

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...)

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

