

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 13 DECEMBRE 2022

20221213_CA04 - Etat Prévisionnel des Recettes et des dépenses (EPRD) 2023

Le Conseil d'Administration de LIMOGES HABITAT s'est réuni le mardi 13 décembre 2022 à 16 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

Mesdames Martine BOUCHER, Danielle DUVALET, Sarah GENTIL, Marie HERNANDEZ, Catherine JARRY, Samia RIFFAUD, Administratrices

Messieurs Jean-Luc BONNET, Jacky BOUHIER, Philippe CHADELAS, Georges DAMIANO, Rachid EL BOUTAYBI, Jean-Yves ESTOUP, Laurent GUERY, Serge JAMMET, Patrick PIMPAUD, Dominique RENAUDIE, Eric SCHALTEGGER, Xavier TRACOU, Administrateurs

Monsieur Lionel ECLANCHER, Direction Départementale des Territoires, représentant le Commissaire du Gouvernement

Monsieur Bernard BEAUBREUIL, représentant Alliance Offices Habitat

Madame Céline MOREAU, Directrice générale

Absents excusés :

Monsieur Nicolas REROLLE, Vice-président

Monsieur Jean-Marie LAGEDAMONT, Administrateur, ayant donné pouvoir à Madame MAUGUIEN-SICARD

Monsieur Michel NYS, Administrateur, ayant donné pouvoir à Madame MAUGUIEN-SICARD

Monsieur Franck LETOUX, Administrateur, ayant donné pouvoir à Monsieur ESTOUP

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

Monsieur Gérard RUMEAU, Administrateur, ayant donné pouvoir à Madame GENTIL

Madame Aya Ekoun KOUAKOU, Administratrice

Monsieur Jean-François LANDRON, Administrateur

Secrétaire du Comité Social et Economique

La séance est ouverte à 16 heures sous la présidence de Madame MAUGUIEN-SICARD, Présidente.

En application des dispositions prévues par le statut des Offices Publics de l'Habitat, Madame la Directrice Générale présente l'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses (EPRD) 2023, dans la continuité du Débat d'Orientations Budgétaires organisé lors de la réunion du Conseil d'Administration en date du 18 Octobre 2022.

Les éléments importants à retenir dans le cadre de l'EPRD 2023 sont :

Livret A

Le taux du livret A est passé à 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 prévisions budgétaires 2023 car il apporte une indication quant aux possibles évolutions du coût des opérations de construction et d'entretien du patrimoine. En outre, le contexte mondial de raréfaction des matériaux et des difficultés d'approvisionnement donne lieu à des augmentations du coût de certaines opérations.

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 prévisions 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 prévisions 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.

Une attention particulière sera portée :

- A la gestion des décalages entre les dépenses et les subventions pour le NPNRU, et entre les dépenses et les emprunts pour les opérations d'investissement.
- A la gestion de la trésorerie à court et moyen terme.

En section de fonctionnement :

- Augmenter le ratio d'autofinancement,
- Améliorer le taux de recouvrement, tout en maîtrisant les crédits alloués.
- Consolider les charges récupérables et les travaux refacturables aux locataires.
- Effectuer des travaux d'entretien du patrimoine pour un montant de 4,7 M€ permettant de proposer un patrimoine attractif, de faire baisser la vacance et d'accroître les recettes locatives.
- Consacrer 3,163 M€ aux démolitions dans le cadre du NPNRU.
- Maîtriser la masse salariale par une modernisation de l'organisation.
- Obtenir des dégrèvements de TFPB concernant des travaux réalisés en année N-2 (3M€).

En section d'investissement :

- La livraison de 102 logements neufs.
- Des investissements très soutenus avec 13,2 M€ dédiés à la construction neuve ou encore 18,8 M€ pour des réhabilitations.
- Sur le patrimoine existant, priorité aux projets liés à la sécurité et la qualité de vie, notamment les travaux ouvrant droit à dégrèvement de TFPB en année N+2.

Le budget présenté dans le cadre de l'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses 2023 fait apparaître un résultat de 1 656 422 €.

	Réel 2021	EPRD 2022	EPRD 2023
Recettes d'exploitation	71 475 238 €	73 543 900 €	82 558 215 €
Charges d'exploitation	73 518 553 €	69 710 818 €	80 901 793 €
Résultat	-2 043 315 €	3 833 082 €	1 656 422 €

	Réel 2021	EPRD 2022	EPRD 2023
Recettes d'investissement	18 977 263 €	24 481 071 €	35 894 013 €
Fonds propres	30 438 404 €	25 738 694 €	7 461 832 €
Dépenses d'investissement	49 415 667 €	50 219 765 €	43 355 845 €

Il est demandé au Conseil d'Administration de bien vouloir se prononcer sur l'Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses pour l'année 2023.

o

o

o

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

Formalités de publicité effectuées
le

20 DEC. 2022

Pour extrait conforme,
Limoges, le **20 DEC. 2022**
LA PRESIDENTE,
Catherine MAUGUIEN-SICARD

