



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 20 Octobre 2025

DÉLIBÉRATION : C-25-009

DECISIONS PRISES PAR LE BUREAU EN SÉANCES DES 2 JUILLET, 17 JUILLET ET 11 SEPTEMBRE 2025

Conformément à l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration est informé des délibérations prises par le Bureau lors des séances des 2 juillet, 17 juillet et 11 septembre.

DÉLIBÉRATION : B-25/024

**CHERBOURG-EN-COTENTIN - LES JARDINS D'ARTEMIS - PHASE III -
CONSTRUCTION DE 12 LOGEMENTS COLLECTIFS ET
10 LOGEMENTS SEMI-COLLECTIFS - FIXATION DES LOYERS**

Conformément à la délibération n° B22/008 en date du 2 mars 2022, le Bureau a autorisé l'acquisition en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) de 38 logements dans le cadre de l'extension du quartier résidentiel de Grimesnil Monturbet à Cherbourg-en-Cotentin. Le contrat de réservation initial prévoyait la construction de 6 maisons individuelles, 20 logements intermédiaires et 12 logements collectifs, financés en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), pour un prix de vente fixé à 1 913,56 € HT/m² de surface habitable (SHAB).

À la suite d'ajustements du programme, un avenant au contrat de réservation a été signé. L'acte de vente définitif, conclu le 31 août 2023, porte sur l'acquisition en VEFA de 22 logements, répartis comme suit :

- 12 logements collectifs ;
- 10 logements semi-collectifs.

Ces logements sont acquis dans le respect du prix plafond de 1 913,00 € HT/m² SHAB, tel que validé par la délibération précitée, sous l'intitulé d'opération « Les Jardins d'Artémis ».

Par délibération n° B23/016 en date du 21 décembre 2023, le Bureau a validé l'acquisition de ces 22 logements.

La mixité sociale est assurée par un financement mixte en PLUS et en PLAI, selon la répartition suivante :

- 13 logements financés en PLUS ;
- 9 logements financés en PLAI.

Fixation des loyers (base janvier 2025)

Conformément à la circulaire en vigueur relative à la fixation des loyers, il est proposé de fixer les loyers mensuels comme suit :

Nombre	Catégorie	Loyer mensuel / m² SU
13	PLUS RT 2012 - 10 %	6.04 €
9	PLAI RT 2012 - 10 %	5.64 €

Annexes locatives

Il est également proposé de fixer les loyers mensuels pour les annexes suivantes :

- Jardins privatifs : 20 € / mois ;
- Places de stationnement : 15 € / mois.

Après en avoir délibéré, le Bureau approuve la proposition de fixation des loyers des logements, ainsi que ceux des jardins et des places de stationnement, selon les conditions précitées.

DÉLIBÉRATION : B-25/025

17 TARENTEISE (1006-05) - AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE

Dans la nuit du 8 au 9 juillet 2025, l'immeuble sis 17, impasse de la Tarentaise à Cherbourg-en-Cotentin (50100) a subi un sinistre incendie, avec de nombreux dégâts et notamment la destruction de l'appartement n° 18 au 3^{ème} étage duquel le feu s'est propagé. Une plainte a été déposée au nom de Presqu'île Habitat le 9 juillet 2025 auprès du Service Départementale de la Police Judiciaire de la Manche à Cherbourg-en-Cotentin. L'incendie ne serait pas accidentel mais volontaire. Une procédure judiciaire a été ouverte et l'auteur présumé des faits a été appréhendé. Il convient que Presqu'île Habitat se constitue partie civile dans la procédure pénale engagée à l'encontre de l'auteur présumé des faits d'incendie.

Le bureau autorise la Directrice Générale à constituer Presqu'île Habitat partie civile dans la procédure judiciaire engagée à l'encontre de l'auteur présumé des faits d'incendie au 17, impasse Tarentaise à Cherbourg-en-Cotentin, et à accomplir tous les actes nécessaires dans le cadre de cette procédure par le mandat d'un avocat.

DÉLIBÉRATION : B-25-026

**CHERBOURG-EN-COTENTIN - LES COTTAGES DE MARGANNES-
ACQUISITION EN VEFA DE 12 LOGEMENTS COLLECTIFS LOCATIFS
INTERMEDIAIRES**

Le logement locatif intermédiaire

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20251020-C25-009-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2025

Les logements dits "intermédiaires" bénéficient de loyers plafonnés, inférieurs aux prix du marché. Ils s'adressent aux ménages de la classe moyenne et sont attribués en fonction d'un plafond de ressources à ne pas dépasser. Il s'agit du segment locatif faisant le lien entre le logement locatif social et le logement libre privé.

Dans le cadre de sa stratégie de développement, Presqu'île Habitat a décidé d'intégrer le logement locatif intermédiaire à sa production afin de répondre aux nouveaux besoins du territoire. Ce segment permet de proposer une offre complémentaire au locatif social et à l'accession sociale à la propriété.

Dans cette perspective, Presqu'île Habitat envisage d'acquérir **12 logements locatifs intermédiaires** (6T3 et 6T4), auprès de l'opérateur immobilier EUROPEAN HOMES, situés aux Margannes (ZAC Quartier Tôt- Sud-Margannes), à Cherbourg-en-Cotentin.

Le permis de construire a été obtenu le 24 octobre 2023 et est purgé de tout recours depuis janvier 2024.

La livraison est prévue au 1^{er} trimestre 2028.

Le prix de vente est fixé à 2.526 € HT/m² SHAB parking compris.

Le prix de revient total de l'opération s'élève à 2 485 891,21 € HT, soit 2 981 051 € TTC.

Le plan de financement prévisionnel est joint en annexe.

Le Bureau valide le plan de financement prévisionnel et autorise la Directrice Générale à :

- Engager l'opération pour un montant total de 2 981 051 € TTC ;
- Signer le contrat de réservation correspondant et les actes subséquents ;
- Contracter les emprunts nécessaires et solliciter la garantie d'emprunt.

DÉLIBÉRATION : **B-25/027**

**CHERBOURG-EN-COTENTIN - LES JARDINS DE L'AGORA -
CONSTRUCTION DE 36 LOGEMENTS COLLECTIFS
FIXATION DES LOYERS**

Par délibération n° B-23/005 en date du 9 septembre 2023, le Bureau a autorisé la construction d'un programme de 35 logements sur un terrain situé ZAC Tôt Sud Margannes, les Jardins de l'Agora pour un coût d'opération de 6 350 726 € TTC.

À la suite d'ajustements du programme, le projet comprend désormais 36 logements collectifs, le Local Commun Résidentiel ayant été remplacé par un logement, sans impact sur le coût de l'opération.

Le programme se compose de :

- 18 logements de type T2
- 18 logements de type T3

La mixité sociale est assurée par un financement mixte PLUS / PLAI, réparti comme suit :

- 21 logements financés en PLUS (dont 2 PLUS majorés)
- 15 logements financés en PLAI

Fixation des loyers (base janvier 2025) :

Conformément à la circulaire en vigueur relative à la fixation des loyers, il est proposé de fixer les loyers mensuels comme suit :

Nombre	Catégorie	Loyer mensuel / m² SU
19	PLUS	7.04 €
2	PLUS majoré 33%	9.36 €
15	PLAI	6.19 €

Annexes locatives

Il est également proposé de fixer les loyers mensuels pour les annexes suivantes :

- Jardins privatifs : 20 € / mois ;
- Places de stationnement : 15 € / mois.

Après en avoir délibéré, le Bureau approuver les loyers des logements, ainsi que ceux des jardins et des places de stationnement, selon les conditions précitées.

**DÉLIBÉRATION : B-25-028 CONSTRUCTIONS ILLEGALES 104 B RUE WILSON -
AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE**

Selon un bail d'habitation en date du 17 février 2017, Presqu'île Habitat loue à Monsieur et Madame [REDACTED] une maison individuelle avec jardin située 104B rue Wilson – Tourlaville – 50110 CHERBOURG EN COTENTIN. Lors de la remise des clefs, le jardin était nu de toute construction.

Dans le cadre du règlement intérieur annexé au bail et signé par les locataires, il est expressément indiqué à son article 4 toute adjonction tendant à modifier l'état des lieux (appentis, baraques, clapiers, poulaillers, garage, abris de jardin...) est formellement prohibée et que si les preneurs pensaient être autorisés à faire lesdites adjonctions, ils s'exposeraient à être mis en demeure de remettre à leurs frais les lieux dans leur état primitif.

