



EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 28 octobre 2022

Le Conseil d'Administration s'est réuni dans le lieu accoutumé de ses séances en conformité avec la Loi du 5 décembre 1922, sous la présidence de :

M. Mohamed MAHALI

Administrateurs en exercice : 27

Présents : 20

M. MAHALI	Mme CASTALDO	Mme JEROME	Mme TOURRES
Mme BAGHDAD	M. CAVANNA	Mme KADDOUR	M. TRINEL
Mme BASS	Mme CHENET	Mme MASSI	
M. BEN MIHOUB	Mme FORTIAS	Mme MATHERON	
Mme BERNARDINI	M. GARCIN	M. MORENO	
M. CARASENA	M. GILLET	M. RICHARD	

Absents/excusés avant donné pouvoir : 3

Mme BELLEC	à	Mme JEROME
Mme BICAIS	à	Mme BAGHDAD

M. MARKOVIC	à	Mme KADDOUR
-------------	---	-------------

Absents/excusés : 3

M. BOURRELY	Mme CAILLET	Mme CANTAREL	Mme VALVERDE
-------------	-------------	--------------	--------------

Nombre de votants (présents + représentés) : 23

DELIBERATION 22-37	<u>22-37 – AVANCEMENT BUDGETAIRE 2022</u>
Avancement budgétaire 2022	Mesdames, Messieurs, Monsieur le Président présente le rapport suivant : En application des dispositions du Décret n° 2088-648 du 1er juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des OPH sous régime de la comptabilité commerciale, un suivi régulier de l'exécution budgétaire doit être assuré en cours d'exercice. Ce suivi est acté par l'établissement d'états comparatifs entre les recettes et les dépenses projetées jusqu'à la fin de l'exercice et les prévisions initiales approuvées par délibération 21-84 en date du 23 décembre 2021, qui doivent être présentés au moins une fois par an au Conseil d'Administration.

I – CONTROLE DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE R 423-25 II DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

A – LA REGLE

Selon l'article R 423-25 - II du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque l'état comparatif fait apparaître un bouleversement de l'économie générale du budget, une décision modificative rétablissant l'équilibre doit être présentée, dans un délai d'un mois, au Conseil d'Administration. L'arrêté du 19 décembre 2008 dispose que l'une des conditions suivantes doit être remplie pour que l'économie générale du budget soit considérée comme bouleversée :

- 1°) la prévision actualisée de la capacité d'autofinancement est inférieure de 10 % ou supérieure de 20 % par rapport à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration.

- 2°) la prévision actualisée du prélèvement sur les fonds de roulement est supérieure de 10 % par rapport à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration.

B – L'APPLICATION

Suite à l'établissement de l'avancement budgétaire présenté, il en résulte que :

- 1°) La capacité d'autofinancement actualisée est évaluée à 10 092 127 €, soit une baisse de 884 463 € représentant une variation 8,1% par rapport à la prévision initiale établie à 10 976 590 €.

Cette variation est dans la fourchette de (-) 10 à (+) 20 % par rapport à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration.

- 2°) Le prélèvement sur les fonds de roulement actualisé est évalué à 2 856 873 €, soit une baisse de 2 471 837 € représentant une variation de 47,3% par rapport à la prévision initiale établie à 5 328 710 €.

La prévision actualisée du prélèvement sur les fonds de roulement THM diminuant, la deuxième condition n'est pas remplie.

Les conditions caractérisant le bouleversement de l'économie générale du budget n'étant pas atteintes, il n'est pas nécessaire d'envisager la présentation d'une décision modificative. Il est proposé au Conseil d'Administration d'en prendre acte.

II – COMMENTAIRES SUR LE RESULTAT PREVISIONNEL 2022

A – LE RESULTAT

Si les hypothèses ci-dessous étaient retenues, le résultat prévisionnel serait de 1 316 127 €. Le budget 2022 voté prévoyait un résultat de 963 090 €.

Cette augmentation du résultat par rapport au montant prévu dans le budget voté s'explique par des variations positives et négatives de plusieurs postes. Pour ne reprendre que les variations les plus importantes :

A1 - Les produits

1°) Autres produits de gestion courante

La baisse constatée porte sur la modulation de la CGLLS qui se compense avec la cotisation CGLLS comptabilisée en charge dans la rubrique « Autres services extérieurs ».

2°) Les cessions immobilières

Parmi les cessions immobilières initialement envisagées, seules les ventes des locaux Audemar et Hoche restent prévues avant le 31/12/2022. Les autres sont reportées.

Si ces deux cessions n'étaient pas réalisées, cela entraînerait une baisse du résultat de 756 000 € après impôt.

Par contre, le Quartz, dont la vente était initialement prévue en 2021, a été réalisée en 2022.

Au global, l'augmentation des plus-values après impôt s'élèverait à 779 000 € essentiellement générée par la vente du Quartz.

3°) Reprises provision gros entretien

Ce poste s'analyse avec celui des « dotations provision gros entretien ». La reprise augmente car la programmation sur les trois prochaines années est réduite. La provision pour gros entretien qui était de 3 802 000 € au 31/12/2021 devrait être d'un montant de 2 784 000 € au 31/12/2022.

A2 - Les charges

1°) Les autres services extérieurs

La baisse prévue sur les services extérieurs s'explique essentiellement par une diminution de la cotisation CGLLS. Celle-ci se compense avec le produit de la modulation de la CGLLS comptabilisée dans le compte « Autres produits de gestion courante ». Si la cotisation CGLLS est exclue, les autres services extérieurs augmenteront de 79 000 €.

2°) Le gros entretien

Concernant le gros entretien le budget des EDL a été revu à la hausse afin de réduire la vacance des logements. L'impact de cette mesure sur les loyers est attendu dès le premier semestre 2023.

3°) La taxe foncière

La taxe foncière a augmenté de 6 % par rapport à celle de 2021 soit 519 000 €. L'impact par rapport au budget voté a été de 350 000 €.

4°) Masse salariale (salaires et charges sociales)

Malgré la hausse du point d'indice sur les salaires des fonctionnaires, la masse salariale sera contenue.

5°) Les charges financières

Le taux du livret A est passé de 0,5 % à 2 % ce qui devrait générer une augmentation des intérêts d'emprunt en 2022 par rapport au budget voté de 800 000 €.

6°) Dotations aux amortissements et provisions

L'augmentation des dotations aux amortissements est la conséquence des corrections pratiquées en 2021 sur les réhabilitations de TSH imposées par l'ANCOLS ; L'impact se répercutant sur plusieurs années.

Sur 2022, l'harmonisation des durées d'amortissements pratiquées par THM et TSH, a été faite.

7°) Dotations provision gros entretien

La dotation devrait augmenter car, compte tenu des circonstances économiques, le plan pluriannuel d'entretien a été revu. Les travaux d'embellissement ont été reportés au profit de travaux devenus prioritaires. Cependant, comme vu précédemment avec le compte « Reprises provision gros entretien », la provision globale devrait être d'un montant de 2 784 000 € au 31/12/2022.

B – LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (CAF)

La baisse de la capacité d'autofinancement (CAF) s'explique, en partie, par le retraitement de la plus-value de cession du patrimoine.

En, effet pour le calcul de la CAF, les plus-values de cession sont soustraites du résultat.

C – PRELEVEMENT EN FONDS DE ROULEMENT

La baisse du prélèvement sur le fonds de roulement de 2 519 128 € est due essentiellement par le fait que le budget prévu pour les investissements d'immobilisations corporelles ne sera pas consommé dans sa totalité. Par voie de conséquence, les financements prévus ne seront pas encaissés en 2022. Ceci s'explique par les événements suivants :

1°) Concernant les constructions neuves :

- un retard pris sur le chantier Desaix (62 logements) du fait de la complexité technique du sous-sol,
- l'annulation du permis de construire du programme en VEFA de St Mandrier (50 logements).

2°) Concernant les réhabilitations

- un retard sur le démarrage des phases études dû à des marchés de maîtrise- œuvre infructueux et aux difficultés par les bureaux d'études de réaliser des estimations entrant dans les budgets alloués aux opérations.

D – LA TRESORERIE AU 30/09/2022

La trésorerie au 30/09/2022, avant paiement de la taxe foncière 2022 (13 000 000 €), s'élève à 55 075 123 €.

Jusqu'à aujourd'hui, elle est placée sur le Livret A. Avec la remontée des taux, une diversification des placements est envisagée.

Les conditions caractérisant le bouleversement de l'économie générale du budget n'étant pas réunies, il n'est alors pas nécessaire d'envisager l'établissement d'une décision modificative.

En conséquence, il est proposé au Conseil d'Administration d'en prendre acte.

Le Conseil d'Administration,

Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu l'article R423-5 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la délibération n°21-84 du CA du 23/12/2021

Considérant que le quorum du Conseil d'Administration est atteint,

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	23	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Article 1

PREND ACTE de l'avancement budgétaire 2022.

CA Le Président du Conseil d'Administration,

Mohamed MAHALI





PRESENTATION PROJECTION BUDGET 2022

PRODUITS	REALISE 2021	BUDGET VOTE 2022	PROJECTION 2022
Produits des activités	492 941	679 000	659 000
Loyers	50 126 215	50 907 300	50 982 300
Production immobilisée	139 304	150 000	150 000
Subventions d'exploitation	209 470	164 800	267 800
Autres produits de gestion courante	3 107 776	2 200 000	1 744 718
Produits financiers	183 075	150 000	200 000
Produits exceptionnels (hors 7732)	13 603 070	6 059 600	6 173 624
Produits des cessions d'éléments d'actif	0	3 289 500	3775000
Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions	8 215 604	1 000 000	850 000
Provisions pour gros entretien	1 806 426	952 000	3 000 000
Transferts de charges	43 675	0	40 000
Charges récupérées	14 076 698	14 813 000	14 398 109
Production stockée BRS	0	34 800	34 800
TOTAL PRODUITS	92 004 254	80 400 000	82 275 351
CHARGES	REALISE 2021	BUDGET VOTE 2022	PROJECTION 2022
Achats (hors 609)	642 000	717 700	721 150
Services extérieurs (hors 619)	5 258 272	5 913 150	5 572 667
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	6 036 322	5 784 500	6 136 517
Autres services extérieurs (hors 629)	2 675 955	2 683 390	1 674 470
Impôts Taxes	1 387 170	1 382 760	1 531 760
Taxes foncières	8 931 067	9 100 000	9 450 000
Rémunérations du personnel (hors 6419)	9 560 960	8 749 000	9 163 000
Charges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	3 953 045	4 102 500	3 966 000
Remboursement IJ	-575 985		-600 000
Autres charges de gestion courante	91	20 010	21 010
Pertes sur créances irrécouvrables	1 158 252	1 450 000	1 298 650
Charges financières (hors 6691)	2 035 359	2 020 000	2 805 000
Charges exceptionnelles	1 946 879	1 261 000	1 027 100
Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés		1 729 000	760 000
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	27 442 852	17 326 000	18 570 000
Provisions pour gros entretien	3 035 581	1 200 000	2 189 000
Charges récupérables	14 985 242	15 997 900	15 997 900
TOTAL CHARGES	88 473 061	79 436 910	80 284 224
RESULTAT avant Fiscalité	3 531 192	963 090	1 991 127
Impôt Société s/ ventes Quartz + Audemar + Hoche	0	0	675 000
RESULTAT PREVISIONNEL APRES IS	3 531 192	963 090	1 316 127



TABLEAU DE PASSAGE DU RESULTAT AU FONDS DE ROULEMENT

CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	1 316 127
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	3 775 000
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	5 118 000
	3 850 000
	0
TOTAL I	12 743 000
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	10 092 127
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT	
	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
	- Quote-part des subventions virée au résultat
	- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions
	- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
	TOTAL II
	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	10 092 127
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé:	
Immobilisations incorporelles	224 000
Immobilisations corporelles	14 800 000
Immobilisations financières	0
Réduction de capitaux propres	600 000
Remboursement des dettes financières [hors accesssion (2)]	7 865 000
Intérêts compensateurs courus	
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	22 889 000
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)	
TOTAL DES EMPLOIS	22 889 000
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	2 856 873
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier:...	
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	22 889 000
SOUS-TOTAL - RESSOURCES	
	Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
	TOTAL DES RESSOURCES
	PRÉLÈVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
	dont variation de FR liée au financement de stock immobilier:.....
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL	
Fonds de roulement estimé au 1er janvier de l'exercice N	46 143 038
Variation du fonds de roulement	-2 856 873
FOND ROULEMENT PREVISIONNEL au 31 décembre de l'exercice N	43 286 165