



EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 22 mars 2023

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 : 22

M. MAHALI	M. CARASENA	Mme JEROME	Mme SIDI DRIS
Mme BAGHDAD	Mme CASTALDO	Mme MASSI	M. SMAILI
Mme BASS	M. CAVANNA	M. MARKOVIC	Mme TOURRES
Mme BERNARDINI	M. DE GEA	Mme MATHERON	Mme VALVERDE
M. BOURRELY	M. GARCIN	M. MORENO	
Mme CANTAREL	M. GILLET	M. RICHARD	

Absents/excusés avant donné pouvoir : 4

Mme BELLEC	à	M. CAVANNA
M. BEN MIHOUB	à	M. MORENO

Mme BICAIS	à	Mme BAGHDAD
Mme CHENET	à	M. MAHALI

Absents/excusés : 1

Mme FORTIAS

Nombre de votants (présents + représentés) : 26

DELIBERATION 23-08 Personnel fonctionnaire Mise à jour du tableau des effectifs au 01/04/2023	<u>N° 23-08 – BUDGET 2023 - DECISION MODIFICATIVE</u> Mesdames, Messieurs, Monsieur le Président présente le rapport suivant : Par délibération n° 22-52 du 21 décembre 2022, le Conseil d'Administration a approuvé le budget 2023 de THM. Suite à la survenance de différents événements, la projection du Budget 2023 doit être revue. Il en ressort les éléments suivants :
--	--

Activité locative 2023 en €	Approbation CA 21/12/22	Projection 03/2023
Résultat comptable	213 670	51 752
Capacité d'autofinancement	8 584 170	9 852 543
Prélèvement Fonds de Roulement	4 021 230	5 798 357
Autofinancement net HLM	1 932 170	3 200 543

Soit une variation des différents composants en euros et pourcentage.

	Montant € Voté 12/22	Montant € Actualisé	Variation en €	Variation en %
Capacité d'autofinancement	8 584 170	9 852 543	1 268 373	14,78%
Prélèvement Fonds de Roulement	4 021 230	5 798 357	1 777 127	44,19%

L'article R423-25 du CCH prévoit, lorsqu'il apparait un bouleversement de l'économie générale du budget d'un OPH à comptabilité commerciale, qu'une décision modificative rétablissant l'équilibre soit présentée au Conseil d'Administration.

Cette économie est considérée comme bouleversée lorsque, notamment, l'une au moins des conditions suivantes est remplie :

- La prévision actualisée de la CAF est inférieure de 10 % ou supérieure de 20 % à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration.
- La prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement est supérieure de 10 % à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration.

► LA VARIATION DU PRELEVEMENT EN FONDS DE ROULEMENT JUSTIFIE DONC CETTE DELIBERATION MODIFICATIVE.

Cette variation a diverses origines.

Ci-dessous, les éléments principaux du Tableau de Financement impactés :

	Ressources €	Emplois €
Décalage Emprunt		
↳ L'olivier : Décalage livraison de 2023 à 2024 - Report emprunt	- 6 678 000	
↳ Porphyre : Emprunt reçu en 2022	- 382 500	
Report programmes construction et Réhabilitation		
↳ Construction Massenet		-1 250 000
↳ Construction CRS 59		-1 000 000
↳ Construction Patio Florane		-700 000
↳ Réhabilitation Poncette		-1 450 000
↳ Divers programmes de Réhabilitation		-925 000
Total	-7 060 500	5 325 000

Ces différents éléments ne sont que des décalages de flux de trésorerie sur l'exercice 2024.

Au 27/02/2023, la trésorerie de THM s'élève à 51 700 000 €. Cette trésorerie et le fonds de roulement permettent d'absorber cette augmentation du prélèvement en fonds de roulement.

Il n'y a pas lieu de prendre des mesures de report de programmation, ni d'anticipation de déblocage de prêts.

Ces variations sont présentées en annexe, dans le tableau « CAF / Fonds de Roulement ».

Dans la partie exploitation, des mouvements ont dû être opérés du fait du report de la vente de 2 biens :

- Terrain Berthe B
- Terrain Messidor
-

Ces ventes généraient une plus-value de 960 000 €.

De ce fait, afin de sauvegarder l'équilibre budgétaire, des économies ont été réalisées sur divers postes et des ajustements de produits ont été effectués.

Ces variations sont présentées dans le tableau annexé, « Budget synthétique ».

Dans ces conditions, au vu de ces différents éléments, il est proposé au Conseil d'Administration d'adopter la présente délibération modificative du budget 2023.

Le Conseil d'Administration,

Vu les articles R421-16 et R423-25 du Code de la Construction et de l'Habitation,
Vu la délibération n° 22-52 du CA du 21/12/2022

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

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	26	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Article 1

ADOpte la présente délibération modificative du budget 2023.

Le Président du Conseil d'Administration,


① Monamed MAHALI

CAF/PRELEVEMENT FONDS DE ROULEMENT

Libellés	Vote 12/2022	Ajustement	Commentaires	Projection
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	213 670			51 752
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	92 000	-29 709		62 291
+ Dotat° amortissements & provisions	17 680 500	150 000		17 830 500
	0			0
TOTAL I	17 986 170			17 944 543
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	8 584 170			9 852 543

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle (non soumis au vote du CA)

Libellés	Vote 12/2022	Ajustement	Commentaires	Projection
- Produits des cessions d'éléments d'actifs	2 385 000	-1 310 000		1 075 000
- Quote-part des subventions virée au résultat	4 756 000			4 756 000
- Reprises sur amortissements & provisions	2 261 000			2 261 000
- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs	0			0
TOTAL II	9 402 000			8 092 000
INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT	0			0

Tableau de financement

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	0			0
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé:	0			0
Immobilisations incorporelles	90 000			90 000
Immobilisations corporelles	17 807 900	5 325 000	Divers programmes	12 482 900
Immobilisations financières	0			0
Réduction de capitaux propres	0			0
Remboursement des dettes financières [hors accession] (2)	6 652 000			6 652 000
Intérêts compensateurs courus	0			0
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	24 549 900			19 224 900
Remboursement dettes finançant des stocks immobiliers (2)	0			0
TOTAL DES EMPLOIS	24 549 900			19 224 900
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	0			0
dont variat° de FR liée au financement de stock immobilier:...	0			0
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	24 549 900			19 224 900

CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	9 852 543			9 852 543
Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé:	0			0
Produits des cessions d'éléments d'actif	2 385 000	-1 310 000		1 075 000
Autres immobilisat° financières (sauf 271,272 et 2768)	0			0
	0			0
Augmentation de capitaux propres	245 500			245 500
Augmentation dettes financières [hors accession] (2)	9 314 000	-7 060 500	et desaix reporté	2 253 500
	0			0
SOUS-TOTAL-RESSOURCES	20 528 670			13 426 543
Augmentation dettes finançant des stocks immobiliers (2)	0			0
TOTAL DES RESSOURCES	20 528 670			13 426 543
PRÉLEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT	4 021 230			5 798 357
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier:.....	0			0
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	24 549 900			19 224 900

BUDGET SYNTHETIQUE ACTUALISE (Activité locative)

Compte de résultat prévisionnel

		Charges ajustées	Produits ajustés		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	679 200	700 000	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation de stocks	0	0		
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	5 808 450	52 865 000	704	Loyers
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	6 108 500	0		
62	Autres services extérieurs (hors 629)	1 537 200	0	71	Production stockée
63 (sauf 63512)	(sauf 63512) Impôts, taxes, verst assimil (hors 6319, 63512)	1 459 000	120 000	72	Production immobilisée
63512	Taxes foncières	10 015 000	0		
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	9 037 150	157 000	74	Subventions d'exploitation
6481	Autres charges de personnel - rémunérations, indem.	139 000	0		
Autres 64	Charges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	3 406 920	0		
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	3 010	680 000	75	Autres produits de gestion courante
654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 380 000	0		
66	Charges financières (hors 6691)	5 130 000	1 150 000	76	Produits financiers
67 (sauf 675)	Charges exceptionnelles	649 000	5 790 000	77 (sauf 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)
675	Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis	62 291	1 075 000	775	Vente Audemar et Hoche
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortissements et provisions	17 600 000	1 000 000	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortissements et provisions
68157	Provisions pour gros entretien	230 500	1 261 000	78157	Provisions pour gros entretien
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéfices	252 927	40 000	79	Transferts de charges
71	Production stockée	0	0	603	Variation de stocks
TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES		63 498 148	64 838 000	TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES	
063	Total des charges récupérables	18 388 100	17 100 000	703	Récupération des charges locatives
TOTAL DES CHARGES		81 886 248	81 938 000	TOTAL DES PRODUITS	
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)		51 752		RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)	
TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT		81 938 000	81 938 000	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle (non soumis au vote du CA)

