

**REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU 24 OCTOBRE 2022**

<b>Président</b>	Jackie GOULET
<b>Etaient Présents</b>	Jean-Pierre BACHOWICZ, Gaëtan BEILLARD, Arnaud BOUCHET, François BREE, Bernadette BUTY, Edwige CHOUTEAU, Marie-Claire CHUPIN, Joëlle DELAGARDE, Anne FAUCOU, Sylvie GAREL, Michel GOULU, Béatrice GUILLON, Marie-Thérèse MAHOT, Joël NAU, Paul NICOLAS, Claude POIRIER, Nadine SCULO - Administrateurs.
<b>Etaient absents excusés</b>	Jacqueline TARDIVEL, représentée par M. Béatrice GUILLON Marie-Claude CORNIL Jean-Christophe LOUVET Sophie METAYER Gilles TALLUAU

**N°2022 – 12 : ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2023**

Le présent rapport expose les grandes orientations dans lesquelles s'inscrit la préparation du budget de fonctionnement et d'investissement de l'exercice 2023 de l'Office.

Le Conseil d'Administration délibère sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédant l'examen de celui-ci.

Ce débat doit permettre à l'assemblée délibérante :

- de débattre des orientations budgétaires qui préfigurent des priorités qui seront inscrites dans le budget primitif,
- d'être informée sur l'évolution de la situation financière de l'Office.

**A/ Contexte économique et social ayant un impact sur les orientations 2023 :**

Au regard des évolutions sociales, économiques et financières intervenues depuis 2 ans, un nouveau contexte se présente pour l'année 2023 :

- Crise du pouvoir d'achat de la population française suite à la hausse importante de l'inflation
- Crise de l'énergie induisant des hausses drastiques du prix du fuel, gaz, bois...
- Crise des matériaux dans le bâtiment provoquant une hausse des prix de la construction dans l'immobilier
- Enjeux climatiques avec l'accentuation du réchauffement de la planète
- Accroissement de la demande de logements sociaux en France face à l'insuffisance des constructions et à la paupérisation des ménages

... / ...

Suite aux élections présidentielles, le gouvernement a engagé une 1<sup>ère</sup> loi sur le Pouvoir d'Achat pour aider en urgence les ménages les plus modestes :

- **Revalorisation des aides au logement au 1<sup>er</sup> juillet 2022 à hauteur de 3.5 %**
- **Hausse du SMIC à hauteur de 5,63 % en cumulé sur 2022**
- **Hausse des retraites de 4 %**
- **Revalorisation des prestations sociales de 4 %**
- **Chèques énergie et bouclier tarifaire**

Plus spécifiquement au niveau du logement, la loi a prévu :

- **Gel des loyers pour les logements classés F et G au niveau de leur DPE pour le logement privé**
- **Plafonnement des loyers à 3.6 % selon l'indice IRL (hors classes F et G)**
- **Bouclier tarifaire sur le gaz et l'électricité :**
  - o **Hausse de l'électricité bloquée à 4 % en 2022. Pas d'annonce précise pour 2023**
  - o **Blocage du prix du gaz au tarif réglementé du 1<sup>er</sup> novembre 2021 pour 2022 et 2023**

L'ensemble de ces mesures aura un impact sur la gestion des organismes HLM et sur le pouvoir d'achat de nos locataires dont l'ampleur est encore difficile à mesurer. Il convient de rappeler que 50 % de nos locataires bénéficie de l'APL et par conséquent que tous ne sont pas concernés par la révision des prestations sociales.

La crise de l'énergie va fortement impacter la situation sociale de nos locataires au niveau des charges de chauffage malgré le bouclier tarifaire instauré par l'Etat. L'enjeu consistera pour l'Office en lien notamment avec le Groupe « Habitat Réuni » à mutualiser nos achats et à conclure les meilleurs prix d'achat du gaz pour nos chaufferies collectives dans l'intérêt des locataires. Pour les locataires dont le chauffage est individuel (gaz ou électricité), l'office n'a aucun moyen de réguler les tarifs et ne peut que conseiller nos locataires sur les moyens de faire des économies d'énergie. Le risque des impayés sur ces charges locatives est important en 2023.

La crise des matériaux dans la construction, les évolutions réglementaires en matière de construction (RE 2020) conduisent à des hausses de prix dans les appels d'offres de l'ordre de 15 à 20 % en 2022. Gageons que l'année 2023 se stabilise à ce niveau et que les entreprises retrouvent plus de lisibilité dans leurs approvisionnements et dans leurs coûts. Les investissements ne doivent pas être ralentis au niveau de l'Office pour le moment, l'année 2023 sera décisive quant à la capacité de l'organisme à poursuivre son plan de développement si les prix continuent à grimper.

Par ailleurs, la hausse du livret A de 0.75 % à 1 % en février 2022, puis de 1 à 2 % en août 2022 aura impact sur les charges financières de l'Office en raison des emprunts à taux révisable livret A avec la CDC.