Selon constat d'huissier en date du 13 mars 2025, les locataires ont édifié dans leur jardin une imposante construction édifiée qui vient s'accoler et dépasser la hauteur de la clôture séparative initiale avec le jardin voisin. Elle s'apparente à un grand cabanon qui est imposant par l'emprise qu'il prend sur la surface totale du jardin et vient s'accoler directement sur la façade du logement, formant une véritable extension de son rez-de-chaussée dans son prolongement.

Derrière le cabanon, l'huissier a également constaté l'existence d'une autre construction montée avec une structure en bois et une couverture en tôle. Cette dernière est ouverte vers l'avant et pourrait s'apparenter à un appentis si elle reste ouverte. Elle vient également s'accoler au cabanon de jardin et sur la limite séparative de la propriété, dépassant cette dernière en hauteur.

Enfin, les locataires ont arraché la haie donnant sur la rue pour la remplacer par une palissade avec panneaux occultants et poteaux en bois, sur toute la largeur du jardin.

Les locataires n'ont jamais demandé la moindre autorisation à Presqu'île Habitat pour édifier ces constructions. Ils ont été mis en demeure de remettre les lieux en état par courriers en date des 19 juillet et 12 novembre 2024, courriers auxquels ils n'ont pas donné suite.

Dès lors, il convient d'autoriser la Directrice Générale à ester en justice à l'encontre de Monsieur et Madame [REDACTED] afin de demander leur condamnation à la démolition des constructions édifiées et à la remise en état des lieux loués à leurs frais.

Après en avoir délibéré, le Bureau :

- Autorise la Directrice Générale à ester en justice à l'encontre des époux [REDACTED] afin de demander devant le tribunal compétent leur condamnation à la démolition des constructions édifiées sis 104B rue Wilson en violation de leur bail d'habitation et à la remise en état des lieux loués à leurs frais. A défaut d'exécution de leur part, que Presqu'île Habitat puisse procéder aux travaux aux frais desdits locataires fautifs.
- Autorise la Directrice Générale à mandater pour se faire tout avocat pour représenter Presqu'île Habitat.

Le Conseil d'Administration prend acte des décisions prises par le Bureau en séances des 2 juillet, 17 juillet et 11 septembre..

Copie certifiée conforme
La Directrice Générale
P. Petit



Pour = 21
Contre =
Abstention = 1

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 20 Octobre 2025

LE PRÉSIDENT

Gilbert LEPOITTEVIN



Conseil d'Administration Séance du 20 Octobre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 20 Octobre à 14h30, les membres du Conseil d'Administration de Presqu'île Habitat - Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin - se sont réunis sur convocation du Président adressée à chacun d'eux le 7 octobre 2025.

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

- ☞ MM LEPOITTEVIN, Président, ARRIVE, CAPIEMONT, CHECIAK, DELMAZURE, DESAUNAY, LEQUILBEC, LUCAS, PICHON, RICARD, VARIN
- ☞ Mmes BONNEMAINS, GRUNEWALD, LEBLACHER, LEDOUJET, LELONG, MARWAN, TIMMERMAN

ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S :

- ☞ Mme CHARNEAU (Mandataire M. LEPOITTEVIN)
- ☞ M. BARBE (Mandataire M. LEPOITTEVIN)
- ☞ Mme GUILLOU (Mandataire M. VARIN)
- ☞ M. LEJAMTEL
- ☞ M. RAMPON (Sous-Préfecture)

À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme FERRAND, DDTM
- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme RUAULD, Directrice de la Gestion Locative
- ☞ Mme JOURDAN, Directrice Administrative et Financière
- ☞ Mme GORALES, Responsable des Ressources Humaines
- ☞ M. GUENNOG, Responsable Administration Générale
- ☞ M. MARAIS-MESNAGE, représentant CSE
- ☞ Mme BOUCEY, Secrétaire de séance, Assistante de Direction



VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 20 Octobre 2025

DÉLIBÉRATION : C-25/010

ANNÉE 2026- AUGMENTATION DES LOYERS

L'article L442.1.2 du Code de la Construction et de l'Habitation impose aux bailleurs sociaux de transmettre au représentant de l'État toute délibération relative à l'augmentation de loyers dans un délai de deux mois avant son entrée en vigueur.

Pour 2026, l'augmentation des loyers est fixée en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre 2024 (146.68) par rapport à celui de 2023 (145.17)
L'indice est plafonné à 1.04 %.

Il est proposé une augmentation uniforme de 1.04 % sur l'ensemble du patrimoine à compter du 1^{er} Janvier 2026.

De plus, il est également proposé d'augmenter les loyers à la relocation à hauteur du loyer plafond.

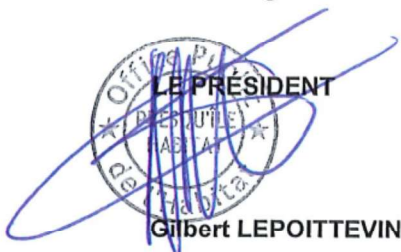
Le Conseil d'Administration autorise à :

- Augmenter les loyers des baux en cours (y compris des annexes) de 1.04 % au 1^{er} janvier 2026 ;
- Autoriser la fixation des loyers des opérations neuves 2026 au plafond ;
- Autoriser la mise au plafond des loyers à la relocation ;
- Autoriser la Directrice Générale, et par délégation la Directrice de la Gestion Locative, à proposer des loyers minorés (dans la limite de 50 %) pour les garages et stationnements difficiles à relouer (taux de vacance > 25 %).

*Copie certifiée conforme
La Directrice Générale*



Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 20 Octobre 2025



Pour = 14

Contre = 6 M. CHECIK . M. DESAUNAY . M. BELMAZURE . M^{me} LENOIJET .

Abstention = 2 M^{me} MARWAN - M. LEJAMTEL

Accusé de réception en préfecture
050-27500016-20251020-C25-010-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2025
M^{me} LENOIJET



Conseil d'Administration Séance du 20 Octobre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 20 Octobre à 14h30, les membres du Conseil d'Administration de Presqu'île Habitat - Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin - se sont réunis sur convocation du Président adressée à chacun d'eux le 7 octobre 2025.

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

- ☞ MM LEPOITTEVIN, Président, ARRIVE, CAPIEMONT, CHECIAK, DELMAZURE, DESAUNAY, LEQUILBEC, LUCAS, PICHON, RICARD, VARIN
- ☞ Mmes BONNEMAINS, GRUNEWALD, LEBLACHER, LEDOUJET, LELONG, MARWAN, TIMMERMAN

ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S :

- ☞ Mme CHARNEAU (Mandataire M. LEPOITTEVIN)
- ☞ M. BARBE (Mandataire M. LEPOITTEVIN)
- ☞ Mme GUILLOU (Mandataire M. VARIN)
- ☞ M. LEJAMTEL
- ☞ M. RAMPON (Sous-Préfecture)

À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme FERRAND, DDTM
- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme RUAULD, Directrice de la Gestion Locative
- ☞ Mme JOURDAN, Directrice Administrative et Financière
- ☞ Mme GORALES, Responsable des Ressources Humaines
- ☞ M. GUENNOC, Responsable Administration Générale
- ☞ M. MARAIS-MESNAGE, représentant CSE
- ☞ Mme BOUCEY, Secrétaire de séance, Assistante de Direction



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 20 Octobre 2025

DÉLIBÉRATION : C-25/011

DÉBAT SUR LES ORIENTATIONS BUDGETAIRES POUR 2026 ET POINT
SUR L'EXECUTION BUDGETAIRE POUR L'ANNÉE 2025

I – Débat sur les orientations budgétaires

Conformément à l'article R423-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, les orientations générales du budget doivent être présentées au Conseil d'Administration dans un délai de deux mois précédent l'examen de celui-ci.

En 2025, les bailleurs sociaux confirment leur rôle central dans la construction d'un logement accessible, durable et solidaire. Face à une demande croissante — près de trois millions de ménages en attente — et à des enjeux environnementaux et économiques majeurs, le secteur se réinvente pour mieux répondre aux attentes des territoires et des habitants.

Dans ce contexte exigeant, Presqu'île Habitat a engagé une transformation profonde sur deux années, portée par une conduite du changement structurée. Un Centre de relation client afin de renforcer la proximité, la réactivité et la qualité du lien avec des locataires. Par ailleurs, l'espace d'accueil sera repensé pour offrir un environnement plus confidentiel, garantissant le respect de l'intimité de chacun.

L'engagement de Presqu'île Habitat en faveur de la qualité de service s'est concrétisé par une démarche active vers l'obtention du label Qualibail, symbole de professionnalisme et de respect des engagements. Ce label, obtenu le 2 Octobre 2025 permet de structurer des enquêtes de satisfaction régulières, essentielles pour nourrir une culture d'amélioration continue.

L'année 2026 marque une phase stratégique pour le logement social en France. Les politiques publiques encouragent une production ciblée dans les territoires en déficit structurel. La performance environnementale devient un axe majeur, avec la montée en puissance de la réglementation RE2020, qui impose des standards élevés en matière de sobriété énergétique et de réduction de l'empreinte carbone des matériaux. Enfin, les bailleurs sont incités à adapter leur parc aux évolutions démographiques, notamment au vieillissement des locataires, et aux nouveaux défis climatiques.

Face à ces défis, Presqu'île Habitat s'inscrit pleinement dans une dynamique de responsabilité, d'innovation et de proximité. L'office place les locataires au cœur de son action, affirmant avec force sa volonté de servir avec humanité et efficacité. En contribuant activement à la transition écologique et sociale du logement, il répond aux exigences croissantes de l'environnement tout en renforçant la qualité du lien avec ses locataires.

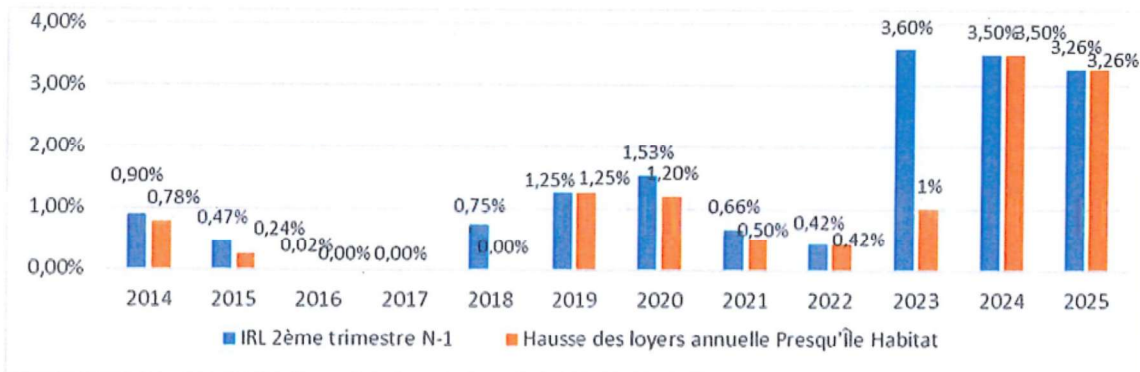
Présentation des orientations budgétaires

Les principales composantes sont les suivantes :

A) Les recettes

Les loyers constituent la source essentielle de financement de l'organisme. L'analyse du dossier individuel de situation de 2023 de l'Office met en évidence un différentiel supérieur à 20 % entre les loyers pratiqués par Presqu'île Habitat et les plafonds réglementaires. Ce constat, associé aux impératifs d'investissement dans le parc immobilier, conduit à intégrer dans les projections financières une revalorisation des loyers à compter du 1er janvier, telle que proposée au Conseil d'Administration du 20 octobre 2025.

Ci-contre un rappel des évolutions des loyers au 1^{er} janvier au cours des 10 dernières années.



La Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), instaurée en 2018, visait à réduire les loyers des ménages modestes dans le parc social, en contrepartie d'une baisse équivalente des aides au logement versées par l'État. Ce mécanisme a permis des économies budgétaires de l'Etat, mais a fragilisé les capacités d'investissement des bailleurs sociaux.

Dans le cadre de la loi de finances 2025, le gouvernement a décidé de réduire le montant de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) de 1,3 milliard à 1,1 milliard d'euros, soit une baisse de 200 millions d'euros. Cette décision tend à soutenir le secteur du logement social dans un contexte de crise du logement.

Les objectifs poursuivis par les pouvoirs publics sont :

- Renforcer les capacités d'investissement des bailleurs sociaux.
- Relancer la construction de logements sociaux.
- Accélérer la rénovation énergétique du parc existant.
- Améliorer le confort des locataires et soutenir leur pouvoir d'achat.

L'arrêté du 21 mai 2025 actant la diminution de la RLS est entré en vigueur au 1er juin 2025 avec une diminution des forfaits de 28%, dans le même temps cette baisse a donné lieu à une augmentation des droits APL, permettant un maintien du pouvoir d'achat pour les personnes bénéficiaires.

Pour Presqu'île-Habitat, la RLS passe de 5.5% sur le 1er semestre 2025 à 3.8% en pourcentage des loyers. L'économie estimée sur l'exercice 2025 à compter de juin, est de l'ordre de 280 k€

De fait, la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) est intégrée aux projections financières conformément aux recommandations de la CGLLS, avec une évolution estimée à 3,65 % en 2025, 4,5 % en 2026 et 4,4 % à partir de 2027, dans le respect des paramètres macro-économiques en vigueur.

Depuis le 1er octobre 2025, les Aides Personnalisées au Logement (APL) ont été revalorisées de 1,04 %, sur la base de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) du deuxième trimestre. Cette hausse concerne également les allocations de logement familiale (ALF) et sociale (ALS), et s'élève à 5,6 millions de foyers.

Reçu de réception en préfecture
000215000016-20251002-C25-011-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2025

Les pouvoirs publics souhaitent par ce biais un soutien à la stabilité résidentielle. Une aide revalorisée contribue à éviter les impayés de loyer, prévient les expulsions et favorise le maintien dans le logement.

La vacance locative est estimée à environ 4,5 % des loyers théoriques sur l'ensemble de la période, avec un taux réduit à 1,5 % pour les opérations neuves, traduisant une dynamique d'occupation plus favorable. Le risque d'impayés, dans le cadre des hypothèses retenues, est évalué à 0,5 % des loyers, témoignant d'une gestion préventive et responsable.

B) Dépenses

Les principales composantes sont les suivantes :

Maintenance du patrimoine

Le budget de maintenance courante est indexé sur l'inflation afin d'anticiper les éventuelles révisions contractuelles. Le coût non récupérable par logement est estimé à 180 € en 2026, contre 90 € constatés fin 2024, traduisant une volonté d'amélioration continue du cadre de vie.

Des évolutions technologiques majeures aux impacts concrets sur le patrimoine

Les transformations technologiques en cours entraînent des frais supplémentaires incontournables pour Presqu'île Habitat. Parmi les principaux changements :

- La fin du réseau 2G impose le remplacement des platines d'interphonie et une adaptation au système Vigik+, garantissant la continuité du service et la sécurité des accès.
- Les téléalarmes des ascenseurs doivent être mises à jour pour rester compatibles avec les nouveaux standards de communication.
- La télérelève des consommations d'eau et de chauffage nécessite des équipements connectés, plus performants mais aussi plus coûteux à installer et entretenir.

Par ailleurs, il est important de souligner que la maintenance des colonnes d'eau froide, d'eau chaude et des eaux usées n'a jamais été renouvelée depuis leur mise en service. Cela rend indispensable :

- Une intensification de la prévention, pour éviter les pannes et les dégradations,
- Et la mise en œuvre d'actions curatives ciblées sur certains bâtiments, afin de préserver la qualité du service et la sécurité des installations.

Ces investissements, bien que lourds, sont essentiels pour adapter le patrimoine aux exigences techniques actuelle

Le programme de gros entretien, doté d'une enveloppe annuelle de 6 M€, comprend :

- Les travaux post-états des lieux et la remise en état des quartiers prioritaires (3,5 M€ en 2026),
- Les aménagements d'accessibilité, notamment des salles de bain (500 k€),
- Les interventions programmées dans le cadre du Plan Pluriannuel d'Entretien (1,5 M€),
- Les prestations de maintenance lourde via le poste P3 (431 k€), incluant le renouvellement des équipements essentiels (robinetterie, chauffage, ascenseurs...),
- Les travaux non programmés, permettant une réactivité face aux imprévus.

Taxe foncière

La convention d'abattement TFPB pour la période 2025-2030 a été reconduite, avec un taux de 30 % pour les logements situés en quartiers prioritaires. Cette mesure s'inscrit dans une logique de responsabilité sociale, en contrepartie d'actions renforçant la qualité de service, la gestion de proximité et la cohésion sociale. Le taux de revalorisation de la taxe foncière est fixé à l'inflation majorée de 0,8 %.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20251002-C25-011-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2025

Frais de personnel

Dans un environnement en profonde transformation, marqué par des attentes croissantes en matière de développement économique de la région, de responsabilité sociale, d'inclusion et de transition écologique, les frais de structure de Presqu'île Habitat évoluent de manière maîtrisée et stratégique.

L'augmentation des frais de personnel s'inscrit dans une dynamique de réponse aux mutations sociales, environnementales et territoriales. Elle est directement liée à plusieurs facteurs :

- Les revalorisations salariales, imposées par la convention collective et l'inflation, garantissant l'équité et la reconnaissance du travail des équipes.
- Les recrutements stratégiques essentiels pour accompagner les évolutions du secteur :
 - Un référent sécurité pour renforcer la prévention.
 - Des profils techniques pour maintenir et adapter le patrimoine aux nouvelles exigences de performance énergétique, suivre les réhabilitations et exploiter les données via des outils numériques innovants.
 - Des conseillères sociales pour renforcer l'accompagnement des locataires les plus fragiles, aller vers ceux qui restent isolés, et adapter les logements aux besoins spécifiques.
- Le maintien et le renforcement de la présence sur le terrain sont indispensables pour garantir un service de proximité, humain et réactif.

Dans une région où la main-d'œuvre est rare et fortement sollicitée par les grands donneurs d'ordre, il est crucial de proposer une politique salariale attractive. Cela permet de fidéliser les talents, de garantir la continuité du service public, et de préserver la qualité de l'accompagnement des locataires

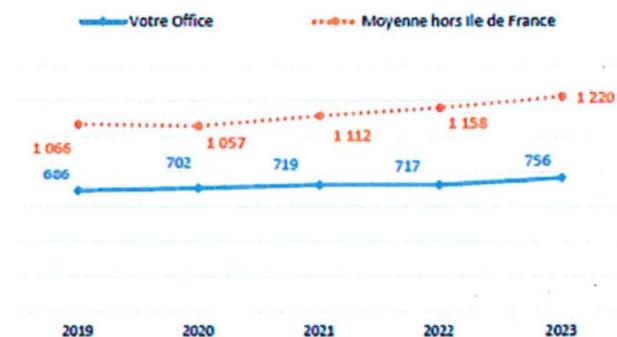
Ces embauches, déjà réalisées ou programmées, répond aux engagements de l'office envers ses locataires. Elles entraînent une augmentation significative de la masse salariale, mais s'inscrivent dans une logique d'investissement social et environnemental.

Dans le prolongement des orientations stratégiques, le coût de fonctionnement de Presqu'île Habitat tend à converger vers la moyenne nationale (hors Île-de-France), illustrant une gestion équitable et efficiente, au service d'une mission d'intérêt général.

Coût de fonctionnement Locatif



Frais de fonctionnement en euros par logement géré



Annuités d'emprunt

L'emprunt : un levier stratégique pour construire l'avenir

Dans un contexte de mutation sociétale et de fortes attentes en matière de logement, l'emprunt constitue un outil essentiel pour Presqu'île Habitat. Il permet de :

- Financer les opérations de construction neuve, notamment dans les communes ciblées par les politiques territoriales, afin de répondre aux besoins locaux en logements accessibles et durables.
- Accélérer la rénovation énergétique du parc existant, en intégrant les nouvelles normes environnementales et en améliorant le confort des locataires, tout en contribuant activement à la transition écologique.

Ce recours à l'emprunt s'inscrit dans une logique de responsabilité et d'investissement à long terme, au service de la qualité de vie des habitants et de la performance du patrimoine.

En 2023, les annuités d'emprunt représentaient 22,5 % des loyers perçus par Presqu'île Habitat, contre une moyenne de 40,6 % pour les Offices Publics de l'Habitat (OPH) situés en zone B1. Ce taux relativement bas traduit une maîtrise de l'endettement, mais il doit être mis en perspective avec un autre indicateur clé : le différentiel entre les loyers pratiqués et les plafonds réglementaires.

Pour Presqu'île Habitat, cet écart atteint 21,5 %, alors qu'il est limité à 8,3 % en moyenne pour les OPH de la même zone. Autrement dit, les loyers actuellement appliqués sont significativement inférieurs aux plafonds autorisés, ce qui limite les marges de manœuvre financières de l'organisme.

Ce double constat souligne la nécessité d'une revalorisation progressive des loyers, afin de :

- Renforcer la capacité d'autofinancement,
- Soutenir les investissements dans le parc immobilier (réhabilitation, construction neuve),
- Et assurer la pérennité du modèle économique.

Les annuités d'emprunt évoluent en fonction des financements mobilisés pour les opérations de construction et de réhabilitation, ainsi que de la variation du taux du Livret A.

Il est important de rappeler que le taux du Livret A est structurellement lié à l'évolution de l'inflation. Ce taux est calculé selon une formule prenant en compte la moyenne semestrielle de l'inflation hors tabac et un taux interbancaire de référence. Ce mécanisme vise à garantir un rendement cohérent avec le contexte économique. Toutefois, les autorités publiques peuvent suspendre l'application de cette formule en cas de forte instabilité économique.

À titre illustratif, voici l'évolution annuelle du taux du Livret A au cours des cinq dernières années :

Date d'application	Taux du livret A
01/02/2020	0.50%
01/02/2022	1%
01/02/2023	3%
01/02/2024	3%
01/02/2025	2.4%
01/08/2025	1.7%

Dans ce cadre, Presqu'île Habitat a engagé des échanges avec la Banque des Territoires et la CDC en vue d'une renégociation des emprunts, afin d'optimiser l'impact de la baisse du taux du Livret A. Un cabinet de conseil accompagne l'Office dans cette démarche.

Les projections financières ont été établies sur la base des hypothèses macro-économiques proposées par la direction des prêts de la Banque des Territoires et intégrées au plan d'investissement pluriannuel.

D'un point de vue financement, les caractéristiques des emprunts sont les suivantes :

Nature du Financement	Durée	Taux
PLAI Foncier	80 ans	Livret A - 0.20
PLAI Bâti	40 ans	
PLUS Foncier	80 ans	Livret A + 0.60
PLUS Bâti	40 ans	
PLI Foncier	50 ans	Livret A + 1.4
PLI Bâti	35 ans	

Dans une logique de gestion responsable et durable, Presqu'île Habitat adopte une stratégie de financement fondée sur une mobilisation raisonnée de ses ressources propres. Ainsi, sauf cas particulier, l'Office prévoit un apport en fonds propres représentant :

- 15 % du coût total pour les programmes de construction neuve,
- 20 % pour les opérations de réhabilitation.

Le financement complémentaire est assuré par recours à l'emprunt, après prise en compte des subventions mobilisables. Cette répartition permet de préserver la capacité d'investissement de l'Office tout en garantissant la soutenabilité financière des projets engagés.

Dans ce contexte, il en ressort la synthèse suivante :

	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	TOTAL
Patrimoine locatif logts et structures collectives	- 6 160	- 6 139	- 5 962	- 5 604	- 5 613	- 5 200	- 5 040	- 4 963	- 4 999	- 4 882	- 4 875	- 53 277
Annuités patrimoine de référence		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effets des cessions et démolitions logements		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des travaux immobilisés logements		- 141	- 635	- 1 270	- 2 400	- 3 710	- 4 495	- 5 372	- 5 778	- 6 163	- 6 638	- 36 602
Annuités des opérations nouvelles logements		- 86	- 274	- 476	- 750	- 1 125	- 1 540	- 1 967	- 2 460	- 2 966	- 3 485	- 15 129
Annuités des interventions structures collectives		0	- 13	- 86	- 180	- 223	- 329	- 331	- 333	- 336	- 338	- 2 168
Total annuités emprunts locatifs	- 6 160	- 6 366	- 6 885	- 7 435	- 8 943	- 10 258	- 11 405	- 12 634	- 13 570	- 14 346	- 15 336	- 107 176

Evolution des annuités locatives



Stratégie patrimoniale – investissements

Les projections de flux de trésorerie des investissements sont les suivantes :

En K€ courants												
Total investissements logts et foyers	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTAL
Investissements décaissés	- 1 759	- 14 496	- 30 600	- 31 990	- 38 451	- 39 101	- 34 904	- 35 391	- 27 564	- 27 134	- 32 270	- 311 90
Subventions encaissées	0	1 152	2 246	1 902	2 818	3 311	2 808	791	809	827	846	17 51
Emprunts encaissés	0	16 357	20 820	30 810	27 525	25 337	27 333	21 048	20 681	24 767	23 336	238 01
Flux de trésorerie d'investissements logements et structures collectives	- 1 759	3 013	- 7 533	722	- 8 107	- 10 453	- 4 763	- 13 552	- 6 074	- 1 539	- 8 088	- 56 37

Renforcer la production et diversifier l'offre pour répondre aux enjeux sociétaux

Pour accompagner le développement économique du territoire, il est essentiel d'accroître dès maintenant la capacité de production, en mobilisant :

- Des équipes structurées,
- Des ressources financières adaptées,
- Et une programmation plus soutenue.

