

**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**Séance du 19 décembre 2025**

**DÉLIBÉRATION : C-25-014**

**ANNÉE 2026 - BUDGET**

Le budget de l'exercice 2026 a été préparé conformément à l'article R423-7 du Code de la Construction et de l'habitation relatif aux dispositions communes applicables aux offices publics de l'habitat.

Il tient compte de l'arrêté du 5 août 2025 fixant les nouvelles règles comptables applicables aux budget des OPH soumis aux règles de la comptabilité de commerce. Il est pris en application des dispositions des articles L 421-21 et R 423-25 du code de la construction et de l'habitation.

Le budget est constitué d'un compte de résultat prévisionnel et d'une présentation de l'évolution du potentiel financier et du fonds de roulement.

**I - Le compte de résultat**

Il se décompose en dépenses et en recettes :

Dépenses charges non récupérables	38 821 K€
Dépenses charges récupérables	10 899 K€
Recettes non récupérables	40 290 K€
Recettes charges récupérables	10 439 K€
Le total des dépenses s'élève	49 720 K€
Le total des recettes s'élève à	50 729 K€
Le résultat de l'exercice prévisionnel est estimé à	1 009 K€

**II - Le potentiel financier et le fonds de roulement**

Le potentiel financier au 31 décembre 2026 est estimé à

**52 651 K€**



VH  
H2  
VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

## Conseil d'Administration Séance du 19 Décembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 19 Décembre à 9h30, 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 9 Décembre 2025.

### ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

- ☞ MM LEPOITTEVIN, Président, ARRIVE, BARBE, CAPIEMONT, CHECIAK, DELMAZURE, LEJAMTEL, LEQUILBEC, LUCAS, PICHON, RICARD,
- ☞ Mmes BONNEMAIS, CHARNEAU, GRUNEWALD, GUILLOU, LEBLACHER, LELONG, MARWAN,

### ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S :

- ☞ Mme TIMMERMAN (Mandataire M. DELMAZURE)
- ☞ M. BARBE (Mandataire M. DELMAZURE)
- ☞ Mme VARIN (Mandataire Mme GRUNEWALD)
- ☞ M. DESAUNAY
- ☞ M. RAMPON (Sous-Préfecture)

### À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme FERRAND, DDTM
- ☞ M. MARAIS-MESNAGE, représentant CSE
- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme RUAULD, Directrice de la Gestion Locative
- ☞ Mme VASSELIN, Responsable Projets transverses et Communication
- ☞ Mme JOURDAN, Directrice Administrative et Financière
- ☞ M. HAMEL, Cadre Comptable
- ☞ M. GUENNOG, Responsable Administration Générale
- ☞ Mme BOUCEY, Secrétaire de séance, Assistante de Direction

Le fonds de roulement prévisionnel est estimé à

57 522 K€

Le Conseil d'Administration approuve le budget 2026 par chapitre tel qu'il lui est présenté.

Nombre de votants : 21


Pour : 21

Contre :

Abstention :

Fait à Cherbourg-En-Cotentin, le 19 décembre 2025

Copie certifiée conforme  
Présidente Générale  
Fabrice PETIT



LE PRÉSIDENT  
Gilbert LEPOITTEVIN



## ❖ Annexe Année 2026 – Budget - effectif FPT

Vu l'article 120 IV de la loi du 26 janvier 1984 modifiée, les fonctionnaires en place dans les Offices Publics de l'Habitat continuent à bénéficier des possibilités d'avancement de grade et de gestion de carrières ouvertes par le statut particulier de leur emploi,

Afin de tenir compte des départs définitifs connus sur 2025 de 2 agents, mais aussi des possibilités d'avancement et des besoins des services, il convient d'assoir à la délibération prévoyant le budget 2026 les postes suivants.

Le nouveau tableau des effectifs passe ainsi au 1<sup>er</sup> Janvier 2026 à :

Filière	Catégorie	Cadre d'emploi	Grade au 01/01/2025	Nombre
Administrative	A	Attachés	Attaché principal	0
	B	Rédacteurs	Rédacteur principal de 1 <sup>ère</sup> classe	1
	C	Adjoints administratifs	Adjoint administratif territorial principal de 1 <sup>ère</sup> classe	3
			Adjoint administratif territorial principal de 2 <sup>ième</sup> classe	1
			Adjoint administratif territorial	0
Technique	A	Ingénieurs	Ingénieur principal	1
	C	Agents de maîtrise	Agent de maîtrise principal	1
		Adjoints techniques	Adjoint technique territorial principal de 1 <sup>ère</sup> classe	1
			Adjoint technique territorial principal de 2 <sup>ième</sup> classe	7
			Adjoint technique territorial	2
EFFECTIF TOTAL au 1 <sup>er</sup> Janvier 2026				17
+ détachement				0
TOTAL				17





VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE



## Conseil d'Administration du 19 Décembre 2025



## Présentation du Budget 2026

# SOMMAIRE



<b>I – CONTEXTE GENERAL</b>	<b>2 à 4</b>
 <b>II – COMPTE DE RESULTAT</b>	
- Compte de résultat prévisionnel	6
- Compte de résultat par chapitre	7
- Répartition des dépenses et des recettes	8 à 9
- Variation budget 2025/2026 charges non récupérables	10
- Charges récupérables	11
- Commentaires	12 à 27
 <b>III – STRUCTURE FINANCIERE</b>	
- Evolution prévisionnelle du potentiel financier et du fonds de roulement	29
- Etat détaillé de l'autofinancement	30
- Commentaires	31 à 36

## **I. CONTEXTE GÉNÉRALE :**

Les dispositions budgétaires applicables aux OPH sont prévues à l'article L. 421-21 du CCH. Le budget de l'office est constitué d'un compte de résultat et d'un tableau de financement prévisionnels à fin d'exercice. Afin de ne pas limiter le budget à une approche purement annuelle, le tableau de financement est étendu sur quatre années supplémentaires.

Ce tableau de financement est établi dans le cadre d'une analyse à terminaison. Cela signifie que les investissements sont pris en compte pour la part de fonds propres qu'ils mobilisent, et non en fonction des dépenses et des recettes qu'ils génèrent dans l'année (comme dans l'approche budgétaire comptabilité publique).

Cette vision à terminaison suit celle présentée lors du Conseil d'Administration du 20/10/2025, lors du débat sur les orientations budgétaires. En effet, les tableaux de synthèse de l'outil Visial correspondent à cette approche de simulation de gestion prévisionnelle.

Le budget présente un caractère évaluatif. Historiquement le budget était le canal de transmission des informations comptables de l'ordonnateur au comptable public.

En comptabilité commerciale, l'obligation d'adopter un budget par le Conseil d'Administration demeure selon le Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que de le soumettre au contrôle de légalité.

Le changement de nomenclature comptable en 2026 a imposé une adaptation de la maquette budgétaire. L'arrêté du 5 août 2025 a eu pour objet l'actualisation du plan comptable, des documents annuels et états financiers applicables aux organismes d'HLM et aux SEM agréées en application de l'article L. 481-1 du CCH. A titre d'exemple, la réforme comptable introduit une nouvelle définition du résultat exceptionnel. Le texte est applicable pour les comptes ouverts à compter du 1er janvier 2026.

Le budget qui vous est présenté a été établi dans le cadre d'un contexte fiscal et réglementaire incertain et sur la base des dernières informations connues lors de son établissement. Ce dernier pourra faire l'objet, en 2026, de modifications nécessaires à la mise en conformité avec la prochaine Loi de Finances.

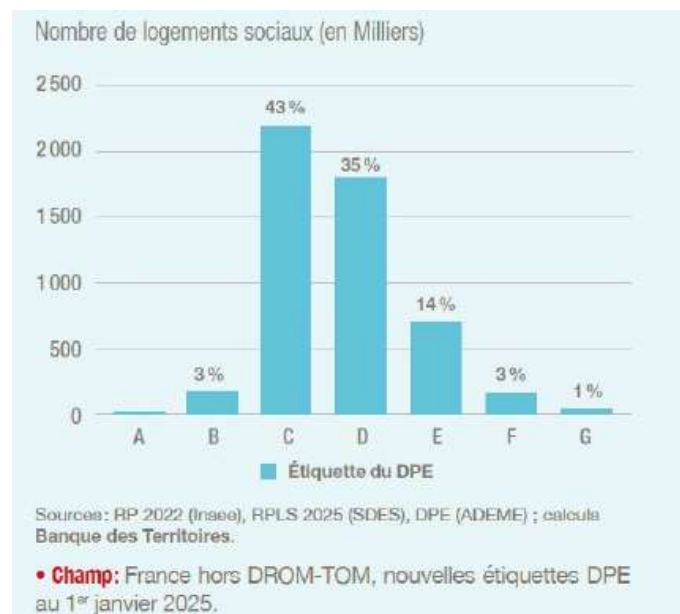
Compte tenu des impacts éventuels il convient de rappeler les enjeux et perspectives du projet de loi de finances 2026 pour le financement du logement social :

- La baisse de la RLS de 2025 n'est pas reconduite  
Son montant de 1.1 Milliards d'euros en 2025 atteindrait de nouveau 1.3 Milliards d'euros en 2026.
- Le désengagement de l'Etat dans le financement du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) engendrant une hausse du niveau des cotisations CGLLS (de 75 Millions d'euros à 375 Millions d'euros)
- La suppression des crédits pour la rénovation thermique  
L'enveloppe était de 400 Millions d'euros dans la Loi de Finances 2024. Celle-ci avait été réduite à 178 Millions d'euros en 2024 et 2025.

Des amendement à la loi de finances sont en cours de discussions. En effet, la baisse de la RLS serait nécessaire pour permettre d'atteindre les objectifs de construction et de réhabilitation, tout en finançant avec les cotisation CGLLS un FNAP étendu aux opérations de rénovation thermique.

Les bailleurs sociaux doivent répondre aux exigences de la loi Climat et résilience (échéance 2034) et s'approcher des objectifs de la Stratégie Nationale Bas-Carbone (échéance 2050). Selon une étude basée sur le potentiel de logements à rénover à partir des nouveaux DPE, il est estimé à 4.8 millions de nombre de logements sociaux à réhabiliter thermiquement pour répondre à l'objectif de neutralité carbone du bâtiment (sur la période 2025-2050)

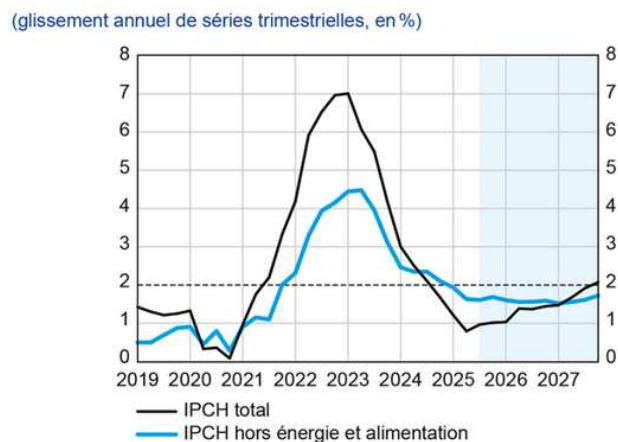
#### Répartition estimés des étiquettes DPE dans le parc social au 1<sup>er</sup> janvier 2025



D'un point de vue conjoncture économique, la Banque de France a publié en septembre 2025 des projections macro-économiques intermédiaires. En 2026, une remontée modérée de l'inflation totale est attendue, poursuivie en 2027 pour atteindre 1,8 %, et se rapprocherait ainsi de 2 %.



### IPCH et IPCH hors énergie et alimentation



Note : IPCH, indice des prix à la consommation harmonisé.

Sources : Insee jusqu'au deuxième trimestre 2025, projections Banque de France sur fond bleuté.

En parallèle, le contexte énergétique avec l'évolution du prix du gaz et de l'électricité est également un enjeu important dans le cadre de l'établissement du budget. Créés en 2005, les CEE fonctionnent sur le principe du pollueur-payeur. Elle contraint les fournisseurs d'énergie et les compagnies pétrolières à financer des aides à la mobilité électrique et à la rénovation énergétique. Or, un décret publié le 4 novembre au Journal officiel est venu augmenter le volume total d'obligations d'économies d'énergie que doivent financer les fournisseurs. Celui-ci s'appliquera pour la période 2026-2030, avec une augmentation de +27% par rapport à la période précédente (2023-2025). Les conséquences et l'impact à la hausse sur les factures d'énergie restent floues à ce jour.

## II. COMPTE DE RESULTAT



**BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE N**  
**COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'EXERCICE N**

N° de compte	Intitulé	Estimations 2025	Budget 2026	Budget 2025
		En €	En €	En €
<b>PRODUITS hors récupération de charges</b>				
	<b>MARGE SUR ACCESSION</b>			
<b>704</b>	<b>LOYERS ET REDEVANCES</b>	32 404 114	33 360 070	31 960 706
7041	Loyers des logements non conventionnés	1 463 788	1 862 050	1 620 000
7043	Loyers des logements conventionnés	30 295 609	31 013 500	30 273 026
7042-7044-7045-7046-7048-70476	Autres loyers	644 718	484 520	67 680
<b>706-705-708</b>	<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES</b>	205 184	178 900	178 000
706	Prestations de services :			
7064-7065-7066-70671-7068	Autres prestations	30 000	30 000	30 000
705-708	Activités annexes	175 184	148 900	148 000
<b>72</b>	<b>PRODUCTION IMMOBILISEE</b>		320 000	0
<b>74</b>	<b>SUBVENTIONS</b>	1 236 199	1 318 335	1 314 560
741-742-744	Subventions d'exploitation et de travaux de gros entretien	46 910	103 000	114 560
747	Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	1 189 289	1 215 335	1 200 000
<b>75</b>	<b>AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE</b>	3 177 759	2 586 903	2 430 134
7584	Dégrèvements d'impôts	2 025 687	2 000 000	1 815 000
757	Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	0		
Autres 75	Autres produits de gestion courante	1 152 072	586 903	615 134
<b>76</b>	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	1 291 297	1 020 530	1 285 000
762-763-765-766-768	Autres produits financiers	1 291 297	1 020 530	1 285 000
767	Produits sur cession d'éléments financiers	0		
<b>778</b>	<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	0	5 000	10 000
<b>78</b>	<b>REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS</b>	674 171	1 499 860	1 415 840
781525	Reprises sur provisions pour gros entretien	568 462	1 149 860	1 015 840
Autres 78	Autres reprises	105 709	350 000	400 000
<b>TOTAL I</b>		<b>38 988 724</b>	<b>40 289 598</b>	<b>38 594 240</b>
<b>CHARGES non récupérables</b>				
<b>60-61-62-63-64-65</b>	<b>CHARGES D'EXPLOITATION ET DE GESTION COURANTE NON RECUPERABLES</b>	20 962 812	25 183 816	23 385 342
64	Charges de personnel	4 283 303	5 166 254	4 836 788
6151	Entretien et réparations courants	1 063 569	975 000	772 000
6152	Dépenses de gros entretien	4 661 180	6 285 962	5 375 843
63512	Taxes foncières	5 966 979	6 111 000	6 025 000
602-6032-605-606-autres 61-62-autres 63	Autres charges d'exploitation	4 085 607	5 268 601	5 005 711
652	Charges liées aux opérations de démolition			
657	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	200 000	200 000	200 000
Autres 65	Autres charges de gestion courante	702 174	1 177 000	1 170 000
<b>66</b>	<b>CHARGES FINANCIERES</b>	3 120 300	3 140 000	3 250 000
661 (sauf 66114)	Charges d'intérêts	3 120 300	3 140 000	3 250 000
667	Charges sur cession d'éléments d'actifs			
Autres 66 (sauf 666)	Autres			
<b>678</b>	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		10 000	0
<b>68</b>	<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS</b>	10 001 561	10 237 286	10 264 088
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Amortissement des immobilisations locatives	8 662 896	9 036 978	8 804 138
6811 autres-6812-6871	Autres amortissements	215 464	260 308	247 450
681525	Provisions pour gros entretien ou grandes révisions	823 200	640 000	812 500
68174	Dépréciations des créances douteuses	250 000	300 000	350 000
6816-6817-6815-686-6876-6872-6875	Autres dépréciations et provisions	50 000	50 000	50 000
<b>69</b>	<b>IMPOTS SUR LES SOCIETES ET ASSIMILES</b>	100 000	200 000	200 000
<b>TOTAL II</b>		<b>34 184 673</b>	<b>38 771 102</b>	<b>37 099 430</b>
	<b>EXCEDENT (OU INSUFFISANCE) DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES</b>	<b>-562 062</b>	<b>-459 149</b>	<b>-356 850</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>4 241 990</b>	<b>1 009 347</b>	<b>1 137 960</b>

