



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 : 21

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

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 VALVERDE
-------------	-------------	--------------

Nombre de votants (présents + représentés) : 24

DELIBERATION 22-38	22 - 38 - DEBAT ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2023
Débat d'orientations budgétaires 2023	<p>Mesdames, Messieurs,</p> <p>Monsieur le Président présente le rapport suivant :</p> <p>En application des dispositions de l'article R 423-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, « le Conseil d'Administration délibère sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédant l'examen de celui-ci ».</p> <p>Ce débat permet notamment aux Administrateurs :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'être informés des grandes lignes qui guideront la Direction de l'Office pour l'établissement du Budget 2023 qui leur sera proposé ultérieurement,- de débattre des orientations qui seront ensuite traduites dans le budget primitif,- d'être informés de l'évolution de la situation financière de l'Office.

I - ELEMENTS DE CONTEXTE & ENJEUX

Notre Office fusionné entamera son troisième exercice budgétaire en 2023.

Ce budget sera impacté par des évolutions réglementaires du secteur HLM, de la détérioration de la situation économique complexe et instable auxquelles THM doit continuer à faire face.

L'exercice 2023 sera particulièrement difficile, du fait de :

↳ L'augmentation du livret A qui a commencé en 2022 et qui devrait se poursuivre en 2023 pour atteindre au minimum 3,4 %

↳ L'augmentation du coût de l'énergie pour les locataires et également pour l'office

↳ L'augmentation du coût des prestations et des matériaux avec une inflation estimée à 6 %

↳ L'augmentation du montant des taxes foncières estimée au minimum à 6 %

↳ L'obligation de refaire tous les diagnostics de performance énergétique (DPE) antérieurs au 31/12/2017 suite au changement de méthode de calcul des DPE

↳ L'obligation de mettre aux normes tous les logements énergivores d'ici 2025 puis 2028.

II - LES ORIENTATIONS BUDGETAIRES

Pour le débat d'orientations budgétaires, des hypothèses vous sont proposées en vue de l'établissement 2023.

A - LE COMPTE DE RESULTAT

A1 -Les charges

► La maintenance :

Développer et mener les travaux en vue d'améliorer la sécurité des biens et des locataires

Les travaux neufs, réhabilitations, remplacement de composants seront maintenus en 2023.

La maintenance du patrimoine sera revalorisée de 6 %, pour tenir compte de l'inflation du coût des matériaux.

Cependant la situation économique contraint l'office à réduire sa programmation de gros entretien sur les prochaines années et notamment 2026. Si l'objectif de réduction de la vacance est atteint, le plan pluriannuel d'entretien sera revu en 2024.

Résorber la vacance

Il s'agit de l'enjeu majeur de THM, pour lequel il est proposé de maintenir le budget Etats Des Lieux (EDL) à un niveau élevé afin de remettre en location un maximum de logements attractifs.

Des actions importantes sont également menées pour la lutte contre les squats.

► Les frais de gestion (frais de personnel et frais de fonctionnement)

Compte tenu des contraintes financières, les départs à la retraite prévus ne sont accompagnés d'un remplacement qu'en cas de nécessité absolue et en privilégiant les postes de terrain.

La ligne dévolue aux stages et contrats d'apprentissage a été réduite.

En revanche, il a fallu tenir compte des obligations réglementaires notamment, l'augmentation au 1er juillet 2022 du point d'indice des fonctionnaires, qui impactera une année entière pour 2023.

Les autres frais de gestion sont contenus dans une proportion équivalente à l'enveloppe 2022.

► **Les charges financières :**

Les prêts de THM sont indexés sur le livret A, L'anticipation d'une hausse probable de son taux au 01/02/2023 à 3.4 % selon les experts, entraine un surcoût de 2 260 000 € de nos intérêts 2023. Une étude sur le réaménagement des emprunts est prévue avec la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