Cette montée en puissance doit s'accompagner d'une diversification de l'offre de logements, incluant :

- Du logement locatif intermédiaire (LLI) pour répondre aux besoins des ménages aux revenus moyens,
- Des logements pour jeunes actifs, afin de favoriser leur insertion professionnelle et résidentielle,
- Et des résidences sociales, destinées aux personnes en situation de grande fragilité, ayant besoin d'un accompagnement spécifique.

Ces résidences, gérées par des opérateurs spécialisés, permettraient de créer des parcours résidentiels sécurisés, tout en favorisant le bien vivre ensemble au sein des quartiers. Presqu'île Habitat, par son ancrage territorial et son expertise, peut porter cette ambition sociale et inclusive pour la collectivité en lien avec un gestionnaire.

Dans le cadre du développement de l'offre locative sociale et de la diversification de l'habitat, le programme 2026 prévoit :

- 80 logements en LLS sur le territoire du Cotentin, répartis-en :
 - 56 logements en PLUS
 - 24 logements en PLAI
- 10 logements en LLI à destination de publics spécifiques, situés à Cherbourg-en-Cotentin
- 1 Foyer de Jeunes Travailleurs représentant 15 équivalents logements
- 2 résidences sociales, chacune représentant 25 équivalents logements

Le programme de réhabilitation repose sur le Plan Stratégique Patrimonial, réévalué annuellement. Il se décline en plusieurs volets pour l'année 2026 :

- Réhabilitations lourdes : 5 040 k€, financées à 80 % par des emprunts sur 30 ans
- Réhabilitations légères / investissements : 4 920 k€, financées à 80 % par des emprunts sur 20 ans
- Entretien lourds : 38 k€, financés à 80 % par des emprunts sur 10 ans
- Investissements supplémentaires : 1 930 k€, financés sur fonds propres ou des dégrèvements de TFPB

Ce plan d'investissement reflète une volonté de concilier performance économique, responsabilité sociale et adaptation aux enjeux territoriaux. Il s'appuie sur une analyse fine des besoins du territoire, une

050-215000016-20251002-C25-011-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2025

programmation financière prudente, et une mobilisation équilibrée des ressources (emprunts et fonds propres).

Diversifier l'offre et sécuriser les équilibres économiques

La programmation des opérations neuves et de réhabilitation devra, dans les prochaines années, s'accompagner d'une diversification de l'offre de logements afin de mieux répondre aux parcours résidentiels variés des locataires. Cette évolution vise à proposer des solutions adaptées aux besoins spécifiques, aux transitions de vie et aux aspirations en matière d'habitat, notamment à travers :

- La vente Hlm et/ou le développement du Bail Réel Solidaire (BRS),
- L'adaptation du parc au vieillissement des locataires.

Pour garantir la soutenabilité économique et financière de ces orientations, il est indispensable de s'appuyer sur l'expertise d'un cabinet spécialisé. Celui-ci devra accompagner l'office dans :

- L'analyse des équilibres économiques des opérations en BRS,
- La définition d'une stratégie de vente ciblée, adaptée aux réalités locales, afin d'éviter toute surenchère foncière et de préserver l'accessibilité du logement.

Cette stratégie visera à générer des fonds propres supplémentaires, indispensables au maintien de la capacité d'investissement dans les années futures, tout en assurant la pérennité de la mission sociale de l'office dans un contexte budgétaire contraint.

II – Communication sur l'exécution budgétaire de l'exercice 2025

Conformément au Décret n°2008-648 du 1^{er} Juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat, il y a lieu de présenter au moins une fois par an au Conseil d'Administration une communication sur l'exécution budgétaire.

Contexte local

Les entreprises font face à une tension persistante sur le recrutement, notamment dans les métiers techniques. Cette situation engendre une désorganisation des équipes, avec un recours accru à l'intérim pour compenser les absences (maladie, congés, turnover). Cela affecte directement la capacité à honorer les contrats de maintenance dans les délais impartis.

Les difficultés de recrutement ont provoqué des retards dans les interventions, une augmentation des coûts unitaires sur les marchés techniques (plomberie, ventilation, chauffage), et une mobilisation budgétaire anticipée dès le premier trimestre. Certains ordres de service ont été lancés tardivement, ce qui a décalé les plannings de travaux et complexifié la coordination avec les prestataires.

Plusieurs sinistres d'incendie ont impacté le quotidien des équipes :

- Suspension des loyers dans les logements sinistrés.
- Mise en place de conventions d'occupation temporaire.
- Réalisation de diagnostics techniques approfondis avant toute remise en service (structure, électricité, VMC).
- Gestion complexe des interconnexions techniques entre bâtiments (chauffage, VMC).

Ces événements ont nécessité une mobilisation exceptionnelle des équipes, tant sur le plan technique qu'administratif.

Conséquences sur les ressources

La combinaison de ces facteurs a généré une pression forte sur les ressources humaines et financières :

- Charge de travail accrue pour les équipes de proximité et les services supports.
- Réorganisation des priorités opérationnelles.
- Anticipation budgétaire pour sécuriser les interventions urgentes et maintenir la qualité de service.

Il peut être établi pour le **Compte de Résultat** (valeur 31/08/2025) :

A) Dépenses

Chapitres	LIBELLES	BUDGET ANNUEL		REALISE AU 31/08/2025		% Budget Réalisé			ECART Budget Réalisé		REALISE AU 31/08/2024		ECART 2025/2024	
		Charges récupérables	Charges non récupérables	Charges récupérables	Charges non récupérables	Charges récupérables (R)	Charges non récupérables (NR)	Charges s R + NR	Charges récupérables	Charges non récupérables	Charges récupérables	Charges non récupérables	Charges récupérables	Charges non récupérables
60	ACHATS	2 653 500	402 500	1 067 429	108 436	40%	27%	38%	1 586 071	294 064	1 125 709	81 509	-58 281	26 927
61	SERVICE EXTERIEURS	4 773 425	8 257 994	2 410 464	3 511 874	50%	43%	45%	2 362 961	4 746 120	2 892 829	3 143 179	-482 365	368 694
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS	434 070	1 972 563	191 474	1 004 522	44%	51%	50%	242 596	968 041	269 688	957 678	-78 214	46 844
63	IMPOTS ET TAXES	1 696 466	6 545 497	39 887	239 971	2%	4%	3%	1 656 579	6 305 526	37 964	195 682	1 923	44 289
64	CHARGES DE PERSONNEL	860 228	4 836 788	498 538	2 640 703	58%	55%	55%	361 690	2 196 085	454 362	2 242 357	44 176	398 346
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	0	458 000	0	33 010		7%	7%	0	424 990	0	164 844	0	-131 834
66	CHARGES FINANCIERES	0	3 250 000	0	728 854		22%	22%	0	2 521 146	0	650 455	0	78 399
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	912 000	0	189 337		21%	21%	0	722 663	0	140 081	0	49 256
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	0	10 264 088	0	0		0%	0%	0	10 264 088	0	0	0	0
69	IMPOTS SUR BENEFICES ET ASSIMILES	0	200 000	0	0		0%	0%	0	200 000	0	0	0	0
	TOTAL	10 417 689	37 099 430	4 207 791	8 456 707	40%	23%	27%	6 209 898	28 642 724	4 780 551	7 575 785	-572 760	6 782 659

État d'avancement budgétaire

Compte 60 Achats – 61 Services extérieurs

Au 31/08/2025, les postes achats et services extérieurs sont en termes d'avancement de consommation budgétaire moindre que le pourcentage théorique au pro rata temporis du budget voté. Cela s'explique pour un décalage de facturation mensuel des prestataires d'énergies et fluides (eau, électricité, gaz, chauffage) et dans le cadre de certains marchés d'entretien par une facturation annuelle. Par ailleurs, le budget 2025 avait été estimé dans un contexte délicat de l'évolution du cours de l'énergie et de fin de bouclier tarifaire électricité. Des hypothèses prudentes de construction budgétaire ont été retenues. Cela vient accentuer l'écart entre le théorique et le réalisé.

Du point de vue des autres postes de charges significatifs, un surcoût a été observé sur le poste assurances par rapport à 2024. En effet, pour le contrat garantissant les risques « Dommages aux biens », le taux de la prime, ou cotisation additionnelle relative à la garantie "Catastrophe Naturelle" mentionné à l'article L 125-2 du Code des Assurances, a évolué avec effet au 1er janvier 2025. Le taux est passé de 12% à 20% à partir de cette date. A cette variation s'est ajouté l'effet de l'évolution de l'indice Fédération Française du Bâtiment (FFB) sur lequel est indexé la cotisation d'assurance.

A titre d'information, il est nécessaire de souligner que les marchés d'assurance de Presqu'Île-Habitat se terminent au 31/12/2025 et qu'un appel d'offre a été émis. Le retour des offres et leurs analyses laissent envisager une augmentation à venir de l'ordre de 17% sur la couverture des risques « Dommages aux biens », 13% pour la Prévoyance et 5% pour la Mutuelle.

Le budget dédié à l'entretien courant sera fortement sollicité en raison de retards accumulés sur les travaux de plomberie de 2024. Ces retards sont dus à la fin du marché en cours, suivie d'un appel d'offres infructueux. L'absence de prestataire disponible a retardé la mise en place d'un nouveau contrat. Pour répondre aux urgences, un marché de gré à gré a été conclu avec un prestataire hors zone, entraînant une hausse des coûts (+177 % sur le lot Est), accentuée par une évolution des index de 16,3 % depuis 2020.

Le poste de la remise en état des logements est maîtrisé, avec un avancement budgétaire conforme aux prévisions. En 2025, 783 logements ont été remis en état, dont 32 vacants de longue durée, avec des coûts supérieurs à 10 000 € pour ces derniers. L'augmentation des coûts s'explique par :

- La lourdeur des travaux sur les logements vacants de longue durée,
- L'évolution des prix unitaires liée aux nouveaux marchés.

Pour maintenir l'attractivité et répondre aux exigences du label Qualibail, des travaux d'embellissement ont été intégrés, augmentant le coût moyen de remise en état. Au 31 août 2025, le nombre de remises en état de logements vacants de moins de trois mois a progressé, en raison d'un décalage entre le plan de charge prévisionnel et la capacité réelle des entreprises à suivre le rythme. Les difficultés de recrutement, notamment dans les métiers techniques, ralentissent les interventions, en particulier lorsque les travaux de plomberie conditionnent les autres corps d'état.

Montant du marché dédié aux remplacements de baignoires par des douches PMR

L'AMO finalise l'analyse des offres. La notification de l'ordre de service est prévue début novembre. Si l'entreprise retenue peut démarrer rapidement, jusqu'à 50 % du budget pourrait être engagé d'ici fin 2025. Le retard est lié à :

- Des contraintes techniques (présence d'amiante nécessitant des diagnostics logement par logement).

Les retards constatés sur le budget alloué aux gros entretien programmé provisionnable s'expliquent par :

- La mise en conformité de l'interphonie avec la réglementation Vigik+ et l'extinction des réseaux 2G/3G prévue pour mars 2026,
- Des appels d'offres infructueux pour les portes palières (30 % du poste), ralentissant la programmation.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20251002-C25-011-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2025

Le nettoyage des façades a été réalisé conformément au planning, avec un budget maîtrisé. L'usage de drones a permis une intervention rapide, sécurisée et précise, marquant une avancée technologique notable.

Aucun engagement à ce jour sur le budget alloué au gros entretien programmé non provisionnable, en raison d'un appel d'offres infructueux sur le marché de maçonnerie, malgré de nombreuses relances. Le marché d'assainissement des colonnes d'eaux usées vient d'être notifié, avec un planning en cours d'élaboration.

Comptes 62 – Autres services extérieurs

Les autres services extérieurs correspondent principalement aux honoraires de prestataires extérieurs auxquels Presqu'Île-Habitat fait appel dans le cadre réglementaire (Commissaires aux comptes) ou pour des missions d'accompagnement (Médiation sociale, aide à la stratégie, consultant en appui de réorganisation du centre de relation client...)

Comptes 63 – Impôts et taxes

Au 31/08/2025, l'Office n'a pas encore perçu les avis d'impositions et donc ne sont pas comptabilisés à cette date. Néanmoins, à la date du Conseil d'Administration le coût se chiffre à :

Nature	2025	2024	% Evolution
Taxe Foncière	5 994 916 €	5 904 922 €	+ 1.52%
Ordures ménagères	1 610 161 €	1 582 613 €	+ 1.74%

Compte 64 : Charges de personnel

Dans le cadre ses engagements en matière de ressources humaines, l'office a entrepris une démarche active de renforcement des effectifs, notamment en ciblant le recrutement de profils rares et hautement qualifiés dans les métiers en tension liés au patrimoine. Cette stratégie explique en partie l'augmentation de la masse salariale.

Par ailleurs, un Centre de Relation Client (CRC) a été développé afin d'améliorer la qualité de service et renforcer la relation client.

Enfin, les revalorisations salariales issues de la Négociation Annuelle Obligatoire (NAO) ont permis de commencer à rééquilibrer les rémunérations, avec pour objectif de les aligner progressivement sur les niveaux du marché.

Comptes 66 – Charges financières

Les intérêts des emprunts se chiffrent à hauteur de 729 k€. Dans le cadre des hypothèses budgétaires 2025, celles-ci avaient été établies de manière prudentielle avec un taux de livret A à 3%. L'évolution à la baisse de ce taux sur 2025 engendre un écart favorable par rapport au budget.

En dehors de toute opération de renégociation de la dette auprès de la banque CDC, la simulation à ce jour des intérêts sur emprunts indexés sur livret A au 31/12/2025, compte tenu des prêts reçus sur l'exercice, est estimée à 3 010 k€ (contre 3 150 k€ budgétés).

Par ailleurs, l'économie d'intérêts projetée sur la base des hypothèses macroéconomiques et du fait de la majorité des échéances annuelles des emprunts sera en effet plein à partir en 2027 (estimée à 436 k€).

Comptes 68 – Dotations aux amortissements

Il convient de souligner que le tableau des dépenses ne tient pas compte des dotations aux amortissements qui sont comptabilisés à la clôture de l'exercice. Toutefois, en appliquant un prorata temporis du budget (8/12), la charge sur ce poste s'élèverait à 6 843 k€.

Compte 69

Sur le même principe, l'impôt sur les sociétés sera comptabilisé lui aussi en fin d'exercice.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20251002-C25-011-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2025

B) Recettes

Chapitres	LIBELLES	BUDGET ANNUEL	REALISE AU 31/08/2025	% Budget Réalisé	ECART Budget Réalisé	REALISE AU 31/08/2024	ECART 2025/2024
70	PRODUITS DES ACTIVITES	42 199 545	28 032 788	66%	14 166 757	26 634 307	1 398 481
	<i>dont Récupération charges locatives (#703)</i>	10 060 839	6 576 971	65%	3 483 868	6 063 416	
71	PRODUCTION STOCKEE	0	0		0	0	0
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	0	0		0	0	0
74	SUBVENTION D'EXPLOITATION	114 560	46 910	41%	67 650	0	46 910
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	135 134	19 170	14%	115 964	168 914	-149 743
76	PRODUITS FINANCIERS	1 285 000	204 798	16%	1 080 202	85 821	118 977
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 505 000	2 512 860	72%	992 140	652 647	1 860 212
78	REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 415 840	0	0%	1 415 840	125 811	-125 811
79	TRANSFERT DE CHARGES	0	0		0		0
TOTAL		48 655 079	30 816 527	63%	17 838 552	27 667 500	3 149 027

Entre 2024 et 2025, les recettes intègrent les hausses de loyers, le dégrèvement obtenu au titre de la TFPB ainsi que les certificats d'économie d'énergie (CEE) perçus

C) Emplois - Ressources

Il peut être établi pour le **Bilan** (valeur 31/08/2025) :

Emplois :

Chapitres	LIBELLES	BUDGET ANNUEL	REALISE AU 31/08/2025	% Budget Réalisé	ECART Budget Réalisé	REALISE AU 31/08/2024	ECART 2025/2024
13	SUBVENTION D'INVESTISSEMENT	1 200 000	0	0%	1 200 000	0	0
15	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 065 839	0	0%	1 065 839	0	0
16	EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILES	5 423 427	4 350 307	80%	1 073 120	4 183 781	166 526
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	569 451	0	0%	569 451	0	0
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	553 862	213 944	39%	339 918	8 037	205 908
23	IMMOBILISATIONS EN COURS	27 912 000	5 314 979	19%	22 597 021	4 731 815	583 164
26	PARTICIPATIONS ET CREANCES RATTACHEES	0	0		0	0	0
27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES	0	0		0	0	0
TOTAL		36 724 579	9 879 230	27%	26 845 349	8 923 632	955 597

Immobilisations corporelles

Les DAAF sont comptabilisés en investissement et amortis sur 10 ans. Plus de 5 000 DAAF ont été posés pour un montant de 200 k€.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20251002-C25-011-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2025

Les immobilisations en cours – Etat d'avancement

A - Les constructions neuves :

Jardins d'Artémis – ZAC Grimesnil :

- Phase 1 (22 logements) : Initialement prévue pour septembre 2025, la livraison est reportée en janvier 2026. Ce glissement est lié à des ajustements dans le calendrier de chantier
- Phase 2 (12 logements) : Prévue pour 2026, elle dépend du bon déroulement de la phase 1.

Jardins d'Agora :

- 36 logements collectifs, une mixité sociale assurée par un financement PLAI (15 logements), PLUS (19 logements) et PLUS majoré (2 logements). Une visite logement témoin prévue en Octobre 2025 – Date prévisionnelle de livraison en 03/2026.

Les Pieux :

- Construction d'un ensemble immobilier de 10 logements collectifs situé Impasse de la Croix à Les Pieux (50340). Le permis de construire a été déposé le 26 juillet 2024. Le lancement de l'opération a été retardé suite à un recours gracieux des voisins à l'encontre du permis de construire.

Bricquebec :

- ✓ 4 T4 duplex de 88 m² + garage
- ✓ 14 T3 intermédiaires avec balcon et celliers

Le permis de construire a été refusé en janvier 2025, ce qui constitue la principale cause du retard. Un nouveau dépôt est prévu début 2026. Le projet rencontre également des contraintes techniques liées à la station d'épuration et au permis d'aménager.

Les Eaux Minérales – La Glacière :

Suite à un incendie en avril 2022, le site est en phase de démolition et reconstruction. Le permis de démolir a été obtenu en 06/2025.

B – Les réhabilitations

52 Boulevard Schuman :

Livraison début 2025, après une réhabilitation énergétique complète de 68 logements sur 17 étages incluant l'isolation thermique par l'extérieur, le remplacement des menuiseries et la mise en sécurité des loggias. Des travaux complémentaires ont été réalisés, notamment le remplacement des portes palières.

Inauguration officielle du site le 23 janvier 2025, en présence des élus et partenaires. L'événement a mis en lumière les efforts de modernisation du parc locatif et les bénéfices pour les locataires.

Les Couplets :

Livraison en septembre 2025. Les travaux ont porté sur la réhabilitation complète de 155 logements, avec un budget global de 5,5 M€

Cité Girard :

Le projet de la Cité Girard s'inscrit dans le cadre du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) du quartier « Les Horizons ». Il concerne la réhabilitation de 100 logements. Après plusieurs réunions de coordination avec la Ville, les architectes et la DDTM, le programme de travaux a été arrêté en concertation avec l'ensemble des partenaires. La maîtrise d'œuvre a été lancée, passée en CAO du 10 Octobre 2025 pour permettre à 3 entreprises de travailler sur un projet. Une fois le choix définitif de la maîtrise arrêté, la phase de consultation des entreprises pour les travaux pourra débuter.

Les Francterres :

Phase 1 – Étanchéité sur 22 logements individuels :

Travaux de réfection d'étanchéité sur les toitures réceptionnées en Avril 2025

Phase 2 – Couvertures zinc sur 29 logements :

Marché notifié le 6 mars 2025 – date prévisionnelle de réception en décembre 2025

6 rue de Bretagne

Une partie des travaux de réhabilitation a été finalisée. Une opération de réhabilitation lourde est prévue pour 72 logements, avec un marché de travaux à engager avant la fin de l'année 2025.

Travaux de réfection et d'étanchéité

Plusieurs opérations ont été validées par le Bureau du 4 juillet 2024 pour répondre à des désordres constatés sur les bâtiments du quartier central, les travaux ont été réceptionnés en septembre 2025 :

Réfection de couverture et isolation :

- ✓ 1 rue Hervieu
- ✓ 41 rue au Blé
- ✓ 55 rue au Blé

Réfection de l'étanchéité et de l'isolation des terrasses :

- ✓ Résidence La Bonde

Ces travaux ne nécessitent pas de maîtrise d'œuvre externe.

Réhabilitation énergétique

73 logements répartis sur 10 sites et qui comportent aussi des logements en F, E et D. L'appel d'offre de la maîtrise d'œuvre a été publié le 29/09/2025 avec retour des offres au plus tard le 03/11/2025.

L'étiquette énergétique et thermique attendue après travaux sera a minima DPE C avec un gain énergétique de 40% ou plus (critère d'éligibilité a minima pour les financements). Certains sites sont situés en périmètre ABF :

- ✓ 8 Rue du Clos Drouot,
- ✓ 26 Rue du Val l'Abbé,
- ✓ 2 Impasse Thomazo,
- ✓ Quartier central : rue au blé, rue des Moulins et rue d'Espagne, rue Hervieu.
- ✓ 34 Rue Tour Carrée

Ascenseurs :

EPMR Casino : Travaux réceptionnés en Aout 2025

Remplacement ou modernisation sur les ensembles ci-dessous doivent être réceptionnées pour la fin de l'année :

- ✓ 2, 4, 6, 8 rue du Maine
- ✓ 3, 5 Rue du Léon
- ✓ 2 Rue de Penthièvre

Travaux d'électricité :

Brèche – Rue des Fèvres : Changement de convecteurs électriques dans 96 logements.

Des besoins ont été identifiés sur plusieurs résidences. Ces interventions seront intégrées dans les programmes de réhabilitation à venir, conformément à la stratégie patrimoniale en cours de mise à jour.

Porte de Hall :

Maupas – Avenue Henri Pointcarré / Ferdinand Thomine – réception envisagée en décembre 2025

Certains retards ont un impact direct sur le calendrier de livraison et sur la mobilisation des financements, générant un décalage par rapport au budget prévisionnel.

Ressources :

Chapitres	LIBELLES	BUDGET ANNUEL	REALISE AU 31/08/2025	% Budget Réalisé	ECART Budget Réalisé	REALISE AU 31/08/2024	ECART 2025/2024
10	DOTATIONS ET RESERVES	0			0	0	0
11	REPORT A NOUVEAU	0			0	0	0
12	RESULTAT DE L'EXERCICE	1 137 960	0	0%	1 137 960	0	0
13	SUBVENTION D'INVESTISSEMENT	1 621 271	1 183 370	73%	437 901	113 400	1 069 970
15	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	862 500	0	0%	862 500	0	0
16	EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES	6 416 651	1 868 539	29%	4 548 112	918 390	950 150
28	AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS	9 051 586	0	0%	9 051 586	0	0
TOTAL		19 089 968	3 051 909	16%	16 038 059	1 031 790	2 020 120

Sur l'exercice en cours, Presqu'île Habitat a perçu un prêt de la Caisse des Dépôts d'un montant de 1 684 k€, destiné à financer une quote-part de l'opération de réhabilitation des 155 logements situés passage des Couplets à Cherbourg-en-Cotentin.

En revanche, les autres financements n'ont pas été reçus, en lien avec les retards constatés sur plusieurs programmes, ce qui génère un décalage significatif par rapport au budget prévisionnel.

Le Conseil d'Administration valide les orientations budgétaires pour l'exercice 2026, en tenant compte des évolutions réglementaires, des enjeux sociaux et des impératifs de modernisation. La stratégie repose sur une gestion responsable, une mobilisation équilibrée des ressources et de nouvelles compétences pour répondre au développement économique du territoire et une volonté d'adaptation aux défis du secteurs telles que présentées ci-dessus, et à prend acte des éléments relatifs à l'exécution budgétaire 2025.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 20 octobre 2025

Copie certifiée conforme
La Directrice Générale

Valérie PETIT


LE PRÉSIDENT
Gilbert LEPOITTEVIN

Pour = 15

Contre =

Abstention = 7

M^{me} LEBLACHER - M. CHECIAR

M. DESAUNAY - M. DELMAZURE - M^{me} LEDOUJET - M^{me} TIMMERMAN

M. LEJAMTEL

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20251002-C25-011-DE
Date de réception préfecture : 21/10/2025



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 20 octobre 2025

DÉLIBÉRATION : C-25/012

ANNEE 2024 - CREANCES IRRECOURVABLES

La présente délibération annule et remplace la délibération C-25/005 validée le 23 mai 2025.

Après avoir réalisé toutes les poursuites réglementaires, il est proposé de comptabiliser en créances irrécouvrables, 59 dossiers pour un montant de 55 708,53 € répartis selon les motifs comme suit :

22	Débiteurs irrécouvrables	46 102,32 €
7	Débiteurs décédés	8 909,00 €
30	Petites dettes	697,21 €

- la dépense résultant des dettes des locataires partis, soit 55 708,53 € sera imputée :
 - ↳ sur le compte 6541200 « pertes sur créances irrécouvrables exercice précédent » pour la somme de 2 681,21 € ;
 - ↳ sur le compte 6541400 « pertes sur créances irrécouvrables exercices antérieurs » pour la somme de 53 027,32 €.
- la recette totale soit 55 708,53 € doit être affectée au compte 7817400 "reprise sur provisions créances douteuses" pour un montant de 55 708,53 €.

Le recouvrement de ces créances s'avérant impossible, le Conseil d'Administration accepte la prise en charge des dossiers précités.

Copie certifiée conforme
Loi sur l'accès à l'information



Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 20 Octobre 2025

LE PRÉSIDENT
Gilbert LEPOITTEVIN

Pour = 21
Contre =
Abstention = 1

Année départ	Dossier	Motif	Dettes à ce jour
2023	0014060531	petite dette	15,74
2023	0014032514	petite dette	25,92
2024	0031010502	petite dette	28,44
2023	0017007814	petite dette	10,20
2022	0014070737	irrécouvrable	247,73
2023	0012007913	petite dette	17,81
2024	0013059211	petite dette	9,21
2024	0014064912	petite dette	41,58
2021	0016002912	petite dette	31,73
2023	0030000314	petite dette	15,42
2021	0026008709	irrécouvrable	189,73
2021	0005045614	irrécouvrable	8 813,29
2023	0098000406	petite dette	13,72
2023	0029014813	petite dette	47,35
2023	1003032907	petite dette	36,61
2024	0014044136	irrécouvrable	25,50
2023	0005052905	petite dette	20,39
2023	0022004817	irrécouvrable	7 060,18
2020	0013033114	irrécouvrable	8 340,06
2024	0014042833	petite dette	37,42
2024	0074003204	petite dette	5,73
2024	0056000405	petite dette	6,58
2023	1004025804	irrécouvrable	30,00
2024	0004001514	petite dette	5,10
2024	0004003409	petite dette	33,43
2024	0004001410	petite dette	50,67
2024	1003032617	décédé	109,70
2022	0013023823	irrécouvrable	227,26
2023	0014023805	petite dette	13,46
2021	1002052612	irrécouvrable	6 196,49
2013	0013010211	décédé	7 573,51
2020	0081001102	décédé	36,46
2022	0014057417	irrécouvrable	62,79
2023	1003013005	irrécouvrable	11,89
2021	0014034510	irrécouvrable	1 401,29
2022	1004033211	irrécouvrable	143,17
2024	0014057616	petite dette	47,56
2023	1003025408	petite dette	10,13
2024	0051002402	petite dette	15,78
2023	0014040135	petite dette	37,28
2024	0081900305	petite dette	3,37
2023	0014030617	petite dette	26,34
2022	1003025509	petite dette	47,31
2024	0014070633	petite dette	9,95
2024	0014040429	petite dette	7,23
2023	0014052729	petite dette	25,75
2021	0015018409	irrécouvrable	3 761,33
2023	0026001712	irrécouvrable	26,97

2020	0013030403	irrécouvrable	1 898,40
2015	0026008306	irrécouvrable	269,67
2015	0013037808	irrécouvrable	690,06
2024	0004002701	décédé	84,09
2023	0005043603	irrécouvrable	750,99
2023	0006007610	décédé	1 049,89
2023	0005008107	décédé	30,43
2023	0005030506	irrécouvrable	3 649,99
2024	0005042608	irrécouvrable	2 134,95
2024	1003022903	décédé	24,92
2022	0014068233	irrécouvrable	170,58

Somme de Dette à ce jour	
Motif	Total
décédé	8909,00
irrecouvrable	46102,32
petite dette	697,21
Total général	55 708,53

Nombre de Dossiers	
Motif	Total
décédé	7
irrecouvrable	22
petite dette	30
Total général	59

Somme de Dette à ce jour	
Année de départ	Total
2013	7573,51
2015	959,73
2020	10274,92
2021	20393,86
2022	898,84
2023	12926,46
2024	2681,21
Total général	55 708,53

Nombre de Dossiers	
Année de départ	Total
2013	1
2015	2
2020	3
2021	6
2022	6
2023	22
2024	19
Total général	59



Conseil d'Administration Séance du 20 Octobre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 20 Octobre à 14h30, les membres du Conseil d'Administration de Presqu'île Habitat - Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin - se sont réunis sur convocation du Président adressée à chacun d'eux le 7 octobre 2025.

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

- ☞ MM LEPOITTEVIN, Président, ARRIVE, CAPIEMONT, CHECIAK, DELMAZURE, DESAUNAY, LEQUILBEC, LUCAS, PICHON, RICARD, VARIN
- ☞ Mmes BONNEMAINS, GRUNEWALD, LEBLACHER, LEDOUJET, LELONG, MARWAN, TIMMERMAN

ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S :

- ☞ Mme CHARNEAU (Mandataire M. LEPOITTEVIN)
- ☞ M. BARBE (Mandataire M. LEPOITTEVIN)
- ☞ Mme GUILLOU (Mandataire M. VARIN)
- ☞ M. LEJAMTEL
- ☞ M. RAMPON (Sous-Préfecture)

À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme FERRAND, DDTM
- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme RUAUD, Directrice de la Gestion Locative
- ☞ Mme JOURDAN, Directrice Administrative et Financière
- ☞ Mme GORALES, Responsable des Ressources Humaines
- ☞ M. GUENNOC, Responsable Administration Générale
- ☞ M. MARAIS-MESNAGE, représentant CSE
- ☞ Mme BOUCEY, Secrétaire de séance, Assistante de Direction



Conseil d'Administration Séance du 20 Octobre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 20 Octobre à 14h30, les membres du Conseil d'Administration de Presqu'île Habitat - Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin - se sont réunis sur convocation du Président adressée à chacun d'eux le 7 octobre 2025.

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

- ☞ MM LEPOITTEVIN, Président, ARRIVE, CAPIEMONT, CHECIAK, DELMAZURE, DESAUNAY, LEQUILBEC, LUCAS, PICHON, RICARD, VARIN
- ☞ Mmes BONNEMAINS, GRUNEWALD, LEBLACHER, LEDOUJET, LELONG, MARWAN, TIMMERMAN

ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S :

- ☞ Mme CHARNEAU (Mandataire M. LEPOITTEVIN)
- ☞ M. BARBE (Mandataire M. LEPOITTEVIN)
- ☞ Mme GUILLOU (Mandataire M. VARIN)
- ☞ M. LEJAMTEL
- ☞ M. RAMPON (Sous-Préfecture)

À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme FERRAND, DDTM
- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme RUAULD, Directrice de la Gestion Locative
- ☞ Mme JOURDAN, Directrice Administrative et Financière
- ☞ Mme GORALES, Responsable des Ressources Humaines
- ☞ M. GUENNOC, Responsable Administration Générale
- ☞ M. MARAIS-MESNAGE, représentant CSE
- ☞ Mme BOUCEY, Secrétaire de séance, Assistante de Direction