AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_6-DE
en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_6

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 DECEMBRE 2023

Présents

Madame GOBLET, Vice-Présidente de TOURS HABITAT

Madame BA-TALL, Monsieur BOILLE, Madame DJABER, Monsieur GRATEAU, Madame JOVENEAUX, Monsieur LECONTE, Monsieur MARTINS, Madame MERCIER, Monsieur MIRAULT, Madame MOSNIER, Monsieur MOURABIT, Madame ROCHER, Monsieur THOMAS, et Monsieur VALLET, Administrateurs

Excusés

Monsieur DENIS, Président de TOURS HABITAT, qui avait donné pouvoir à Madame GOBLET
Madame BLUTEAU, dont le pouvoir a été attribué à Monsieur BOILLE,
Madame GOLDANI-BLANCHET, qui avait donné pouvoir à Monsieur MIRAULT
Madame QUINTON, dont le pouvoir a été attribué à Madame BA-TALL

Absents

Monsieur ARNOULD,
Monsieur FRANCOIS,

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,
Madame LOISEAU, Directrice Financière et Comptable de TOURS HABITAT,
Madame ROLLIN, Directrice Développement et Patrimoine de TOURS HABITAT,

Monsieur MAUPERIN, Chef de Service Habitat et Construction à la Direction Départementale des Territoires,
Madame FROMIAU Sandrine, Secrétaire du CSE de TOURS HABITAT

Présidence de Madame Aude GOBLET, Vice-Présidente.

EXAMEN DU PROJET DE BUDGET 2024 (EPRD)

(A/311 – G/102)

Le Directeur Général indique au Conseil d'Administration que le rapport de présentation du projet de Budget (EPRD) pour l'exercice 2024 est joint au présent compte-rendu. Il donne la parole à la Directrice Financière et Comptable.

A partir d'un diaporama PowerPoint joint également au compte-rendu, la Directrice Financière et Comptable présente les différents comptes et explique les évolutions majeures par rapport à 2023 :

Section de Fonctionnement	
Total des Dépenses	96 888 900 €
Total des Recettes	96 911 766 €
Résultat	22 866 €

Section d'Investissement	
Total des Dépenses	41 771 000 €
Total des Recettes	41 357 966 €
Prélèvement sur Fonds de Roulement	413 034 €

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 2024, il va être prélevé 413 034 € sur le fonds de roulement, alors que ce dernier ne va être réapprovisionné que de 22 866 €.

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 2023 et 2024 sont :

- Taux du livret A estimé à 3 % en 2024, soit + 1200 k€ par rapport à 2023,
- TFPB taux valeur locative : + 4 %, soit + 270 k€ par rapport à 2023,
- Police d'assurance : + 50 % par rapport à 2023 et progression du volume d'auto-assurance de 100 k€ à 150 k€,
- Charges locatives stables par rapport à 2023,
- Diminution des dépenses sur l'entretien courant et Gros entretien, notamment décalage de travaux de ravalement et non-dotation pour les années 2028-2029

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

Pour pallier aux augmentations de certains postes, il a été nécessaire de diminuer les travaux d'entretien notamment (– 100 k€ sur les EDL et – 40 k€ dans les communs)

Concernant les GE avec PGE (ravalement et peintures des cages d'escaliers) : + 500 k€ compte tenu de décalage de travaux de 2023 sur 2024, notamment aux Rives du Cher

Toutefois, le nouveau marché d'entretien courant dans les logements a augmenté d'au moins 15 %, ainsi, pour maintenir le budget constant entre 2023 et 2024, il conviendra de réaliser environ 18 % de travaux en moins.

Concernant les charges d'exploitation :

- Police d'assurance : + 50 % par rapport à 2023 : + 200 k€ et progression du volume d'auto-assurance de 100 k€ à 150 k€

- Diminution des honoraires des Bureaux d'études - 250 k€ pour la réalisation des DPE et DAPP (diagnostic au bâtiment)

Toutefois, il est prévu une diminution de certains postes de dépenses pour 70 k€ pour équilibrer le budget, notamment certaines prestations de consultants divers et bureaux d'études

- Poste Impôts et cotisations : + 330 k€ sur IS compte tenu des plus-values de cessions estimées sur 2024 + imposition à la taxe d'habitation sur les locaux administratifs + 55 k€

Concernant les taxes foncières/Charges Financières / Charges exceptionnelles :

Augmentation des intérêts d'emprunts de + 1 200 k€ par rapport à 2023, compte tenu du taux du livret A à 3 % jusqu'au 01/02/2025

- Augmentation de 4 % du taux des valeurs locatives pour le calcul de la TFPB : + 270 k€ par rapport à 2023
- Diminution des Charges exceptionnelles par rapport à 2023 : + 250 K€ (démolition des bâtiments 30 et 31)
- Sinistre : – 100 k€ par rapport à 2023 (enregistrement des dépenses du sinistre Siège en 2023)

Concernant les charges de Personnel :

Le Budget global du personnel augmente de 2.81 % par rapport à 2023 :

- Poursuite de la revalorisation des salaires (SMIC +3 %, + 1 % de la valeur du point et + 1.6 % sur les avancements individuels)
- Variation de - 6 personnes sur les effectifs
- Augmentation de certains taux de cotisation (notamment Prévoyance et Santé + 10 %)

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

- Augmentation de la provision pour créances douteuses : + 100 k€, compte tenu de l'augmentation des impayés notamment sur les locataires partis en 2023

- Augmentation des dotations, compte tenu des mises en service du Foyer Hélèna Fournier, de la Pension de Famille du Clos Moreau en 2023, puis de l'EPHAD et des logements inclusifs du Hameau de la Thibaudière à Fondettes au 1er trimestre 2024.

Au total, les dépenses du compte de résultat prévisionnel (Fonctionnement) s'élèvent à 97 888 900 €.

II – EN RECETTES

En complément des explications du diaporama, la Directrice Financière et Comptable précise que, conformément à la délibération du Conseil d'Administration du 19 octobre 2023, les loyers augmenteront de 2 334 k€, dont 1 800 k€ d'augmentation des loyers de 3,5 % au 01/01/2024 (hors logements en catégorie F et G).

Par ailleurs, la RLS est maintenue avec un taux de 4.40 % (4.64 % en 2023).

La Directrice Financière et Comptable indique une augmentation des loyers des foyers réceptionnés en 2024.

Concernant les produits d'exploitation / produits financiers :

- Cession des terrains à bâtir de l'opération Rochecorbon + 550 k€
- Cession du terrain 15 Rue du Luxembourg au Promoteur Nexity : + 250 k€

Il est précisé que la marge nette pour ces cessions sera de 235 K€ (VNC 315 k€ terrains Corona (Cpte 7135) + 250 k€ Rue du Luxembourg (compte 603))

Concernant les produits exceptionnels, le budget prévoit :

- Dégrèvements des impôts TFPB : – 700 k€

- Produits de cession (objectifs de 8 logements Vente HLM (900 k€) + cession de terrains des bâtiments démolis 3-4-9-12 (380 k€) et du bâtiment 37 (530 k€) du Sanitas à la Ville de Tours + parcelles Rue Thomas Lavollée au profit du promoteur Concept-ty (360 k€)

Il est précisé que la marge nette sera de 1 700 k€ pour ces cessions.

Concernant les Charges récupérables et récupérées :

La Directrice Financière et Comptable indique que le budget tient compte :

- de l'évolution des combustibles de + 5 % (gaz et biomasse) compte tenu de la fin du bouclier tarifaire
- et de la baisse de 44 % du poste Electricité des communs, ascenseurs, chaufferie, compte tenu du nouveau marché à compter du 1er janvier 2024.

Au total, les recettes du compte de résultat prévisionnel (fonctionnement) s'élèvent à 97 911 766 €.

Ce budget de fonctionnement 2024 dégage donc
un excédent prévisionnel de 22 866 €.

Section d'investissement

La Directrice Financière et Comptable précise :

I – EN DEPENSES

Un budget de **41 771** K€, décomposé à hauteur de :

- Participations et créances rattachées à des participations 200 K€
- Terrain Acquisitions autres immobilisations 631 K€
- Dépôt de Garantie locataires 350 K€
- Remboursement d'emprunts et Dettes assimilées 12 435 K€

- programmes d'investissement suivants :

Programme de Constructions neuves : 10 315 000 €

- Démarrage : Chanoine Marcault, Luxembourg, La Logerie, Les Casernes
- Réception en 2024 : l'Envol, Hameau de la Thibaudière, Les Hauts de Sainte Radegonde

<u>Programme Réhabilitations</u> : 10 580 000 € et <u>Remplacement de composants</u> : 9 260 000 €

- Démarrage : Bords du Cher, Beaujardin, Jolivet, rénovation VMC (Les Fontaines), remplacement gardes corps & ravalement (Rives du Cher), remplacement des chaudières, VMC, isolation et rénovation des logements (Lamartine), création d'ascenseurs (Petit Beaumont), Halls (Sanitas)

- Réception : Labadie, Foyer de la Chambrerie, Menuiseries extérieures et passage chauffage collectif chambres (Champs de Mars), couverture (Chateaubriand)

Au total, les dépenses du compte de résultat prévisionnel (Investissement) s'élèvent à 41 771 K€.

II – EN RECETTES

Les recettes d'investissement pour 41 358 K€ constituées notamment par :

- des subventions notifiées à hauteur de 1 897 K€,
- la souscription d'emprunts auprès des organismes bancaires à hauteur de 25 221 K€,
- des cessions d'éléments de l'actif immobilisé à hauteur de 2 170 K€,
- des dépôts de garantie des locataires à hauteur de 400 K€,
- d'une capacité d'autofinancement à hauteur de 11 670 K€.

Au total, les recettes du compte de résultat prévisionnel (Investissement) s'élèvent à 41 358 K€

Le différentiel sera financé par un prélèvement
sur le Fonds de Roulement de 413 034 €.

La Directrice Financière et Comptable présente la simulation VISIAL 2023 – 2032 qui se base sur les critères fournis par la CGLLS et la Fédération des OPH pour les années à venir. Ces données économiques incluent une augmentation de loyers au maximum de ce que la réglementation autorise.

Il est à noter que si les Organismes HLM n'étaient pas contraints par l'Etat à l'application de la Réduction de Loyer de Solidarité, TOURS HABITAT pourrait conserver, malgré la crise actuelle, les capacités financières nécessaires à son fonctionnement et à son développement.

Au vue des simulations présentées, le Directeur Général indique que d'année en année, il conviendra que le Conseil d'Administration prenne des décisions difficiles quant à la stratégie de TOURS HABITAT, en matière de développement et d'entretien du patrimoine notamment, si la RLS est maintenue.

…

Madame GOBLET, Vice-Présidente, tient à remercier le Directeur Général et la Directrice Financière et Comptable pour la présentation de ce projet de budget 2024 (EPRD).

…

Madame GOBLET, Vice-Présidente, 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 2023 à 2032.

Après délibération, le Conseil d'Administration décide d'adopter, à l'unanimité des Administrateurs ayant pris part au vote, l'EPRD 2024.

POUR EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 12/12/2023 CERTIFIE CONFORME ET EXECUTOIRE,

LE DIRECTEUR GENERAL,
Grégoire SIMON

TOURSHABITAT
OPH de Tours Métropole Val de Loire

Signé électroniquement par :
Grégoire SIMON
Le 14/12/2023 à 11:53