	2 069 000	1 682 000
68174	Dépréciations des créances douteuses		
6816-6817-6815-686-6876-6872-6875	Autres dépréciations et provisions		
69	IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES	68 000	30 000
TOTAL II		70 791 000	71 024 500
	EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES	-2 081 000	-2 236 100
RESULTAT DE L'EXERCICE		1 182 000	273 100

	RESULTAT DE L'EXERCICE	1 182 000	273 100
	- Comptes 747,757,767,78 et éventuelles cessions enregistrées en 778	-9 805 600	-8 227 500
	+ Comptes 657, 667,68 et éventuelles cessions enregistrées en 678	19 712 000	19 050 500
	- Remboursement en capital des emprunts locatifs (hors remboursements anticipés)	-4 078 850	-4 887 600
AUTOFINANCEMENT NET HLM		7 009 550	6 208 500

EVOLUTION PREVISIONNELLE DU POTENTIEL FINANCIER ET DU FONDS DE ROULEMENT

	Estimation N-1	2026	N+1	N+2	N+3	N+4
Potentiel financier au 31 décembre exercice précédent	36 731 000	30 772 550	20 963 050	17 190 659	3 562 303	1 217 983
Ressources internes :						
Autofinancement net HLM	7 009 550	6 208 500	4 683 302	4 689 352	3 594 402	3 737 452
Produits nets des cessions d'actifs						
Fonds propres mobilisés sur :						
Renouvellements composants						
Démolitions (si immobilisées)						
Opérations nouvelles	-3 894 000	-7 074 000	-4 570 000	-6 251 000	-2 356 000	-1 642 000
Immobilisations de structures	-7 702 000	-7 571 000	-5 215 000	-11 643 000	-2 724 000	-1 825 000
Autres immobilisations						
Remboursement des dettes financières [hors locatifs et accession (*)	-581 000	-595 000	-609 693	-624 708	-639 722	-654 738
Remboursement anticipés						
Variations des capitaux propres	-1 091 000	-478 000	1 939 000	201 000	-210 000	-391 000
Mobilisations d'emprunts [hors locatifs et accession (*)]						
Variations nettes des provisions	300 000	-300 000			-9 000	-26 000
Variation nette des intérêts compensateurs						
Variation nette des ACNE						
Apport ou prélèvement sur le potentiel financier	-5 958 450	-9 809 500	-3 772 391	-13 628 356	-2 344 320	-801 286
Potentiel financier au 31 décembre exercice	30 772 550	20 963 050	17 190 659	3 562 303	1 217 983	416 697
Provision pour gros entretien	4 590 000	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 899 000	4 926 000
Autres provisions pour risques et charges	1 115 000	1 215 000	1 215 000	1 215 000	1 215 000	1 215 000
Dépôts et cautionnements	3 873 000	3 890 000	3 929 000	3 971 000	3 998 000	4 031 000
Emprunts nets accession (*)						
Fonds de roulement au 31 décembre	40 350 550	30 958 050	27 224 659	13 638 303	11 329 983	10 588 697

(*) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers