

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 12 OCTOBRE 2023

20231012_CA03 - Débat d'orientations budgétaires 2024

Le Conseil d'Administration de LIMOGES HABITAT s'est réuni le jeudi 12 octobre 2023 à 16 heures 30 dans les locaux du siège, 224 rue François Perrin à Limoges et en visio-conférence via l'outil Teams.

Ont participé :

Madame Catherine MAUGUIEN-SICARD, Présidente

Monsieur Nicolas REROLLE, Vice-président

Mesdames Martine BOUCHER, Danielle DUVALET, Marie HERNANDEZ, Aya Ekoun Debora KOUAKOU, Samia RIFFAUD, Administratrices

Messieurs Jean-Luc BONNET, Jacky BOUHIER, Philippe CHADELAS, Georges DAMIANO, Jean-Yves ESTOUP, Laurent GUERY, Serge JAMMET, 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

Monsieur Raphaël ALARCON, Secrétaire du Comité Social et Economique

Madame Céline MOREAU, Directrice générale

Absents excusés :

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

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

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

Monsieur Rachid EL BOUTAYBI, Administrateur

Monsieur Bernard BEAUBREUIL, représentant Alliance Offices Habitat

Absente :

Madame Catherine JARRY, Administratrice

La séance est ouverte à 16 heures 30 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 2024.

Les Orientations Budgétaires sont le support de l'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses de l'année 2024 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 2 % au 1^{er} août 2022 à 3 % au 1^{er} février 2023. 73 % de la dette contractée par Limoges Habitat, soit environ 120 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 2023, l'IRL est égal à 3,50 %.
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 2023, égal à 6,62 %, traduisant une hausse inflationniste des coûts des matériaux pour les entreprises du bâtiment.

Il est à considérer pour ces orientations budgétaires 2024 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 4,19 % sur une année glissante (donnée juillet 2023).

L'occupation du parc

Dans un contexte détendu de la demande (indice de tension : 1,4 candidat par logement en 2023), la vacance logements pourrait s'établir un peu en-dessous de 11,95 % au terme de l'année 2023 (avec 3,62 % de vacance courante).

Ainsi, les orientations budgétaires pour 2024 sont de manière prudentielle bâties autour d'une vacance financière moyenne sur l'ensemble de l'année stable à 11,96 %.

Les orientations budgétaires 2024 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 2024 fait apparaître un résultat de 268 640 € en fonctionnement.

	Réel 2022	EPRD 2023	Estimation 2023	OB 2024
Recettes d'exploitation	74 247 785 €	82 558 215 €	78 778 915 €	81 855 269 €
Charges d'exploitation	65 521 184 €	80 901 793 €	77 491 687 €	81 586 629 €
Résultat	8 726 601 €	3 833 082 €	1 287 228 €	268 640 €

Autofinancement net HLM en % des loyers

2018	2019	2020	2021	2022	Estimation 2023	Estimation 2024
10 %	11 %	4 %	-2 %	12 %	5 %	9 %

	Réel 2022	EPRD 2023	OB 2024	
Recettes d'investissement	21 842 993 €	35 894 013 €	29 998 039 €	
Fonds propres	14 156 792 €	7 461 832 €	13 498 536 €	
Dépenses d'investissement	35 999 785 €	43 355 845 €	43 496 575 €	

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 2024	PRODUITS 2024		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	6 092 800	- 4 360 863	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks (annulation SI)	-	49 680 650	704	Loyers
61 (sauf 61521)	Services extérieurs	14 384 738	35 000	71	Production stockée (stockage)
61521	Dépenses de gros entretien sur biens Immobiliers	5 196 600	300 000	72	Production immobilisée
62	Autres services extérieurs	3 462 235	65 500	74	Subventions d'exploitation
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés	2 980 322	2 779 000	75	Autres produits de gestion courante
63512	Taxes foncières	8 098 650	845 000	76	Produits financiers
64	Rémunérations du personnel	12 697 580	10 371 000	77 (sauf 775, 777)	Produits exceptionnels
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	64 500	410 000	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
654	Pertes sur créances irrécouvrables	750 000	1 348 000	777	Quote-part des subv.d'invest.virée au résultat
66	Charges financières (hors 6691)	5 014 650	1 185 000	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	385 000	400 000	79	Transferts de charges
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	13 729 700			
68157	Provisions pour gros entretien	550 000			
69	Impôts sur les bénéfices				
		81 586 629	59 082 000		
			18 696 782	703	Charges récupérées
	TOTAL DES CHARGES	81 586 629	81 855 269		TOTAL DES PRODUITS
	RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	268 640	-		RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)

LES RECETTES D'EXPLOITATION

Orientations Budgétaires 2024

Montant global des recettes d'exploitation : 81 855 269 €

Les produits d'exploitation sont en diminution de 0,85 % par rapport à l'E.P.R.D. 2023.

COMPTE	INTITULE	Réalisé 2022	EPRD 2023 en euros	Projection 2023	OB 2024	% d'évolution/EPRD 2023
70	PRODUITS DES ACTIVITES (loyers et récupérations de charges)	57 642 159	67 554 125	61 367 825,00	64 016 769,00	-5,24%
71	VARIATION DE STOCKS- IMMEUBLE EN COURS (comptabilisation des logements)	1	300 000	300 000,00	35 000,00	
72	PRODUCTION IMMOBILISEE (comptabilisation de l'activité régie)	817 957	328 090	328 090,00	300 000,00	-8,56%
74	SUBVENTION D'EXPLOITATION	133 083	0	-	65 500,00	
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	2 300 381	2 428 000	2 428 000,00	2 779 000,00	14,46%
76	PRODUITS FINANCIERS	328 015	450 000	750 000,00	845 000,00	87,78%
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	7 920 321	8 398 000	9 505 000,00	12 129 000,00	44,43%
78	REPRISE AMORTISSEMENT ET PROVISIONS	4 692 923	2 700 000	3 450 000,00	1 285 000,00	-52,41%
79	TRANSFERTS DE CHARGES	412 946	400 000	400 000,00	400 000,00	0,00%
TOTAL DES RECETTES		74 247 786	82 558 215	78 528 915	81 855 269	-0,85%

Le poste de recettes le plus significatif concerne les loyers :

Les recettes de loyer attendues sont prévues pour un montant de 49 680 650 € (hors Réduction de loyer solidarité) contre 48 626 400 € en 2023.

Cependant, il convient de prendre en compte la perte de loyers avec la RLS, estimée à 4 434 975 € pour 2024.

Pour les orientations budgétaires 2024, le taux de vacance financière moyen estimé est stable à 11,96 %.

Une hausse globale de 3,50 % (IRL 2e trimestre 2023) est prévue, représentant un gain de 1 043 500 €.

Les loyers nouveaux sont estimés à 128 209 €. Ils sont composés des loyers des nouvelles résidences mises en location en 2024 (Limoges Villa AGORA avenue de Lattre de Tassigny VEFA 30 logements).

Au total, les gains locatifs estimés sur 2024 sont supérieurs de 1 054 250 € par rapport à 2023.

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 3 500 000 €.

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 5 950 000 €, somme correspondant aux montants des travaux sur 2024.

La quote-part des subventions c'est-à-dire l'amortissement des subventions inscrites en produit d'exploitation, passe de 1 175 000 € en 2023 à 1 348 000 €.

LES CHARGES D'EXPLOITATION

Orientations Budgétaires 2024

Montant global des dépenses d'exploitation : 81 586 629 €.

Les charges d'exploitation sont en augmentation de 0,85 % par rapport à l'E.P.R.D. 2023.

COMPTE	INTITULE	REALISE 2022	EPRD 2023 en euros	Projection 2023	OB 2024	% d'évolution/ EPRD 2023
60	ACHATS DE FOURNITURES ET CONSOMMABLES	4 388 995	5 269 400	5 219 400,00	6 092 800,00	15,63%
61	PRESTATIONS DE SERVICE	17 355 799	25 692 388	22 176 571,00	20 590 692,00	-19,86%
62	AUTRES PRESTATIONS DE SERVICE	3 380 182	3 877 190	3 700 471,00	3 462 235,00	-10,70%
63	IMPOTS ET TAXES	9 342 636	9 985 500	10 588 997,00	11 078 972,00	10,95%
64	CHARGES DE PERSONNEL	11 289 507	12 339 800	11 973 485,00	12 697 580,00	2,90%
65	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	718 664	743 500	767 000,00	814 500,00	9,55%
66	CHARGES FINANCIERES (intérêts d'emprunt)	2 342 280	3 108 715	4 068 363,00	5 014 650,00	61,31%
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	3 599 400	5 129 000	5 087 500,00	7 555 500,00	47,31%
68	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	13 103 720	14 756 300	14 409 900,00	14 279 700,00	-3,23%
TOTAL DES CHARGES		65 521 184	80 901 793	77 991 687	81 586 629	0,85%

Les charges d'intérêt d'emprunt sont en augmentation de 61,31 % par rapport à l'E.P.R.D. 2023 afin de prendre en compte l'augmentation du taux du livret A à 3 %.

De plus, la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties payée en 2023, s'élève à 9 437 419€ en évoluant de 15,65 % par rapport à la prévision budgétaire 2022. Ce poste est prévu pour un montant de 9 900 972 € en 2024 soit 12,32 % par rapport à l'E.P.R.D. 2023.

Par ailleurs, les provisions de charges récupérables auprès des locataires sont en diminution : 18 696 782 € soit 22,76 % des dépenses de fonctionnement en 2024 contre 23 193 700 € soit 28,67 % en 2023.

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

	2020	2021	2022	EPRD 2023	OB 2024	
Subv / emprunts	20 302 533 €	18 977 263 €	21 842 994 €	35 894 013 €	29 998 039 €	
Fonds propres	14 732 102 €	30 438 404 €	13 936 287 €	7 996 732 €	13 498 536 €	
Dépenses	35 034 625 €	49 415 667 €	35 779 281 €	43 890 745 €	43 496 575 €	

LES RECETTES D'INVESTISSEMENT

Orientations Budgétaires 2024

MONTANT DES RECETTES D'INVESTISSEMENT : 29 998 039 €

COMPTE	INTITULE	Réalisé 2022	EPRD 2023 en euros	OB 2024 en euros	% d'évolution /EPRD 2023
13	SUBVENTIONS	5 172 497	6 770 042	3 769 882	-44,32%
16	EMPRUNTS	16 670 497	29 043 971	26 148 157	-9,97%
27	AUTRES IMMOBLISATIONS FINANCIERES	0	80 000	80 000	0,00%
TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT		21 842 994	35 894 013	29 998 039	-16,43%

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 2022	EPRD 2023 en euros	OB 2024 en euros	% d'évolution /EPRD 2023
13	SUBVENTIONS D'EQUIPEMENT	0	10 000	10 000	0,00%
16	EMPRUNTS	10 463 226	9 139 945	7 630 675	-16,51%
TOTAL DE CAPITAUX		10 463 226	9 149 945	7 640 675	-16,49%
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	171 082	198 000	199 000	0,51%
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	229 541	1 773 000	2 942 000	65,93%
23	IMMEUBLES EN COURS	24 915 432	32 689 800	32 634 900	-0,17%
26	PARTICIPATION	0	0	0	
27	AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	0	80 000	80 000	0,00%
TOTAL DES IMMOBILISATIONS		25 316 055	34 740 800	35 855 900	3,21%
TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT		35 779 281	43 890 745	43 496 575	-0,90%

Les dépenses d'investissement liées aux opérations en cours sont évaluées pour 2024, à 32 634 900 € y compris les investissements réalisés sur le patrimoine existant (remplacement de composants).

	EPRD 2022	REALISATION 31/12/2022	POURCENTAGE REALISATION 31/12/2022	EPRD 2023	OB 2024
Constructions Neuves	15 217 500 €	12 428 278 €	81,67%	13 170 500 €	9 228 200 €

	EPRD 2022	REALISATION 31/12/2022	POURCENTAGE REALISATION 31/12/2022	EPRD 2023	OB 2024
Réhabilitations/Entretien du patrimoine Amélioration Qualité de Service/Résidentialisation/VRD	22 390 000 €	12 647 733 €	56,49%	18 984 400 €	22 706 700 €

Vu le Code de la Construction et de l'habitation, et notamment son article R421-16,

Vu l'article R423-6 du Code de la Construction et de l'Habitation stipulant que le Conseil d'Administration délibère sur les orientations budgétaires dans un délai de 2 mois précédant l'examen du budget,

Vu les orientations budgétaires 2024,

Vu le rapport présenté,

Le Conseil d'Administration prend acte du débat d'orientations budgétaires pour l'année 2024.

Formalités de publicité effectuées

le **24 OCT. 2023**

Pour extrait conforme,

Limoges, le **24 OCT. 2023**

LA PRESIDENTE

Catherine MAUGUIEN-SICARD