	<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	4 241 990	1 009 347
	- Comptes 747,757,767,78 et éventuelles cessions enregistrées en 778	-1 757 751	-2 365 195
	+ Comptes 657, 667,68 et éventuelles cessions enregistrées en 678	9 901 561	10 137 286
	- Remboursement en capital des emprunts locatifs (hors remboursements anticipés)	-3 292 000	-3 716 000
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>		<b>9 093 799</b>	<b>5 065 438</b>

Accusé de réception en préfecture  
050-275000016-20251219-C-25-014-DE  
Date de réception préfecture : 29/12/2025

# COMPTE DE RESULTAT - PAR CHAPITRE

## BUDGET 2026

### DEPENSES

chapitres	libellés	BUDGET non récupérable office	BUDGET récupérable locatif	BUDGET total
60	ACHATS	358 043 €	2 106 952 €	2 464 995 €
61	SERVICES EXTERIEURS	9 356 818 €	5 519 447 €	14 876 265 €
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS	2 237 512 €	428 685 €	2 666 197 €
63	IMPOTS ET TAXES	6 688 190 €	1 730 223 €	8 418 413 €
64	CHARGES DE PERSONNEL	5 166 254 €	913 225 €	6 079 479 €
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	1 177 000 €	0 €	1 177 000 €
66	CHARGES FINANCIERES	3 140 000 €	0 €	3 140 000 €
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	210 000 €	200 000 €	410 000 €
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	10 287 286 €	0 €	10 287 286 €
69	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	200 000 €	0 €	200 000 €
	<b>TOTAL</b>	<b>38 821 103 €</b>	<b>10 898 532 €</b>	<b>49 719 635 €</b>

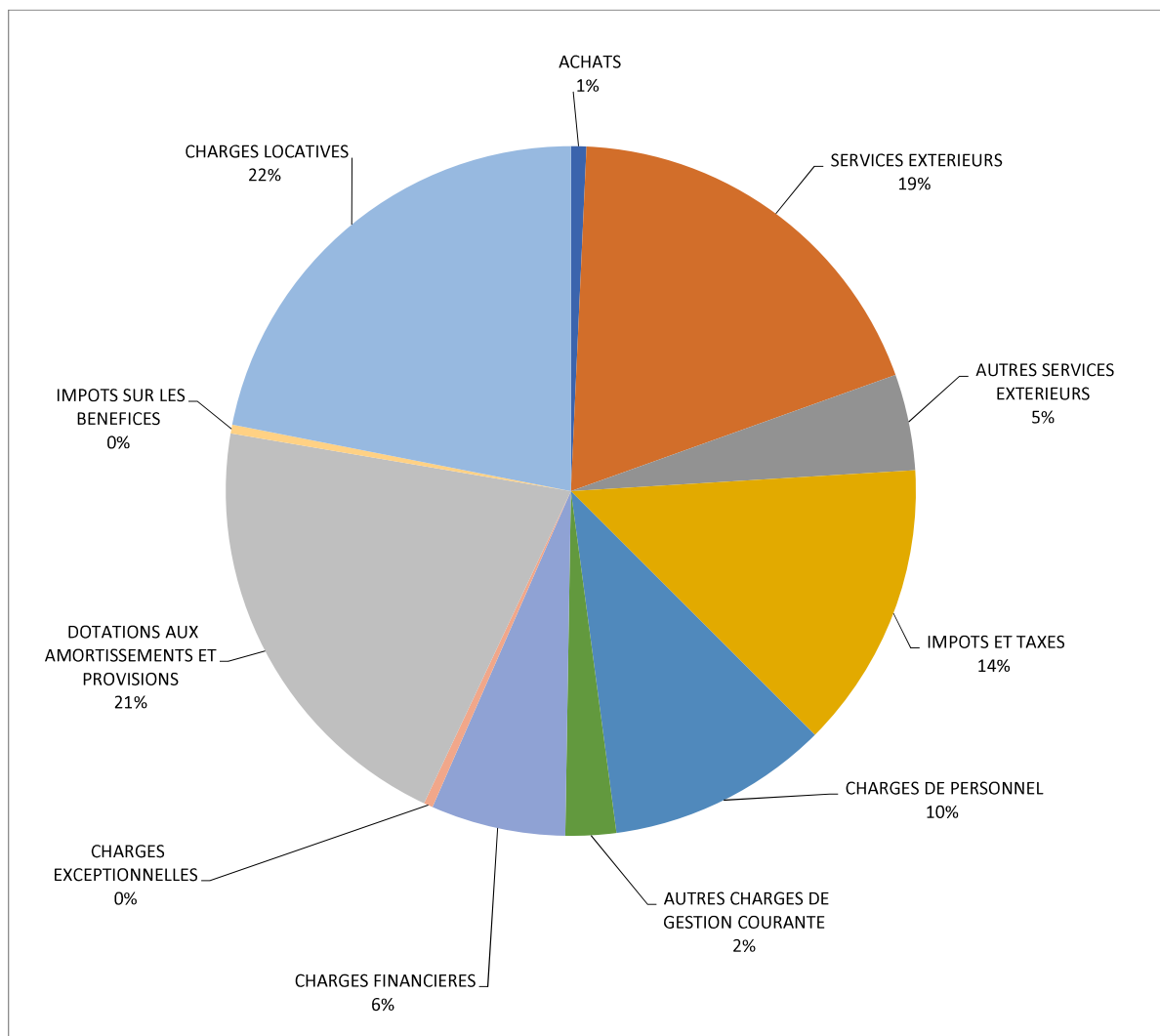
### RECETTES

chapitres	libellés	BUDGET non récupérable office	BUDGET récupérable locatif	BUDGET total
70	PRODUITS DES ACTIVITES	33 538 970 €	10 239 383 €	43 778 353 €
71	PRODUCTION STOCKEE	0 €	0 €	0 €
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	320 000 €	0 €	320 000 €
74	SUBVENTION D'EXPLOITATION	1 318 335 €	0 €	1 318 335 €
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	2 586 903 €	0 €	2 586 903 €
76	PRODUITS FINANCIERS	1 020 530 €	0 €	1 020 530 €
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 000 €	200 000 €	205 000 €
78	REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 499 860 €	0 €	1 499 860 €
79	TRANSFERT DE CHARGES	0 €	0 €	0 €
	<b>TOTAL</b>	<b>40 289 598 €</b>	<b>10 439 383 €</b>	<b>50 728 981 €</b>
	<b>RESULTAT</b>	<b>1 468 495 €</b>	<b>-459 149 €</b>	<b>1 009 346 €</b>



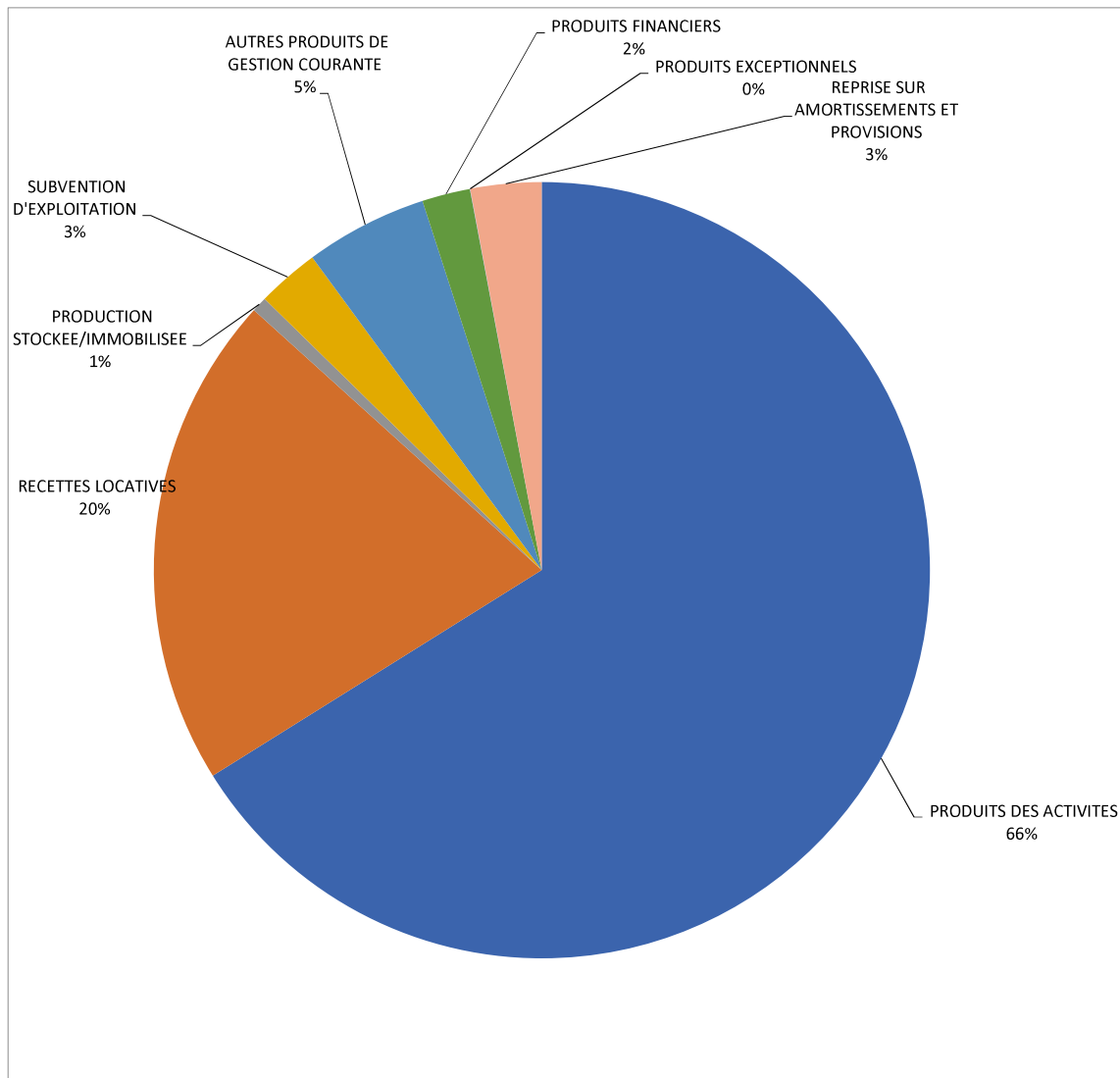
## REPARTITION DES DEPENSES

CHAPITRE	BUDGET	répartition en %
ACHATS	358 043 €	0,72%
SERVICES EXTERIEURS	9 356 818 €	18,82%
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	2 237 512 €	4,50%
IMPOTS ET TAXES	6 688 190 €	13,45%
CHARGES DE PERSONNEL	5 166 254 €	10,39%
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	1 177 000 €	2,37%
CHARGES FINANCIERES	3 140 000 €	6,32%
CHARGES EXCEPTIONNELLES	210 000 €	0,42%
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	10 287 286 €	20,69%
IMPOTS SUR LES BENEFICES	200 000 €	0,40%
CHARGES LOCATIVES	10 898 532 €	21,92%
<b>TOTAL</b>	<b>49 719 635 €</b>	<b>100,00%</b>



## REPARTITION DES RECETTES

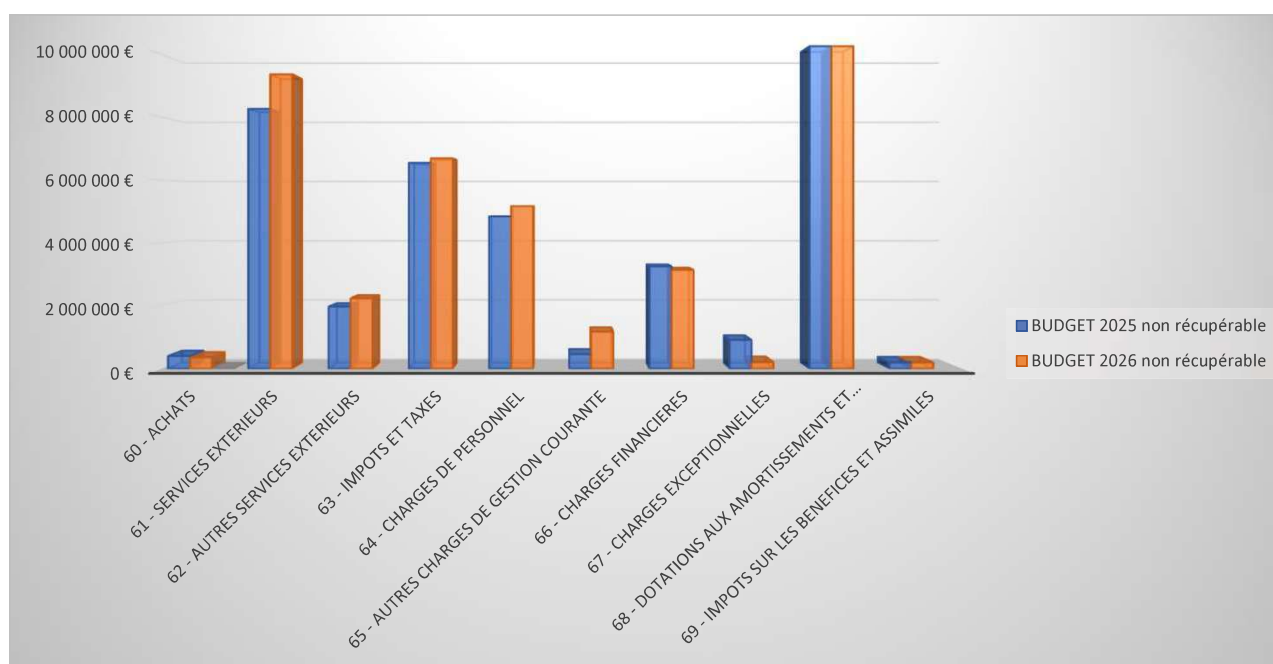
CHAPITRE	BUDGET en euros	repartition en %
PRODUITS DES ACTIVITES	33 538 970 €	66,11%
RECETTES LOCATIVES	10 439 383 €	20,58%
PRODUCTION STOCKEE/IMMOBILISEE	320 000 €	0,63%
SUBVENTION D'EXPLOITATION	1 318 335 €	2,60%
AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	2 586 903 €	5,10%
PRODUITS FINANCIERS	1 020 530 €	2,01%
PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 000 €	0,01%
REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	1 499 860 €	2,96%
<b>TOTAL</b>	<b>50 728 981 €</b>	<b>100,00%</b>



## VARIATION BUDGET 2025/2026

libellés	BUDGET 2025 non récupérable	BUDGET 2026 non récupérable
60 - ACHATS	402 500 €	358 043 €
61 - SERVICES EXTERIEURS	8 257 994 €	9 356 818 €
62 - AUTRES SERVICES EXTERIEURS	1 972 563 €	2 237 512 €
63 - IMPOTS ET TAXES	6 545 497 €	6 688 190 €
64 - CHARGES DE PERSONNEL	4 836 788 €	5 166 254 €
65 - AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	458 000 €	1 177 000 €
66 - CHARGES FINANCIERES	3 250 000 €	3 140 000 €
67 - CHARGES EXCEPTIONNELLES	912 000 €	210 000 €
68 - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISION	10 264 088 €	10 287 286 €
69 - IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES	200 000 €	200 000 €
<b>Total des charges Non Récupérables</b>	<b>37 099 430 €</b>	<b>38 821 103 €</b>

Variation Budget 2026/2025	Variation % Budget 2026/2025
-44 457 €	-12%
1 098 824 €	12%
264 949 €	12%
142 693 €	2%
329 466 €	6%
719 000 €	61%
-110 000 €	-4%
-702 000 €	-334%
23 198 €	0%
0 €	0%
1 721 673 €	4%



## CHARGES RECUPERABLES

	BUDGET 2025 récupérable	BUDGET 2026 récupérable
Entretien nettoyage et propreté	1 880 564 €	1 993 364 €
Electricité commun/ascenseurs	950 000 €	550 000 €
Eau	2 474 000 €	2 710 000 €
Autres charges collectives ( hors impôts et chauffage)	1 054 925 €	1 168 043 €
Sous-total charges collectives	6 359 489 €	6 421 407 €
Taxe ordures ménagères	1 625 200 €	1 650 500 €
Chauffage	2 633 000 €	2 826 625 €
<b>TOTAL CHARGES RECUPERABLES</b>	<b>10 617 689 €</b>	<b>10 898 532 €</b>

	BUDGET 2025 récupérable	BUDGET 2026 récupérable
6022320 Fournitures de produits d'entretien ( R )	25 000	20 000
6111201 Hygiène et sécurité - desinfection locaux et containers om ( R )	10 000	12 000
6111202 Désinsectisation, ... ( R )	15 000	10 000
6112200 Espaces verts ( R )	200 000	282 236
6114200 Nettoyage des escaliers - refacturation individuelle ( R )	20 000	16 000
6114201 Nettoyage des halls, paliers escaliers par sté ( R )	350 000	350 000
6151200 Entretien courant - parties communes ( R )	5 000	3 082
6151232 Entretien courant - individuels ( R )	100 000	78 413
6212200 Personnel extérieur à l'office ( R )	224 070	228 685
641+63+645 Charges de personnel ( R )	931 494	992 948
<b>Entretien nettoyage et propreté</b>	<b>1 880 564</b>	<b>1 993 364</b>

6061121 Electricité ascenseurs ( R )	250 000	150 000
6061122 Electricité communs ( R )	700 000	400 000
<b>Electricité</b>	<b>950 000</b>	<b>550 000</b>

6061220 Eau froide des locataires ( R )	1 400 000	1 400 000
6061225 Eau froide des locaux vo ( R )	10 000	10 000
6113204 Eau chaude (combustible R1 P1) - ( R )	600 000	750 000
6113207 Eau chaude (entretien R2 P2) - ( R )	320 000	400 000
6118200 Entretien des compteurs d'eau ( R )	67 000	70 000
6118201 Location des compteurs d'eau ( R )	77 000	80 000
<b>Eau ( froide et chaude)</b>	<b>2 474 000</b>	<b>2 710 000</b>

6022321 Fournitures d'ampoules ( R )	14 500	14 952
6068200 Autres matières et fournitures ( R )	4 000	2 000
6140014 Les Terrasses	650	550
6140016 ASL Cité Coloniale	3 025	3 020
6140019 Copropriété Artémis		8 015
6140202 copropriété B11 ( R )	15 000	10 000
6116200 Ascenseur ( R )	150 000	190 303
6151320 Groupe electrogène ( R )	2 750	1 916
6151321 Robinetterie ( R )	200 000	281 500
6151322 Chauffe eau gaz ( R )	35 000	34 021
6151323 Vmc ( R )	70 000	76 775
6151326 Chaudière ( R )	125 000	131 856
6151327 Portes automatiques ( R )	20 000	7 500
6151329 Poêles ( R )	2 000	2 936
6151332 Surpresseur climatiseur	3 000	2 699
6227200 Frais d'actes et de contentieux ( R )	210 000	200 000
6720200 REGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES	200 000	200 000
<b>Autres charges collectives ( hors impôts et chauffage)</b>	<b>1 054 925</b>	<b>1 168 043</b>

6351320 TAXE ENLEVEMENT ORDURES MENAGERES ( R )	1 610 000	1 635 000
6351321 TAXE ENL ORDURES MENAGERES DES FOYERS R	15 200	15 500
<b>Taxe ordures ménagères</b>	<b>1 625 200</b>	<b>1 650 500</b>

6061120 Electricité chauffage ( R )	0	
6061123 ELECTRICITE DES SOUS STATIONS ( R )	250 000	110 000
6113200 Chauffage (combustible P1 R1) - ( R )	1 350 000	1 350 000
6113206 Chauffage (entretien P2 R2) - ( R )	933 000	1 250 000
6118202 Entretien des compteurs d'energie thermique ( R )	100 000	116 625
<b>Chauffage ( y compris élect.chauffage)</b>	<b>2 633 000</b>	<b>2 826 625</b>

<b>TOTAL</b>	<b>10 617 689</b>	<b>10 898 532</b>
--------------	-------------------	-------------------

Accusé de réception en préfecture  
050-275000016-20251219-C-25-014-DE  
Date de réception en préfecture : 29/12/2025



## SECTION DE FONCTIONNEMENT

Le compte de résultat prévisionnel pour 2026 fait ressortir un montant total de charges de 49 720 K€ (dont 10 899 K€ de charges locatives) et 50 729 K€ de produits. Il en ressort un résultat prévisionnel de 1 009 K€ et un autofinancement net HLM de 5 065 k€ ( soit 15% des loyers). Les hypothèses budgétaires retenues sont détaillées ci-après.

### A. Les comptes de produits hors récupération des charges locatives

#### Chapitre 70 : produits des activités

##### ❖ Les loyers : 33 360 K€

Les produits des loyers sont estimés en conformité avec la délibération du Conseil d'Administration du 20 octobre 2025. Est ajouté à ces produits sur le patrimoine existant, une projection des loyers sur les livraisons de programmes prévues sur l'exercice 2026 :

- Les Jardins d'Artemis - phase 1 (22 logements) => + 100 K€
- Les Jardins d'Agora ( 36 logements) => + 132 K€
- Les Jardins d'Artemis - phase 2 (12 logements) => + 6.5 K€

Il convient de souligner que dans les projections des loyers sur le patrimoine existant, les loyers théoriques des immeubles sinistrés ont été neutralisés à hauteur de 164 K€ (Eaux Minérales, Tarentaise, Rue de Duché). En effet, les travaux de remise en état de ces ensembles nécessitent des investissements importants.

Sur le même principe, dans le cadre de la réhabilitation de Girard (quartier NPNRU), les loyers théoriques de 33 logements identifiés à fin octobre 2025 et non remis à la location de manière volontaires, ont été déduits des produits des activités (- 110 K€).

Le taux de vacance retenu pour 2026 est de 4.5% et son coût sur les loyers des logements est estimé à 1 461.5 K€.

En parallèle, compte tenu du contexte exposé en préambule et du calcul interne au sein de Presqu'île Habitat sur les loyers quittancés pour les exercices passés, le taux de Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) retenu en hypothèse budgétaire est de 5% des loyers. Il en ressort une estimation de la RLS à 1 624 K€ pour 2026.

Ainsi, nets de la vacance et de la RLS, les loyers des logements conventionnés sont estimés à 32 417 K€ (incluant les indemnités d'occupation, les loyers accessoires des garages et parkings et la facturation du supplément de loyer de solidarité).

L'office loue également des logements non conventionnés au titre d'une gendarmerie. Les produits attendus sont de l'ordre de 1 862 K€ suite au renouvellement du bail à compter du 01/04/2025 avec revalorisation des tarifs ( 1 580 K€ était facturés annuellement dans le cadre de l'ancien bail).

En complément de ces produits d'activités, Presqu'île Habitat facture des redevances pour des Foyers de Jeunes Travailleurs chiffrés à hauteur de 295 K€.

A cela s'ajoute les loyers de divers locaux professionnels évalués à 647 K€. Ces loyers sont révisés selon les conditions prévues au contrat. Etant donné la pluralité des indices et des périodicités de révision, le budget a été établi à partir du facturé 2025, sans estimation des éventuelles indexations à venir.

Il convient de souligner que Presqu'île Habitat a engagé, courant 2025, une démarche d'externalisation de la commercialisation de ses locaux commerciaux afin d'abaisser la vacance de ces derniers.

### ❖ **Les produits des autres activités : 179 K€**

Ces produits sont constitués à hauteur de 149 K€ par les facturations relatives aux antennes relais présents sur les bâtiments de Presqu'île Habitat aux prestataires de télécommunication.

## **Chapitre 72 : Production immobilisée**

Ce chapitre comprend l'imputation des coûts de production internes à l'Office dans le prix de revient des opérations de construction. Ils sont estimés à **320 K€** au titre de l'année 2026. Cette méthodologie de comptabilisation est une décision de gestion non activée sur les exercices précédents.

## **Chapitre 74 : Subventions**

### ❖ **Les subventions d'exploitation : 103 K€**

La CGLLS gère le Fonds de Soutien à l'Innovation des projets des Organismes de Logements Sociaux pour les actions de recherche, de développement ainsi que de professionnalisation et de structuration. Dans le cadre des projets menés en terme de réorganisation structurelle via des créations de postes, de digitalisation avec la mise en place de nouveaux outils, d'accompagnement par des prestataires externes Presqu'île Habitat est éligible à des subventions FSI. A ce titre 53 K€ de produits sont inscrits au budget 2026.

En parallèle, une subvention départementale a été sollicitée à hauteur de 50 K€. Celle-ci est en lien avec notre projet d'accompagnement social de la population senior au sein des locataires de Presqu'île Habitat.

### ❖ **Quote-part des subventions d'investissement : 1 215 K€**

Dans le cadre de la réforme sur le plan comptable applicable au 01/01/2026, la quote-part des subventions d'investissement virée au résultat est désormais comptabilisée en résultat d'exploitation. Cet agrégat était auparavant intégrée au résultat exceptionnel.

Accusé de réception en préfecture  
050-275000016-20251219-C-25-014-DE  
Date de réception préfecture : 29/12/2025

Compte tenu des subventions d'investissements et des immobilisations mises en services, le montant de la reprise des subventions est de 1 215 K€ pour l'année 2026.

Cette somme tient compte de l'amortissement des dernières subventions à savoir :

- Subvention FSI d'un montant de 100 K€ pour l'outil Stonal
- Subventions sur les programmes mis en services en 2026

En k€	Subv. Etat	Subv. Agglomération du Cotentin	Subv.Ville Cherbourg- en-Cotentin	Subv. Action Logement	Autres subventions
Jardins d'Artemis - Phase 1 (22 logements)	61	154	77	23	34
Jardins d'Agora (36 logements)	85	252	126		
Jardins d'Artemis - Phase 2 (12 logements)	28	84	42	15	
Total	174	490	245	38	34

## Chapitre 75 : Autres produits de gestion courante

Sur le même principe, suite à la réforme sur le plan comptable applicable au 01/01/2026, les dégrèvements de taxe foncière et les indemnités d'assurance suite à des sinistres sont rattachés au résultat d'exploitation. Ces derniers étaient pris en compte auparavant dans le résultat exceptionnel.

Ainsi, dans le cadre du budget 2026, le montant des **dégrèvements de taxe foncière** est estimé à **2 000 K€** en fonction des travaux considérés comme éligibles. Ces derniers concernent les travaux d'amélioration de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et les travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments. L'hypothèse budgétaire a été prise sous réserve d'un maintien de ce mécanisme d'allègement fiscal et d'un accord favorable de la demande de dégrèvement par le service des impôts compétent.

A cela s'ajoute les produits liés aux **Certificats d'Economie d'Energie** estimés à **100 K€** en fonction également des travaux valorisables.

Concernant les indemnités d'assurances qui seraient perçues par Presqu'Ile Habitat, ils sont estimés forfaitairement à **450 K€**. Il est nécessaire de souligner qu'un nouveau marché débute à compter du 01/01/2026. Des changements importants sont survenus dans les stipulations contractuelles du nouveau marché de dommages aux biens notamment sur les franchises.

## Chapitre 76 : Produits financiers

	Franchise générale	Franchise incendie	Franchise vandalisme	Franchise dégâts des eaux	Taux TTC	Cotisation TTC
Marché actuel	1 250 €	1 250 €	5 000 €	500 €	0,327 €/m <sup>2</sup> (en 2025)	233 K€ (en 2025)
Futur marché	<b>5 000 €</b>	<b>20 000 €</b>	<b>20 000 €</b>	<b>1 500 €</b>	<b>0,355 €/m<sup>2</sup></b> (à compter du 01/01/2026)	<b>273 K€</b> (estimatif pour 2026)

Ce poste est variable en fonction de l'évolution du taux des placements et des disponibilités suite à l'avancement des opérations de construction, d'amélioration et de gros entretien.

Le budget 2026 est construit en retenant un taux de livret A à 1.8% sur la base des paramètres macro-économiques définis par la Fédération des OPH. Sur ce postulat, les produits financiers sont estimés à **1 021 K€**.

Dans le cadre de notre démarche de décarbonisation Presqu'Ile Habitat, il convient de souligner que les placements en dépôt à terme de l'Office sont réalisés sur des supports entièrement alloués aux financements destinés à la transition environnementale.

## Chapitre 78 : Reprise sur amortissements et provisions

Ce poste comprend notamment la reprise de provision pour gros entretien, à hauteur des dépenses budgétées pour l'année 2026. Les autres **reprises de provisions** correspondent aux **créances douteuses** à hauteur de **300 K€** et aux autres provisions pour charges à hauteur de 50 K€.

Dans le cadre du gros entretien programmé, certaines natures de travaux sont couvertes par une provision à 3 ans et d'autres n'y sont pas éligibles. Les **travaux de gros entretien programmés provisionnables** correspondent à des travaux de peinture, remplacement des menuiseries dans les parties communes, des travaux de traitement de façade, des remplacements de petits équipements non identifiés comme composants (chauffe-eau, portes-palières, boîtes aux lettres). Ces travaux, dont le détail se trouve ci-dessous, sont estimés à **1 150 K€** dans le budget 2026.



Code PREM	Groupe	Désignation	Budget estimé 2026 - Dépenses Gros entretien programmé en €
0005	1-3-5 RUE FRANCOIS 1ER	Façade - Lavage- nettoyage-entretien	20 600
0005	3 SQUARE LIONEL AUDIGIER	Façade - Lavage- nettoyage-entretien	13 390
0005	55 BD SCHUMAN	Façade - Lavage- nettoyage-entretien	13 390
0005	8-14 rue du vieux pont	Façade - Lavage- nettoyage-entretien	13 390
0005	DIVETTE 7-11 rue Vastel	Façade - Lavage- nettoyage-entretien	20 000
0013	1-3-5 SQUARE DU SANCERROIS	Façade - Lavage- nettoyage-entretien	15 000
1002	BAT 16 - 11-17 AVENUE DELAVILLE	Façade - Lavage- nettoyage-entretien	30 000
1002	Bât 22 - 72 quai Alexandre III	Façade - Lavage- nettoyage-entretien	30 000
1002	Bât 8 - 27,33 avenue Delaville	Façade - Lavage- nettoyage-entretien	25 000
1003	Bât 24 - 80,82,84 quai Alexandre III	Façade - Lavage- nettoyage-entretien	110 000
0056	Les Francterres	Façade - Lavage- nettoyage-entretien	22 330
<b>Sous-total</b>			<b>313 100</b>

Code PREM	Groupe	Désignation	Budget estimé 2026 - Dépenses Gros entretien programmé en €
0003	BRECHE Ind rue des Fèvres logt 1 à 16b-16 Ind + 80 Coll Fèvres, Sorel, Bremerhaven (00 à 06)	Hall - Porte immeuble et ensemble panneau - remplacement	70 000

0007	COUR DES GENDARMES - 45 RUE VICTOR GRIGNARD	Hall - Peinture & Equipements (BAL, Tableau, ...)	13 551
0006	GIRARD	Cage escalier - Mur & plafond : Embellissement / Peinture	84 333
0007	COUR DES GENDARMES - 45 RUE VICTOR GRIGNARD	Cage escalier - Mur & plafond : Embellissement / Peinture	32 182
0030	LA BONDE	Cage escalier - Mur & plafond : Embellissement / Peinture	50 000
1002	Bât 22 - 72 quai Alexandre III	Cage escalier - Mur & plafond : Embellissement / Peinture	20 000
9999	MULTI SITES	Interphonie / Contrôle d'accès - Création/remplacement	16 634
<b>Sous-total</b>			<b>286 701</b>

Code PREM	Groupe	Désignation	Budget estimé 2026 - Dépenses Gros entretien programmé en €
9999	MULTI SITES	ECS - Remplacement prod ECS ind (Chauffe bain, chauffe eau...)	117 930
<b>Sous-total</b>			<b>117 930</b>

Code PREM	Groupe	Désignation	Budget estimé 2026 - Dépenses Gros entretien programmé en €
0002	MENDES France Bâts A, B, C, D	Menuiseries intérieures - Porte entrée du logement - remplacement	71 379
0003	BRECHE Ind rue des Fèvres logt 1 à 16b-16 Ind + 80 Coll Fèvres, Sorel, Bremerhaven (00 à 06)	Menuiseries intérieures - Porte entrée du logement - remplacement	108 768

0014	H103 2-12 Trégorois	Menuiseries intérieures - Porte entrée du logement - remplacement	3 090
0016	P312 Marquenterre	Menuiseries intérieures - Porte entrée du logement - remplacement	37 389
0026	LES ROSEAUX	Menuiseries intérieures - Porte entrée du logement - remplacement	108 000
0028	TROTTEBEC rue Hector Berlioz	Menuiseries intérieures - Porte entrée du logement - remplacement	103 500
<b>Sous-total</b>			<b>432 126</b>

## B. Les comptes de charges non récupérables

38 821 K€ de dépenses non récupérables ont été budgétées au tites des différents chapitres ci-après.

### Chapitre 64 : Charges de personnel

Principaux facteurs d'augmentation du budget RH 2026 :

#### ❖ Les effectifs 2025

L'année 2025 a été marquée par une croissance constante des effectifs.

Entre janvier et décembre 2025, le nombre de nos ETP a augmenté de 11.00 % d'ETP afin de renforcer les équipes au patrimoine, à la relation client, à la gestion locative, à l'informatique, aux Ressources humaines sur la santé et la sécurité

Prévisions 2026 :      - augmentation des effectifs envisagée de + 3.5%  
                                 - la pérennisation des effectifs présents

#### ❖ Les impacts budgétaires pour 2026 :

1. Prise en compte des absences et des remplacements
2. Évolution des obligations légales et conventionnelles
  - ✓ Plafonnement des indemnités journalières par la Sécurité sociale, alors que la convention collective impose le maintien du salaire à 100 % pendant 3 mois.
  - ✓ Impact : baisse de la prise en charge par la Sécurité sociale et augmentation du coût pour l'office.

Accusé de réception en préfecture  
050-275000016-20251219-C-25-014-DE  
Date de réception préfecture : 29/12/2025

### 3. Charges sociales et cotisations

- ✓ Augmentation du PMSS de +2 % influant sur :
  - Le calcul des charges sociales.
  - Le montant des cotisations mutuelles.
- ✓ Mise en place de la cotisation obligatoire France Travail (4 % des rémunérations brutes) depuis le 01/01/2025 et maintien du financement conventionnel pour les dossiers ouverts avant le 01/01/2025 (salariés sortis), entraînant deux systèmes de financement simultanés.

### 4. Impact sur les rémunérations

- ✓ L'augmentation progressive de la masse salariale, qui suit la courbe des ETP, doit sur 2026 être pérennisé et pris en compte à 100% des postes
- ✓ La prise en compte de l'augmentation des effectifs de 3.5 % avec l'organisation en mouvement
- ✓ Hausse du SMIC au 01/01/2026 (+1,4 %).
- ✓ Anticipation de l'augmentation des minima de branche et de la refonte des classifications des emplois OPH :
  - Provision estimée entre +2 % et +3 %.
- ✓ Nouveau contrat de mutuelle au 01/01/2026 avec prise en charge des cotisations par l'employeur.
- ✓ Préparation des négociations annuelles obligatoires (NAO) : Intégration des impacts des évolutions légales, conventionnelles et salariales dans les discussions.

## Chapitre 6151 : Entretien et réparations courants

Le budget de l'**entretien courant** est porté à **810 K€** (contre un budget de 560 K€ en 2025). Il convient de rappeler que ce budget dédié a été fortement sollicité en 2025 (estimatif de réalisation au 31/12/2025 à 787 K€) et cela perdurera en 2026. La principale raison concerne les retards accumulés sur les travaux de plomberie de 2024. Comme expliqué lors du Conseil d'Administration sur les orientations budgétaires en octobre dernier, ces retards sont dus à la fin du marché en cours de plomberie, suivie d'un appel d'offres infructueux.

Ils s'expliquent également par les difficultés persistantes que rencontrent aujourd'hui les entreprises, tous secteurs d'activité confondus, pour recruter et pérenniser leurs équipes. Cette situation impacte fortement leur capacité d'intervention et allonge les délais d'exécution.

A cela s'ajoute d'une manière générale sur les marchés publics, les effets des indexations des prix et l'impact des nouveaux appels d'offres suite à l'arrivée à terme de marchés.

ACTIVITE	Secteur Lot	Année fin du marché	Année fin du marché	VARIATION BPU
Couverture	Ouest	2025	2029	-17%
	Est	2025	2029	<b>+ 240%</b>
Peinture	Ouest	2024	2026	-0,29%
	Est	2024	2026	-0,29%
Plomberie	Ouest	2024	2028	<b>+ 73,67%</b>
	Est	2025	2029	<b>+ 176,97%</b>
Menuiserie	Ouest	2022	2026	14%
	Est	2022	2026	<b>+ 35%</b>
Electricité		2022	2026	<b>+ 55%</b>
Etanchéité		2023	2027	<b>+ 42%</b>
Entretien toitures terrasses		2024	2029	<b>45%</b>

Ce chapitre comprend également une somme de **165 K€** dédié au **traitement de désinsectisation** et autres nettoyages.

## Chapitre 6152 : Dépenses de gros entretien

D'un montant de **6 286 K€**, il comprend 1 312 K€ de gros entretien programmé et 4 974 K€ de gros entretien non programmé.

### ❖ Le gros entretien programmé : 1 312 K€

Comme indiqué dans le volet des produits, sous-partie « reprise sur amortissements et provisions », certains travaux sont couverts par une provision pour gros entretien. Le montant des dépenses programmées provisionnables est détaillé en amont à hauteur de **1 150 K€**. En effet, les charges estimées pour l'année 2026 sont neutralisées par une reprise de provision du même montant.

Les autres travaux de gros entretien programmés, non éligibles à une provision, sont estimés à **162 k€**. Ils correspondent à des travaux de curage préventif des canalisations d'assainissement sur une durée de 4 ans estimés à 92 K€ par an , des travaux de maçonnerie ( 50 K€) et d'élagage (20K€).

#### ❖ **Les autres travaux de gros entretien : 4 974 K€**

Le budget prévoit :

- des travaux de remise en état des logements, avant relocation, à hauteur de 3 265 K€ (incluant le surcoût de travaux prévu dans les QPV au titre du Contrat de Ville 2025-2030)
- des travaux d'accessibilité estimés à 550 K€
- la garantie totale des contrats (P3) pour 584 K€  
Cette estimation inclut 160 K€ de travaux sur les ascenseurs en prévision de la fin de la technologie 2G (et le passage en 4G)
- des travaux de gros entretien non programmés estimés à 575 K€

### **Chapitre 63512 : Taxes foncières (TFPB)**

Le budget 2026 relatif à la taxe foncière a été établi à partir des avis d'imposition reçus fin d'année 2025. Dans le cadre du budget, le taux retenu de revalorisation de la taxe foncière est de 2.4% selon les hypothèses macro-économiques de la Fédération des OPH (taux inflation 1.6% + 0.8 %). Il en ressort un chiffrage à **6 111 K€** (contre un atterrissage à 5 967 K€ en 2025)

Pour rappel, la convention d'abattement TFPB pour la période 2025-2030 ayant été actée l'année passée, l'abattement de 30% pour les logements situés en quartier prioritaire de la ville (43% de notre patrimoine) est reconduit dans le cadre du budget 2026.

### **Chapitre 60-61-62-Autres 63 : Autres charges d'exploitation**

#### ❖ **Les achats (comptes 60) : 358 K€**

Cela comprend le coût des fournitures d'entretien et petits équipements, la fourniture pour la régie axée principalement sur la peinture ainsi que l'électricité et l'eau des bureaux.

#### ❖ **Les services extérieurs ( autres comptes 61) : 2 096 K€**

Les principaux postes sont :

- La sous-traitance générale (274 K€) incluant un maintien des actions sur l'axe d'intervention sur-entretien dans le cadre du Contrat de Ville 2025-2030 à hauteur de 122 K€.
- La maintenance informatique (1 025 K€)
- La maintenance du siège y compris celle des véhicules (152 K€).
- Les charges locatives de copropriétés (189 K€) estimée à partir des budgets votés lors des assemblées générales des syndicats de copropriétés
- Le coût des assurances (400 K€)

De nouveaux marchés d'assurances prennent effet à compter du 01/01/2026 pour les 6 lots suivants :

- Dommages aux biens
- RCP/ RCMO
- Flotte automobiles

Accusé de réception en préfecture 050-275000016-20251219-C-25-014-DE Date de réception préfecture : 29/12/2025
--

- Responsabilité des dirigeants
- Mutuelle des salariés
- Prévoyance des salariés

Le budget 2026 pour ces postes a été estimé en tenant compte d'une augmentation de l'ordre de 17% sur la couverture des risques « Dommages aux Biens », 13% pour la Prévoyance et 5% pour la Mutuelle. A cette variation s'ajoutera le cas échéant l'effet de l'évolution de l'indice Fédération Française du Bâtiment ( FFB) sur lequel est indexé la cotisation d'assurance dommages aux biens.

#### ❖ **Les autres services extérieurs (autres comptes 62) : 2 238 K€**

Les autres services extérieurs correspondent principalement aux honoraires de prestataires extérieurs auxquels Presqu'Ile 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...) ou de procédures contentieuses. Ces prestations se chiffrent à 923 K€.

A ce poste s'ajoute les diverses cotisations aux instances sectorielles et à la CGLLS pour un montant de 748 K€. Compte tenu du contexte exposé en préambule du budget sur le désengagement de l'Etat dans sa participation au financement du FNAP et l'abondement par compensation via les cotisations CGLLS, ces dernières ont été estimées à 600 K€ (contre un atterrissage de 454 K€ en 2025).

Il convient également de souligner le budget fléché de 74 K€ dans le cadre de l'axe du contrat de ville au soutien des actions favorisant le « vivre ensemble » et l'animation des quartiers QPV.

A titre d'exemple sur l'année 2025, une trentaine d'actions ont été financées dans l'ensemble des trois quartiers :

- Aide au développement des mobilités douces auprès des jeunes (MJC La Brèche)
- Équipement nomade permettant l'électrification de stands lors d'animations hors les murs (Astre Services)
- Création d'un four à pain collectif aux Provinces (action portée par plusieurs associations du territoire)
- Animations estivales (programme culturel et sportif)
- Financement d'actions portées par les collectifs d'habitants

#### ❖ **Les autres impôts et taxes (autres comptes 63) : 577 K€**

La taxe foncière ainsi que la taxe d'habitation sur le siège de Presqu'Ile Habitat sont estimées à 60 K€. A cela s'ajoutent les charges fiscales et autres sur taxes sur les salaires de l'ordre de 514 K€.

L'augmentation des effectifs s'accompagne d'une hausse des salaires et des charges, notamment fiscales, avec une majoration de 10 % de la taxe sur les salaires prévue pour 2026. Par ailleurs, les charges sociales et fiscales devraient progresser entre 2025 et 2026 d'environ 4 % à 5 %.



## Chapitre 65 : Autres charges de gestion courante

En parallèle des autres produits de gestion courantes et dans le cadre de la réforme sur le plan comptable applicable au 01/01/2026, **le coût des sinistres** estimé forfaitairement à **702 K€** est rattaché au résultat d'exploitation. Ces derniers étaient pris en compte auparavant dans le résultat exceptionnel.

A cela s'ajoutent les valeurs nettes comptables des composants remplacés lors de réhabilitations à hauteur de **200 K€**.

Ce chapitre inclut également les **créances irrécouvrables** pour une somme de **470 K€**.

## Chapitre 66 : Charges financières

L'estimation des charges d'intérêts des emprunts pour 2026 s'est faite en dehors de toute opération de renégociation de la dette auprès de la banque CDC. Ils ont été estimés à hauteur de **3 140 K€** sur la base du taux de livret A préconisé par la Fédération des OPH (à savoir 1.8%) pour les emprunts indexés sur cet indice. Il est tenu compte dans la projection pour le budget 2026 des prêts en cours et prêts à recevoir pour financer des opérations de constructions et réhabilitation.

A titre indicatif, l'estimation de l'atterrissage des charges d'intérêts 2025 s'élève à 3 120 K€ avec un taux de livret A à 3% au 01/01/2025, puis 2.4% à compter du 01/02/2025 et 1.7% à compter du 01/08/2025.

## Chapitre 68 : Dotations aux amortissements et provisions

Concernant les dotations aux amortissements sur les immobilisations, la prévision du budget 2026 s'établit à **9 297 K€** (+ 245 K€ par rapport au budget de l'exercice précédent)

Les dotations aux amortissements des constructions sont calculées conformément à la politique d'amortissement arrêtée par les Conseils d'Administration du 13 décembre 2005 et 23 mars 2011 (suite à la transmission universelle de patrimoine réalisée avec la SEMIAC), à savoir :

❖ Pour les bâtiments collectifs

Composants	Répartition Centre Scientifique Technique du Bâtiment ( CSTB)	Durée
Electricité	5.20%	25 ans
Plomberie sanitaire	4.60%	25 ans
Menuiseries extérieures	3.30%	25 ans
Chauffage collectif	3.20%	25 ans
Chauffage individuel	3.20%	15 ans
Étanchéité	1.10%	15 ans
Ravalement avec amélioration	2.10%	18 ans

Accusé de réception en préfecture  
030-275000016-20251219-C-25-014-DE  
Date de réception préfecture : 29/12/2025

Ascenseurs	2.80%	18 ans
Structure (pour la différence)	77.70% à 81.6%	50 ans
Aménagements extérieurs		20 ans

❖ Pour les individuels neufs

Composants	Répartition Centre Scientifique Technique du Bâtiment ( CSTB)	Durée
Electricité	4.20%	25 ans
Plomberie sanitaire	3.70%	25 ans
Menuiseries extérieures	5.40%	25 ans
Chauffage individuel	3.20%	15 ans
Ravalement avec amélioration	2.70%	18 ans
Structure (pour la différence)	80.80%	50 ans

En complément, dans le cadre de la programmation du Plan Pluriannuel d'Entretien la programmation au cours des 3 prochaines années engendre la constatation dans le budget d'une dotation aux provisions gros entretien de **640 K€**.

Enfin pour couvrir le risque d'impayé une dotation provision pour créances douteuses est positionnée dans le budget 2026 à hauteur de **300 K€**.

## Chapitre 69 : Impôts sur les sociétés

Un impôt sur les sociétés, au taux de 25%, est prévu à hauteur de **200 K€**. Cet impôt est lié au résultat sur les activités taxables de l'organisme (loyers des commerces, bureaux et logements non conventionnés).

## C. Les comptes de charges récupérables/refacturables

Le montant total des charges locatives budgétées en 2026 s'élève à 10 899 K€.

Ces charges seront couvertes par des provisions ou refacturées aux locataires, sous déduction du coût des logements vacants à la charge de Presqu'île Habitat, et estimé à 459 K€.

Sur le même principe que pour les charges non récupérables, le coût prévisionnel des charges locatives est impacté par des changements de réglementation mais également la passation de nouveaux marchés pour Presqu'île Habitat suite à des appels d'offres.

### ❖ Changement de réglementation

- **Electricité /Gaz : taux de TVA**

La France appliquait jusqu'alors une TVA réduite à 5,5 % sur la part fixe de l'abonnement, et une TVA à 20 % sur la consommation. Or, cette double taxation n'était pas autorisée par l'Union européenne qui impose des taux de TVA uniformes pour un même service. Afin de **se conformer au droit européen** avec un taux unique, le taux de TVA à 20 % est désormais appliqué sur la part liée à l'abonnement pour les factures à compter du 1<sup>er</sup> août 2025. Cet impact de TVA sera appliqué sur l'année entière pour 2026, et concerne les postes électricité des ascenseurs, des communs, et des sous-stations, ainsi que des abonnements gaz des chaufferies collectives.

Il convient de souligner qu'en parallèle, l'Etat avait annoncé, pour compenser cette hausse de la part liée à l'abonnement, un abaissement de l'accise (taxe sur la consommation) et du TURPE (tarif d'utilisation des réseaux publics d'électricité). Cela répondait à une recommandation de la Commission de régulation de l'énergie (CRE) afin de maintenir les tarifs réglementés à un niveau stable. Or, La loi Energie climat du 8 novembre 2019 a définitivement contraint les collectivités locales et acteurs publics à quitter le tarif réglementé de vente (TRV) d'électricité avec effet au 31/12/2020.

- **Certificats d'Economies d'Energie**

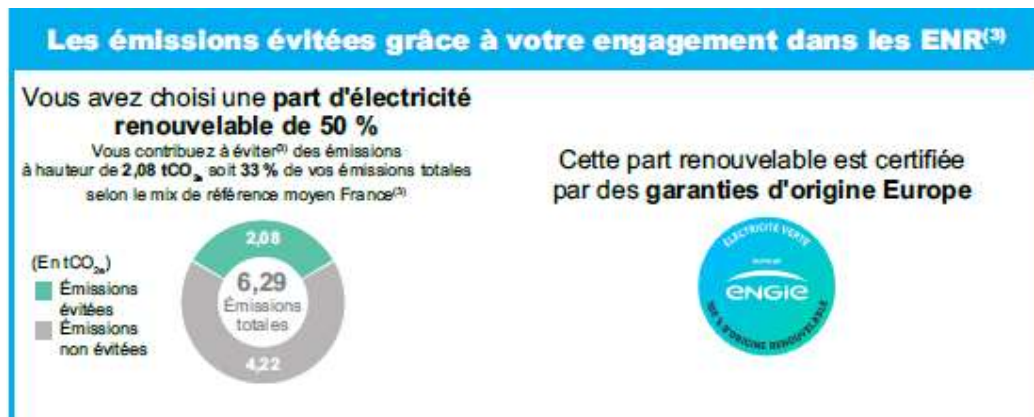
Le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE) constitue l'un des principaux instruments de la politique de maîtrise de la demande énergétique. En effet, ce dispositif repose sur une obligation triennale de réalisation d'économies d'énergie en CEE (1 CEE = 1 kWh cumac d'énergie finale) imposée par les pouvoirs publics aux fournisseurs d'énergie (les "obligés"). Ceux-ci sont ainsi incités à promouvoir activement l'efficacité énergétique auprès des consommateurs d'énergie : ménages, collectivités territoriales ou professionnels.

Comme souligné en introduction sur le contexte général pour la présentation du budget 2026, les CEE fonctionnent sur le principe du pollueur-payeur. L'enveloppe dédiée aux certificats d'économie d'énergie passerait d'environ 6 à 8 milliards d'euros par an dès 2026. Une contrainte pour les fournisseurs d'énergie qui pourrait générer une répercussion sur les factures.

## ❖ L'engagement de Presqu'île Habitat : orientation stratégie bas-carbone

### • Electricité verte

Le marché d'électricité (accord cadre) contracté par Presqu'île Habitat avec ENGIE à compter du 01/01/2025, pour une durée de 3 ans, comprend une part d'électricité renouvelable à hauteur de 50%. A titre d'exemple, sur la facture multisite d'Engie concernant les consommations électriques de novembre, voici le bilan GES ( émission Gaz à Effet de Serre) affiché :



(3) Émissions évitées grâce à l'utilisation des énergies renouvelables (ENR) et calculées à partir des facteurs d'émission de l'Ademe.

### • Réseau de chaleur urbain

49% du total des logements du patrimoine de Presqu'île Habitat (Quartier des Provinces et de la Divette) sont raccordés au réseau de chaleur urbain.

Il convient de rappeler les démarches réalisées en 2025 concernant le Quartier de la Divette. Les années précédentes, le système de production de chauffage et d'eau chaude de l'ASL du Quartier de la Divette était basé sur une production d'énergie grâce à 2 pompes à chaleur (PAC) Eau de Mer et 2 chaudières gaz. La fin du contrat d'exploitation des installations prévue au 31/05/2025, et détenu par Dalkia, a mis en avant les difficultés à contractualiser avec un nouvel exploitant avec les mêmes exigences de performance que le contrat actuel.

Dans le même temps, dans le cadre d'un projet de réaménagement complète de l'activité pêche de Cherbourg-en-Cotentin, la démolition de certains locaux de la criée a été annoncée, dont le local où est située l'installation de pompage d'eau de mer. Cela aurait engendré une obligation d'investir dans le déménagement des installations de pompage nécessaires au fonctionnement des PAC dans le cadre de l'ASL Quartier de la Divette dont Presqu'île Habitat est membre.

Compte-tenu de toutes ces contraintes rencontrées, il a été nécessaire d'étudier les opportunités à disposition dans le cadre d'un raccordement au réseau de chaleur de la Ville de Cherbourg-en-Cotentin.

En effet, dans le cadre du schéma directeur du réseau de chaleur urbain, **voté par la Ville de Cherbourg-**

050-275000016-20251219-C-25-014-DE  
Date de réception préfecture : 29/12/2025

en-Cotentin en 2023 afin de répondre à ses objectifs de baisse des émissions de gaz à effet de serre, le tracé de l'extension du réseau prévoyait un développement vers le CHPC ainsi que le quartier de la Divette et du Haut Marais – Maupas. Enfin, d'un point de vue financier, l'utilisation du réseau de chaleur des Provinces a permis :

- De maintenir le taux de TVA à 5.5% (énergie et abonnement) grâce à la biomasse utilisée à 90% par le réseau pour produire la chaleur
- De bénéficier d'un tarif de l'énergie moins volatile que celui du gaz et de l'électricité (utilisation du bois issus de ressources locales)

L'estimation du budget 2026 pour la partie chauffage a été basée de manière prospective sur les coûts des nouveaux marchés. Ci-dessous les date d'effets par tranche du réseau de chaleur urbain et secteur géographique.

	Titulaire du marché pour Quartier des Provinces /Quartier de la Divette	Date d'effet du marché	Titulaire du marché pour Petites Chaufferie	Date d'effet du marché
Réseau primaire	Provinces Energies	01/02/2009	Gaz de Bordeaux	01/07/2025
Réseau secondaire	Idex Energies	01/07/2025	Dalkia	01/07/2025

### III. STRUCTURE FINANCIERE



Accusé de réception en préfecture  
050-275000016-20251219-C-25-014-DE  
Date de réception préfecture : 29/12/2025

**EVOLUTION PREVISIONNELLE DU POTENTIEL FINANCIER ET DU FONDS DE ROULEMENT**  
**en K€**

	Estimation N-1	N	N+1	N+2	N+3	N+4
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Potentiel financier au 31 décembre exercice précédent</b>	<b>52 788</b>	<b>53 471</b>	<b>52 651</b>	<b>50 995</b>	<b>46 751</b>	<b>41 851</b>
Ressources internes :						
Autofinancement net HLM	9 094	5 065	4 385	3 443	2 629	1 916
Produits nets des cessions d'actifs	0	0	0	0	0	0
<b>Fonds propres mobilisés sur :</b>						
Renouvellements composants	-3 374	-2 695	-2 747	-4 217	-4 471	-3 635
Démolitions (si immobilisées)	0	0	0	0	0	0
Opérations nouvelles	-3 502	-2 418	-2 517	-2 575	-2 634	-2 695
Immobilisations de structures	-852	-185	-75	-75	-50	-50
Autres immobilisations						
Remboursement des dettes financières [ hors locatifs et accession (*)]	-194	-212	-218	-224	-230	-236
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	-489	-375	-485	-595	-145	-347
<b>Apport ou prélèvement sur le potentiel financier</b>	<b>683</b>	<b>-820</b>	<b>-1 657</b>	<b>-4 243</b>	<b>-4 900</b>	<b>-5 046</b>
<b>Potentiel financier au 31 décembre exercice</b>	<b>53 471</b>	<b>52 651</b>	<b>50 995</b>	<b>46 751</b>	<b>41 851</b>	<b>36 805</b>
Provision pour gros entretien	2 912	2 400	2 500	2 500	2 500	2 500
Autres provisions pour risques et charges	250	250	250	250	250	250
Dépôts et cautionnements	2 193	2 221	2 250	2 277	2 319	2 361
Emprunts nets accession (*)						
<b>Fonds de roulement au 31 décembre</b>	<b>58 826</b>	<b>57 522</b>	<b>55 994</b>	<b>51 778</b>	<b>46 920</b>	<b>41 916</b>

(\*) Emprunts affectés au financement de stocks immobiliers



# Etat détaillé de l'autofinancement net HLM

	Réel 2024	Estim.2025	Budget 2026	2027	2028	2029	2030
<b>Loyers quittancés logements avant RLS</b>	<b>31 520</b>	<b>32 372</b>	<b>33 475</b>	<b>33 954</b>	<b>34 797</b>	<b>35 809</b>	<b>36 945</b>
RLS sur le patrimoine de référence	0			- 1 392	- 1 416	- 1 443	- 1 470
RLS sur les opérations nouvelles	0			- 21	- 30	- 44	- 62
Ajustement RLS	- 1 395	- 1 452	- 1 624	0	0	0	0
<b>Loyers quittancés logements nets de RLS</b>	<b>30 125</b>	<b>30 920</b>	<b>31 851</b>	<b>32 541</b>	<b>33 351</b>	<b>34 322</b>	<b>35 413</b>
Redevances / Loyers patrimoine de référence struct co	299	291	295	305	308	311	314
Redevances des opérations nouvelles des struct co	0			74	325	328	331
<b>Total redevances / loyers quittancés SC</b>	<b>299</b>	<b>291</b>	<b>295</b>	<b>379</b>	<b>633</b>	<b>639</b>	<b>645</b>
Loyers quittancés parkings	421	436	446	400	400	400	400
Loyers quittancés locaux commerciaux	595	594	619	607	613	619	625
Produits du SLS	134	164	120	102	103	104	105
Autres loyers	27	0	28	27	27	27	27
<b>Total loyers</b>	<b>31 601</b>	<b>32 404</b>	<b>33 359</b>	<b>34 057</b>	<b>35 127</b>	<b>36 111</b>	<b>37 215</b>
<b>Total annuités d'emprunts locatifs</b>	<b>- 6 160</b>	<b>- 6 412</b>	<b>- 6 856</b>	<b>- 7 435</b>	<b>- 8 943</b>	<b>- 10 258</b>	<b>- 11 405</b>
<b>Marge sur opérations locatives</b>	<b>25 441</b>	<b>25 992</b>	<b>26 503</b>	<b>26 621</b>	<b>26 184</b>	<b>25 854</b>	<b>25 811</b>
TFPB - patrimoine de référence	- 5 876	- 5 967	- 6 111	- 6 209	- 6 377	- 6 549	- 6 726
Augmentation liée aux op. nouvelles logts	0			- 9	- 24	- 34	- 44
<b>Total TFPB</b>	<b>- 5 876</b>	<b>- 5 967</b>	<b>- 6 111</b>	<b>- 6 218</b>	<b>- 6 401</b>	<b>- 6 583</b>	<b>- 6 770</b>
Maintenance Courante - patrimoine de référence	- 564	- 1 221	- 1 228	- 1 251	- 1 275	- 1 299	- 1 324
Augmentations liées aux op. nouvelles logements	0			- 17	- 24	- 36	- 49
Maintenance courante en régie	- 158	- 98	- 138	- 228	- 232	- 236	- 241
<b>Total maintenance courante</b>	<b>- 722</b>	<b>- 1 319</b>	<b>- 1 366</b>	<b>- 1 496</b>	<b>- 1 531</b>	<b>- 1 572</b>	<b>- 1 614</b>
Gros entretien - Patrimoine de référence	- 3 653	- 4 809	- 6 287	- 6 000	- 6 000	- 6 000	- 6 100
Augmentations liées aux op. nouvelles logts	0			0	0	0	0
<b>Total Gros entretien</b>	<b>- 3 653</b>	<b>- 4 809</b>	<b>- 6 287</b>	<b>- 6 000</b>	<b>- 6 000</b>	<b>- 6 000</b>	<b>- 6 100</b>
Coût des impayés	- 16	- 277	- 455	- 168	- 172	- 177	- 183
Charges non récupérées	- 311	- 562	- 459	- 391	- 398	- 407	- 416
<b>Marge brute locale</b>	<b>14 863</b>	<b>13 058</b>	<b>11 826</b>	<b>12 349</b>	<b>11 682</b>	<b>11 114</b>	<b>10 727</b>
Production immobilisée	0	0	320	400	400	400	400
Frais de personnel activité locale	- 4 277	- 4 680	- 5 681	- 5 634	- 5 798	- 5 968	- 6 142
Frais de gestion activité locale	- 2 555	- 2 833	- 3 768	- 3 525	- 3 596	- 3 668	- 3 741
Cotisations CGILS y cis lissage et ANCOLS	- 762	- 454	- 600	- 772	- 704	- 701	- 672
<b>Marge locale</b>	<b>7 269</b>	<b>5 091</b>	<b>2 097</b>	<b>2 817</b>	<b>1 984</b>	<b>1 178</b>	<b>573</b>
<b>Total des marges</b>	<b>7 269</b>	<b>5 091</b>	<b>2 097</b>	<b>2 817</b>	<b>1 984</b>	<b>1 178</b>	<b>573</b>
Autres produits courants	312	303	394	250	252	255	257
Produits financiers	1 438	1 291	1 021	1 000	900	900	800
Autres charges financières	- 101	0		- 53	- 47	- 41	- 34
<b>Autofinancement courant</b>	<b>8 918</b>	<b>6 686</b>	<b>3 512</b>	<b>4 014</b>	<b>3 089</b>	<b>2 292</b>	<b>1 597</b>
Produits exceptionnels	3 108	3 109	2 465	1 350	1 350	1 350	1 350
Charges exceptionnelles	- 958	- 701	- 912	- 979	- 996	- 1 013	- 1 030
<b>Eléments exceptionnels d'autofinancement</b>	<b>2 150</b>	<b>2 408</b>	<b>1 553</b>	<b>371</b>	<b>354</b>	<b>337</b>	<b>320</b>
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>	<b>11 068</b>	<b>9 094</b>	<b>5 065</b>	<b>4 385</b>	<b>3 443</b>	<b>2 629</b>	<b>1 916</b>

