



Extrait du Registre des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 18 OCTOBRE 2022

2221018_CA06 - Orientations budgétaires 2023

Le Conseil d'Administration de LIMOGES HABITAT s'est réuni le mardi 18 octobre 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, Sarah GENTIL, Marie HERNANDEZ, Catherine JARRY, Renée LUCAS, Administratrices

Messieurs René ARNAUD, Philippe CHADELAS, Jean-Yves ESTOUP, Laurent GUERY, Alexandre HAROUCHI, Serge JAMMET, Jean-Marie LAGEDAMONT, Jean-François LANDRON, Franck LETOUX, Michel NYS, Patrick PIMPAUD, Gérard RUMEAU, Eric SCHALTEGGER, Xavier TRACOU, Administrateurs

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

Madame Céline MOREAU, Directrice générale

Absents excusés :

Madame Samia RIFFAUD, Administratrice, ayant donné pouvoir à Madame MAUGUIEN-SICARD

Monsieur Dominique RENAUDIE, Administrateur, ayant donné pouvoir à Madame MAUGUIEN-SICARD

Monsieur Jacky BOUHIER, Administrateur, ayant donné pouvoir à Madame DUVALET

Monsieur Jean-Luc BONNET, Administrateur

Monsieur Raphaël ALARCON, Secrétaire du Comité Social et Economique

Monsieur Bernard BEAUBREUIL, représentant Alliance Offices Habitat

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

Madame la Directrice générale soumet au débat par les membres du Conseil d'Administration les Orientations Budgétaires de l'année 2023.

Les Orientations Budgétaires sont le support de l'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses de l'année 2023 qui sera soumis à l'approbation du Conseil d'Administration au cours du mois de décembre.

Livret A

Le taux du livret A est passé de 0,50 % au 1^{er} février 2020 à 2 % au 1^{er} août 2022. 70 % de la dette contractée par Limoges Habitat, soit environ 116 des 164 millions d'euros d'encours de dette, est amortie sur cette base.

Les produits financiers, essentiellement constitués du rendement des placements sur livret A, sont établis sur cette même base.

L'Indice de Référence des Loyers, IRL

L'IRL est à nouveau positif, caractérisant le dynamisme du marché de l'immobilier et de la valeur qu'il produit.

Pour le 2^{ème} trimestre de l'année 2022, l'IRL est égal à 3,60 %.
Il constitue le point de référence des hausses de loyers réglementaires.

L'Indice du Coût de la Construction, ICC

En glissement annuel, l'ICC est, au premier trimestre 2022, égal à 6,92 %, traduisant une hausse inflationniste des coûts des matériaux pour les entreprises du bâtiment.

Il est à considérer pour ces orientations budgétaires 2022 car il apporte une indication quant aux possibles évolutions du coût des opérations de construction et d'entretien du patrimoine.

L'Indice des Prix à la Consommation (Inflation), IPC

L'inflation constitue une donnée importante à prendre en compte pour :

- . qualifier le coût d'achat des consommables et fournitures pour l'organisme,
- . apprécier le poids des charges globalement supportées par les ménages logés.

L'IPC – hors tabac – évolue de 6,22 % sur une année glissante (donnée juillet 2022).

L'occupation du parc

Dans un contexte détendu de la demande (indice de tension : 1,4 candidat par logement en 2022), la vacance logements pourrait s'établir un peu en-dessous de 13 % au terme de l'année 2022 (avec 4,50 % de vacance courante).

Ainsi, les orientations budgétaires pour 2023 sont de manière prudentielle bâties autour d'une vacance financière moyenne sur l'ensemble de l'année stable à 12,90 %.

Les orientations budgétaires 2023 s'inscrivent dans une politique générale de l'Office visant notamment à retrouver un cycle d'exploitation générant l'autofinancement nécessaire à la réalisation de la stratégie patrimoniale. Cela passe notamment par une augmentation des recettes et une maîtrise des dépenses.

Le budget présenté dans le cadre de ces orientations budgétaires 2023 fait apparaître un résultat de 2 520 077 € en fonctionnement.

	Réel 2021	EPRD 2022	OB 2023
Recettes d'exploitation	71 475 238 €	73 543 900 €	76 401 620 €
Charges d'exploitation	73 518 553 €	69 710 818 €	73 881 543 €
Résultat	-2 043 315 €	3 833 082 €	2 520 077 €

Autofinancement net HLM en % des loyers

2018	2019	2020	2021	Estimation 2022	Estimation 2023
10,4 %	11,3 %	4,3 %	- 1,7 %	8,44 %	11,95 %

	Réel 2021	EPRD 2022	OB 2023
Recettes d'investissement	18 977 263 €	24 481 071 €	35 595 013 €
Fonds propres	30 438 404 €	25 738 694 €	8 295 732 €
Dépenses d'investissement	49 415 667 €	50 219 765 €	43 890 745 €

La structure des Orientations Budgétaires comporte deux parties : La section de fonctionnement – également nommée Exploitation - et la section d'investissement qui se composent chacune d'une colonne dépenses et d'une colonne recettes.

La section de fonctionnement regroupe :

- Toutes les dépenses nécessaires au fonctionnement de l'organisme (achats fournitures, charges de personnel, taxes foncières, intérêts d'emprunt, dotations aux amortissements...)
- Toutes les recettes que perçoit Limoges habitat (loyers, récupération de charges, produits du livret A, reprise sur provision...)

PREMIERE PARTIE

Section de fonctionnement

		CHARGES 2023	PRODUITS 2023		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	4 959 400	175 525	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks (annulation SI)	-	44 562 100	704	Loyers
61 (sauf 61521)	Services extérieurs	14 364 738		71	Production stockée (stockage)
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	4 973 000	193 395	72	Production immobilisée
62	Autres services extérieurs	3 815 090		74	Subventions d'exploitation
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés	2 775 500	2 422 000	75	Autres produits de gestion courante
63512	Taxes foncières	7 210 000	450 000	76	Produits financiers
64	Rémunérations du personnel	12 339 800	6 494 000	77 (sauf 775,777)	Produits exceptionnels
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	43 500	410 000	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
654	Pertes sur créances irrécouvrables	700 000	1 175 000	777	Quote-part des subv.d'invest.virée au résultat
66	Charges financières (hors 6691)	2 983 715	2 700 000	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
67 (sauf 675)	Charges exceptionnelles	3 676 500	100 000	78157	Provisions pour gros entretien
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	1 150 000	400 000	79	Transferts de charges
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	14 340 300			
68157	Provisions pour gros entretien	550 000			
69	Impôts sur les bénéfices				
		73 881 543	59 082 000		
			17 319 600	703	Charges récupérées
	TOTAL DES CHARGES	73 881 543	76 401 620	TOTAL DES PRODUITS	
	RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	2 520 077	-	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)	

LES RECETTES D'EXPLOITATION

Orientations Budgétaires 2023

Montant global des recettes d'exploitation : 76 401 620 €

Les produits d'exploitation sont en augmentation de 3,89 % par rapport à l'E.P.R.D. 2022.

COMPTE	INTITULE	Réalisé 2021	EPRD 2022 en euros	Projection 2022	OB 2023	% d'évolution/EPR D 2022
70	PRODUITS DES ACTIVITES (loyers et récupérations de charges)	55 761 116	57 075 700	56 133 264	62 057 225	8,73%
71	VARIATION DE STOCKS- IMMEUBLE EN COURS (comptabilisation des logements proposés en accession à la propriété)	4 115	0	-	0	
72	PRODUCTIONIMMOBILISEE (comptabilisation de l'activité régie)	89 086	395 600	395 600	193 395	-51,11%
74	SUBVENTION D'EXPLOITATION	140 297	0	-	0	
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	3 438 471	2 806 600	2 806 600	2 422 000	-13,70%
76	PRODUITS FINANCIERS	814 629	107 000	257 000	450 000	320,56%
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	8 422 587	10 283 000	10 103 000	8 079 000	-21,43%
78	REPRISE AMORTISSEMENT ET PROVISIONS	2 394 586	2 711 000	2 711 000	2 800 000	3,28%
79	TRANSFERTS DE CHARGES	410 351	165 000	420 000	400 000	142,42%
	TOTAL DES RECETTES	71 475 238	73 543 900	72 826 464	76 401 620	3,89%

Le poste de recettes le plus significatif concerne les loyers :

Les recettes de loyer attendues sont prévues pour un montant de 48 912 100 € (hors Réduction de loyer solidarité) contre 47 098 100 € en 2022.

Cependant, il convient de prendre en compte la perte de loyers avec la RLS, estimée à 4 350 000 € pour 2023.

Pour les orientations budgétaires 2023, le taux de vacance financière moyen estimé est stable à 12,90 %.

Une hausse globale de 3,60 % (IRL 2e trimestre 2022) est prévue, représentant un gain de 1 621 822 €.

Les loyers nouveaux sont estimés à 448 071 €. Ils sont composés des loyers des nouvelles résidences mises en location en 2023 (Limoges Beaune les Mines « de la Croix » 22 logements, 21 avenue E.Labussière 37 logements, VEFA AGORA avenue de Lattre de Tassigny 30 logements, VEFA Grand Angle rue d'Isle 8 logements, Rilhac Rancon Les Hauts de Bramaud 24 logts et Cassepierre 16 logements et Saint Just Le Martel 6 logements).

En outre, des augmentations de loyers suite à la réhabilitation avec de l'amélioration thermique pour 44 logements d'une partie de la résidence Montjovis à Limoges, devraient générer 152 969 € de loyers.

Au total, les gains locatifs estimés sur 2023 sont supérieurs de 1 839 000 € par rapport à 2022.

Le 2^e poste de recettes par son montant, concerne les produits exceptionnels :

Les dégrèvements de taxe foncière demandés suite aux travaux d'économie d'énergie et d'adaptation des logements pour les personnes vieillissantes, sont estimés à 3 000 000 €.

Le poste des subventions relatives aux démolitions prévues au nouveau programme de renouvellement urbain de l'ANRU sur les secteurs de Beaubreuil et du Val de l'Aurence est estimé à 2 839 k€, somme correspondant aux montants des travaux sur 2023.

La quote-part des subventions c'est-à-dire l'amortissement des subventions inscrites en produit d'exploitation, passe de 1 145 000 € en 2022 à 1 175 000 €.

LES CHARGES D'EXPLOITATION

Orientations Budgétaires 2023

Montant global des dépenses d'exploitation : 73 881 543 €

Les charges d'exploitation sont en augmentation de 5,98 % par rapport à l'E.P.R.D. 2022.

COMPTE	INTITULE	REALISE 2021	EPRD 2022	Projection 2022	OB 2023	% évolution/EPRD 2022
60	ACHATS DE FOURNITURES ET CONSOMMABLES	4 344 236	4 816 200	4 806 700	4 959 400	2,97%
61	PRESTATIONS DE SERVICE	17 490 367	16 292 448	16 312 682	19 337 738	18,69%
62	AUTRES PRESTATIONS DE SERVICE	3 501 293	4 103 680	4 020 830	3 815 090	-7,03%
63	IMPOTS ET TAXES	8 865 847	9 169 000	9 309 578	9 985 500	8,91%
64	CHARGES DE PERSONNEL	11 886 321	12 255 000	12 267 000	12 339 800	0,69%
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	684 567	698 500	698 500	743 500	6,44%
66	CHARGES FINANCIERES (intérêts d'emprunt)	1 911 206	1 937 990	1 937 990	2 983 715	53,96%
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	9 158 055	6 196 200	6 186 200	4 826 500	-22,11%
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	15 676 661	14 241 800	14 241 800	14 890 300	4,55%
	TOTAL DES CHARGES	73 518 553	69 710 818	69 781 280	73 881 543	5,98%

Les charges d'intérêt d'emprunt sont en augmentation de 53,96 % par rapport à l'E.P.R.D. 2022 afin de prendre en compte l'augmentation du taux du livret A à 2 %.

Par ailleurs, les provisions de charges récupérables auprès des locataires sont en augmentation : 17 319 600 € soit 23,44 % des dépenses de fonctionnement en 2023 contre 14 187 000 € soit 20,35 % en 2022. Cette hausse significative prend en compte la hausse des coûts de l'énergie (gaz, électricité, chauffage ...).

DEUXIEME PARTIE Section d'Investissement

La section d'investissement comporte :

- En dépenses : les achats de terrain, mobiliers, matériels de transport et outillage, les dépenses liées à la construction ou à la réhabilitation des ensembles patrimoniaux, le remboursement de la dette...)
- En recettes : l'encaissement des subventions et des emprunts

	2019	2020	2021	EPRD 2022	OB 2023
Subv emprunts /	30 031 779 €	20 302 533 €	18 977 263 €	24 481 071 €	35 595 013 €
Fonds propres	6 130 466 €	14 732 102 €	30 438 404 €	20 191 823 €	8 295 732 €
Dépenses	36 162 245 €	35 034 625 €	49 415 667 €	50 319 765 €	43 890 745 €

LES RECETTES D'INVESTISSEMENT

Orientations Budgétaires 2023

MONTANT DES RECETTES D'INVESTISSEMENT : 35 595 013 €

COMPTE	INTITULE	Réalisé 2021	EPRD 2022 en euros	OB 2023 en euros	% d'évolution /EPRD 2022
13	SUBVENTIONS	2 058 060	4 858 682	6 770 042	39,34%
16	EMPRUNTS	18 244 473	19 542 389	28 744 971	47,09%
27	AUTRES IMMOBLISATIONS FINANCIERES	0	80 000	80 000	0,00%
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		20 302 533	24 481 071	35 595 013	45,40%

Les emprunts sont contractés en fonction de l'avancement des travaux et du règlement des factures. L'objectif est également de ne pas assumer d'annuité d'emprunt avant d'avoir généré les premiers loyers.

LES DEPENSES D'INVESTISSEMENT

COMPTE	INTITULE	Réalisé 2021	EPRD 2022 en euros	OB 2023 en euros	% d'évoluti on /EPRD 2022
13	SUBVENTIONS D'EQUIPEMENT	387 240	10 000	10 000	0,00%
16	EMPRUNTS	14 788 897	11 456 765	9 139 945	-20,22%
TOTAL DE CAPITAUX		15 176 138	11 466 765	9 149 945	-20,20%
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	168 344	258 500	198 000	-23,40%
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	227 720	807 000	1 773 000	119,70%
23	IMMEUBLES EN COURS	26 617 703	37 607 500	32 689 800	-13,08%
26	PARTICIPATION	0	0	0	
27	AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	70 584	80 000	80 000	0,00%
TOTAL DES IMMOBILISATIONS		27 084 351	38 753 000	34 740 800	-10,35%
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		42 260 489	50 219 765	43 890 745	-12,60%

Les dépenses d'investissement liées aux opérations en cours sont évaluées pour 2023, à 32 689 800 € y compris les investissements réalisés sur le patrimoine existant (remplacement de composants).

	EPRD 2021	REALISATION 31/12/2021	POURCENTAGE REALISATION 31/12/2021	EPRD 2022	OB 2023
Constructions Neuves	15 339 000 €	12 537 030 €	81,73%	14 332 500 €	11 373 400 €

	EPRD 2021	REALISATION 31/12/2021	POURCENTAGE REALISATION 31/12/2021	EPRD 2022	OB 2023
Réhabilitations/Entretien du patrimoine Amélioration Qualité de Service/Résidentialisation/VRD	21 990 000 €	21 622 781 €	98,33%	23 275 000 €	21 316 200 €

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

o
o o

Le Conseil d'Administration prend acte du débat d'orientations budgétaires pour l'année 2023.

Formalités de publicité effectuées
le - 2 NOV. 2022

Pour extrait conforme,
Limoges, le - 2 NOV. 2022
LA PRESIDENTE,
Catherine MAUGUIEN-SICARD

