



LIMOGES HABITAT

Envoyé en préfecture le 12/07/2022

Reçu en préfecture le 12/07/2022

Affiché le

SLOW

ID : 087-278708516-20220628-20220628_CA07-DE

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 28 JUIN 2022

20220628_CA07 - Plan d'actions proposé pour améliorer le ratio d'autofinancement

Le Conseil d'Administration de LIMOGES HABITAT s'est réuni le mardi 28 juin 2022 à 17 heures dans les locaux du siège, 224 rue François Perrin à Limoges, et en visioconférence via l'outil Teams.

Ont participé :

Madame Catherine MAUGUIEN-SICARD, Présidente

Monsieur Nicolas REROLLE, Vice-président

Mesdames Martine BOUCHER, Christiane CHEYPE, Danielle DUVALET, Catherine JARRY, Renée LUCAS, Samia RIFFAUD, Administratrices

Messieurs Jean-Luc BONNET, Jacky BOUHIER, Jean-Yves ESTOUP, Alexandre HAROUCHI, Jean-Marie LAGEDAMONT, Jean-François LANDRON, Franck LETOUX, Michel NYS, Patrick PIMPAUD, Dominique RENAUDIE, Eric SCHALTEGGER, Xavier TRACOU, Administrateurs

Monsieur Eric MULLER, Direction Départementale des Territoires, représentant le Commissaire du Gouvernement

Madame Céline MOREAU, Directrice générale

Absents excusés :

Monsieur René ARNAUD, Administrateur, ayant donné pouvoir à Monsieur LAGEDAMONT

Madame Sarah GENTIL, Administratrice, ayant donné pouvoir à Madame MAUGUIEN-SICARD

Madame Marie HERNANDEZ, Administratrice, ayant donné pouvoir à Madame RIFFAUD

Monsieur Bertrand MACHAT, Administrateur, ayant donné pouvoir à Monsieur REROLLE

Monsieur Gérard RUMEAU, Administrateur, ayant donné pouvoir à Madame MAUGUIEN-SICARD

Monsieur Serge JAMMET, Administrateur

Monsieur Raphaël ALARCON, Secrétaire du Comité Social et Economique

Monsieur Bernard BEAUBREUIL, représentant Alliance Offices Habitat

Absent :

Monsieur Laurent GUERY, Administrateur

La séance est ouverte à 17 heures sous la présidence de Madame MAUGUIEN-SICARD, Présidente.

L'arrêté du 7 octobre 2014 introduit un tableau 3b à l'annexe V des comptes annuels, intitulé « ratio d'autofinancement HLM ».

Il est arrêté pour ce dernier un seuil de fragilité à 0 % sur l'exercice ou 3 % sur trois années consécutives (moyenne sur 3 ans).

Concernant Limoges habitat, le ratio d'autofinancement net HLM 2021 est de -1,67 %. Le ratio d'autofinancement sur trois ans est de 4,62 %.

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	4 765 226,44	1 788 111,66	(716 490,55)	
b) Total des produits financiers (comptes 76)	187 308,09	154 760,14	814 629,25	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	55 545 161,67	54 775 856,09	55 761 116,30	
d) Charges récupérées (comptes 703)	13 387 047,85	13 136 224,07	13 692 803,49	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ration d'auto-financement net HLM	42 345 421,91	41 794 392,16	42 882 942,06	
a/e : Ratio d'auto-financement net HLM (en%)	11,25%	4,28%	-1,67%	4,62%

Conformément à la réglementation du fait que le ratio mentionné au premier alinéa est inférieur à l'un des taux de référence précités, la directrice générale est tenue de rendre compte de cette situation et de proposer, s'il y a lieu, des mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de l'office de manière pérenne.

Pour l'exercice 2021, l'autofinancement négatif est la conséquence :

- du retraitement comptable de 6 806 041 € suite au reclassement en charges de dépenses d'aménagements intérieurs qui avaient été comptabilisées en investissement sur le période 2017-2020 (ce point avait fait l'objet d'une réserve dans le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes clos le 31 décembre 2021),
- des retraitements sur l'exercice 2021 pour 2 036 250 €. Il s'agit de dépenses initialement fléchées en investissement mais en réalité celles-ci relevaient de Gros Entretien,

Sans les retraitements, le ratio d'autofinancement aurait été au moins équivalent à celui de l'année précédente.

Deux axes sont à mettre en place dans le plan d'actions :

- Augmenter les recettes :
 - Augmenter le chiffre d'affaires :
 - en tendant le parc pour augmenter la pression de la demande et augmenter le nombre d'attributions et faire baisser la vacance. L'hypothèse sur laquelle est basé le PSP est de baisser la vacance de 5 points d'ici 2030
 - en refacturant les charges récupérables, l'objectif étant d'augmenter le taux de refacturation de 2 % et d'appliquer les réels couts internes
 - Céder du patrimoine : l'objectif est de passer de 5 cessions en moyenne par an à 10.
 - Contractualiser avec l'ANRU au titre de la clause de revoyure concernant le quartier Fabre d'Eglantine.

- Diminuer les charges d'exploitation et adapter les dépenses :
 - Coordonner et maîtriser les commandes des remises en état des logements et les coûts de construction : un pilotage de la Direction commerciale et associant la Direction du Patrimoine et la Direction de la Proximité permettra de cibler les logements à remettre en location et de réduire les délais de vacance commerciale de moins de 3 mois.
 - Contenir la masse salariale
 - Adapter les couts de structure : diminuer les prestations externes, réduire les coûts de maintenance, réduire le volume du personnel extérieur, diminuer nos consommations d'électricité et de chauffage...
 - Adapter la dette.

En complément de ces axes, une mission d'expertise financière a été commanditée par la Directrice Générale auprès da la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat.

Il est demandé aux membres du Conseil d'administration de bien vouloir se prononcer sur cette proposition.

○

○

○

Après avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide d'adopter, à l'unanimité, la proposition qui lui est présentée.

Formalités de publicité effectuées

le **12 JUIL. 2022**

Pour extrait conforme,

Limoges, le **12 JUIL. 2022**

LA PRESIDENTE,

Catherine MAUGUIEN-SICARD