Accusé de réception en préfecture  
050-275000016-20251219-C-25-014-DE  
Date de réception préfecture : 29/12/2025

## SECTION INVESTISSEMENT

### A. La construction neuve

La partie investissement du budget 2026, mais également la projection sur les années à venir, est construite en fonction des besoins identifiés sur le territoire. En effet, comme évoqué lors du Conseil d'Administration sur le débat sur les orientations budgétaires, le challenge de Presqu'Île Habitat est de pouvoir **renforcer sa production de logements neufs** et diversifier son offre afin de répondre aux enjeux sociétaux. Par ce biais indirect, l'Office permettra un accompagnement du développement économique du territoire.

Pour rappel, la diversification de l'offre de logements s'entend par :

- 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,
- Des résidences sociales, destinées aux personnes aux personnes rencontrant des difficultés d'accès à un logement de droit commun du fait de difficultés à la fois sociales et financières et ne présentant pas la capacité d'accès à un logement social autonome.

En tant que bailleur social, nous avons conscience des fragilités sociales et des difficultés qu'elles peuvent engendrer en cas d'accès trop rapide à un logement autonome pour un public très fragilisé ou désincéré. (Troubles de jouissance dans les immeubles dégradant fortement la tranquillité résidentielle que nous devons à nos locataires).

Nous sommes convaincus qu'il est essentiel de contribuer au développement d'une offre de logement adaptée et accompagnée, par un travail partenarial avec les associations à vocation sociale pour accroître l'offre alternative et préparatoire au logement autonome sur notre territoire.

Ci-dessous la projection en synthèse des livraisons prévue sur la période 2026-2030 :

#### ❖ Activité logements familiaux

En nombre de logements livrés	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
<b>Nouveaux logements par secteur de financement</b>						
PLAI	29	4	14	24	24	<b>110</b>
PLUS	41	6	21	56	56	<b>180</b>
PLS	0	0	0	0	0	<b>0</b>
PLI	0	12	10	10	10	<b>42</b>
<b>Total logements nouveaux livrés</b>	<b>70</b>	<b>22</b>	<b>45</b>	<b>90</b>	<b>90</b>	<b>332</b>

Parmi les programmes identifiés en cours , seront réceptionnés en 2026 :

- 22 logements des Jardins d'Artémis - Phase 1 (9 PLAI et 13 PLUS ) pour un prix de revient de 2 964 K€
- 36 logements des Jardins de l'Agora (15 PLAI et 21 PLUS) pour un prix de revient de 6 350 K€
- 12 logement des Jardins d'Artémis – Phase 2 (5 PLAI et 7 PLUS) pour un prix de revient de 1 706 K€

En ce qui concerne 2027, il s'agit du programme sur Les Pieux ( 4 PLAI et 6 PLUS) et pour 2028 des logements Les Eaux Minérales ( 2 PLAI et 4 PLUS).

Les autres livraisons positionnées dans la projection des livraisons correspondent à des programmes en cours d'études et/ou non identifiés en l'état.

#### ❖ **Activité structures collectives**

En nombre d'équivalents logements livrés	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
<b>Nombre d'équivalents logements en début de période</b>	<b>199</b>	<b>199</b>	<b>239</b>	<b>264</b>	<b>264</b>	
<b>Nouveaux structures collectives par secteur de financement</b>						
PLUS	0	0	0	0	0	<b>0</b>
PLAI	0	40	25	0	0	<b>65</b>
<b>Nouvelles structures collectives par thématique</b>						
Foyer jeunes travailleurs	0	15	0	0	0	<b>15</b>
Résidence sociale	0	25	25	0	0	<b>50</b>
<b>Nouvelles structures collectives par mode de gestion</b>						
Gestion directe	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Gestion déléguée / redevance forfaitaire	0	40	25	0	0	<b>65</b>
<b>Total nouvelles structures collectives livrées (équivalents logts)</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65</b>

## B. La réhabilitation

#### ❖ **Réhabilitations NPNRU**

Les travaux de réhabilitation de la Cité Girard situé au sein du Quartier « Les Fourches – Charcot Spanel » (comprenant 100 logements construits en 1957 et réhabilités en 2003), s'inscrivent dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Ce dernier est défini au sein d'une convention signée le 28 novembre 2022, et modifiée par avenant pour l'adaptation du planning le 8 juillet 2024.

Le programme de travaux comprend tout un volet énergétique visant à atteindre le niveau de performance énergétique du label « Bâtiment Basse Consommation 2024 ». En parallèle, d'autres travaux sont inclus tels que la réfection des logements, (équipements sanitaires, embellissements,

ajouts de baies vitrées dans les séjours etc...), la réfection des parties communes ainsi qu'un volet résidentialisation (abords des bâtiments)

Le coût de revient de l'opération est arrêté à 8 531 K€ prévu d'être financé de la manière suivante :

	Montant en K€
Fonds propres – 30%	2 559
Emprunts	2 549
Prêt bonifié Action Logement	1 679
Subvention ANRU	1 054
Subvention Agglomération du Cotentin	450
Subvention Région Normandie	240

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.

La mission de maîtrise d'œuvre comprend :

- Une mission complète de base (loi MOP)
- Une mission OPC (ordonnancement, pilotage, coordination)
- Une approche environnementale ambitieuse (objectif DPE C, matériaux biosourcés, label BBC Rénovation, acoustique)
- Une réhabilitation en site occupé, sans relogement temporaire

L'ordre de service pour les travaux est prévu d'être lancé en octobre 2026

Le programme de réhabilitation repose également sur le Plan Stratégique Patrimonial. Ce plan d'investissement reflète une volonté de concilier performance économique, responsabilité sociale et adaptation aux enjeux territoriaux. Il se décline en plusieurs volets pour l'année 2026.

#### ❖ Réhabilitations lourdes

Ces réhabilitations thermiques seront financées à hauteur de 80 % par des emprunts sur 30 ans.

Ensemble	Adresse	Nbre de logements	Montant des travaux en K€
0024	1 RUE HERVIEU	5	300
0024	8 RUE d'ESPAGNE -11-13 RUE DES MOULINS	5	300
0024	61 RUE AU BLE	13	780
0024	41 RUE AU BLE	6	360
0033	41 LES HAUTS DE BEL AIR	1	60

Accusé de réception en préfecture  
050-275000016-20251219-C-25-014-DE  
Date de réception préfecture : 29/12/2025

0033	104A RUE WILSON	6	360
0033	8 R DU CLOS DROUOT	1	60
0045	2 IMP HENRI THOMAZO	1	60
0049	34 RUE TOUR CARREE	3	180
0057	41 RUE AU BLE	3	180
0109	1 R CITE VILLA ROCCA	28	1 680
		<b>TOTAL</b>	<b>4 320</b>

#### ❖ Réhabilitations légères / investissements

Ces réhabilitations seront financées à hauteur de 80 % par des emprunts sur 20 ans.

Ensemble	Adresse	Nbre de logements	Montant des travaux en K€
0030	RES DE LA BONDE	76	3 400
0033	26 R DU VAL L ABBE	1	40
0049	32 RUE TOUR CARREE	3	120
1004	6 R DE BRETAGNE	28	1 120
		<b>TOTAL</b>	<b>4 320</b>

A ces réhabilitations s'ajoutent 600 k€ liés à des travaux de voiries (Impasse loysel)

#### ❖ Investissements supplémentaires sur fonds propres

Certains des travaux prévus seraient éligibles au dégrèvement de TFPB ( travaux d'amélioration de l'accessibilité) sous réserve que cette mesure perdure.

Nature des travaux	Montant en K€
Enveloppe de travaux sur les ascenseurs	677
Enveloppe de travaux sur le chauffage	150
Enveloppe interphonie	1 110
<b>TOTAL</b>	<b>1 937</b>

Le réseau 2G, utilisé depuis les années 1990 pour la téléphonie et certains systèmes connectés (dont l'interphonie), est progressivement arrêté par les opérateurs. Cela signifie que les équipements reposant sur cette technologie ne pourront plus fonctionner et doivent être remplacés par des solutions compatibles avec les réseaux plus récents (4G)

La fin de la 2G entraîne des travaux visant à remplacer certaines platines d'interphonie. Une étude est actuellement en cours pour recenser les immeubles concernés. Nous devons également anticiper les changements ou modifications nécessaires pour intégrer la fonctionnalité Vigik+.

Le Vigik est un système de contrôle d'accès sécurisé utilisé principalement dans les immeubles collectifs. Il repose sur des badges électroniques normalisés, permettant aux résidents et aux prestataires (facteurs, services d'entretien, etc.) d'accéder aux parties communes sans clé mécanique.

## STRUCTURE FINANCIERE

### A. Autofinancement net

	Réel 2024	Estimation 2025	Budget 2026
Autofinancement net en K€	11 068	9 094	5 065
Total des loyers (logements et autres locaux, annexes) en K€	31 601	32 405	33 359
Autofinancement net (en % des loyers)	35%	28%	15%

L'évolution de l'autofinancement s'explique par :

- l'augmentation des postes de charges sur le compte de résultat lié à une conjoncture économique (nouveaux marchés, fluctuation des indices sur lequel sont révisés les prix des marchés, cours du livret A, évolution de la TFPB, augmentation des cotisations sectorielles)
- les impacts de la réorganisation structurelle de Presqu'Île Habitat (recrutements stratégiques, renforcement du personnel de proximité) et l'augmentation des frais de fonctionnement de Presqu'Île Habitat (incluant le coût des assurances) qui tend à converger vers la moyenne nationale (hors Ile-de-France)
- le rattrapage de retard des travaux d'entretien courant sur le parc au cours des années 2024 et 2025 (plomberie notamment)

### B. Moyen de financement et part des fonds propres

La programmation financière de Presqu'Île Habitat est basée sur une mobilisation équilibrée des ressources (emprunts et fonds propres).

Par ailleurs, il convient de préciser dans le cadre des recommandations sectorielles de la Fédération des OPH, et afin d'avoir une présentation d'une approche financière harmonisée au sein du secteur, la mobilisation des fonds propres est retenue à l'ordre de service. Cette option est financièrement prudente.

Le tableau de synthèse ci-dessous indique de manière synthétique les fonds propres mobilisés

Total des Réhabilitations	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Investissement	12 169	12 140	12 407	19 695	20 901	17 323
Fonds propres	3 374	2 695	2 747	4 217	4 471	3 635
<i>en % de l'investissement</i>	<i>27,73%</i>	<i>22,20%</i>	<i>22,14%</i>	<i>21,41%</i>	<i>21,39%</i>	<i>20,98%</i>

Accusé de réception en préfecture  
050-275000016-20251219-C-25-014-DE  
Date de réception préfecture : 29/12/2025

Subventions	2 336	1 311	1 370	1 368	1 371	2 036
<i>en % de l'investissement</i>	<i>19,20%</i>	<i>10,80%</i>	<i>11,04%</i>	<i>6,95%</i>	<i>6,56%</i>	<i>11,75%</i>
Emprunt	6 458	8 134	8 290	14 110	15 060	11 652
<i>en % de l'investissement</i>	<i>53,07%</i>	<i>67,01%</i>	<i>66,82%</i>	<i>71,64%</i>	<i>72,05%</i>	<i>67,27%</i>
<b>Total opérations nouvelles</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Nombre de logements	96	56	90	90	90	90
Investissement	17 711	11 148	16 779	17 165	17 560	17 964
<i>en K€ /logement</i>	<i>184,49</i>	<i>199,07</i>	<i>186,44</i>	<i>190,72</i>	<i>195,11</i>	<i>199,60</i>
Fonds propres	3 502	2 418	2 517	2 575	2 634	2 695
<i>en % de l'investissement</i>	<i>19,77%</i>	<i>21,69%</i>	<i>15,00%</i>	<i>15,00%</i>	<i>15,00%</i>	<i>15,00%</i>
Subventions	948	523	755	773	791	809
<i>en % de l'investissement</i>	<i>5,35%</i>	<i>4,68%</i>	<i>4,50%</i>	<i>4,50%</i>	<i>4,50%</i>	<i>4,50%</i>
Emprunt	13 261	8 208	13 507	13 818	14 135	14 460
<i>en % de l'investissement</i>	<i>74,88%</i>	<i>73,63%</i>	<i>80,50%</i>	<i>80,50%</i>	<i>80,50%</i>	<i>80,50%</i>
<b>Total investissements</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>
Investissement	29 880	23 288	29 186	36 860	38 461	35 287
Fonds propres	6 876	4 184	5 264	6 792	7 105	6 329
<i>en % de l'investissement</i>	<i>23,01%</i>	<i>17,97%</i>	<i>18,04%</i>	<i>18,43%</i>	<i>18,47%</i>	<i>17,94%</i>
Subventions	3 284	2 761	2 125	2 141	2 162	2 844
<i>en % de l'investissement</i>	<i>10,99%</i>	<i>11,86%</i>	<i>7,28%</i>	<i>5,81%</i>	<i>5,62%</i>	<i>8,06%</i>
Emprunt	19 720	16 342	21 797	27 927	29 195	26 113
<i>en % de l'investissement</i>	<i>66,00%</i>	<i>70,17%</i>	<i>74,68%</i>	<i>75,77%</i>	<i>75,91%</i>	<i>74,00%</i>



## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 19 Décembre 2025

DÉLIBÉRATION : C-25/015

### RÉVISION DU PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE

Conformément aux dispositions de l'article L411-9 du code de la Construction et de l'Habitation, les Offices Publics de l'Habitat élaborent un plan stratégique de patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long terme des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme.

Le Plan Stratégique Patrimonial (PSP) constitue un outil essentiel d'arbitrage et d'aide à la décision pour la politique patrimoniale. Il est conforme à la circulaire n°2002-37/UHC/IUH2/14 et vise à orienter les choix stratégiques en matière de gestion et d'investissement. La révision actuelle intègre les enjeux environnementaux et réglementaires, notamment ceux liés à la loi Climat et Résilience, ainsi que les objectifs de décarbonation. Ce plan couvre un horizon de dix ans (2025-2034) et fait l'objet d'une mise à jour annuelle afin de rester en phase avec les évolutions législatives et économiques.

À ce titre, le Conseil d'Administration a validé, en séance du 19 décembre 2024, son PSP et a approuvé le plan de travaux pour la période allant de 2025 à 2034.

En 2025, plusieurs aléas ont mobilisé l'ensemble de nos services et perturbé l'activité maintenance et patrimoine. La disponibilité des ressources techniques a été limitée, et le recrutement de compétences clés n'a pu intervenir qu'en fin d'année. Par ailleurs, le fort turn-over des collaborateurs au sein de nos entreprises partenaires a nécessité de nombreux ajustements internes pour planifier l'ensemble des travaux. Ces contraintes, associées à la gestion d'incidents critiques tels que des incendies, ont eu un impact direct sur notre calendrier. Malgré ces défis, nos équipes se sont mobilisées pour garantir la continuité et la qualité des interventions.

Ces éléments ont entraîné un ralentissement de nos objectifs sur le PSP, avec un décalage d'environ six mois sur certaines opérations de réhabilitation. La réhabilitation thermique des 73 logements sera ainsi lancée en 2026. Des maîtrises d'œuvre seront engagées pour les sites touchés par les incendies de Tarentaise et Duché, dont les chiffres sont en cours.

Le PSP a été réactualisé afin de tenir compte des aléas rencontrés cette année. Sa mise en œuvre complète reste conditionnée par plusieurs facteurs externes :

Sa mise en œuvre complète  
Accusé de réception en préfecture  
050-275000016-20251219-C-25-015-DE  
Date de réception préfecture : 29/12/2025

## Conseil d'Administration Séance du 19 Décembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 19 Décembre à 9h30, 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 9 Décembre 2025.

### ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

- ☞ MM LEPOITTEVIN, Président, ARRIVE, BARBE, CAPIEMONT, CHECIAK, DELMAZURE, LEJAMTEL, LEQUILBEC, LUCAS, PICHON, RICARD,
- ☞ Mmes BONNEMAIS, CHARNEAU, GRUNEWALD, GUILLOU, LEBLACHER, LELONG, MARWAN,

### ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S :

- ☞ Mme TIMMERMAN (Mandataire M. DELMAZURE)
- ☞ M. BARBE (Mandataire M. DELMAZURE)
- ☞ Mme VARIN (Mandataire Mme GRUNEWALD)
- ☞ M. DESAUNAY
- ☞ M. RAMPON (Sous-Préfecture)

### À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme FERRAND, DDTM
- ☞ M. MARAIS-MESNAGE, représentant CSE
- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme RUAULD, Directrice de la Gestion Locative
- ☞ Mme VASSELIN, Responsable Projets transverses et Communication
- ☞ Mme JOURDAN, Directrice Administrative et Financière
- ☞ M. HAMEL, Cadre Comptable
- ☞ M. GUENNOC, Responsable Administration Générale
- ☞ Mme BOUCEY, Secrétaire de séance, Assistante de Direction

- les aides publiques,
- les évolutions réglementaires (décrets, loi de finances),
- les impacts financiers, notamment les variations du taux du Livret


Vous trouverez en annexe la synthèse des réhabilitations et des travaux sur un horizon de neuf ans, ainsi que le nombre de logements à réhabiliter et les prévisions de production neuve soit 90 logements par an à partir 2029.

Le Conseil d'Administration valide la mise à jour du Plan de Stratégie Patrimoniale et le plan de travaux qui en résulte.

Nombre de votants : 21

Pour : 21  
Contre :  
Abstention :

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 19 Décembre 2025

*Copie certifiée conforme*  
*à la Directrice Générale*  
  
*Fabricea PENT*

 LE PRÉSIDENT  
Gilbert LEPOITTEVIN



# PSP réactualisé 2026 - 2034

## Répartition des investissements lissés

Typologie de travaux	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Réhabilitation lourde	5 344 k€	7 654 k€	9 138 k€	2 805 k€	4 845 k€	4 845 k€	3 000 k€	3 540 k€	9 660 k€
Réhabilitation légère	4 320 k€	2 800 k€	4 060 k€	6 580 k€	4 000 k€	5 960 k€	3 720 k€	2 800 k€	0 k€
Sous-total Réhabilitation	9 664 k€	10 454 k€	13 198 k€	9 385 k€	8 845 k€	10 805 k€	6 720 k€	6 340 k€	9 660 k€
Entretien léger	38 k€	2 620 k€	5 555 k€	6 455 k€	2 770 k€	3 865 k€	515 k€	0 k€	390 k€
Sous-total Entretien	38 k€	2 620 k€	5 555 k€	6 455 k€	2 770 k€	3 865 k€	515 k€	0 k€	390 k€
Investissement supplémentaire Interphonie	1 110 k€								
Investissement supplémentaire Salle de Bain		500 k€	500 k€	500 k€	500 k€	500 k€	500 k€	500 k€	500 k€
Investissement supplémentaire Chauffage	150 k€	150 k€	150 k€	150 k€	150 k€	150 k€	150 k€	150 k€	150 k€
Investissement supplémentaire Ascenseur	677 k€	1 373 k€	1 343 k€	1 317 k€	1 887 k€				
Investissement supplémentaire Voirie	600 k€								
Remise en état des logements	2 537 k€	2 023 k€	1 993 k€	1 967 k€	2 537 k€	650 k€	650 k€	650 k€	650 k€
Entretien léger PPE	1 360 k€	1 260 k€	1 260 k€	1 260 k€	1 260 k€	1 260 k€	1 260 k€	1 260 k€	1 260 k€
Entretien courant	1 150 k€	1 260 k€	1 137 k€	1 146 k€	800 k€	800 k€	800 k€	800 k€	800 k€
Sous-total autre	810 k€	691 k€	691 k€	660 k€	600 k€	600 k€	600 k€	600 k€	600 k€
Sous-total autre	3 320 k€	3 211 k€	3 088 k€	3 066 k€	2 560 k€	2 660 k€	2 660 k€	2 660 k€	2 660 k€
Total d'investissement travaux	12 239 k€	15 097 k€	20 746 k€	17 807 k€	14 152 k€	15 320 k€	7 885 k€	6 990 k€	10 700 k€

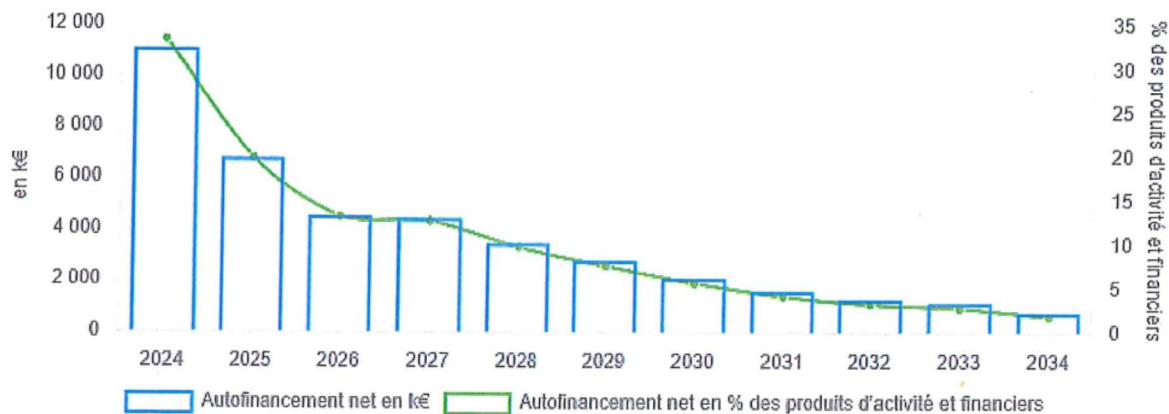
## Répartition du nombre de logements concernés lissés

Typologie de travaux	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Réhabilitation lourde	84	101	142	47	81	81	50	59	161
Réhabilitation légère	108	70	102	165	100	149	93	70	0
Sous-total Réhabilitation	192	171	243	211	181	230	143	129	161
Entretien léger	15	175	483	430	185	258	121	0	26
Sous-total Entretien	15	175	483	430	185	258	121	0	26
Nombre de logement total	207	346	726	642	365	487	264	129	187

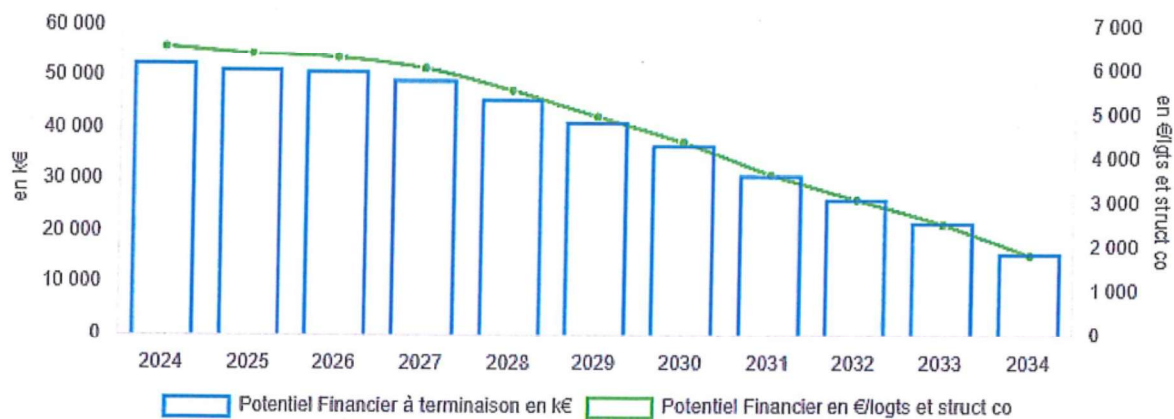
## nombre de logements en production neuve

Production nouvelles en nombre de logement	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
LLS	70	10	35	80	80	80	80	80	80
LLI		12	10	10	10	10	10	10	10
FJT		15							
Résidence Sociale		25	25						

## Autofinancement net



## Potentiel financier





## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 19 Décembre 2025

DÉLIBÉRATION : C-25/016

### POLITIQUE DE VENTE DE LOGEMENTS - BILAN 2025 & DÉCISION POUR L'ANNÉE 2025

La loi ELAN et l'ordonnance du 7 mai 2019 ont modifié les règles encadrant la vente des logements appartenant aux organismes HLM, notamment en introduisant une application différée du statut de la copropriété. En application de l'article L443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration doit chaque année définir les orientations en matière de vente de logements.

Jusqu'à présent, Presqu'île Habitat a choisi de ne pas vendre de logements sociaux, à l'exception de ceux construits pour la location-accession (PSLA), dont le dernier a été cédé en 2021. En 2025, aucune vente n'a été réalisée, conformément aux décisions antérieures.

Le Plan stratégique de patrimoine 2025-2034 vise à maintenir la qualité du parc immobilier, à respecter les exigences réglementaires et sociales, et à développer la production de logements neufs pour accompagner la croissance du territoire. Cependant, une projection financière sur dix ans met en évidence un risque d'insuffisance d'autofinancement pour les futurs investissements.

Il devient donc nécessaire d'envisager la génération de fonds propres afin de sécuriser les financements et de poursuivre les opérations de réhabilitation et de construction.

Dans cette perspective, une politique de vente pourrait être mise en place. Elle permettrait de financer les projets tout en offrant aux locataires la possibilité d'accéder à la propriété à un prix adapté à leurs ressources. Cette démarche favoriserait la mixité sociale, la stabilité territoriale et renforcerait le rôle social de l'organisme. Les logements susceptibles d'être vendus devront avoir plus de dix ans (hors PLI), respecter les normes d'habitabilité et présenter un DPE inférieur ou égal à E. Les ventes seraient accompagnées d'un dispositif d'accompagnement, d'obligations d'information, de clauses de rachat et de relogement, ainsi que d'une implication dans la gestion de la copropriété.

Avant toute mise en œuvre, il sera indispensable d'analyser les enjeux propres à chaque commune, de tenir compte des exigences de la loi SRU, d'obtenir l'accord du préfet et d'associer les associations de locataires à la démarche. Des ateliers de réflexion ont déjà été engagés, mais une analyse



## Conseil d'Administration Séance du 19 Décembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 19 Décembre à 9h30, 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 9 Décembre 2025.

### ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

- ☞ MM LEPOITTEVIN, Président, ARRIVE, BARBE, CAPIEMONT, CHECIAK, DELMAZURE, LEJAMTEL, LEQUILBEC, LUCAS, PICHON, RICARD,
- ☞ Mmes BONNEMAIS, CHARNEAU, GRUNEWALD, GUILLOU, LEBLACHER, LELONG, MARWAN,

### ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S :

- ☞ Mme TIMMERMAN (Mandataire M. DELMAZURE)
- ☞ M. BARBE (Mandataire M. DELMAZURE)
- ☞ Mme VARIN (Mandataire Mme GRUNEWALD)
- ☞ M. DESAUNAY
- ☞ M. RAMPON (Sous-Préfecture)

### À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme FERRAND, DDTM
- ☞ M. MARAIS-MESNAGE, représentant CSE
- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme RUAULD, Directrice de la Gestion Locative
- ☞ Mme VASSELIN, Responsable Projets transverses et Communication
- ☞ Mme JOURDAN, Directrice Administrative et Financière
- ☞ M. HAMEL, Cadre Comptable
- ☞ M. GUENNOG, Responsable Administration Générale
- ☞ Mme BOUCEY, Secrétaire de séance, Assistante de Direction

approfondie des impacts financiers, notamment entre une vente directe et une vente via un bail réel solidaire, reste à mener.

Malgré une étude révélant un potentiel de marché, il est proposé de maintenir, pour l'année 2026, la stratégie actuelle et de ne procéder à aucune vente. Cette période permettra de structurer une politique adaptée aux besoins du territoire et des ménages.

En conséquence, le Conseil d'Administration valide l'absence de vente de logements sociaux pour l'année 2026.


Nombre de votants : 21

Pour : 21

Contre :

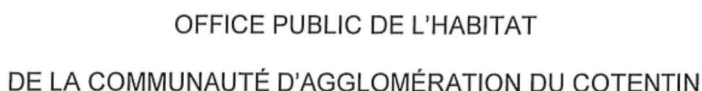
Abstention :

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 19 Décembre 2025

*Copie certifiée conforme*  
  
*Patricia PETIT*

  
**LE PRÉSIDENT**  
**Gilbert LEPOITTEVIN**





**Séance du 19 Décembre 2025**

## RÉAMÉNAGEMENT DES PRÊTS CDC

- Le réaménagement des contrats de prêt référencés à l'annexe « Détail de l'offre de réaménagement », pour le remboursement de chaque ligne de prêt contractée auprès de la CDC, selon les nouvelles caractéristiques financières précisées dans l'annexe jointe, laquelle fait partie intégrante de la présente délibération.
- L'application des nouvelles conditions financières à compter de la date d'effet du ou des avenants constatant le réaménagement, et ce jusqu'au remboursement intégral des sommes dues. Les avenants se substituent aux dispositions initiales des contrats de prêt, sans entraîner de novation des obligations; les autres clauses non modifiées demeurent applicables jusqu'à leur terme ou résiliation.
- A solliciter la garantie des emprunts auprès des collectivités locales (Ville de Cherbourg en Cotentin et de l'agglomération du Cotentin), afin de répondre aux exigences de la CDC. Cette garantie est requise conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables aux emprunts publics locaux.

Accusé de réception en préfecture  
050-275000016 20251219-IG-25-017-D  
Date de réception préfecture : 29/12/2025



## Conseil d'Administration Séance du 19 Décembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 19 Décembre à 9h30, 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 9 Décembre 2025.

### ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

- ☞ MM LEPOITTEVIN, Président, ARRIVE, BARBE, CAPIEMONT, CHECIAK, DELMAZURE, LEJAMTEL, LEQUILBEC, LUCAS, PICHON, RICARD,
- ☞ Mmes BONNEMAIS, CHARNEAU, GRUNEWALD, GUILLOU, LEBLACHER, LELONG, MARWAN,

### ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S :

- ☞ Mme TIMMERMAN (Mandataire M. DELMAZURE)
- ☞ M. BARBE (Mandataire M. DELMAZURE)
- ☞ Mme VARIN (Mandataire Mme GRUNEWALD)
- ☞ M. DESAUNAY
- ☞ M. RAMPON (Sous-Préfecture)

### À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme FERRAND, DDTM
- ☞ M. MARAIS-MESNAGE, représentant CSE
- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme RUAULD, Directrice de la Gestion Locative
- ☞ Mme VASSELIN, Responsable Projets transverses et Communication
- ☞ Mme JOURDAN, Directrice Administrative et Financière
- ☞ M. HAMEL, Cadre Comptable
- ☞ M. GUENNOG, Responsable Administration Générale
- ☞ Mme BOUCEY, Secrétaire de séance, Assistante de Direction

- La Directrice Générale, délégataire dûment habilitée, à signer seule le ou les avenants de réaménagement ainsi qu'à entreprendre toutes démarches nécessaires auprès des collectivités pour l'obtention de la garantie.

Nombre de votants : 21

Pour : 21

Contre :

Abstention :

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 19 Décembre 2025

*Copie certifiée conforme*  
*La Directrice Générale*  
  
*Patricia PETIT*

  
**LE PRÉSIDENT**  
**Gilbert LEPOITTEVIN**

## Annexe Réaménagement des prêts auprès de la CDC

### ➤ Opération :

Afin d'optimiser les frais financiers liés à l'encours de l'Office, il a été décidé de procéder au réaménagement d'un montant de **42 227 182,56 €**, représentant environ **50 % de la dette**, selon la répartition suivante :

**Lot 1 :** Baisse de progressivité à 0%, périodicité trimestrielle, profil échéances et intérêts prioritaires sur environ 9.6M€ => Réitération de garantie nécessaire (Commune de Cherbourg)

⇒ *La baisse de progressivité a pour conséquence d'augmenter la part en remboursement en capital et donc diminuer la part des frais financiers sur la durée de vie résiduelle des emprunts.*

**Lot 2 :** Passage double révisabilité progressivité négative -1% sur environ 5.3M€ => Réitération de garantie non nécessaire (Commune de Cherbourg)

⇒ *Le terme « double révisabilité » implique la révision simultanée de deux caractéristiques du prêt : le taux d'intérêt et le taux de progressivité de l'échéance. La progressivité de l'échéance consiste à appliquer un taux de progressivité, sur chacune des échéances, à partir du début de la phase d'amortissement. Il faut préciser qu'en double révisabilité, la durée du prêt n'est jamais ajustable. Plus le taux de progressivité de l'échéance est élevé, plus le montant de l'échéance calculé est relativement faible au début de la vie du prêt. Ainsi, en cas de hausse (baisse) du Livret A, le taux de progressivité augmente (diminue), l'amortissement du prêt est donc ralenti (accélééré).*

**Lot 3 :** Baisse de progressivité à -0.5%, périodicité trimestrielle, profil échéances et intérêts prioritaires sur environ 8.5 M€ => Réitérations de garantie nécessaires (Commune de Cherbourg, CA du Cotentin)

**Lot 4 :** Périodicité trimestrielle, échéance 01/02/2026, réduction de durée de 6 mois sur environ 18.9 M€ => Réitérations de garantie non nécessaires

Ce réaménagement, selon des anticipés de taux forward (futurs), permettrait d'économiser plus de 1M€ de frais financiers sur la durée de vie résiduelle des emprunts. La surcharge d'annuité (liée à l'accélération de l'amortissement en capital) reste contenue à hauteur de 185K€/an en moyenne sur les 5 ans à venir au regard de l'autofinancement dégagé.

Garants à faire réitérer (lots 1 et 3) : 2 garants (CA du Cotentin et Commune de Cherbourg).

### ICNE, intérêts différés et commission

**ICNE et intérêts différés :** Le paiement intervient lors de la mise en œuvre effective du réaménagement, estimés à 705 305.79 € et 77 275.22 € pour les intérêts différés.

**Commission de réaménagement :** 12 691.34 € (0.03% du CRD réaménagé)

**Récapitulatif du réaménagement :**

<b>Lot</b>	<b>Montant (€)</b>	<b>Caractéristiques</b>	<b>Garantie</b>
Lot 1	9 600 000 €	Baisse de progressivité à 0 %, périodicité trimestrielle, profil échéances et intérêts prioritaires	Réitération nécessaire (Commune de Cherbourg)
Lot 2	5 300 000 €	Passage en double révisabilité, progressivité négative (- 1 %)	Réitération non nécessaire
Lot 3	8 500 000 €	Baisse de progressivité à -0,5 %, périodicité trimestrielle, profil échéances et intérêts prioritaires	Réitération nécessaire (Commune de Cherbourg, CA du Cotentin)
Lot 4	18 900 000 €	Périodicité trimestrielle, échéance 01/02/2026, réduction de durée de 6 mois	Réitération non nécessaire



Accusé de réception en préfecture  
050-275000016-20251219-C-25-017-DE  
Date de réception préfecture : 29/12/2025

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 19 Décembre 2025

**DÉLIBÉRATION : C-25/018 RÉSEAU DE CHALEUR « QPV HAUT-MARAIS – MAUPAS – BRECHE DU BOIS »**

Le périmètre du Réseau de Chaleur Urbain des Provinces, délégation de service public attribué par ville de Cherbourg en Cotentin à la société Provinces Energie, pourrait s'étendre dans les années à venir vers le quartier QPV HAUT-MARAIS – MAUPAS – BRECHE DU BOIS. Dans cette hypothèse, Presqu'île Habitat aurait l'opportunité d'y raccorder plus de 16 bâtiments. Néanmoins, afin de permettre au délégataire de service public de pouvoir planifier ses travaux à venir, Presqu'île Habitat doit se positionner avant le 31/12/2025. Ce positionnement avant cette date permettra également à l'office de bénéficier de l'octroi de Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) afin de rendre nul le coût des travaux de raccordement.

Actuellement, ces résidences sont chauffées par une chaufferie gaz collective, équipée de chaudières remplacées récemment (2021).

L'étude réalisée par Provinces Energies met en évidence l'intérêt économique et environnemental de ce raccordement, notamment au regard des évolutions réglementaires et fiscales sur le gaz à partir de janvier 2026 et 2027.

Pour l'Eau Chaude Sanitaire (ECS), chaque logement dispose d'un chauffe-bain gaz individuel datant d'environ 13 ans.

Des études complémentaires seront nécessaires pour définir un programme global de travaux sur l'ensemble du quartier et ainsi réactualiser notre Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) pour les années à venir.

Néanmoins, il apparaît stratégique d'exprimer dès à présent notre intention de nous raccorder au réseau de chaleur pour le chauffage, afin de bénéficier d'un raccordement sans coût et ainsi de bénéficier des aides CEE avant le 31/12/2025.

Cette phase d'analyse est essentielle pour concevoir un programme de travaux cohérent et engager une concertation avec les locataires, afin d'anticiper et d'optimiser l'impact sur les charges locatives.

## Conseil d'Administration Séance du 19 Décembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 19 Décembre à 9h30, 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 9 Décembre 2025.

### ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

- ☞ MM LEPOITTEVIN, Président, ARRIVE, BARBE, CAPIEMONT, CHECIAK, DELMAZURE, LEJAMTEL, LEQUILBEC, LUCAS, PICHON, RICARD,
- ☞ Mmes BONNEMAIS, CHARNEAU, GRUNEWALD, GUILLOU, LEBLACHER, LELONG, MARWAN,

### ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S :

- ☞ Mme TIMMERMAN (Mandataire M. DELMAZURE)
- ☞ M. BARBE (Mandataire M. DELMAZURE)
- ☞ Mme VARIN (Mandataire Mme GRUNEWALD)
- ☞ M. DESAUNAY
- ☞ M. RAMPON (Sous-Préfecture)

### À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme FERRAND, DDTM
- ☞ M. MARAIS-MESNAGE, représentant CSE
- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme RUAULD, Directrice de la Gestion Locative
- ☞ Mme VASSELIN, Responsable Projets transverses et Communication
- ☞ Mme JOURDAN, Directrice Administrative et Financière
- ☞ M. HAMEL, Cadre Comptable
- ☞ M. GUENNOC, Responsable Administration Générale
- ☞ Mme BOUCEY, Secrétaire de séance, Assistante de Direction

- En conséquence, le Conseil d'Administration valide l'intention de se raccorder sur le Réseau de Chaleur Urbain et à autoriser la Directrice générale à signer les polices d'abonnement.


Nombre de votants : 21

Pour : 21

Contre :

Abstention :

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 19 Décembre 2025

*Copie certifiée conforme*  
*Directrice Générale*  
  
*Patricia PETIT*

  
**LE PRÉSIDENT**  
**Gilbert LEPOITTEVIN**



## Annexe à la délibération C25-019

[illegible]

[illegible]



Bons de livraison du service	X								X		
Courrier information interventions	X								X		
Courrier LR AR ou mise en demeure aux locataires	X								X		
Courrier au commissaire de justice	X								X		
Courriers simples ou LR /AR aux partenaires et collectivités	X								X		
Ordre de service	X								X		X
Feuilles d'interpellés,	X								X		X
Attestations d'éligibilité des bâtiments à la TVA à taux réduit	X								X		X
Réponse aux locataires et/ou aux entreprises	X								X		X
Contestation EDL - courrier au locataire	X								X		X
PV de réception	X								X		X
Déclaration des sinistres du patrimoine de Presqu'île Habitat	X								X		X
Acceptation d'indemnités des sinistres déclarés par le service									X		X
Constats d'état des lieux des logements, garages et stationnements	X								X		X
Réception travaux	X								X		X

Compétences exercées par délégation du CA	Directeur / Directrice adjointe
Actes notariés	X
Souscriptions de prêts	X
Souscriptions de garanties	X
Procès-verbal de bornage	X
Conventions transactionnelles	X



## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 19 décembre 2025

DÉLIBÉRATION : C-25/019

### DELEGATION DE SIGNATURE DU DIRECTEUR GENERAL AUX CHEFS DE SERVICE

L'article R. 421-18 alinéa 8 du Code de la construction et de l'habitation dispose que le directeur général peut, avec l'accord du conseil d'administration et dans les limites fixées par lui, déléguer à des membres du personnel de l'office exerçant les fonctions de directeur ou de chef de service une partie des pouvoirs qu'il détient en application de textes législatifs ou réglementaires en matière d'actes et de contrats. Il peut, dans les mêmes conditions, déléguer sa signature à ces mêmes personnes.

Dans ces conditions il est proposé au Conseil d'Administration, dans un souci d'organisation et de bon fonctionnement des services, d'autoriser à Madame Patricia PETIT, entrée en fonction en qualité de Directrice Générale depuis le 1<sup>er</sup> juin 2023, de déléguer sa signature à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 aux directeurs et chefs de service ci-après désignés :

- Directeur / Directrice adjointe et des politiques sociales et habitat ;
- Responsable des ressources humaines
- Responsable juridique ;
- Responsable informatique
- Directeur / Directrice financière ;
- Directeur / Directrice des services aux habitants
- Directeur / Directrice maîtrise d'ouvrage ;

Les délégations actuellement en vigueur perdurent jusqu'au 31/12/2025.

L'article R. 421-18 alinéa 10 du Code de la construction et de l'habitation dispose que les titulaires des délégations de signature peuvent, s'ils y sont autorisés par l'acte de délégation, subdéléguer la signature déléguée à d'autres membres du personnel de l'office.

Conformément à ces dispositions, il est proposé au Conseil d'Administration, dans un but d'optimisation de l'organisation de l'office, de permettre aux directeurs et chefs de service susmentionnés, dans les limites fixées par l'acte de délégation, à subdéléguer la signature qui leur sera déléguée à d'autres membres du personnel de PRESQU'ILE HABITAT.

Ces délégations et subdélégations de signature accordées à titre personnel, donneront lieu à un acte juridique matérialisant cet engagement et révocable à tout moment par la Directrice Générale.

## Conseil d'Administration

### Séance du 19 Décembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 19 Décembre à 9h30, 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 9 Décembre 2025.

#### ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

- ☞ MM LEPOITTEVIN, Président, ARRIVE, BARBE, CAPIEMONT, CHECIAK, DELMAZURE, LEJAMTEL, LEQUILBEC, LUCAS, PICHON, RICARD,
- ☞ Mmes BONNEMAIS, CHARNEAU, GRUNEWALD, GUILLOU, LEBLACHER, LELONG, MARWAN,

#### ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S :

- ☞ Mme TIMMERMAN (Mandataire M. DELMAZURE)
- ☞ M. BARBE (Mandataire M. DELMAZURE)
- ☞ Mme VARIN (Mandataire Mme GRUNEWALD)
- ☞ M. DESAUNAY
- ☞ M. RAMPON (Sous-Préfecture)

#### À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme FERRAND, DDTM
- ☞ M. MARAIS-MESNAGE, représentant CSE
- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme RUAULD, Directrice de la Gestion Locative
- ☞ Mme VASSELIN, Responsable Projets transverses et Communication
- ☞ Mme JOURDAN, Directrice Administrative et Financière
- ☞ M. HAMEL, Cadre Comptable
- ☞ M. GUENNOG, Responsable Administration Générale
- ☞ Mme BOUCEY, Secrétaire de séance, Assistante de Direction

La liste des délégations et subdélégations de signature possibles est annexée à la présente délibération.

L'article R. 421-18 alinéa 9 du Code de la construction et de l'habitation dispose que le directeur général peut, avec l'accord du conseil d'administration et dans les limites fixées par lui, déléguer à des membres du personnel de l'office exerçant des fonctions de directeur ou de chef de service sa signature pour les compétences qu'il exerce par délégation du conseil d'administration.

Il est proposé au Conseil d'Administration de consentir à Madame PETIT, en sa qualité de Directrice Générale, de déléguer sa signature pour les compétences qu'elle exerce par délégation du conseil d'administration à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 à la Directrice Adjointe pour les actes spécifiques recensés en annexe.

Le Conseil d'Administration autorise lesdites délégations et subdélégations proposées.

Fait à Cherbourg-en-Cotentin, le 19 décembre 2025

Nombre de votants = 21  
Pour 21

Copie certifiée conforme  
de la Directrice Générale  
Tabucia PETIT



LE PRÉSIDENT  
Gilbert LEPOITTEVIN

Accusé de réception en préfecture  
050-275000016-20251219-c-25-019-DE  
Date de réception préfecture : 29/12/2025