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	51 752	0	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
	0	1 075 000	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	62 291	4 756 000	- Quote-part des subventions virée au résultat
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	17 830 500	2 261 000	- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions
	0	0	- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL I	17 944 543	8 092 000	TOTAL II
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	9 852 543	0	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

Tableau de financement

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	0	9 852 543	CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé:	0	0	Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé:
Immobilisations incorporelles	90 000	1 075 000	Produits des cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	12 482 900	0	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières	0	0	
Réduction de capitaux propres	0	245 500	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accesssion (2)]	6 652 000	2 253 500	Augmentation des dettes financières [hors accesssion (2)]
Intérêts compensateurs courus	0	0	
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	19 224 900	13 426 543	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)	0	0	Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
TOTAL DES EMPLOIS	19 224 900	13 426 543	TOTAL DES RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	0	5 798 357	PRÉLÈVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier...	0	0	dont variation de FR liée au financement de stock immobilier.....
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	19 224 900	19 224 900	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

BUDGET SYNTHETIQUE 2023

Compte de résultat prévisionnel

Produits					
Comptes	Libellés	Charges votées	Economies proposées	Commentaires	Charges ajustées
0 (sauf 603)	Achats (hors 609)	679 200			679 200
03	Variation de stocks	0			0
1 (sauf 6152)	Services extérieurs (hors 619)	5 978 450	170 000	Etudes service informatique	5 808 450
1521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	6 158 500	50 000	Baisse programmation	6 108 500
2	Autres services extérieurs (hors 629)	1 565 500	28 300	Enquête service qualité + frais postaux	1 537 200
3 (sauf 6351)	Impôts, taxes, verst.assim. E11	1 459 000			1 459 000
3512	Taxes foncières	10 015 000			10 015 000
41	Rémunérations du personnel (hors 6419)	9 037 150	100 000	Indemnité licenciement /contrat apprentissage	8 937 150
481	Autres charges de personnel - rémunérations, indem.	139 000			139 000
autres 64	Charges de personnel	3 606 920	100 000	Assurance statutaire	3 506 920
5 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	3 010			3 010
54	Pertes sur créances irrécouvrables	1 380 000			1 380 000
6	Charges financières (hors 6691)	5 130 000			5 130 000
7 (sauf 675)	Charges exceptionnelles	649 000			649 000
75	"Valeur comptable des éléments d'actifs cédés,	92 000	29 709	Sortie vente Berthe et Messidor	62 291
8 (sauf 6815)	"Dotations aux amortissements, aux provisions"	17 300 000	-300 000	Réévaluation	17 600 000
8157	Dotat° Provisions pour gros entretien	380 500	150 000	Baisse Prov PGE 2026	230 500
9	Impôts sur les bénéfices"	573 000	320 073	Sortie vente Berthe et Messidor	252 927
1	Production stockée	0			0
TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES		64 146 230	648 082		63 498 148
63	Total des charges récupérables	18 388 100			18 388 100
TOTAL DES CHARGES		82 534 330			81 886 248
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)		213 670			51 752
TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT		82 748 000			81 938 000

Produits						
Comptes	Libellés	Recettes ajustées	Commentaires	Produits ajustés	Comptes	Libellés
700 000				700 000	70 (sauf 703,	Produits des activités
0				0		
52 865 000				52 865 000	704	Loyers
0				0		
0				0	71	Production stockée
120 000				120 000	72	Production immobilisée
0				0		
157 000				157 000	74	Subventions d'exploitation
0				0		
0				0		
680 000				680 000	75	Autres produits de gestion courante
0				0		
850 000		300 000	Ajustement livret A	1 150 000	76	Produits financiers
5 590 000		200 000	Degrevement TFPB	5 790 000	77 (sauf 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)
2 385 000		-1 310 000		1 075 000	775	Produits de cession
1 000 000				1 000 000	78 (sauf 7815)	Reprises sur amortissements et provisions
1 261 000				1 261 000	78157	Reprise Provisions pour gros entretien
40 000				40 000	79	Transferts de charges
0				0	603	Variation de stocks
65 648 000		-810 000		64 838 000		TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES
17 100 000				17 100 000	703	Récupération des charges locatives
82 748 000				81 938 000		TOTAL DES PRODUITS
						RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
82 748 000				81 938 000		TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT