



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 24 octobre 2023

Objet : Exécution budgétaire 2023

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt-quatre octobre deux mille vingt-trois, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. DEMEL, Mme FIGUES, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme LAVIT, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

Mme CASTELLI, M. COSTA, Mme DEFFIET, M. DUTHIL, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI, M. DUTHIL.

Étaient représentés par pouvoir

M. BILIRIT donne pouvoir à M. PICARD
M. CONSTANS donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE
Mme FIGUES donne pouvoir à Mme SALLES

Assistaient également à la séance

Mme PAPINOT, représentant le Commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,
M. BIZE, Directeur du Patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.

AFFAIRE FINANCIERES : Question n°1 : Point de l'exécution budgétaire 2023

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LOT-ET-GARONNE DENOMME HABITATYS

Vu l'article R423-25 du CCH relatif aux obligations de présentation d'un budget modificatif pour les Offices Publics de l'Habitat à comptabilité commerciale,

Vu l'article L421-21 du CCH définissant l'équilibre du budget

Vu l'arrêté du 21 janvier 2009 fixant le budget des OPH soumis aux règles de la comptabilité de commerce,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Office en date du 14 décembre 2022 relative à l'adoption du budget primitif 2023

Vu la note de présentation relative à l'exécution du budget 2023, situation arrêtée au 30 juin 2023, à savoir :

I.	<u>INTRODUCTION</u>	4
A.	<u>LE CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE : OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT SOUMIS AUX REGLES DE LA COMPTABILITE DE COMMERCE</u>	4
	Proposition budget modificatif 2023	7
II.	<u>LE COMPTE DE RESULTAT</u>	9
A.	<u>LES CHARGES</u>	9
B.	<u>LES PRODUITS</u>	11
C.	<u>LE RESULTAT</u>	13
D.	<u>LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</u>	13
III.	<u>LE TABLEAU DE FINANCEMENT</u>	14
A.	<u>LES EMPLOIS</u>	14
B.	<u>LES RESSOURCES</u>	16
C.	<u>LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT</u>	17
IV.	<u>L'AUTOFINANCEMENT</u>	17
A.	<u>L'AUTOFINANCEMENT NET HLM</u>	17
B.	<u>LE RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM</u>	18
V.	<u>CONCLUSIONS SUR LES PROJECTIONS AU 31/12/2023</u>	18
A.	<u>LES CHAPITRES LIMITATIFS</u>	18
B.	<u>L'ECONOMIE GENERALE DU BUDGET</u>	19

INTRODUCTION

LE CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE : OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT SOUMIS AUX REGLES DE LA COMPTABILITE DE COMMERCE

- Sur l'exécution budgétaire et l'obligation d'une décision modificative :
L'Article R*423-25 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que :

«Le budget est voté par le conseil d'administration de l'office public de l'habitat.

I.- Lorsqu'un chapitre revêtant un caractère limitatif en vertu du 4° de l'article L 421-21 est insuffisamment doté au regard des dépenses à engager, une décision modificative est votée par le conseil d'administration selon la même procédure et dans la même forme que le budget primitif. L'abondement de crédits du chapitre doit être financé soit par de nouvelles recettes, soit par la diminution de crédits disponibles d'un autre chapitre, soit par un prélèvement sur le fonds de roulement disponible.

II.- En cours d'exercice, un suivi régulier de l'exécution budgétaire est assuré par l'établissement d'états comparatifs des recettes et des dépenses par rapport aux prévisions. Une communication sur le suivi de l'exécution budgétaire est présentée au moins une fois par an au conseil d'administration.

Lorsque l'état comparatif fait apparaître un bouleversement de l'économie générale du budget, une décision modificative rétablissant l'équilibre est présentée dans un délai d'un mois au conseil d'administration.

L'économie générale du budget est regardée comme bouleversée lorsque notamment l'une au moins des conditions suivantes est remplie :

- a) La prévision actualisée de la capacité d'autofinancement est inférieure à la dernière prévision approuvée par le conseil d'administration dans des pourcentages définis par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, des finances et des collectivités territoriales ;
- b) La prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement excède le fonds de roulement disponible défini dans les instructions homologuées mentionnées au premier alinéa de l'article R. 423-7 ou est supérieure à la dernière prévision approuvée par le conseil d'administration, à hauteur d'un pourcentage défini par le même arrêté que celui mentionné au a.»

Cet article est complété par l'article L 421-21 du CCH ainsi que l'arrêté du 21 janvier 2009 fixant le budget des OPH soumis aux règles de la comptabilité de commerce.

En application des textes rappelés ci-dessus, le Conseil d'Administration est appelé à examiner et se prononcer sur l'exécution budgétaire au 30/06/2023.

Rappel des caractéristiques du BP 2023

Le budget primitif 2023 voté le 14 décembre 2022 a été réalisé en tenant compte du cadre fixé lors du débat d'orientations budgétaires du 27 octobre 2022.

Ainsi,

- ↳ Un ratio d'autofinancement minimum de 6 %,
- ↳ des loyers non réévalués au 1^{er} janvier 2023
- ↳ L'application des 8 leviers du PSP,
- ↳ Le maintien à un niveau élevé de l'entretien et de la remise en état des logements pour maintenir l'attractivité commerciale de nos résidences,
- ↳ Un contexte de forte inflation et en particulier du coût des énergies
- ↳ Une forte hausse des taux d'emprunts et du livret A qui était bas depuis 2009, passé de 0,5% à 2% en 2022
- ↳ La livraison de 126 logements familiaux et 2 gendarmeries dont l'achèvement est prévu en 2023 :
 - Gendarmeries de Tonneins et Laplume
 - Boé - Aquitaine 8 logements
 - Brax - le Jardin 38 logements
 - Foulayronnes - M Duras 8 logements
 - Marmande - Ecole de musique 16 logements
 - Damazan - Le lac 12 logements
 - Casteljaloux - Caubun 40 logements
 - Meilhan - Au paillard 4 logements
- ↳ des démarrages de chantier attendus en 2023 de 142 logements familiaux (14 opérations)
- ↳ La réhabilitation lourde de la résidence La Gravette à Marmande
- ↳ La poursuite de l'application de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) instaurée en 2018.

Ce point de l'exécution du budget, vise à recadrer les prévisions de résultat au 31 décembre 2023 et d'adapter les ressources aux emplois en matière d'investissements afin de ne pas dégrader le prélèvement sur le fonds de roulement au-delà de nos capacités.

Rappel synthèse budget primitif 2023

Compte de résultat prévisionnel 2023

CH	CHARGES	En Euro	En Euro	PRODUITS	CH
60	- Achats - approvisionnements	1 666 500	22 780 000	Production vendue -	70
61	- Services extérieurs	4 277 524	691 000	variation stock immeubles -	71
62	- Autres services extérieurs	1 103 300	280 000	Production immobilisée -	72
63	- Impôts, taxes et versements assimilés	3 693 700	30 000	Subvention d'exploitation -	74
64	- Charges de Personnel	3 749 000	320 000	Autres produits -	75
65	- Autres charges	380 000	300 000	Produits financiers -	76
66	- Charges financières	3 731 000	5 051 000	Produits exceptionnels -	77
67	- Charges exceptionnelles	1 682 000	1 570 000	Reprises sur provisions -	78
68	- Dotations amortissements et provisions	7 950 000	80 000	Transfert de charges -	79
	TOTAL CHARGES	28 233 024	31 102 000	TOTAL PRODUITS	

Résultat prévisionnel de l'exercice 2023 2 868 976 €

Passage du résultat prévisionnel à l'autofinancement prévisionnel

	+	-	
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	815 000	2 993 000	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	7 950 000	920 000	- Quote-part des subventions versée au résultat
		1 570 000	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions

Capacité d'autofinancement 6 150 976 €

Tableau de financement prévisionnel (variation du fonds de roulement)

EMPLOIS	En Euro	En Euro	RESSOURCES
Investissements immobilier	26 674 723	6 150 976	Capacité d'autofinancement
Investissements de structure	210 100	2 993 000	Produits de cession d'actifs
Rembts d'emprunts dont RA (*) (capital)	5 518 740	2 628 412	Subventions (notifications)
Remboursement DG(*) locataires sortants	120 000	9 943 455	Emprunts et titres participatifs
		130 000	Encaissement DG(*) locataires entrants
TOTAL EMPLOIS	32 523 563	21 845 843	TOTAL RESSOURCES

prélèvement sur le fonds de roulement -10 677 720 €
--

Proposition budget modificatif 2023

SYNTHESE BUDGET MODIFICATIF 2023

Compte de résultat prévisionnel 2023

CH	CHARGES	En Euro	En Euro	PRODUITS	CH
60	- Achats - approvisionnements	788 997	22 804 732	Production vendue -	70
61	- Services extérieurs	4 338 115	-74 069	variation stock immeubles -	71
62	- Autres services extérieurs	919 769	280 000	Production immobilisée -	72
63	- Impôts, taxes et versements assimilés	3 667 247	30 000	Subvention d'exploitation -	74
64	- Charges de Personnel	3 701 763	35 000	Autres produits -	75
65	- Autres charges	380 000	800 006	Produits financiers -	76
66	- Charges financières	3 664 270	5 279 447	Produits exceptionnels -	77
67	- Charges exceptionnelles	1 752 700	1 570 000	Reprises sur provisions -	78
68	- Dotations amortissements et provisions	7 950 000	36 557	Transfert de charges -	79
	TOTAL CHARGES	27 162 860	30 761 673	TOTAL PRODUITS	

**Résultat prévisionnel
de l'exercice 2023**

3 598 813 €

Passage du résultat prévisionnel à l'autofinancement prévisionnel

	+	-	
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	815 000	2 993 000	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	7 950 000	920 000	- Quote-part des subventions virée au résultat
		1 570 000	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions

Capacité d'autofinancement

6 880 813 €

Tableau de financement prévisionnel (variation du fonds de roulement)

EMPLOIS	En Euro	En Euro	RESSOURCES
		6 880 813	Capacité d'autofinancement
Investissements immobilier	19 143 849	2 993 000	Produits de cession d'actifs
Investissements de structure	165 636	2 628 412	Subventions (notifications)
Rembts d'emprunts dont RA (*) (capital)	5 402 484	8 883 538	Emprunts (encaissements)
Remboursement DG (*) locataires sortants	120 000	130 000	Encaissement DG (*) locataires entrants
TOTAL EMPLOIS	24 831 969	21 515 763	TOTAL RESSOURCES

prélèvement sur le fonds de

-3 316 206 €

LE RESULTAT – L'AUTOFINANCEMENT

Compte de résultat prévisionnel

CHARGES

		Budget initial 2023	Position au 30-juin-23	Estimation 07 => 12 2023	Total attendu 2023
			(A)	(B)	(A + B)
60	Achats - approvisionnement (eau, gaz, élec...)	1 666 500	238 556	550 440	788 997
61	Services extérieurs	4 277 524	1 885 745	2 452 370	4 338 115
dotif 61621	Dépenses de gros entretien	2 019 100	859 492	1 123 661	1 983 153
62	Autres services extérieurs	1 103 300	342 276	577 493	919 769
63	Impôts, taxes, assimilés	3 663 700	166 475	3 500 772	3 667 247
dotif 63612	Taxes foncières	2 624 000	0	2 583 982	2 583 982
64	Charges de personnel	3 749 000	1 481 868	2 219 896	3 701 763
65	Autres charges de gestion courante	380 000	132 099	247 901	380 000
dotif 654	Pertes sur créances incouvrables	270 000	130 483	139 517	270 000
66	Charges financières (intérêts d'emprunts)	3 731 000	400 454	3 263 816	3 664 270
67	Charges exceptionnelles	1 682 000	563 741	1 188 960	1 752 700
dotif 675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	815 000	0	815 000	815 000
68	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	7 950 000	0	7 950 000	7 950 000
TOTAL DES CHARGES		28 233 024	6 211 213	21 951 647	27 162 860

PRODUITS

		Budget initial 2023	Position au 30-juin-23	Estimation 07 => 12 2023	Total attendu 2023
			(A)	(B)	(A + B)
701	Ventes d'immeubles et terrains	322 000	0	322 000	322 000
703	Récupérations des charges locatives	2 883 000	1 236 061	1 634 720	2 870 781
704	Loyers	19 510 000	9 476 850	10 065 101	19 541 951
706-708	Prestations de service / activités annexes	65 000	48 271	21 729	70 000
71	Variation stocks	601 000	111 931	-186 000	-74 069
72	Production immobilisée	280 000	0	280 000	280 000
74	Subventions d'exploitation	30 000	11 207	18 793	30 000
75	Autres produits de gestion courante	320 000	22 223	12 777	35 000
76	Produits financiers	300 000	6	800 000	800 006
77	Produits exceptionnels	5 051 000	598 090	4 683 357	5 279 447
dotif 775	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 993 000	369 500	2 643 500	2 993 000
78	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions	1 570 000	0	1 570 000	1 570 000
79	Transfert de charges d'exploitation	80 000	14 557	22 000	36 557
TOTAL DES PRODUITS		31 102 000	11 405 265	18 900 477	30 761 673

Initial

Actualisé

2 888 976

Résultat prévisionnel 2023

3 598 814

L'autofinancement prévisionnel

Passage du résultat prévisionnel à l'autofinancement prévisionnel

+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	815 000	+	815 000
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	7 950 000	+	7 950 000
- Produits des cessions d'éléments d'actifs	2 993 000	-	2 993 000
- Quote-part des subventions virée au résultat	920 000	-	920 000
- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions	1 570 000	-	1 570 000

6 150 976

Autofinancement prévisionnel 2023

6 880 814

LE COMPTE DE RESULTAT

LES CHARGES

Les Achats (Chapitre 60)

Chapitre	POSTES	BP 2023	Exécution au 30/06/2023	Avancement	Projection au 31/12/2023	Variation
60	ACHAT	1 666 500	238 556	14 %	788 997	- 877 503

Ce chapitre est constitué des achats de fluides (eau, gaz (siège), électricité, carburant, combustible), de fournitures d'atelier pour la régie d'entretien, des achats liés à la production de stocks immobiliers, des fournitures administratives et informatiques. La variation de ce chapitre est essentiellement due aux dépenses attendues relatives aux opérations de stocks immobiliers moins importantes que prévues (976 K€ => 136 K€).

Les services extérieurs (Chapitre 61)

Chapitre	POSTES	BP 2023	Exécution au 30/06/2023	Avancement	Projection au 31/12/2023	Variation
61	SERVICES EXTERIEURS	4 277 524	1 885 745	44 %	4 338 115	+ 60 591

L'écart de 60 K€ provient essentiellement du poste « chauffage » et de la difficulté d'évaluation de ces dépenses lors du BP 2023 dans un contexte de hausse du coût des énergies compensé potentiellement et en partie par un bouclier tarifaire.

Les autres services extérieurs (Chapitre 62)

Chapitre	POSTES	BP 2023	Exécution au 30/06/2023	Avancement	Projection au 31/12/2023	Variation
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS	1 103 300	342 276	31 %	919 769	-183 531

L'écart de 183 K€ s'explique essentiellement par 2 postes :

- ↳ Les honoraires de missions de conseil et de contrôles : réalisation partielle en 2023 et report sur 2024 de mises à jour de diagnostics immobiliers
- ↳ Les cotisations (taux de la cotisation CGLLS moins élevé que prévu)

Les Impôts, taxes et versements assimilés (Chapitre 63)

Chapitre	POSTES	BP 2023	Exécution au 30/06/2023	Avancement	Projection au 31/12/2023	Variation
63	IMPOTS TAXES	3 693 700	166 475	5%	3 667 247	-26 453

Cet écart non significatif de 26 K€ s'explique par la prévision de taxe foncière et taxe d'enlèvement des ordures ménagères légèrement revue à la baisse

Les charges de personnel (Chapitre 64)

Chapitre	POSTES	BP 2023	Exécution au 30/06/2023	Avancement	Projection au 31/12/2023	Variation
64	CHARGES DE PERSONNEL	3 749 000	1 481 868	40 %	3 701 763	-47 237

Les crédits budgétaires alloués à ce chapitre seront suffisants pour faire face aux besoins, pas de remarques particulières.

Les autres charges de gestion courante (Chapitre 65)

Chapitre	POSTES	BP 2023	Exécution au 30/06/2023	Avancement	Projection au 31/12/2023	Variation
65	AUTRES CHARGES	380 000	132 099	35%	380 000	Néant

Les prévisions de dépenses sous ce chapitre que constituent les effacements de dettes et les actions menées en QPV autres que les travaux, sont maintenues

Les charges financières (Chapitre 66)

Chapitre	POSTES	BP 2023	Exécution au 30/06/2023	Avancement	Projection au 31/12/2023	Variation
66	CHARGES FINANCIERES	3 731 000	400 454	11 %	3 664 270	-66 730

Cette faible variation de – 67 K€ résulte de 2 variations importantes en sens contraire :

- Une charge d'intérêt des emprunts plus importante que budgétée initialement : + 609 K€. Lors de la préparation du BP 2023 à l'automne 2022, le taux du livret A se situait à 2%. L'hypothèse alors retenue de hausse du livret A et de la charge d'intérêt 2023 correspondante avait été moindre que la charge désormais attendue après hausse du livret A à 3% au 1^{er} février 2023, maintenu au 1^{er} aout.
- Des intérêts au titre du contrat d'échange de taux (SWAP) qui pourraient être moindre : BP = 800 K€ - projection actualisée = 124 K€ soit – 676 K€

Les charges exceptionnelles (Chapitre 67)

Chapitre	POSTES	BP 2023	Exécution au 30/06/2023	Avancement	Projection au 31/12/2023	Variation
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 682 000	563 741	34 %	1 752 700	+ 70 700

La hausse de ce chapitre s'explique principalement par le coût attendu de la démolition de la résidence Lamensique à Fumel plus élevé que prévu initialement. Cette charge exceptionnelle est compensée par un produit exceptionnel (subvention).

Les hypothèses du BP 2023 de valeur nette comptable des biens dont la vente est escomptée en 2023, sont maintenues, soit 765 K€.

Les dotations aux amortissements et provisions (Chapitre 68)

Chapitre	POSTES	BP 2023	Exécution au 30/06/2023	Avancement	Projection au 31/12/2023	Variation
68	DOTATIONS AMORT ET PROV	7 950 000	0	0%	7 950 000	Néant

L'estimation initiale de ce chapitre budgétaire est conservée.

LES PRODUITS

Les produits des activités (Chapitre 70)

Chapitre	POSTES	BP 2023	Exécution au 30/06/2023	Avancement	Projection au 31/12/2023	Variation
70	PRODUITS DES ACTIVITES	22 780 000	10 761 182	47 %	22 804 732	+ 24 732

Les prévisions du BP 2023 sont globalement maintenues dans la projection fin 2023, pas de changements significatifs attendus

Variation des stocks (Chapitre 71)

Chapitre	POSTES	BP 2023	Exécution au 30/06/2023	Avancement	Projection au 31/12/2023	Variation
71	VARIATION DES STOCKS	691 000	111 931	16 %	-74 069	-765 069

Ce chapitre comptabilise d'une part les sorties de stock des biens vendus (déstockage) pour leur coût de revient, d'autre part le transfert en comptes de stocks de dépenses d'achats stockés (terrains, études, travaux). Les prévisions de dépenses d'achats stockés (cf chapitre 60) sont revues en forte baisse (976 K€ => 136 K€). La valeur des lots dont la vente est attendue en 2023 (Damazan) est revue également à la baisse.

La production immobilisée (Chapitre 72)

Chapitre	POSTES	BP 2023	Exécution au 30/06/2023	Avancement	Projection au 31/12/2023	Variation
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	280 000	0	0 %	280 000	0

Ce chapitre comptabilise le transfert en comptes d'investissement de dépenses de fonctionnement. La prévision du BP 2023 est maintenue.

Les subventions d'exploitation (Chapitre 74)

Chapitre	POSTES	BP 2023	Exécution au	Avancement	Projection au	Variation
----------	--------	---------	--------------	------------	---------------	-----------

			30/06/2023		31/12/2023	
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	30 000	11 207	37 %	30 000	0

Ce chapitre qui comptabilise diverses aides d'exploitation (aides à l'embauche, remise d'intérêts CDC,...) n'appelle pas de modifications attendues

Les autres produits de gestion courante (Chapitre 75)

Chapitre	POSTES	BP 2023	Exécution au 30/06/2023	Avancement	Projection au 31/12/2023	Variation
75	AUTRES PRODUITS	320 000	22 223	7 %	35 000	- 285 000

La prévision de valorisation de nos travaux d'économie d'énergies au travers de la vente des Certificats d'Economies d'Energie (CEE) pour un montant budgété de 300 K€ est reportée sur l'exercice suivant

Les produits financiers (Chapitre 76)

Chapitre	POSTES	BP 2023	Exécution au 30/06/2023	Avancement	Projection au 31/12/2023	Variation
76	PRODUITS FINANCIERS	300 000	0	0 %	800 000	+ 500 000

La hausse du taux du livret A en 2023 passé de 2 % à 3 % au 1^{er} février, la réorientation d'une partie de notre trésorerie vers des placements plus rémunérateurs en comptes à terme, conduisent à des produits financiers attendus plus élevés.

Les produits exceptionnels (Chapitre 77)

Chapitre	POSTES	BP 2023	Exécution au 30/06/2023	Avancement	Projection au 31/12/2023	Variation
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 051 00	596 090	12 %	5 279 447	+ 228 447

La hausse de ce chapitre s'explique par des dégrèvements de TFPB attendus en 2023 plus élevés que prévus 300 K€ => 500 K€

Les produits de cessions d'actifs sont estimés dans le BP 2023 à 2 993 K€. Ils constituent chaque année une part importante du résultat de l'office. Cet objectif est maintenu.

Les reprises sur amortissements et provisions (Chapitre 78)

Chapitre	POSTES	BP 2023	Exécution au 30/06/2023	Avancement	Projection au 31/12/2023	Variation
78	REPRISES SUR PROVISIONS	1 570 000	0	0%	1 570 000	

La prévision du BP 2023 est maintenue.

Les transferts de charges (Chapitre 79)

Chapitr e	POSTES	BP 2023	Exécution au 30/06/202 3	Avanceme nt	Projection au 31/12/202 3	Variation
79	TRANSFERT DE CHARGES	80 000	14 557	14 %	36 557	

Comptabilisation principalement sous ce chapitre des frais de contentieux refacturés aux locataires. Les prévisions sont revues à la baisse

LE RESULTAT

	Budget initial 2023	Budget modifié 2023	Variation
TOTAL DES PRODUITS	31 102 000	30 761 673	-340 327
TOTAL DES CHARGES	28 233 024	27 162 860	-1 070 164
RESULTAT	2 868 976	3 598 813	729 837

La diminution prévisionnelle de nos charges supérieure à la diminution de nos produits conduit à un résultat en hausse de 730 K€ par rapport à la prévision initiale.

LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

	Budget initial 2023	Budget modifié 2023	Variation
RESULTAT	2 868 976	3 598 813	729 837
+ VNC des actifs cédés, démolis, remplacés	815 000	815 000	0
+ Dotations aux amortissements et provisions	7 950 000	7 950 000	0
- Produits des cessions d'actifs	2 993 000	2 993 000	0
- Quotes parts de subventions	920 000	920 000	0
- Reprises sur amortissements et provisions	1 570 000	1 570 000	0
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	6 150 976	6 880 813	729 837

La capacité d'autofinancement (CAF) est un indicateur permettant de dégager la différence entre les « produits encaissables » et les « charges décaissables » hors opérations liées à la cession d'éléments d'actif. Elle se calcule à partir du résultat comptable que l'on retraits des charges non décaissables et produits non encaissables et plus-values de cession du patrimoine.

Les prévisions de charges et produits calculés d'une part, les prévisions de cessions d'actifs d'autre part, étant maintenues par rapport au BP 2023, la variation attendue de la CAF est égale à celle du résultat soit en hausse de 730 K€

LE TABLEAU DE FINANCEMENT

	Budget initial 2023	Réalisé 1er semestre 2023	Prévisions 2ème semestre 2023	Attendu fin 2023	Ecart
		(A)	(B)	(A + B)	
<u>investissements de structure :</u>					
Logiciel	16 600	23 076	0	23 076	6 476
Installations techniques, matériel outillage, autre immo	193 500	104 809	37 750	142 560	-50 940
<u>investissements patrimoniaux :</u>					
Production de logements familiaux - foyers	11 271 724	4 854 820	2 878 331	7 733 151	-3 538 573
Gendarmeries	5 646 208	3 460 041	1 752 945	5 212 986	-433 222
Réhabilitations lourdes	8 294 537	1 811 391	2 823 986	4 635 377	-3 659 160
Réhabilitations patrimoine diffus	1 462 253	415 602	1 146 733	1 562 335	100 082
Remboursements dépôts garantie locataires	120 000	58 733	61 267	120 000	0
Remboursements d'emprunts (capital)	5 518 740	2 734 552	2 667 933	5 402 484	-116 256
TOTAL DES EMPLOIS	32 523 563	13 463 024	11 368 945	24 831 969	-7 691 594

LES EMPLOIS

Les acquisitions d'immobilisations pour la structure

	Budget initial 2023	Réalisé 1er semestre 2023	Prévisions 2ème semestre 2023	Attendu fin 2023	Ecart
		(A)	(B)	(A + B)	
<u>investissements de structure :</u>					
Logiciel	16 600	23 076	0	23 076	6 476
Installations techniques, matériel outillage, autre immo	193 500	104 809	37 750	142 560	-50 940

La différence entre le BP 2023 et la projection fin 2023 s'explique essentiellement par le coût de renouvellement de notre infrastructure informatique effectué au printemps 2023 moins élevé que le montant budgété.

La production de logements familiaux, de foyers et de gendarmerie

	Budget initial 2023	Réalisé 1er semestre 2023	Prévisions 2ème semestre 2023	Attendu fin 2023	Ecart
		(A)	(B)	(A + B)	
Production de logements familiaux - foyers	11 271 724	4 854 820	2 878 331	7 733 151	-3 538 573
Gendarmeries	5 646 208	3 460 041	1 752 945	5 212 986	-433 222

La baisse des prévisions de dépenses correspond principalement à des décalages,

- o de dates de démarrage et de déroulement de travaux,

Les principaux programmes impactés sont, « FJT Lakanal » et « ancienne clinique » à Villeneuve, « Petit casino » à Tonneins, « Burges » au Passage, « Poutille » à Roquefort, « Cazalet » « JJ Rousseau », « Lamartine » « Anatole France » à Bon encontre, « Lamensique II » à Fumel, « VEFA CASSE » à Marmande, « rue de la vierge » à St Barthélémy.

- o d'estimation du cout attendu des opérations au 31/12/2022 lors de la préparation du BP 2023 à l'automne 2022 et par conséquent les dépenses restant à effectuer en 2023 pour les opérations achevées en 2023 : gendarmeries, « Margueritte Duras » à Foulayronnes, « Caubun » à Casteljaloux, « Le jardin » à Brax, « l'école de musique » à Marmande, « Au paillard » à Meilhan, « Le Lac » à Damazan.

Les acquisitions d'immobilisations pour les réhabilitations

Réhabilitations lourdes

	Budget initial 2023	Réalisé 1er semestre 2023	Prévisions 2ème semestre 2023	Attendu fin 2023	Ecart
		(A)	(B)	(A + B)	
Réhabilitations lourdes	8 294 537	1 811 391	2 823 986	4 635 377	-3 659 160

La baisse des prévisions de dépenses correspond au décalage dans les plannings des travaux des chantiers prévus soit, la réhabilitation des résidences « La gravette » à Marmande (7000 K€ => 2500 K€) et « Sérignac » à Sainte Bazeille, les foyers « Labeyrie » à Meilhan sur Garonne et « les tilleuls » à Tonneins,

Réhabilitations patrimoine diffus

	Budget initial 2023	Réalisé 1er semestre 2023	Prévisions 2ème semestre 2023	Attendu fin 2023	Ecart
		(A)	(B)	(A + B)	
Réhabilitations patrimoine diffus	1 462 253	415 602	1 146 733	1 562 335	100 082

Les réhabilitations portant sur le patrimoine diffus devraient être globalement conformes aux prévisions du BP 2023

Les remboursements d'emprunts et de dépôts de garantie des locataires

	Budget initial 2023	Réalisé 1er semestre 2023	Prévisions 2ème semestre 2023	Attendu fin 2023	Ecart
		(A)	(B)	(A + B)	
Remboursements dépôts garantie locataires	120 000	58 733	61 267	120 000	0
Remboursements d'emprunts (capital)	5 518 740	2 734 552	2 667 933	5 402 484	-116 256

Les prévisions de remboursements des dettes financières finançant le patrimoine sont globalement diminuées de 116 K€ en raison essentiellement de remboursements anticipés moins élevés que prévus.

LES RESSOURCES

La capacité d'autofinancement

	Budget initial 2023	Réalisé 1er semestre 2023	Prévisions 2ème semestre 2023	Attendu fin 2023	Ecart
		(A)	(B)	(A + B)	
Capacité d'autofinancement	6 150 976			6 880 814	729 838

Ce poste a été commenté précédemment cf. le chapitre II « Le Compte de résultat » section D « La Capacité d'Autofinancement ».

Les produits de cessions d'éléments de l'actif immobilisé

	Budget initial 2023	Réalisé 1er semestre 2023	Prévisions 2ème semestre 2023	Attendu fin 2023	Ecart
		(A)	(B)	(A + B)	
Produits de cession d'actifs	2 993 000	349 500	2 643 500	2 993 000	0

Le poste « Cessions d'éléments d'actif » a été commenté précédemment cf. le chapitre II « Le Compte de résultat » section B « Les produits » alinéa 7.

Les notifications de subventions

	Budget initial 2023	Réalisé 1er semestre 2023	Prévisions 2ème semestre 2023	Attendu fin 2023	Ecart
		(A)	(B)	(A + B)	
Subventions (notifications)	2 628 412	613 083	2 015 329	2 628 412	0

La prévision de comptabilisation en 2023 de notifications de subvention est maintenue

Les encaissements d'emprunts

	Budget initial 2023	Réalisé 1er semestre 2023	Prévisions 2ème semestre 2023	Attendu fin 2023	Ecart
		(A)	(B)	(A + B)	
Emprunts - titres participatifs (encaissements)	9 943 455	7 066 302	1 817 236	8 883 538	-1 069 917

Cette baisse attendue de l'ordre de 1 000 K€ s'explique par :

- la baisse de 1 000 K€ des emprunts à contracter pour le financement de la réhabilitation du patrimoine diffus
- le report en 2024 de l'émission de titres participatifs à destination de la collectivité de rattachement (BP 2023 = 1 600 K€)
- la souscription plus importante que prévu d'emprunts portant sur le développement du patrimoine pour un montant total de 1 580 K€ et notamment les Résidences « Gabourin » à Meilhan – « Le Grapput » à Cocumont – « Les Jardins » à Brax - « Les platanes » à Fourques et « Lamensique II » à Fumel.

Les encaissements de dépôts de garantie

	Budget initial 2022	Réalisé 1er semestre 2022	Prévisions 2ème semestre 2022	Attendu fin 2022	Ecart
		(A)	(B)	(A + B)	
Dépôts de garantie des locataires	220 000	89 622	49 730	119 352	-100 648

A l'instar des remboursements de dépôts de garantie (DG) des locataires (cf plus haut), les prévisions d'encaissements de DG sont maintenues au niveau budgété dans le BP 2023.

LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

EMPLOIS	En Euro	En Euro	RESSOURCES
		6 880 813	Capacité d'auto-financement
Investissements immobilier	19 143 849	2 993 000	Produits de cession d'actifs
Investissements de structure	165 636	2 628 412	Subventions (notifications)
Rembts d'emprunts dont RA (capital)	5 402 484	8 883 538	Emprunts (encaissements)
Remboursement DG locataires sortants	120 000	130 000	Encaissement DG locataires entrants
TOTAL EMPLOIS	24 831 969	21 515 763	TOTAL RESSOURCES

prélèvement sur le fonds de
-3 316 206 €

Le prélèvement sur fonds de roulement devrait s'élever à 3 316 K€ contre une prévision initiale de 10 678 K€, soit un écart de 7 362 K€.

En détail, cette variation du prélèvement sur le fonds de roulement résulte de :

- Amélioration de la capacité d'auto-financement + 730 K€
- Diminution des remboursements d'emprunts (capital) + 116 K€
- Diminution du portage des opérations d'investissement (dépendances – emprunts – subventions) + 6 516 K€

L'AUTOFINANCEMENT

L'AUTOFINANCEMENT NET HLM

Le calcul de l'autofinancement net HLM est défini dans l'article R.423-1-4 du CCH.

Il permet de mesurer la capacité de l'Office à générer une capacité d'autofinancement suffisante afin de couvrir les remboursements en capital des emprunts et intérêts compensateurs destinés à financer le parc locatif.

	BP 2023	Projection au 31/12/2023	Ecart
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	6 150 976	6 880 813	+ 729 837
REMBOURSEMENT EMPRUNTS LOCATIFS HORS REMBOURSEMENTS ANTICIPES	-4 859 841	-4 859 841	
AUTOFINANCEMENT NET HLM	1 291 135	2 020 972	+ 729 837

La capacité d'autofinancement anticipée au 31 décembre retraitée permet de dégager un autofinancement net HLM à hauteur de 2 021 K€.

LE RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM

Le calcul du ratio d'autofinancement net HLM est défini par l'article R.423-9 du CCH.

Il est obtenu à partir de l'autofinancement net HLM, rapporté à un dénominateur composé des produits financiers et des produits d'activités à l'exclusion de la récupération des charges locatives.

Si ce ratio est seulement observé lors de l'arrêté des comptes annuels, il est toutefois nécessaire de garder en référence, les obligations qui s'imposent au Directeur général en cas de non-respect des niveaux minimums, soit 0% sur une année, et 3% pour la moyenne sur les 3 derniers exercices (Cf arrêté du 10 décembre 2014).

« Lorsque, au titre d'un exercice donné, le ratio mentionné au premier alinéa est inférieur à l'un des taux de référence précités, le Directeur Général rend compte de cette situation et propose, s'il y a lieu, des mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de l'Office de manière pérenne. Les mesures proposées sont intégrées dans le rapport d'activité précité et font l'objet d'une délibération spécifique du Conseil d'Administration. »

	2021	2022	2023 BP	2023 DM
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XII) (1)	2 074 442	2 156 891	1 291 135	2 020 973
b) Total des produits financiers (comptes 76)	132 323	586 320	300 000	600 006
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	20 890 867	21 320 173	22 780 000	22 804 732
d) Charges récupérées (comptes 703)	2 575 841	2 781 342	2 883 000	2 870 781
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	18 447 349	19 125 151	20 197 000	20 733 957
a/e : Ratio d'autofinancement net HLM (en%)	11,25%	11,28%	6,39%	9,75%
Moyenne des 3 derniers exercices	14,06%	12,98%	8,64%	10,76%

Le ratio d'autofinancement prévisionnel pour l'exercice 2023 est désormais égal est à 9,75 %.
La prévision de la moyenne des 3 derniers exercices à fin 2023 est évaluée à 10,76 %.

CONCLUSIONS SUR LES PROJECTIONS AU 31/12/2023

LES CHAPITRES LIMITATIFS

En application de ces textes, il apparaît que, suite à l'analyse prospective portée à votre connaissance ci-dessus :

le chapitre 64 à caractère limitatif ne nécessite pas de décision modificative.

L'ECONOMIE GENERALE DU BUDGET

Il apparaît, au vu de la projection des dépenses et recettes faite au 31/12/2023 que la prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement n'est pas supérieure à la dernière prévision à hauteur de + 10 %.

§§§§§

Le Budget modifié de l'exercice 2023 présente les caractéristiques suivantes :

Un résultat budgétaire prévisionnel	3 598 813 €
Une capacité d'autofinancement prévisionnelle	6 880 813 €
Un autofinancement net HLM (Art.R.423-9 CCH) prévisionnel	2 020 972 €
Un ratio d'autofinancement net HLM annuel prévisionnel	9,75 %
Une moyenne triennale du ratio d'autofinancement net HLM prévisionnelle	10,76 %
Un prélèvement sur le fonds de roulement	3 316 206 €
Un fonds de roulement prévisionnel au 31/12/2023	36 679 184 €

DELIBERE et DECIDE,

- De prendre acte de la communication qui lui a été faite quant à l'exécution du budget observé à la date du 30 juin 2023, qui ne nécessite pas de décision modificative au vu des crédits disponibles sur les chapitres limitatifs (chap 64) et de la prévision actualisée de prélèvement sur le fond de roulement

Fait et délibéré en séance, le jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme

Agen, le 25 octobre 2023

Le Directeur général, Bruno GUINANDIE





EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 24 octobre 2023

Objet : Débat d'orientations budgétaires pour l'exercice 2024

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt-quatre octobre deux mille vingt-trois, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. DEMEL, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme LAVIT, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

Mme CASTELLI, M. COSTA, Mme DEFFIET, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI, M. DUTHIL.

Étaient représentés par pouvoir

M. BILIRIT donne pouvoir à M. PICARD
M. CONSTANS donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE
Mme FIGUES donne pouvoir à Mme SALLES

Assistaient également à la séance

Mme PAPINOT, représentant le Commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,
M. BIZE, Directeur du Patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne,

- Vu le décret 2008-048 du 1^{er} juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des offices publics de l'habitat,
- Vu l'article R 423-6 du CCH aux termes duquel le Conseil d'Administration doit délibérer sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédant l'examen de celui-ci,
- Vu le contexte national, local, l'environnement économique et réglementaire, et notamment l'inflation très forte sur les prix de la construction, de l'entretien et de l'énergie, l'application de la RLS, l'évolution du taux du livret A, ou encore les diverses revalorisations au bénéfice des locataires,
- Vu la présentation des orientations faites par le Directeur Général,
- Vu la décision prise en séance de pratiquer une hausse des loyers des logements et des garages à hauteur de l'IRL soit 3,50% et 1,75% pour les jardins, sauf dérogations
- Vu les débats engagés par le Conseil d'Administration,

DELIBERE ET DECIDE :

- ✓ De prendre acte des orientations stratégiques présentées,
- ✓ De confier au Directeur Général le soin de construire un budget prévisionnel, dans l'objectif d'une présentation au Conseil d'Administration en décembre 2023.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,

Agen, le 25 octobre 2023

Le Directeur Général,



Bruno GUINANDIE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 24 octobre 2023

Objet : Politique des loyers pour l'exercice 2024

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt-quatre octobre deux mille vingt-trois, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. DEMEL, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme LAVIT, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

Mme CASTELLI, M. COSTA, Mme DEFFIET, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI, M. DUTHIL.

Étaient représentés par pouvoir

M. BILIRIT donne pouvoir à M. PICARD
M. CONSTANS donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE
Mme FIGUES donne pouvoir à Mme SALLES

Assistaient également à la séance

Mme PAPINOT, représentant le Commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,
M. BIZE, Directeur du Patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne,

- Vu la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté qui a pérennisé le dispositif de plafonnement des loyers pratiqués des logements conventionnés,
- Vu que ce dispositif indique que les loyers pratiqués sont révisés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année précédente,
- Considérant que l'indice IRL a évolué de 3,50 % au deuxième trimestre 2023, ou plus exactement qu'il a fait l'objet d'un plafonnement par l'Etat,
- Considérant l'impact prévisionnel de la RLS sur les recettes d'HABITALYS, estimé à 1 100 000 € en 2024,
- Considérant les effets de la hausse du livret A laquelle en 2024, va sensiblement faire varier les intérêts de notre dette,
- Considérant le niveau de l'inflation, l'augmentation des indices du coût de la construction ou encore de l'entretien des bâtiments, et les hausses constatées au niveau de l'énergie (électricité et gaz),
- Considérant l'évolution régulière des minimas sociaux, la revalorisation de l'APL (3,50% au 1^{er} octobre 2023) et des retraites notamment,
- Considérant la proposition de ne pas augmenter, les loyers des logements de La Gravette à MARMANDE (en cours de rénovation), et ceux des futurs logements de la résidence « ancienne école de musique » à Marmande (livrés en décembre), ainsi que les loyers accessoires
- Considérant la proposition du Président de l'Office de pratiquer pour 2024, une hausse égale à l'IRL soit 3,50% pour les logements et les garages, et 1,75% pour les jardins, et au terme d'un débat et du vote des administrateurs duquel il ressort 14 avis favorables, et 2 avis défavorables,

DELIBERE ET DECIDE :

- ✓ D'augmenter les loyers des logements et des garages au 1^{er} janvier 2024, à concurrence de 3,50%, à l'exception des résidences « la Gravette » et « Ancienne Ecole de Musique » à MARMANDE,
- ✓ D'augmenter les loyers des jardins au 1^{er} janvier 2024, à concurrence de 1,75%, à l'exception de la résidence « Ancienne Ecole de Musique » à MARMANDE.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,

Agen, le 25 octobre 2023

Le Directeur Général,



Bruno GUINANDIE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 24 octobre 2023

Objet : Admissions en non-valeur de créances irrécouvrables

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt-quatre octobre deux mille vingt-trois, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. DEMEL, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAIL, Mme LAVIT, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

Mme CASTELLI, M. COSTA, Mme DEFFIET, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI, M. DUTHIL.

Étaient représentés par pouvoir

M. BILIRIT donne pouvoir à M. PICARD
M. CONSTANS donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE
Mme FIGUES donne pouvoir à Mme SALLES

Assistaient également à la séance

Mme PAPINOT, représentant le Commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,
M. BIZE, Directeur du Patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration du 24 octobre 2023 :

Vu que la perte sur créances irrécouvrables succède à l'admission en non-valeur que proposait alors le Trésor Public,

Vu que le vocable « d'admission en non-valeur » continuait d'être utilisé par l'Office depuis 2019, il y a lieu de se conformer au vocable comptable propre à la comptabilité de commerce et donc de ne parler que de pertes sur créances irrécouvrables,

Vu que la perte sur créances irrécouvrables s'établit par décision de l'organisme selon sa nature :

- Les créances irrécouvrables sur appréciation des services selon l'opportunité de recouvrer,
- Les créances issues de successions vacantes ou en déshérence,
- Les créances prescrites,
- Les créances irrécouvrables suite à attestation d'irrécouvrabilité dressée par commissaire de justice,
- Les créances irrécouvrables suite à décision de justice,
- Les créances inférieures à 30 €,

Considérant que sur le budget annuel prévu de 270 000 € (dont 90 000 € au titre des décisions judiciaires), l'Office a déjà admis, par délibération du 18 avril 2023 une perte totale sur créances irrécouvrables s'élevant à 116 036,11€ (dont 34 046,46 € au titre de décisions judiciaires),

Considérant que l'Office fait état à ce jour d'une perte totale sur créances irrécouvrables s'élevant à 164 029,34€,

Considérant que ce total se décompose comme suit :

- | | |
|---|--|
| • Appréciation de services : | 58,01 € représentant 1 dossiers, |
| • Successions vacantes ou en déshérence : | 16 398,23 € représentant 5 dossiers, |
| • Créances prescrites : | 3 419,99 € représentant 3 dossiers, |
| • Attestations d'irrécouvrabilité : | 109 169,91 € représentant 22 dossiers, |
| • Décisions de justice : | 34 983,20 € représentant 6 dossiers, |
| • Créances inférieures à 30 € : | 512,21 € représentant 56 dossiers, |

Délibère et décide à l'unanimité :

- De procéder au passage à la perte sur créances irrécouvrables la somme de 164 029,34 € selon la répartition exposée ci-avant, portant ainsi le budget annuel 280 065,45€ (dont 69 029,66 € sur décisions judiciaires),
- D'autoriser le Directeur Général ou son adjointe en cas d'empêchement ou d'absence, à signer tout document se rapportant à cette opération.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an que dessus,
Pour extrait conforme,
A Agen, le 24 octobre 2023,


Le Directeur Général,
Bruno GUINANDIE





EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 24 octobre 2023

Objet : Commune de SOS – projet de rachat de l'EHPAD

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt-quatre octobre deux mille vingt-trois, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. DEMEL, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAIL, Mme LAVIT, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

Mme CASTELLI, M. COSTA, Mme DEFFIET, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI, M. DUTHIL.

Étaient représentés par pouvoir

M. BILIRIT donne pouvoir à M. PICARD
M. CONSTANS donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE
Mme FIGUES donne pouvoir à Mme SALLES

Assistaient également à la séance

Mme PAPINOT, représentant le Commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,
M. BIZE, Directeur du Patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne,

- Vu que l'EHPAD de la Commune de SOS est un établissement public doté de 57 lits, répartis en chambre double et triple, ne disposant pas de salles de bains privatives,
- Vu que l'EHPAD a engagé en 2020 un programme visant la restructuration de l'intégralité de son hébergement par notamment la création de chambres individuelles disposant de salles de bains plus ergonomiques et accessibles au public handicapé.
- Vu que ces travaux se sont répartis en 4 phases pour un coût total de 6 432 000 € :
 - Phase 1 : construction d'un bâtiment neuf de 24 chambres
 - Phase 2 : rénovation des chambres existantes pour la création de 19 chambres individuelles et 5 chambres doubles
 - Phase 3 : réaménagement intérieur (vestiaires, salle du personnel et espaces communs)
 - Phase 4 : réaménagement intérieur de la zone médicale
- Vu que les travaux de la phase 1 sont quasiment achevés mais des difficultés financières ont conduit à un arrêt du chantier, situation préjudiciable à l'ensemble des résidents.
- Vu que le Conseil Départemental a sollicité HABITALYS pour que soit étudié le principe d'un rachat de l'EHPAD, opération permettant d'achever l'ensemble du chantier de rénovation et de modernisation.
- Considérant les études présentées en séance qui présentent un prix de revient prévisionnel à hauteur de 7 367 380 €, financé par une subvention du CNSA (480 000 €), du Conseil Départemental (653 400 €) et deux prêts souscrits par HABITALYS (4 987 184 € et 1 246 796 €),
- Considérant que dans ce montage, il s'agit :
 - De permettre à l'EHPAD d'achever les travaux de la phase 1, car l'établissement dispose des financements résiduels (prêt partiel, subvention CNSA et FCTVA),
 - De proposer une acquisition par HABITALYS de l'ensemble à hauteur de 3 800 000 € correspondant au capital restant dû du prêt souscrit à la Caisse d'Épargne,
 - De réaliser l'opération de rénovation de l'existant,
 - De constituer une redevance admissible pour l'établissement
- Considérant que dans ce montage, le montant de la redevance annuelle s'établirait à 233 000 € les deux premières années, puis à 320 000 €, sachant que la redevance provient quasi exclusivement du montant de l'annuité laquelle provient de prêts indexés sur le livret A lequel est garanti à 3% jusqu'en février 2025. Au-delà, toute variation du livret A impactera le montant des annuités et donc la redevance.
- Vu les débats engagés par le Conseil d'Administration, dont il ressort 15 avis favorable et 1 abstention,

DELIBERE ET DECIDE :

- ✓ D'engager HABITALYS dans la procédure de rachat de l'établissement à concurrence de 3 800 000 €, dans les conditions financières qui viennent d'être exposées,
- ✓ De mandater le Directeur Général, ou son adjointe en cas d'empêchement, pour signer l'acte correspondant au terme des études de faisabilité.

Fait et délibéré en séance, le jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,

Agen, le 25 octobre 2023

Le Directeur Général,


Bruno GUINANDIE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil d'Administration – Session ordinaire

Séance ordinaire du 24 octobre 2023

Objet : Opération de construction de la résidence « Ecole de musique » à Marmande – fixation des prix de loyer prix des loyers

Le Conseil d'Administration d'HABITALYS, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux du siège, 1080 avenue du Midi à Agen, le vingt-quatre octobre deux mille vingt-trois, à 18 heures, sous la présidence de M. Thomas BOUYSSONNIE.

Étaient présents

M. BOUYSSONNIE, M. DEMEL, Mme GROSSIAS, Mme KHERKHACH, M. LABROUSSE, Mme LAVERGNE DE CERVAL, Mme LAVIT, Mme PALAZE, M. PICARD, Mme PITOUS, Mme SALLES, M. SOULIER-MARATUECH, Mme VEZINAT.

Étaient absents ou excusés

Mme CASTELLI, M. COSTA, Mme DEFFIET, Mme GARCIA-IZQUIERDO, M. GIRARDI, M. DUTHIL.

Étaient représentés par pouvoir

M. BILIRIT donne pouvoir à M. PICARD
M. CONSTANS donne pouvoir à M. BOUYSSONNIE
Mme FIGUES donne pouvoir à Mme SALLES

Assistaient également à la séance

Mme PAPINOT, représentant le Commissaire du Gouvernement,
M. GUINANDIE, Directeur Général,
Mme HAFFNER, Directrice Générale Adjointe,
M. BIZE, Directeur du Patrimoine,
M. MALIEN, Directeur Financier,
Mme EL ATTARI, représentant le CSE.

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Lot et Garonne,

Vu le projet de construction de 16 logements collectifs, dont :

- 9 en restructuration – extension d'un bâtiment existant en R+2 et
- 7 en extension de 2 bâtiments existants en R+1,

Sur le site de l'ancien conservatoire de musique, parcelle située dans le centre historique de la ville Marmande (rue de la Libération).

Vu la composition des financements par typologie de logements et les équipements ci-dessous :

- 4 logements de T2, 2 financés PLAI et 2 financés PLUS
- 12 logements de T3, 3 financé PLAI et 12 financés PLUS
- 16 stationnements aériens
- 4 jardins (privatifs aux logements en rez-de-chaussée) et 12 terrasses (privatives aux logements en étage)

Vu l'article L 422-1-1 du CCH, donnant compétences aux organismes d'habitations à loyer modéré pour fixer les prix des loyers des opérations faisant l'objet d'une nouvelle location,

Vu la convention entre l'Etat et l'Office, en cours de signature. L'indice d'origine des loyers est arrêté à octobre 2017 (valeur 2ème trimestre 2016 = 125,25). L'actualisation des prix plafonds conventionnés est donc la suivante (valeur 2ème trimestre 2022 = 135,84) :

	FINANCEMENT PLUS		FINANCEMENT PLAI	
	Origine	Actualisés	Origine	Actualisés
Prix plafond par m ² de SU du lgt	5,510 €	5,976 €	4,960 €	5,380 €
Prix des jardins	19,65 €	20,48 €	9,54 €	9,94 €

Considérant la volonté de l'Office de pratiquer des loyers optimisés au regard des équilibres d'exploitation,

DECIDE :

- De fixer le prix des logements PLUS et PLAI en appliquant le loyer plafond, comme suit :

FINANCEMENT PLAI	TYPE 2 (x2) 53,53m² (moy.)	TYPE 3 (x3) 76,66m²
Loyer logement	305,04 €	401,00 €
Loyer garage		8,00 €
Loyer jardin	- €	9,94 €
Total	313,04 €	409,00 €
FINANCEMENT PLUS	TYPE 2 (x2) 59,32m² (moy.)	TYPE 3 (x9) 76,89m²
Loyer logement	372,19 €	455,36 €
Loyer garage		12,00 €
Loyer jardin	- €	20,48 €
Total	384,19 €	487,84 €

(Tarifs moyens approximatifs - Avec application des coefficients propres aux logements tels que prévus par la convention de financement)

Fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,

Agen, le 24 octobre 2023

Le Directeur général,



Bruno GUINANDIE