**Au regard de ce contexte, l'objectif pour l'Office est de limiter l'ensemble de ses budgets de fonctionnement à moins de 3 % et de conduire des actions en matière de sobriété énergétique au niveau du parc des logements dans l'intérêt des locataires et au niveau de son siège.**

## **B/ Orientations stratégiques de l'Office en 2023**

Au niveau de l'Office, les principaux enjeux stratégiques de ce budget 2023 sont :

- **Poursuivre la production nouvelle de logements locatifs sociaux à Saumur et sur l'agglomération pour atteindre les 600 logements sur 2020/25**
- **Poursuivre la transformation du parc au niveau du programme de rénovation urbaine**
- **Poursuivre la réhabilitation énergétique par la suppression des classes F et G d'ici 2025 et intégrer la stratégie Nationale Bas Carbone à 2050**
- **Engager le nouveau programme d'actions du label de qualité de service « Quali'hlm »**
- **Poursuivre la modernisation de la gestion de l'Office par le développement du numérique**
- **Faire des économies de gestion par des effets de mutualisation avec Habitat Réuni**

## C/ Orientations 2023 au niveau du Fonctionnement :

### ➤ **Autofinancement :**

L'objectif est de dégager un autofinancement d'exploitation entre **5 et 7 %**. Cet autofinancement est indispensable à la poursuite du plan de développement de l'Office et aux besoins de fonds propres pour les investissements futurs.

#### **Evolution du taux d'autofinancement d'exploitation (en % des loyers)**

	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Taux	11.8%	12.5 %	10.3 %	7 %

(\*) estimation budget 2022

### ➤ **Produits d'exploitation :**

- **Loyers conventionnés, non conventionnés et autres loyers**

Le montant prévisionnel des loyers est évalué à **15 809 982 €**. Il intègre une augmentation des loyers et un maintien de la RLS estimée à 975 000 €.

- **Augmentation des loyers :**

- 0 % pour les logements classés F et G
- + 3% au 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour tous les autres logements et annexes.
- Intégration des livraisons des nouveaux programmes. Montant estimé à 183 852 €
- Maintien des niveaux de recettes des autres loyers (Commerciaux et locations diverses) au même niveau que 2022.

Taux de vacance : prévoir un taux de vacance entre 6 et 8 % sur le parc compte tenu du blocage des logements pour le dossier ANRU.

- **Produits financiers : Progression de 1 % suite à la remontée des taux**

- **Autres Produits :**

- Intégration des subventions d'exploitation CGLLS pour le personnel dédié au PRU : + 30 K€
- Maintien de la production immobilisée au regard des opérations ANRU engagées.
- La vente de CEE: prévoir une constance de ces recettes au vu des travaux de réhabilitation lancés en 2021.

- **Produits exceptionnels**

- Maintien du niveau de vente de logements à 3/4 logements
- Maintien des dégrèvements TFPB, sous réserve de la Loi de Finances 2023

## ➤ Charges d'exploitation

Toutes les économies dans les charges de fonctionnement qui n'affectent pas le service aux locataires doivent être recherchées.

L'objectif est de maintenir un coût de gestion au logement à un niveau équivalent aux années précédentes, soit autour de 1000 € par logement.

2018	2019	2020	2021	2022*
942€/logt	990 €/logt	945 €/logt	965 €/logt	980€/logt *

(\* ) estimation

- Charges de personnel non récupérables :

Dans l'objectif de contenir le coût de gestion, la politique des ressources humaines (moyens humains, salaires...) sera conduite avec la volonté de maintenir les charges de personnel non récupérables autour de 19% des loyers quittancés.

Une progression des salaires de 3 % est envisagée.

Evolution des charges de personnel :

	2019	2020	2021	2022
Montant en % des loyers	17.4 %	18 %	17.7 %	18.1% *

(\* ) estimation

- **Honoraires et charges extérieures**

Les honoraires et les prestations extérieures comprendront :

- Etude projet d'entreprise : 20 000 €
- Audit carbone de l'Office : 5/10 000 €
- Mise en œuvre des nouveaux DPE selon règle préétablie : mise à jour des Diagnostics à la relocation et lors des réhabilitations

Suite à la mise en place des nouveaux DPE et la consultation mutualisée avec Habitat Réuni pour les diagnostics immobiliers, l'Office prévoit une mise à jour plus importante qu'antérieurement des différents diagnostics (amiante, DPE et autres). Progression de 50 000 €.

- **Annuités d'emprunts :**

Progression attendue suite à la contraction de nouveaux emprunts en 2021.

Evolution des annuités sur 3 ans :

	2019	2020	2021	2022(*)
Annuités en K€	5519	5759	6058	6532
dont capital en K€	3875	4116	5050	5127

- **TFPB :**

Progression de 7 % en raison des augmentations fortes des valeurs de base de taxes foncière fixées par l'Etat.

### Evolution de la taxe Foncière

	2019	2020	2021	2022
Taux %/logt	13.3%	14%	13.3%	13.4%

Maintien des abattements TFPB en QPV à hauteur de 30 % en 2023.

- **Maintenance (dont régie) : hausse attendue des dépenses**

Le niveau maximum des frais d'entretien du patrimoine non récupérable attendu (entretien courant et gros entretien) est fixé à 1 800 K€ maximum.

Ces dépenses d'entretien ne pourront pas augmenter sauf pour les travaux de Gros entretien programmés liés à des réhabilitations dont les chantiers seront nombreux en 2023. Concernant la remise en état des logements, le budget sera maintenu au même niveau que 2022.

- **Impayés :**

+ - 0 K€, pas d'amélioration budgétée une dégradation est à prévoir.

- **Pertes de charges liées à la Vacance :**

Légère amélioration compte tenu de la diminution de la vacance.

## D/ Orientations 2023 au niveau des investissements :

### 1) Production nouvelle de logements

#### a) Opérations en cours

<u>Commune</u>	<u>Nom du programme</u>	<u>Nombre de logements</u>	<u>Montant</u>
Saumur	VEFA Terrasses de la Loire	7	768 593 €
Saumur	VEFA Hameau des Hautes Vignes	30	4 058 160 €
Brain sur Allonnes	Construction les Tourz'ailes	2	486 800 €
Saumur	Construction résidence étudiante La Croix Verte	14	948 629 €
Saumur	Construction EHPAD La Croix Verte	80	10 720 606 €
Saumur	Construction ADAPEI La Croix Verte	7	1 033 584 €
Saumur	Construction EHPAD Les Aubrières	84	10 668 248 €
Saumur	Reconstruction Courtoison	12	1 612 000 €
Le Puy Notre Dame	Acquis amélioration 2 rue de l'Ecole	5	532 327 €

Ces 241 logements représentent un investissement de 30 829 K€, financé par emprunts à hauteur de 25 277 K€ €. Le besoin de fonds propres sur ces opérations est estimé à 1 015 K€.

#### b) Opérations nouvelles

<u>Commune</u>	<u>Nom du programme</u>	<u>Nombre de logements</u>	<u>Montant</u>
Rosiers sur Loire	28 rue de la Croix	8	1 461 493 €
Varennes s/ Loire	Acquis amélioration 10 rue de la Loire	6	1 042 662 €
Vernantes	Construction 6 rue Mouliherne	4	776 449 €
Vernantes	Construction 19C rue Mouliherne	7	1 430 440 €
Mouliherne	Acquis amélioration Clos Saint Germain	6	980 000 €
Saumur	Acquis amélioration ex clinique Fardeau	13	3 344 565 €
Saumur	VEFA Le Clos Bournan	24	3 272 903 €
Saumur	VEFA La Fleurencelle	64	8 045 882 €
Saumur	VEFA L'Amarante	20	1 392 600 €
Saumur	Divisions de logements Dacier St Pierre	4	308 500 €
Saumur	Acquis amélioration Ex école Violettes	4	279 000 €

Ces 160 logements représentent un investissement de 22 055 K€, financé par emprunts à hauteur de 12 142 K€. Le montant de fonds propres à mobiliser est estimé à 4 943 K.

## 2) Travaux de réhabilitation, amélioration

### a) Opérations en cours

<u>Commune</u>	<u>Nom du programme</u>	<u>Nombre de logements</u>	<u>Nature des travaux</u>	<u>Montant</u>
Saumur	Jehan Alain	81		5 657 000 €
Saumur	VP Brunel	30		1 580 488 €
Saumur	Gay Lussac	110		10 714 722 €

L'ensemble de ces travaux représente un investissement de 18 475 K€, financé par emprunts à hauteur de 13 987 K€. Le besoin de fonds propres est estimé à 2 817 K€.

### Opérations nouvelles

<u>Commune</u>	<u>Nom du programme</u>	<u>Nombre de logements</u>	<u>Nature des travaux</u>	<u>Montant</u>
Saumur	Schweitzer Batiment K	36		2 206 124 €
Chacé	Rue des Ecoles	5		243 000 €
Chacé	Résidence des Jardins	15		1 270 000 €

L'ensemble de ces travaux représente un investissement de 3 719 K€, financé par emprunts à hauteur de 2453 K€. Le besoin de fonds propres est estimé à 463 K€.

### Immobilisations de structure

- Immobilisations de structure : pas d'investissement de structure majeur en 2023 et notamment en informatique.
- Prévoir une étude d'installation de panneaux solaires pour le siège en autoconsommation (sobriété énergétique).

**En conclusion, le budget global d'investissement en 2023 s'établit autour de 30 millions d'euros.**

**APRES ECHANGES, LE CONSEIL D'ADMINISTRATION APPROUVE LES ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2023.**

Pour extrait conforme,  
SAUMUR, le 24 octobre 2022



LE DIRECTEUR GENERAL  
Philippe PLAT

*Délibération consultable dans le registre des délibérations tenu à la disposition du public à compter de la date de réception en Préfecture*