



## EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration Extraordinaire

### Séance du 25 octobre 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 : 26**

**Présents : 20**

M. MAHALI	M. BOURRELY	Mme FORTIAS	Mme MATHERON
Mme BAGHDAD	M. CAVANNA	M. GARCIN	M. MORENO
Mme BELLEC	Mme CHENET	M. GILLET	M. RICHARD
M. BEN MIHOUB	M. DE GEA	Mme JEROME	Mme SIDI DRIS
Mme BERNARDINI	M. DOYER	M. MARKOVIC	M. SMAILI

**Absents/excusés avant donné pouvoir : 3**

Mme BASS	à	Mme BAGHDAD
Mme BICAIS	à	Mme BAGHDAD

M. CARASENA	à	Mme MATHERON
-------------	---	--------------

**Absents/excusés : 3**

Mme CANTAREL	Mme MASSI	Mme VALVERDE
--------------	-----------	--------------

**Nombre de votants (présents + représentés) : 23**

<b>DELIBERATION</b> 23-55  Avancement budgétaire 2023	<b><u>N° 23-55 – AVANCEMENT BUDGETAIRE 2023</u></b>  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 et présenté au moins une fois par an au Conseil d'Administration.  Ce suivi est acté par l'établissement d'états comparatifs entre recettes/dépenses projetées jusqu'à la fin de l'exercice et les prévisions initiales approuvées par délibération n° 22-52 en date du 21 décembre 2022, modifiées par délibération n° 23-08 en date du 22 mars 2023.
--	---

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

### **A – La règle**

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 le 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 8 116 360 €, soit une baisse de 1 736 183 € représentant une variation (-) 17,6% par rapport au budget modifié présenté au CA du 22 mars 2023, délibération n° 23-08 établie à 9 852 543 €. Cette variation est hors de la fourchette de (-) 10 à (+) 20 % par rapport à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration.

- 2°) Le prélèvement sur le fonds de roulement actualisé est évalué à 4 645 940 €, soit une baisse de 1 152 417 € représentant une variation de (-) 19,87% par rapport à la prévision de 03/2023 établie à 5 798 357 €. Cette baisse du prélèvement sur le fonds de roulement n'entraîne pas d'observation.

Les conditions caractérisant le bouleversement de l'économie générale du budget étant atteintes par la baisse de la capacité d'autofinancement supérieure à 10%, il est 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 2023**

### **A – Le résultat**

L'actualisation du budget 2023 présenté en mars 2023 prévoyait un résultat de 51 752 €.

Depuis, la projection attendue sur plusieurs postes de dépenses et recettes a largement évolué.

Les variations les plus importantes sont présentées ci-après :

#### **A1 - Les produits : + 747 000 €**

##### **1°) Autres produits de gestion courante**

Une hausse de ce poste provient du dispositif de lissage de la RLS, la modulation de cette cotisation nous est favorable.

La cotisation 2023 a généré un remboursement de 1 045 000 €, supérieure à notre prévision budgétaire de 365 000 €.

## 2°) Les cessions immobilières

Une vente du commerce des Savonnières est programmée sur le mois de décembre. Cette vente générera un produit de cession de 230 000 € et une plus-value après impôt de 155 000 €.

Du fait de la date, une incertitude demeure sur le respect des délais de signature chez le notaire.

## 3°) Les produits financiers

Les produits financiers ont été actualisés. Le ralentissement des investissements a eu pour contrepartie une trésorerie plus importante qui étant placée, a généré des intérêts.

## **A2 - Les charges : + 1 687 k€**

Les services de THM ont réalisé de gros engagements sur les dépenses d'entretien, le but étant de remettre en état les logements afin de réduire la vacance ainsi que les logements ayant subi des dégradations du fait d'importants sinistres.

Si ces travaux n'étaient pas réalisés dans leur intégralité en 2023, ces engagements auraient un impact non négligeable sur le résultat 2023.

## 1°) les dépenses de gros entretien

Toulon Habitat Méditerranée a augmenté de 1 200 000 € ce poste par rapport à la délibération de mars 2023. Ce budget important doit permettre d'accélérer la mise en location du stock de logements vacants.

L'office s'était engagé à relouer a minima 150 logements en 2023. Ces derniers sont souvent en très mauvais état et nécessitent un gros effort financier.

Ci-dessous les sommes allouées aux états des lieux (EDL) sur les 3 dernières années

Comptes Budgétaires EDL	Exercices			Total général
	2021	2022	2023	
617 -Diagnostic	52 078	51 377	62 590	166 045
6228 - Sécurisation	0	0	1 614	1 614
60631 - Fournitures	69 088	34 465	37 763	141 316
61351 - Portes sécurité	45 225	121 330	152 041	318 597
615119 - Petit entretien	198 035	199 288	130 145	527 468
615219- Gros entretien	2 009 504	2 571 299	3 618 219	8 199 022
622711 - Huissiers		268		268
<b>Total général</b>	<b>2 373 929</b>	<b>2 978 027</b>	<b>4 002 372</b>	<b>9 354 329</b>

Le montant 2023 est arrêté au 30/09/2023, les dépenses estimées fin 2023 sont de 4 300 000 €.

## 2°) La taxe foncière

La taxe foncière a augmenté de 7,1 % par rapport à celle de 2022. Le montant définitif sera connu au courant du mois d'octobre.

### 3°) Charges récupérables

L'augmentation du coût de l'énergie, électricité et Gaz, a un fort impact sur notre Résultat. Dans l'attente d'information et d'évaluation du bouclier tarifaire sur l'électricité, nous avons augmenté le budget de l'électricité récupérable de 440 k€ en prenant en compte 250 000 € de bouclier tarifaire.

Le budget Gaz a été augmenté 350 000 €, afin de faire face à la facturation.

L'office est en attente d'un bouclier tarifaire sur le chauffage urbain auprès de la société Zéphire. Une réponse devrait nous parvenir d'ici la fin d'année.

La refacturation des charges récupérables auprès de nos locataires est estimée à 89 %.

Si les hypothèses ci-dessus étaient retenues, le résultat prévisionnel serait déficitaire de 888 K€.

## **B – LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (CAF)**

La baisse de la capacité d'autofinancement (CAF) de 1 736 183 € est générée principalement par le surcoût de l'énergie et l'augmentation du budget EDL pour la remise en état des logements vacants.

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 1 152 417 € est due, essentiellement, au fait que le budget prévu pour les investissements d'immobilisations corporelles ne sera pas consommé dans sa totalité. Parallèlement, les financements prévus ne seront pas encaissés en 2023.

## **D – LA TRESORERIE AU 30/09/2023**

La trésorerie au 30/09/2023, avant paiement de la taxe foncière 2023 (environ 13 000 000 €), s'élève à 56 300 000 €.

Jusqu'à ce jour, elle est placée sur le Livret A.

Compte tenu que le Conseil d'Administration a donné délégation au Bureau de pouvoir réaliser des placements, ces opérations relèvent de sa compétence.

A l'issue de cette présentation, il est demandé au Conseil d'Administration de prendre acte de la présentation de l'avancement budgétaire au 30 septembre 2023.

### **Le Conseil d'Administration,**

**Vu** les articles R421-16 et R423-25 du Code de la Construction et de l'Habitation,  
**Vu** les délibérations n° 22-52 du CA du 21/12/2022 et n° 23-08 du CA du 22/03/2023

**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 la présentation de l'avancement budgétaire au 30 septembre 2023.



Le Président du Conseil d'Administration,

Mohamed MAHALI

A large, stylized handwritten signature in blue ink is written over the printed name 'Mohamed MAHALI'. The signature consists of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

**COMPTE DE RESULTAT 2023**

<b>CHARGES</b>	<b>BUDGET INITIAL</b>	<b>Projection présentée CA 03/2023</b>	<b>Projection 2023</b>
Achats	679 200	679 200	703 800
Autres charges de gestion courante	3 010	3 010	61 010
Autres charges de personnel - rémunérations, indem.	139 000	139 000	110 000
Autres services extérieurs (hors 629)	1 565 500	1 529 050	1 600 679
Charges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	3 606 920	3 396 920	3 264 867
Charges exceptionnelles	649 000	649 000	807 000
Charges financières (hors 6691)	5 130 000	5 130 000	5 130 000
Charges Récupérables	18 388 100	18 388 100	19 051 105
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	6 158 500	6 108 500	7 342 855
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	17 300 000	17 600 000	17 200 000
Participation des salariés - Impôts sur les bénéfices	573 000	252 927	303 927
Pertes sur créances irrécouvrables	1 380 000	1 380 000	1 300 000
Provisions pour gros entretien	380 500	230 500	230 500
Rémunérations du personnel (hors 6419)	9 037 150	8 937 150	8 845 000
Services extérieurs (hors 619)	5 978 450	5 926 600	6 009 878
Taxes foncières	10 015 000	10 015 000	10 120 950
Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés	92 000	62 291	89 000
Impôts, taxes verst assimilés	1 459 000	1 459 000	1 402 620
<b>Total général</b>	<b>82 534 330</b>	<b>81 886 248</b>	<b>83 573 191</b>

<b>PRODUITS</b>	<b>BUDGET INITIAL</b>	<b>Projection présentée CA 03/2023</b>	<b>Projection 2023</b>
Autres produits de gestion courante	680 000	680 000	1 045 001
Loyers	52 865 000	52 865 000	52 735 000
Production immobilisée	120 000	120 000	120 000
Produits des activités	700 000	700 000	700 000
Produits des cessons d'éléments d'actif	2 385 000	1 075 000	1 308 000
Produits exceptionnels (hors 7732)	5 590 000	5 790 000	6 036 000
Produits financiers	850 000	1 150 000	1 300 000
Provisions pour gros entretien	1 261 000	1 261 000	1 261 000
Récupération des charges locatives	17 100 000	17 100 000	16 950 050
Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions	1 000 000	1 000 000	1 190 000
Subventions d'exploitation	157 000	157 000	0
Transferts de charges	40 000	40 000	40 000
<b>Total général</b>	<b>82 748 000</b>	<b>81 938 000</b>	<b>82 685 051</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>213 670</b>	<b>51 752</b>	<b>-888 140</b>

**Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle**

<b>RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)</b>	<b>0</b>	<b>888 140</b>	<b>RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)</b>
	0	1 308 000	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	89 000	4 756 000	- Quote-part des subventions virée au résultat
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	17 430 500	2 451 000	- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions
	0	0	0 - Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
<b>TOTAL I</b>	<b>17 519 500</b>	<b>9 403 140</b>	<b>TOTAL II</b>
<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>8 116 360</b>	<b>0</b>	<b>INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT</b>

**TABLEAU DE FINANCEMENT**

<b>INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>0</b>	<b>8 116 360</b>	<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE</b>
Immobilisations incorporelles	70 000	1 308 000	Produits des cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	9 600 000	0	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et
Immobilisations financières	0	0	
Réduction de capitaux propres	0	41 200	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors	6 652 000	2 210 500	Augmentation des dettes financières [hors accesssion
Intérêts compensateurs courus	0	0	
<b>SOUS-TOTAL - EMPLOIS</b>	<b>16 322 000</b>	<b>11 676 060</b>	<b>SOUS-TOTAL - RESSOURCES</b>
Remboursement des dettes finançant des stocks	0	0	Augmentation des dettes finançant des stocks
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>16 322 000</b>	<b>11 676 060</b>	<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>
<b>APPORT AU FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>0</b>	<b>4 645 940</b>	<b>PRÉLEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT</b>
<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE</b>	<b>16 322 000</b>	<b>16 322 000</b>	<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>

**FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL**

Fonds de roulement estimé au 1er janvier de l'exercice	39 296 944
Variation du fonds de roulement	-4 645 940
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre de l'exercice N	34 651 004