



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 16 DECEMBRE 2022

Présents

Monsieur DENIS, Président de TOURS HABITAT,
Madame GOBLET, Vice-Présidente de TOURS HABITAT,

Monsieur ARNOULD, Madame BA-TALL, Madame BOUAKKAZ, Madame DJABER, Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEUX, Monsieur MARTINS, Monsieur MIRAULT, Monsieur MOURABIT, Madame MOSNIER, Madame QUINTON, Madame ROCHER, Monsieur THOMAS et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Monsieur DHENNE, qui donne pouvoir à Monsieur MARTINS
Madame GOLDANI-BLANCHET, qui donne pouvoir à Monsieur DENIS
Monsieur LECONTE, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur MIRAULT,
Madame MERCIER, qui donne pouvoir à Monsieur GRATEAU
Madame THOMAS Brigitte, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT

Absents

Monsieur COMMANDEUR,
Monsieur FRANCOIS,
Madame MUNSCH MASSET,

Participaient également à cette séance

Monsieur SIMON, Directeur Général de TOURS HABITAT
Madame BARRANGER, Directrice des Ressources Humaines de TOURS HABITAT,
Monsieur FERREIRA, Directeur des Services à la Clientèle de TOURS HABITAT,
Madame HOSTACHE, Secrétaire Générale de TOURS HABITAT,
Monsieur MARCONNET, Directeur du Patrimoine de TOURS HABITAT,
Madame LOISEAU, Directrice Financière et Comptable de TOURS HABITAT,
Madame ROLLIN, Directrice du Développement et de l'Aménagement de TOURS HABITAT,
Madame JEANDROT, Responsable d'Unité – Service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires,

Présidence de Monsieur Emmanuel DENIS, Président,

EXAMEN DU PROJET DE BUDGET 2023 (EPRD)

(A/311)

Le Directeur Général indique au Conseil d'Administration que le rapport de présentation du projet de Budget (EPRD) pour l'exercice 2023 est joint au présent compte-rendu. Il donne la parole à la Directrice Financière et Comptable.

A partir d'un diaporama PowerPoint remis sur table et joint au compte-rendu, la Directrice Financière et Comptable présente les différents comptes et explique les évolutions majeures par rapport à 2022 :

Section de Fonctionnement	
Total des Dépenses	96 917 550 €
Total des Recettes	96 934 804 €
Résultat	17 254 €

Section d'Investissement	
Total des Dépenses	42 390 822 €
Total des Recettes	39 239 854 €
Prélèvement sur Fonds de Roulement	3 150 968 €

Le Directeur Général tient à attirer l'attention du Conseil d'Administration sur les montants présentés ci-dessus, en expliquant le mécanisme du budget global entre « Section de Fonctionnement » et « Section d'Investissement ». En effet, le Directeur Général rappelle qu'il est primordial de dégager de l'excédent sur le budget de Fonctionnement, afin d'alimenter suffisamment le fonds de roulement qui sert aux investissements. Mais pour 2023, il va être prélevé 3 150 968 € sur le fonds de roulement, alors que ce dernier ne va être réapprovisionné que de 17 254 €.

Section de fonctionnement

Il est tout d'abord précisé que le budget d'exploitation se décompose en chapitres non limitatifs :

I – EN DEPENSES

Concernant les dépenses d'exploitation, les principales variations des dépenses entre 2022 et 2023 sont :

- Le taux du livret A estimé à 3,5 % en 2023 (contre 2 % en 2022) soit + 2 890 k€
- La TFPB taux valeur locative : + 7 % soit + 470 k€ par rapport à 2022
- Les charges locatives : + 10 % par rapport à 2022 dues essentiellement à l'augmentation des charges de chauffage, ECS et électricité

Concernant l'entretien courant du patrimoine / travaux de Gros entretien :

Pour pallier aux augmentations notamment des postes cités ci-dessus, il a été nécessaire de diminuer les travaux d'entretien, notamment :

- - 120 K€ sur l'Entretien Courant
- - 100 K€ sur le Gros Entretien dans les communs
- - 100 K€ sur les Etats des Lieux

Concernant les Gros Entretien avec PGE (ravalement et peintures CE), certains travaux ont été décalés compte tenu des dépassements importants lors des résultats des consultations (Rives du cher et Rotonde).

Concernant les charges d'exploitation,

- Augmentation de 10 % du poste Assurance, en raison de la hausse pratiquée par l'ensemble des assureurs et de notre sinistralité qui a évolué, suite à l'incendie de la Rotonde (300 K€ travaux suite au sinistre),

- Augmentation des honoraires des Bureaux d'Etudes + 250 k€ pour la réalisation des DPE et DAPP qui s'étalera sur 2021-2023 en raison de l'incapacité des diagnostiqueurs à réaliser leurs missions sur le délai prévu initialement 2021-2022,
- Toutefois, diminution de certains postes de dépenses pour 157 K€ pour équilibrer le budget notamment certaines prestations de consultants divers, communication, frais de déménagement NPNRU.

Concernant les taxes foncières/Charges Financières / Charges exceptionnelles :

- Augmentation des intérêts d'emprunts de + 2 790 K€ par rapport à 2022, compte tenu de la hausse prévisionnelle du taux du livret A à 3,5 % au 01/02/2023 (dont 1837 K€ ICNE),
- Augmentation de 7 % du taux des valeurs locatives pour le calcul de la TFPB : + 470 K€ par rapport à 2022,
- Diminution des Charges exceptionnelles par rapport à 2022 : – 1 400 K€ (démolition des bâtiments 3-4-9-12 en 2022, en 2023 fin du bâtiment 09)

Sinistre : – 250 K€ par rapport à 2022
(enregistrement des dépenses du sinistre de la Rotonde en 2022)

Concernant les charges de Personnel, le budget prévisionnel tient compte de :

Le Budget global du personnel augmente de 2,51 % par rapport à 2022 :

- Poursuite de la revalorisation des salaires (SMIC +2,5 %, + 1 % valeur du point et + 2 % sur avancements individuels)
- Variation de + 1 personne sur les effectifs
- Augmentation de certains taux de cotisation (Ircantec 4,3 % - TA + 12,80 % - TB – Agirc/Arrco + 4,8 % T1 + 13,20 % T2 – Prévoyance + 10 %)

Concernant les dotations aux amortissements / Ecritures de fin d'année :

- Non dotation de 700 K€ sur les provisions pour Gros Entretien (ravalements des années 2028-2029)
- Augmentation de la provision pour créances douteuses : + 300 K€ compte tenu de l'augmentation des impayés notamment sur les partis en 2022.

Au total, les dépenses du compte de résultat prévisionnel (Fonctionnement) s'élèvent à 96 917 550 €.

II – EN RECETTES

En complément des explications orales du diaporama, la Directrice Financière et Comptable précise que, conformément à la délibération du Conseil d'Administration du 19 octobre 2022, les loyers augmenteront de 2.7 %, diminués de l'augmentation de la RLS sur les loyers réactualisés, d'où une augmentation globale de 2,47 % sur le chapitre.

- Augmentation des loyers de + 1 530 K€, dont 1 330 K€ d'augmentation des loyers de 2,7 % au 01/01/2022 (hors logements en catégorie F et G),
- Augmentation de la RLS due à la répercussion de la masse de loyers plus importante + 300 K€ malgré le maintien du taux de 4,66 % des loyers identique à 2022.

La Directrice Financière et Comptable profite de ce point pour faire un état du patrimoine aux étiquettes énergétiques E/F/G et des travaux prévus :

Etiquette E : 62 logements Bords du Cher (prévus en 2024)
93 logements en surélévation au Sanitas (réalisés 2019)
49 logements en surélévation au Champ de Mars (prévus en 2023)
1 logement à Bords de Loire (prévu en 2023)

Etiquette F : 2 logements à Félix Faure (prévus en 2023)

Etiquette G : 74 logements à Général Renault (prévus 2023-2024)
26 maisons spécifiques (prévus 2023-2024)
51 logements à Beaujardin (2023-2024)
3 logements à Chemin vert (à démolir ou à céder)
73 logements à Jolivet (prévus 2023-2024)

Concernant les produits d'exploitation / produits financiers :

- Cession des terrains à bâtir de l'opération Rochecorbon : + 600 k€
- Cession du terrain Fondettes au Promoteur Kaufmann and Broad : + 2 000 K€
- Cession du terrain 15 Rue du Luxembourg au Promoteur Nexity : + 250 k€

Il est précisé que la marge nette est de 800 k€ (VNC 400 K€ terrains Corona (Cpte 7135) + 1400 K€ Fondettes

+ 250 Rue du Luxembourg (compte 603))

- Produits financiers calculés sur TLA 3,5 % sur une trésorerie moyenne de 26 000 K€.

Concernant les produits exceptionnels, le budget prévoit :

- Produits exceptionnels en diminution par à 2022 compte tenu du versement de la subvention moins importante relative aux dépenses de démolition des bâtiments 3-4-9-12 du Sanitas
- Dégrevements impôts TFPB : + 750 k€ par rapport à 2022 décalage du traitement des dossiers 2020 par les services des impôts fonciers
- Produits de cession (objectifs de 8 logements Vente HLM et cession terrain des bâtiments démolis 3-4-9-12 du Sanitas à la Ville de Tours)

Concernant les Charges récupérables et récupérées, la Directrice Financière et Comptable indique que le budget tient compte de l'évolution des combustibles de + 15 % (gaz et électricité) et de + 10 % (biomasse), compte tenu de la baisse du bouclier tarifaire au 1^{er} janvier 2023.

Au total, les recettes du compte de résultat prévisionnel (fonctionnement) s'élèvent à 96 934 804 €.

Ce budget de fonctionnement 2023 dégage donc un excédent prévisionnel de 17 254 €.

Section d'investissement

La Directrice Financière et Comptable précise :

I – EN DEPENSES

Un budget de 42 391 K€, décomposé à hauteur de :

- 12 141 K€ pour les remboursements d'emprunts,
- 286 K€ pour les dépenses d'immobilisations incorporelles et corporelles (licences, mobilier urbain, véhicule de transport, mobilier, matériel informatique)
- 28 904 K€ pour les programmes d'investissement suivants :

En production :

- le démarrage de Chanoine Marcault, de la Vefa Ataraxia,
- la réception du Hameau de la Thibaudière et les Hauts de Ste Radegonde (LLS + FJT)

En réhabilitation :

- Démarrage : Résidences Bords du Cher, Beaujardin, Jolivet, et du Siège (ravalement, panneaux photovoltaïques, bardages bois)
- Réception : Labadie, Foyer de la Chambrière

En remplacement des composants, notamment :

- Remplacement des menuiseries extérieures et passage chauffage collectif des chambres au Champs de Mars,
- Réfection des couvertures (Chateaubriand),
- Création d'ascenseurs (Petit Beaumont),
- Remplacement des radiateurs (Mme de Grignan, Bergeonnerie),
- Création d'un Cabinet Médical Rives du Cher (579 K€ financés par la Ville de Tours (116 K€), la Région (318 K€) et l'Etat (145 K€).

Au total, les dépenses du compte de résultat prévisionnel (Investissement) s'élèvent à 42 390 822 €.

II – EN RECETTES

Les recettes d'investissement pour 39 240 k€ constituées notamment par :

- des subventions à hauteur de 1 400 K€
- la souscription de nouveaux emprunts à hauteur de 24 717 K€,
- des cessions d'actifs à hauteur de 976 K€
- d'une capacité d'autofinancement à hauteur de 11 747 K€

Au total, les recettes du compte de résultat prévisionnel (Investissement) s'élèvent à 39 239 854 €

Le différentiel sera financé par un prélèvement sur Fonds de Roulement de 3 150 968 €.

...

Monsieur DENIS, Président, tient à remercier le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable pour la présentation de ce projet de budget 2023 (EPRD).

Il soumet l'EPRD au vote, conformément aux conditions prévues par le Décret n°2008-648 du 1er juillet 2008, et à l'arrêté du 21 janvier 2009 fixant le budget soumis aux règles de la comptabilité commerciale et arrêtant les documents de présentation :

- du Compte de résultat prévisionnel,
- du Tableau de la Capacité d'Autofinancement Prévisionnelle,
- du Tableau de suivi des stocks de production,
- du Tableau de Financement Prévisionnel,
- de l'Estimation Pluriannuelle du Fonds de Roulement disponible,
- de l'Etat récapitulatif prévisionnel des emprunts,
- du Tableau prévisionnel des effectifs rémunérés,
- des Documents annexes.

Le budget est voté par chapitre et décomposé en six sections :

- Section de fonctionnement,
- Section d'investissement,
- Etat des prévisions des recettes et dépenses,
- Synthèse et conclusion,
- Comptabilités annexes,
- Simulation Visial 2021 à 2031.

Monsieur DENIS, Président, soumet ce budget au vote.



Après délibération, le Conseil d'Administration décide d'adopter, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part aux votes, l'EPRD 2023.

**POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 16/12/2022 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,**

**LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON**