

## REGISTRE DES DELIBERATIONS

**SEANCE DU 27 OCTOBRE 2021**

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

### **N°2021 – 13 : ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2022**

Le présent rapport expose les grandes orientations dans lesquelles s'inscrit la préparation du budget de fonctionnement et d'investissement de l'exercice 2022 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 législatif et budgétaire ayant un impact sur les équilibres financiers 2022 :**

Après les importantes réformes en 2021 liées à la Loi ELAN sur le regroupement des organismes, les nouvelles modalités d'application de l'APL (temps réel), la réforme des Diagnostic de Performance Energétique qui deviennent opposables, de nouvelles dispositions seront mises en place en 2022 :

- **Mise en place de la RE 2020 (RE = Réglementation Environnementale) sur les nouvelles constructions** : elle concernera les nouveaux permis de construire déposés au 1/1/2022 et impactera par conséquent les coûts de construction des nouveaux logements engagés à partir de l'année prochaine. Une approche de l'Union HLM estime la hausse à + 8.6 %.
- **Poursuite de la réforme des attributions (cotation)**. Pas d'impact budgétaire.

Dans la Loi de Finances 2022 (votée en décembre 2021), il n'est pas prévu de nouvelles mesures fiscales même si des débats sont actuellement engagés sur 2 points :

- **Reversement d'Aides publiques attribuées aux organismes HLM au titre de la surcompensation (60 millions d'euros) :** Lors des contrôles des organismes, l'agence nationale de contrôle des logement social (ANCOLS) vérifierait que les aides publiques versées aux bailleurs sociaux sous forme de compensation de service public ne donnent lieu à aucune surcompensation – autrement dit, que les aides apportées aux organismes HLM ne soient pas supérieures à ce qui leur est nécessaire pour assumer leurs missions d'intérêt économique général.
- **Réforme de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) :** Le rapport Rebsamen évoque une réforme sur l'abattement de TFPB du patrimoine en QPV et/ou la remise en cause des dégrèvements de TFPB pour les travaux de mobilité ou d'économies d'énergie. Ces intentions de réforme de la taxe foncière viendraient impacter massivement les équilibres budgétaires au niveau de la section de fonctionnement de Saumur Habitat si elle se mettait en place.  
Le montant de l'abattement 30% QPV est de l'ordre de 310 000 € et le montant moyen sur les trois dernières années des dégrèvements pour travaux est de 780 000 €.

L'office doit se montrer extrêmement vigilant sur son budget de fonctionnement au regard de ces intentions en matière de réforme fiscale.

#### **B/ Impact de la crise sanitaire liée au COVID 19 sur 2022 :**

La crise du COVID 19 a eu un impact relativement contenu sur la gestion courante de l'Office en 2020 et 2021. La crainte essentielle provenait d'une hausse du niveau des impayés de loyer des locataires qui ne s'est pas vérifiée.

En revanche, après un arrêt brutal des chantiers en 2020, les investissements ont repris progressivement en 2021. En 2022, on peut craindre à nouveau des difficultés dans le rattrapage des investissements 2021 non réalisés et décalés qui vont se cumuler avec les nouveaux projets en 2022. Le Plan de relance de l'Etat a permis d'engager beaucoup d'opérations d'investissement avant la fin de l'année 2021, il restera à les concrétiser avec les entreprises du BTP dont le plan de charge est déjà bien rempli en 2022.

#### **C/ Orientations stratégiques majeures de l'Office en 2022**

Au niveau de l'Office, les principaux enjeux qui marqueront son budget s'énoncent de la façon suivante :

- **Produire davantage de logements locatifs sociaux à Saumur et sur l'agglomération**
- **Poursuivre la transformation du parc dans le cadre notamment de l'engagement du programme de rénovation urbaine**
- **Poursuivre le label de qualité de service « Quali'hlms »**
- **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**

Dans un contexte de forte croissance de la demande de logement dans le saumurois (21 % depuis 3 ans) et de positionnement de l'Office sur l'ensemble de l'agglomération, l'objectif fixé à Saumur Habitat est de doubler la production d'une offre nouvelle de logements. D'une cinquantaine de logements en moyenne sur les années antérieures, l'objectif est de tendre vers une centaine de logements produits par an pendant 5 ans.

Le second objectif de l'Office est de poursuivre la transformation de son parc pour l'adapter aux nouvelles normes de confort, améliorer les logements sur le plan thermique et détruire le patrimoine obsolète. En 2022, le Programme de rénovation urbaine entrera dans une phase de réalisation des opérations inscrites dans la partie Nord du Chemin Vert après les « déboires » de consultation des entreprises en 2021.

Le troisième enjeu concerne la poursuite du label de qualité de service « Qualité Habitat ». Des moyens nouveaux seront déployés en 2022 pour améliorer nos performances dans la gestion des réclamations, la remise en état des logements à la relocation, le suivi des travaux d'entretien, l'information des locataires.

La question du déploiement du numérique et la mise en place de nouveaux outils de gestion (téléphonie, nouvelles applications sur smartphone, renouvellement du parc informatique, signature électronique...) généreront des coûts nouveaux. L'objectif est d'améliorer notre efficacité, et surtout d'optimiser nos modes d'interventions sur le parc en lien avec les locataires.

Enfin, le dernier point concerne les premiers effets de mutualisation dans le cadre de dossiers portés en commun avec Habitat Réuni (Elections professionnelles, élections des locataires, diagnostics immobiliers, consultation bancaire commune.....).

## Orientations 2022 au niveau du fonctionnement :

### Eléments de contexte :

Dans un contexte où les marges de manœuvre financières 2022 seront proches de 2021, il convient de limiter les charges d'exploitation dans leur progression.

Cet objectif sera difficile à tenir en raison de la hausse des prix dans le bâtiment (incidence sur les contrats d'exploitation), de la hausse des prix de l'énergie, des augmentations de taxe foncière... Par ailleurs de nouvelles dépenses sont à prévoir pour s'adapter à certains besoins spécifiques : relogements dans le cadre du NPNRU, remise en état des logements à la relocation, évolution des contrats informatiques...

Le niveau de vacance du parc continue à décroître d'année en année, c'est un facteur positif dans les équilibres budgétaires. **Un taux de vacance total (y compris la vacance prévue pour la démolition) devrait se situer entre 6 et 7 %**. La conséquence directe de cette amélioration, accompagnée de la mise en service de nouveaux logements, est une progression des recettes de loyers estimée à **377 000 €**.

L'objectif est de dégager un autofinancement d'exploitation proche de **7 %**. Cet autofinancement est indispensable à la poursuite du plan de développement de l'Office et aux besoins de fonds propres pour les investissements qui seront à un niveau élevé en 2022.

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

|             | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Taux</b> | 13.1%       | 11.8%       | 12.5 %      | 7 %         |

(\*) estimation

Les enveloppes budgétaires s'organisent de la façon suivante :

#### ➤ **Produits d'exploitation :**

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

Le montant prévisionnel des loyers est évalué à **16 845 000 €**.

Les loyers sont la recette majeure du budget d'exploitation de Saumur Habitat (95 %). Ils peuvent progresser de 0.42 % selon la variation de l'indice IRL du 2ème trimestre 2020/21. Cette progression représente un accroissement de recettes de 65 000 € environ pour l'Office, avec un impact de 1.37 € en moyenne par mois et par locataire.

Outre cette proposition de revalorisation annuelle des loyers, les recettes globales de l'Office progresseront de 377 000 € environ en raison de la livraison des nouveaux programmes et de la baisse de la vacance. Ce

montant ne constituera pas une recette nette dans la mesure où de nouvelles charges seront à prévoir pour les nouveaux logements (annuités d'emprunts, frais de gestion, impayés...).

Ces produits seront amputés par ailleurs de la R.L.S. (Réduction du Loyer de Solidarité) mise en place depuis 3 ans. Elle sera stabilisée en 2022 à la même hauteur qu'en 2021, soit près de 0,955 million d'euros.

Les recettes des locaux professionnels seront maintenues à un niveau identique à 2021 malgré les difficultés de certains commerçants ou autres professionnels à maintenir leur activité dans le cadre du COVID. Malgré la réduction du taux de vacance fin 2021, il est proposé de maintenir en 2022 un niveau de recettes proche de l'année précédente car le risque de congés est présent.

- **Produits financiers : Maintien attendu des produits**

- **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 4 logements
- Poursuite des Dégrèvements TFPB, sous réserve de la Loi de Finances 2022

➤ **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.

| 2017        | 2018      | 2019       | 2020       | 2021*      |
|-------------|-----------|------------|------------|------------|
| 1 001€/logt | 942€/logt | 990 €/logt | 945 €/logt | 965 €/logt |

(\*) estimation

Ce ratio est extrêmement important pour nos équilibres de gestion et notre capacité à investir. Les équilibres d'opérations dépendent pour partie de ce ratio d'autant que les loyers des opérations neuves sont réduits de près de 5 % (lié à la RLS).

- 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 inférieures à 19% des loyers quittancés.

Evolution des charges de personnel :

|                         | 2018   | 2019   | 2020 | 2021*  |
|-------------------------|--------|--------|------|--------|
| Montant en % des loyers | 17.2 % | 17.4 % | 18 % | 17.7 % |

(\*) estimation

- **Honoraires et charges extérieures**

Les honoraires et les prestations extérieures vont progresser.

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 :

|                    | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Annuités en K€     | 5174        | 5519        | 5759        | 6058        |
| dont capital en K€ | 3945        | 3875        | 4116        | 5050        |

- **Charge CGLLS:**

Une stabilité de la taxe CGLLS en 2022 car le fléchissement annoncé n'a pas été confirmé.

- **TFPB :**

Progression subie en fonction de l'évolution du patrimoine (démolition/reconstruction en fin d'exonération).

Prévoir les demandes de dégrèvement sur les vacants à démolir.

#### **Evolution de la taxe Foncière**

|             | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Taux %/logt | 13.5%       | 13.3%       | 14%         | 13.3%       |

Le maintien des abattements TFPB en QPV à hauteur de 30 % est indispensable pour l'équilibre de gestion de l'Office. Gageons que la loi de finances 2022 ne revienne pas sur cette disposition.

- **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 2022. Concernant la remise en état des logements, le budget progressera fortement (+ 200 000 €) afin de poursuivre la remise en état de logements anciens vacants suite à la progression de la demande de logements.

- **Impayés :**

+/- 0 K€, pas d'amélioration budgétée. La contemporanéité de l'APL en 2021 est un facteur de risque supplémentaire dans le maintien du taux d'impayés.

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

Légère amélioration compte tenu de la diminution de la vacance.

#### **Orientations au niveau des investissements :**

Dans la continuité des orientations budgétaires votées en 2021 et des priorités d'actions inscrites dans la C.U.S. 2019-2025, l'OPH propose de cibler ses efforts dans les domaines suivants :

- **Développement d'une offre nouvelle de logements sur le Territoire saumurois orientée vers la construction et les opérations d'acquisition-amélioration en centre-ville et centre-bourg (opérations cœur de ville ou de bourg).**

- **Réhabilitation du patrimoine existant et plus particulièrement sur les travaux liés à la performance énergétique, à la remise en état des équipements techniques et des éléments de confort et d'accessibilité des logements, conformément au Plan Stratégique de Patrimoine**
- **La réalisation des premières opérations de l'ANRU 2**

En 2021, le budget d'investissement estimé se situait autour de 30 millions d'euros. Le niveau de réalisation sera bien inférieur (environ 50 %) à ce montant pour différentes raisons :

- Report du démarrage de certaines opérations lié à l'attente des décisions du Plan de relance
- Difficultés dans la consultation des entreprises : absence de réponse, insuffisance de concurrence, coûts proposés hors budget. L'exemple le plus significatif concerne la consultation des opérations de réhabilitation/démolition/résidentialisation du Chemin vert, déclarée sans suite faute d'un nombre de candidats suffisant.
- Chantiers stoppés ou décalés pour défaut d'approvisionnement de matériaux
- Décalage de 2 chantiers importants (EHPAD) de 8 mois : négociation de contrat de conception réalisation au titre de la théorie de l'imprévision pour l'EHPAD des Aubrières et découverte de fondations profondes anciennes pour l'EHPAD de la Croix Verte.
- Le décalage du projet Energy Sprong engagé par l'USH

**Au titre de 2022, le budget d'investissement devrait s'établir autour de 24 millions d'euros.** Ce budget comprendra le report des opérations antérieures et l'engagement de nouvelles opérations un peu moins nombreuses qu'en 2021. Aucune opération antérieure n'a été annulée.

## **EMPLOIS :**

### ➤ **Immobilisations de structure :**

#### **L'Office prévoit d'investir dans :**

- Le renouvellement partiel de son parc informatique
- L'achat de nouvelles applications informatiques
- L'achat de 3 véhicules pour les agents de proximité et l'atelier

### ➤ **Programmes de réhabilitation :**

- Poursuivre toutes les réhabilitations prévues dans le PSP (Plan Stratégique de Patrimoine) et notamment la mise à l'étude d'un nouveau programme important celui de « Oillerie » (116 logements).
  - **Opérations déjà engagées en 2021 = 216 logements**
  - **Opérations nouvelles = 132 logements (hors Oillerie en pré-étude)**
- Poursuivre les réhabilitations prévues au titre de l'ANRU 2 : Programme Chemin Vert Nord en réhabilitation, résidentialisation = **176 logements au total**

**TOTAL général : 524 logements en cours ou à engager.**

### ➤ **Programmes de démolition**

Etude engagée dans l'ANRU 2 = 121 logements (Schweitzer, Brunel, Gay Lussac)

➤ **Production offre nouvelle de logements :**

Cette production comprend :

- Les opérations locatives « classiques » :
  - **Opérations déjà engagées en 2021 = 121 logements**
  - **Opérations nouvelles = 131 logements**
- La construction des 3 résidences sociales (2 EHPAD de 164 lits et ADAPEI (9 logements))
- L'inscription d'une opportunité nouvelle d'acquisition en VEFA (24 logements)

➤ **Mise à l'étude de projets particuliers :**

- Etude de maîtrise d'œuvre pour la reconversion de l'ancienne EHPAD de la Sagesse
- Etude de programmation pour le regroupement de 2 écoles, la construction de 20 logements et l'extension du Foyer logement « Clair Soleil ».
- Réhabilitation du Foyer habitat Jeunes du Saumurois (65 logements)

**RESSOURCES :**

- **Emprunts :** L'Office prévoit le recours à l'emprunt pour toutes les opérations de réhabilitation et de productions nouvelles, déduction faite des aides externes.
- **Subventions d'investissement :** Afin de financer le programme d'investissement, toutes les sources de financement sont susceptibles d'être mobilisées (Etat, Région/FEDER, Département, Agglomération, commune ...).
- **Prélèvement sur fonds propres :** il sera essentiellement orienté sur les opérations de production neuve. L'affectation des fonds propres est limitée par principe à hauteur de 30 % du coût total des opérations. A titre exceptionnel, le Bureau du CA pourra déroger à ce taux en raison de circonstances particulières motivées.
- 

**APRES ECHANGES, LE CONSEIL D'ADMINISTRATION APPROUVE LES ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2022.**

Pour extrait conforme,  
SAUMUR, le 27 octobre 2021



LE DIRECTEUR GENERAL  
Philippe PLAT

Accusé de réception en préfecture  
049-274900026-20211027-CA-2021-13-DE  
Date de télétransmission : 28/10/2021  
Date de réception préfecture : 28/10/2021