



EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration Extraordinaire

Séance du 24 OCTOBRE 2024

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 : 22

Présents : 17

M. MAHALI	M. DE GEA	Mme MARTINIANI	M. SMAILI
Mme BAGHDAD	M. GARCIN	Mme MATHERON	Mme VALVERDE
M. BEN MIHOUB	M. GILLET	M. MORENO	
Mme BERNARDINI	Mme KADDOUR	M. RICHARD	
M. CAVANNA	M. MARKOVIC	Mme SIDI DRIS	

Absents/excusés ayant donné pouvoir : 5

Mme BASS	à	Mme BAGHDAD
Mme BICAIS	à	Mme BAGHDAD
Mme CHENET	à	M. MAHALI

M. DOYER	à	M. GILLET
Mme FORTIAS	à	M. CAVANNA

Nombre de votants (présents + représentés) : 22

DELIBERATION 24-38 Débat d'orientation budgétaire 2025	<u>N° 24-38 – DEBAT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2025</u> Mesdames, Messieurs, Monsieur le Président présente le rapport suivant : Le débat d'orientations budgétaires est une étape préalable du vote budgétaire dans les OPH (art R423-25 CCH). <u>I - METHODOLOGIE D'ELABORATION BUDGETAIRE</u> Les dispositions d'élaboration du budget d'un OPH sont définies par le Code de construction et de l'habitation. Il en ressort les obligations suivantes :
--	---

↳ l'obligation de délibération sur les orientations budgétaires dans un délai de deux mois précédant l'examen et l'adoption du budget (l'article R 423-6 du CCH)

↳ l'obligation d'adoption du budget, au plus tard, le 31 mars de l'exercice auquel il s'applique (article L421-21 du CCH)

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

II - ELABORATION DU DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2025 DE L'ACTIVITE LOCATIVE

Dans le cadre de ce débat, il appartient au Conseil d'administration de se prononcer sur les orientations des recettes et dépenses de fonctionnement calculées à partir des objectifs de THM.

Le projet de budget 2025 est élaboré à partir de l'actualisation du budget 2024 voté en décembre 2023 et de l'évolution de sa réalisation.

A – Le contexte du secteur HLM et de THM

Dans la continuité de 2023, le monde HLM et le secteur du bâtiment sont confrontés aux difficultés suivantes :

↳ Concernant la construction et les réhabilitations, les engagements pris sont impactés par l'augmentation du coût des prestations et des matériaux mais également par le nombre croissant de marchés infructueux et d'entreprises du bâtiment en liquidation judiciaire en cours de chantier.

↳ L'obligation de mettre aux normes tous les logements éconergivores d'ici 2028 puis 2034, afin d'éradiquer à courte échéance les passoires thermiques et de positionner le parc HLM sur la trajectoire de la stratégie nationale bas carbone.

Parallèlement, même si les efforts fournis ont permis de réduire le nombre de logements vacants, un nombre important de ceux-ci demeure, notamment sur la Seyne. Afin de répondre à la demande de logements et de générer des recettes, principale source de revenus, l'office doit résorber ce stock de logements inoccupés. Pour atteindre cet objectif, THM affecte des budgets importants pour les EDL (Etats des Lieux). Cet effort doit être poursuivi en 2025.

B – L'exploitation

Les hypothèses prévisionnelles qui vous sont présentées, ci-après, seront actualisées pour le vote du budget 2025 en décembre prochain.

Le résultat prévisionnel 2025 est estimé à un déficit de 1 511 000 € avant augmentation des loyers. En effet, la délibération sur l'augmentation des loyers sera soumise au Conseil d'Administration après celle-ci.

Le détail des variations entre le projet de budget 2025, avant augmentation des loyers, et la projection du résultat 2024 est présenté dans un tableau synthétique en annexe.

B1 – les charges

Le contexte économique général impacte l'ensemble des charges.

1°) Les charges liées aux énergies

Ce poste concerne essentiellement les charges récupérables. L'impact sur le résultat est la partie rattachée à la vacance et assumée par THM.

Il est difficile d'évaluer le montant compte tenu des informations contradictoires et de la fin du bouclier tarifaire en février 2025.

2°) Les charges liées à l'entretien du patrimoine

L'indice du coût de la construction a augmenté de 7,22 % en 2024 (1tr24/1tr23).

Le poste entretien du patrimoine (cpte 6151 / 6152) a été abondé de 600 000 €. Ce poste sera réévalué en fonction de l'augmentation des loyers approuvée par le Conseil d'Administration.

3°) Les charges d'assurance

Au vu des augmentations prévisibles en 2025 et du renouvellement en 2025 du marché Flotte auto, le budget 2025 sera augmenté par rapport à la projection 2024.

4°) Les taxes foncières

Depuis deux ans, les taxes foncières augmentent considérablement. L'augmentation s'explique par deux composantes de calcul, la revalorisation automatique des valeurs locatives (3,9 % en 2024) et la révision des taux d'imposition propre à chaque collectivité.

Le montant 2025 (hors ordures ménagères) est calculé sur la base 2024 augmentée de 5 % et diminué de l'abattement de 30 % sur les nouvelles zones en QPV à compter de 2024.

Le budget passerait de 10 916 000 € en 2024 à 11 290 000 € en 2025.

5°) Les charges de personnel

Afin de se conformer au décret gardien, il est prévu d'embaucher 10 agents d'entretien. Ceci va générer une augmentation de la masse salariale en 2025 et notamment de la part récupérable.

6°) les charges d'intérêts sur emprunts

Le remboursement de la dette suit la revalorisation du taux de livret A qui est garanti à 3 % jusqu'au 31 janvier 2025. La revalorisation technique au 01/02/2025 est estimée à 2,7 %.

La part des emprunts de THM indexés sur le taux du livret A est de 92 %. De ce fait, si cette baisse du taux du livret A se confirmait, elle générerait une réduction des intérêts de 185 000 €.

B2 – Les produits

1°) Les loyers

Les principaux produits sont les revenus locatifs. Leur progression fluctue en fonction de :

↳ La mise en service des programmes qui génère de nouveaux loyers en année pleine :

- Le Patio (16 logt) sera livré en fin d'année 2024,
- L'olivier (Desaix) sera livré dans le courant du 1^{er} trimestre 2025,
- Le Cap d'Or acquis fin septembre 2024

↳ L'augmentation de loyer pratiquée au 01/01/2025 :
L'augmentation des loyers est fixée par le Conseil d'Administration. Dans la prochaine délibération, le Conseil d'administration sera amené à se prononcer.
Pour 2025, le taux maximal applicable est de 3,26 %.

Produits supplémentaires générés par l'augmentation des loyers selon 4 hypothèses :

Libellé	Budget 2025	4 Hypothèses			
		2,00 %	2,50 %	3,00 %	3,26 %
Loyers logt non conventionnés	684 000	13 680	17 100	20 520	22 298
Loyers logt conventionnés	54 914 000	1 098 280	1 372 850	1 647 420	1 790 196
Loyers garages & parkings	1 290 000	25 800	32 250	38 700	42 054
RECETTES SUPPLEMENTAIRES	0	1 137 760	1 422 200	1 706 640	1 854 549

↳ La réduction de la vacance :

Compte tenu du budget octroyé aux EDL, il est prévu une baisse de la vacance avec la mise en location de logements. Cet impact positif est évalué à 400 000 € sur l'exercice 2025 sans compter l'impact sur la récupération des charges locatives.

2°) Les autres produits

Les autres produits sont notamment constitués par :

↳ La vente de patrimoine :

Les cessions d'actif sont des réserves foncières situées en QPV à la Seyne et sur lesquelles nous ne pouvons pas construire de logements sociaux.

Ces ventes sont indispensables pour l'équilibre du budget 2025.

Les ventes de trois terrains étaient prévues, initialement, au budget 2024. Leur signature semblant toutefois compromise en 2024, elles ont été, de ce fait, reportées sur le budget 2025.

THM envisage ainsi pour 2025 la vente de trois terrains :

Terrains	PV	VNC	Plus-value	Impôt société	Plus-value nette
Messidor A1	860 000	28 458	831 542	207 885	623 657
J. Rostand -Berthe B	335 500	20 605	314 895	78 724	236 171
Germinal -Jules Renard	1 174 866	347 416	827 450	206 862	620 587
Totaux	2 370 366	396 479	1 973 887	493 471	1 480 415

↳ Les produits financiers :

Ils sont issus des placements de trésorerie sur des comptes Livret A. Les produits financiers devraient diminuer suite à la baisse prévue du taux du livret A au 1/02/2025.

↳ Les dégrèvements TFPB

Ils sont obtenus sur les travaux d'économie d'énergie et d'accessibilité du parc locatif.

C – L'investissement

C1 - Les constructions neuves

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

C2 - Les réhabilitations et renouvellements de composants

Face aux nouvelles contraintes techniques (climat, énergie, nouvelles normes, etc.) et afin de garder notre patrimoine attractif, THM s'engage dans un large programme de réhabilitations.

Le budget prévisionnel pour 2025 se ventilerait de la façon suivante :

Programmation 2025	Montant
Constructions neuves	14 437 000
Réhabilitations	5 473 000
Renouvellement de composants	799 000
Total	20 709 000

III - ELABORATION DU DEBAT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2025 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 2025.

A ce jour, il n'est pas prévu de charge et produit en 2025 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 :

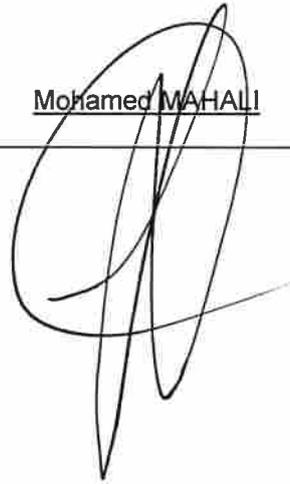
Votes favorables	22	Abstention	0	Votes contre	0
-------------------------	-----------	-------------------	----------	---------------------	----------

Article 1

CONSTATE que le débat d'orientations budgétaires 2025 s'est bien tenu.

Le Président du Conseil d'Administration, JU

Mohamed MAHALI

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long vertical stroke, positioned over the printed name 'Mohamed MAHALI'.