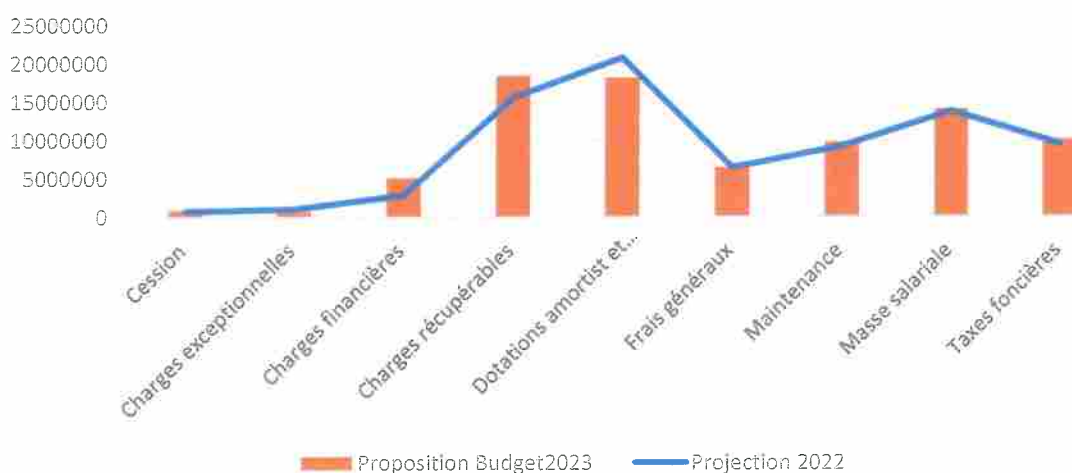
► **Les charges récupérables :**

La forte augmentation du coût de l'énergie, entraine une hausse des charges locatives dans la continuité de 2022 avec un impact de 18 % en 2023.

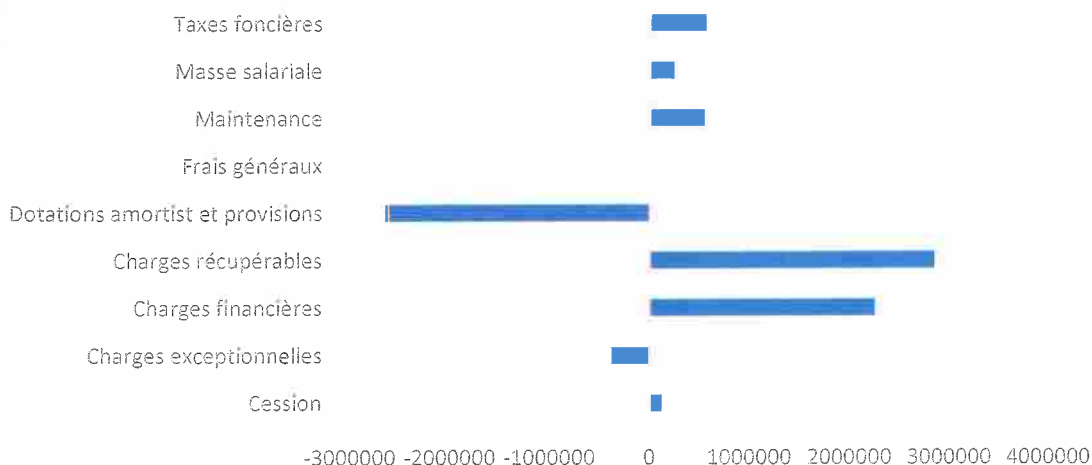
► **Taxes foncières :**

Une augmentation de 6 % a été anticipée. C'est un minima suite à l'annonce de la révision des bases locatives.

Projection charges 2022/2023



Variation charges 2022/2023



A2 - Les produits

► Les loyers

Compte tenu du contexte et des hypothèses de charges proposées, la projection 2023 ne peut s'équilibrer, qu'avec une revalorisation de loyers de 3,5 %, représentant une hausse de loyers de 1 800 000 €.

Il convient de préciser que les APL ont augmenté de 3,5 %, les minima sociaux de 4 % et les retraites de 4 % au 1/07/2022.

Il a été retenu une baisse de la vacance de 150 logements.

► Les produits financiers et exceptionnels

La forte augmentation des produits financiers est en relation avec la hausse du taux du livret A ; La trésorerie de THM étant essentiellement placée sur ce Livret. Les partenaires financiers seront consultés pour envisager une meilleure rentabilité de la trésorerie dans la limite des contraintes imposés par le code de la construction et de l'habitation sur les placements.

La baisse de la quote-part des subventions justifie la diminution des produits exceptionnels.

► Les produits divers

En fonction des éléments connus, il est envisagé une baisse de la modulation CGLLS soit un manque à gagner d'environ 500 000 €.

De plus, la programmation des travaux 2023 ne permet pas d'envisager la vente de certificat d'énergie, Le produit de ces ventes est estimé à 562 000 € en 2022.

► Les récupérations de charges locatives :

Les charges récupérées sont estimées à 93 % des charges récupérables.

► Les cessions

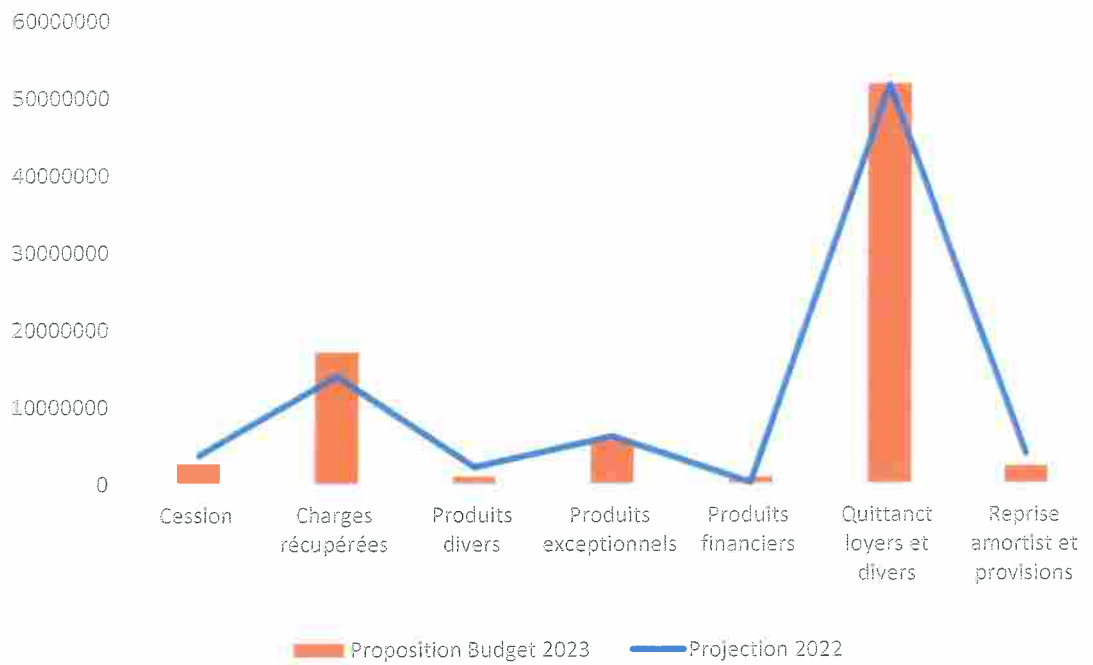
Malgré une augmentation des loyers de 3,5 % les ventes seront nécessaires pour équilibrer le budget 2023. La vente des biens ci-dessous devrait générer une plus-value après impôt de 1 405 000 €.

Les biens prévus à la vente sont :

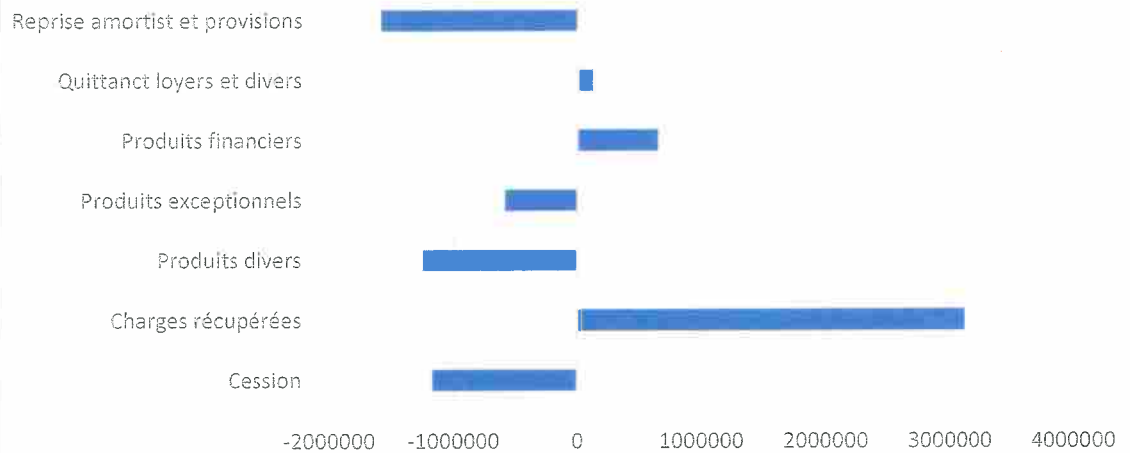
- Terrain Berthe B
- Terrain Messidor
- Logements Carnoules

Les graphiques ci-dessous ne tiennent pas compte de l'augmentation de loyers

Projection produits 2022/2023



Variation produits 2022 2023



A3 – Le résultat prévisionnel

Si les hypothèses de produits et de charges présentées précédemment sont retenues, les résultats prévisionnels en fonction des simulations de loyer sont récapitulés dans le tableau ci-dessous.

PROJECTION RESULTAT 2023					
Produits	Projection 2022	BUDGET 2023			
		Augmentation de loyers			
		0%	1%	2%	3,50%
Total Produits	78 460 351	78 523 000	79 023 000	79 553 000	80 323 000
Total Charges	79 484 224	82 289 800	82 289 800	82 289 800	82 289 800
Résultat avant cession actif	-1 023 873	-3 766 800	-3 266 800	-2 736 800	-1 966 800
Impact ventes Immobilières	2 340 000	1 405 000	1 405 000	1 405 000	1 405 000
Résultat après cession actif	1 316 127	-2 361 800	-1 861 800	-1 331 800	-561 800
Hypothèse décalage programmat° 2026		640 000	640 000	640 000	640 000
Résultat après proposition	1 316 127	-1 721 800	-1 221 800	-691 800	78 200

Voir détail en annexe

Il en résulte que sans augmentation du loyer de 3,5 % il ne sera pas possible d'équilibrer le budget 2023 sauf à modifier les hypothèses.

B - LES INVESTISSEMENTS

Le budget des investissements locatifs 2023 est de : 17 539 400 € qui se décompose de la façon suivante :

- Constructions : 9 330 000 €
- Réhabilitations 3 590 000 €
- Renouvellement de composants 4 619 400 €

Détail en annexe

Après avoir pris connaissance du présent Rapport et son annexe, il est demandé au Conseil d'Administration de constater que le Débat d'Orientations Budgétaires 2023 s'est bien tenu.

Le Conseil d'Administration,

Vu l'article L442-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation,
Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation,
Considérant que le quorum du Conseil d'Administration est atteint,

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	23	Abstentions	1	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Article 1

CONSTATE que le Débat d'Orientations Budgétaires 2023 s'est bien tenu.

OA Le Président du Conseil d'Administration,

Mohamed MAHALI





PROJECTION 2023

Produits	Projection 2022	BUDGET 2023				Variation 2023 taux 3,5%/2022
		Augmentation de loyers				
		0%	1%	2%	3,50%	
Charges récupérées	14 398 109	17 100 000	17 100 000	17 100 000	17 100 000	2 701 891
Loyers	50 982 300	51 065 000	51 565 000	52 095 000	52 865 000	1 882 700
Production immobilisée	150 000	120 000	120 000	120 000	120 000	-30 000
Produits des activités annexes	659 000	700 000	700 000	700 000	700 000	41 000
Subvention exploitation	267 800	157 000	157 000	157 000	157 000	-110 800
Autres produits gestion courante	1 744 718	680 000	680 000	680 000	680 000	-1 064 718
Produits financiers	200 000	850 000	850 000	850 000	850 000	650 000
Produits exceptionnels	6 173 624	5 590 000	5 590 000	5 590 000	5 590 000	-583 624
Reprise Provision gros entretien	3 000 000	1 261 000	1 261 000	1 261 000	1 261 000	-1 739 000
Reprise sur amortist et provisions	850 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	150 000
Variation stock	34 800	0				-34 800

Total Poduits	78 460 351	78 523 000	79 023 000	79 553 000	80 323 000	1 862 649
----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	------------------

Charges	Projection 2022	BUDGET 2023				Variation 2023 taux 3,5%/2022
		Augmentation de loyers				
		0%	1%	2%	3,50%	
Charges récupérables	15 997 900	18 388 100	18 388 100	18 388 100	18 388 100	2 390 200
Achats	721 150	678 200	678 200	678 200	678 200	-42 950
Autres charges de gestion	21 010	3 000	3 000	3 000	3 000	-18 010
Services extérieurs	5 572 667	6 029 450	6 029 450	6 029 450	6 029 450	456 783
Autres services extérieurs	1 674 470	1 549 500	1 549 500	1 549 500	1 549 500	-124 970
Impôts et taxes	1 531 760	1 464 000	1 464 000	1 464 000	1 464 000	-67 760
Taxes foncières	9 450 000	10 015 000	10 015 000	10 015 000	10 015 000	565 000
Charges de personnel	13 129 000	13 259 550	13 259 550	13 259 550	13 259 550	130 550
Remboursement IJ	-640 000	-470 000	-470 000	-470 000	-470 000	170 000
Pertes sur créances irrécouvrables	1 298 650	1 380 000	1 380 000	1 380 000	1 380 000	81 350
Dépense Gros entretien	6 136 517	6 158 500	6 158 500	6 158 500	6 158 500	21 983
Dotation aux amortissement	18 570 000	17 300 000	17 300 000	17 300 000	17 300 000	-1 270 000
Dotation pour Gros entretien	2 189 000	820 500	820 500	820 500	820 500	-1 368 500
Charges financières	2 805 000	5 065 000	5 065 000	5 065 000	5 065 000	2 260 000
Charges exceptionnelles	1 027 100	649 000	649 000	649 000	649 000	-378 100

Total Charges	79 484 224	82 289 800	82 289 800	82 289 800	82 289 800	2 805 576
----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	------------------

Résultat avant cession actif	-1 023 873	-3 766 800	-3 266 800	-2 736 800	-1 966 800
-------------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Impact ventes Immobilières	2 340 000	1 405 000	1 405 000	1 405 000	1 405 000
----------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Résultat après cession actif	1 316 127	-2 361 800	-1 861 800	-1 331 800	-561 800
-------------------------------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-----------------

Hypothèses: Décalage programmation 2026		640 000	640 000	640 000	640 000
---	--	---------	---------	---------	---------

Résultat après proposition	1 316 127	-1 721 800	-1 221 800	-691 800	78 200
-----------------------------------	------------------	-------------------	-------------------	-----------------	---------------

PROGRAMMATION INVESTISSEMENTS LOCATIFS 2023

PROGRAMMES	BUDGET 2023
Constructions	9 330 000
MASSENET	1 300 000
ESTRELL / BLANQUI	87 000
LES PINS / LE BAOU	240 000
DESAIX	5 300 000
SAINTE MUSSE VEFA 18 LOGTS	73 000
CRS 59	1 050 000
ANRU GASQUET EXTENSION	100 000
LE PATIO (la florane)	800 000
CASH EXPRESS	80 000
ANRU LE MURIER (ex altavilla)	300 000
Réhabilitations	3 590 000
PONCETTE	1 650 000
MAURELLE	150 000
MAX BARREL	160 000
PLEIN SUD	250 000
PRAIRIE	310 000
SAINT ANTOINE	100 000
VALLON	80 000
FLOREAL	45 000
ROUVE	90 000
PRESENTATION	120 000
PARC DE L'OLIVAIE	520 000
PORPHYRE	115 000
Renouvellement de composants	4 619 400
JULES MICHELET-Tour A	700 000
LA FLORANE- REPRISES FISSURES	235 000
RENOUVELT COMPOSANTS MAINTENANCE	3 684 400
TOTAL	17 539 400