

## REGISTRE DES DELIBERATIONS

### SEANCE DU 30 OCTOBRE 2023

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

#### **N°2023 – 24 : ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2024**

Le présent rapport expose les grandes orientations dans lesquelles s'inscrit la préparation du budget de fonctionnement et d'investissement de l'exercice 2024 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 2024 :**

Après deux années de crise économique et sociale suite au COVID et aux différentes tensions internationales, les **perspectives économiques pour 2024 devraient légèrement s'améliorer comparativement à 2023**. Il faudra attendre probablement 2025 pour voir les indicateurs revenir à la « normale » selon les experts économiques.

Le contexte reste néanmoins fragile :

- **Hausse de l'inflation estimée à 2.8 % en 2024 (contre 5.8 % en 2023)**
- **Maintien du prix des énergies à des niveaux élevés. Hausse de l'électricité annoncée entre 10 et 20 % en février 2024 notamment.**
- **Stabilisation des taux d'emprunt entre 4 et 5 %**

... / ...

... / ...

Plus spécifiquement dans l'immobilier et dans le secteur HLM, le contexte demeure extrêmement tendu compte tenu :

- **Maintien du taux du livret A à 3% ayant un impact direct sur l'encours global de la dette des organismes HLM et sur les emprunts des projets de construction et de réhabilitation à venir.**
- **Stagnation des coûts de construction à un niveau élevé. Pour rappel, le coût moyen d'une opération pour SH était de 1850 €/m<sup>2</sup> en 2019 et se situe à 2300 €/m<sup>2</sup> en 2023 (+ 25 %).**
- **Maintien de la RLS**
- **Forte hausse de la taxe foncière (estimation entre 4 et 6 % en 2024)**
- **Forte progression des contrats d'assurance Dommages aux biens (100 % pour Saumur Habitat)**
- **Plafonnement des loyers à 3.5 % selon la loi du 7 juillet 2023 qui prolonge le « bouclier loyer » d'un an.**

## **B/ Orientations stratégiques de l'Office en 2024**

Saumur Habitat souhaite poursuivre ses investissements pour la construction, la rénovation et l'entretien de son parc de logements. L'année 2024 doit permettre de poursuivre les programmes engagés et de démarrer ceux programmés dans le cadre du plan stratégique de patrimoine.

Plus globalement, les principaux enjeux stratégiques de ce budget 2024 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 (NPNRU)**
- **Poursuivre la réhabilitation énergétique par la suppression des classes F et G d'ici 2025 et intégrer la stratégie Nationale Bas Carbone à 2050**
- **Poursuivre le 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**

Au regard de ce contexte, l'objectif pour l'Office est de contenir l'ensemble de ses budgets de fonctionnement à une **hausse de 3.5 % maximum** (en référence à l'augmentation des loyers) sur les postes de charges que Saumur Habitat maîtrise (Hors taxe foncière ou autres charges dépendantes d'indices), et de poursuivre ses investissements sur le patrimoine pour en assurer la plus grande sobriété énergétique.

## **C/ Orientations 2024 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>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Objectif 2024</b>
Taux	12.5 %	10.3 %	4.6 %	Non arrêté à ce jour	Entre 5 et 7 %

... / ...

## ➤ Produits d'exploitation :

### • Loyers conventionnés, non conventionnés et autres loyers

Le montant prévisionnel des loyers est évalué à **17 782 400 €**. Il intègre une augmentation des loyers et un maintien de la RLS estimée à 1 051 000 €.

#### • Augmentation des loyers :

- 0 % pour les logements classés F et G (72 logements concernés)
- + 3,5% au 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour tous les autres logements et annexes.
- Intégration des livraisons des nouveaux programmes. Montant estimé à 64 200 €
- Maintien des niveaux de recettes des autres loyers (Commerciaux et locations diverses) au même niveau que 2023.

Taux de vacance : prévoir un **taux de vacance de 8 %** sur le parc compte tenu du blocage des logements pour le dossier ANRU. (- 2 % par rapport à 2023)

#### • 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 : 30 000 €
- 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

- Baisse du niveau de vente de logements : Aucune vente envisagée
- Maintien des dégrèvements TFPB, sous réserve de la Loi de Finances 2024

## ➤ 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.

2020	2021	2022	2023*	Objectif 2024
884 €/logt	903 €/logt	973€ / logt	1 088 €/logt	1000 €

(\*) 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 :

	2020	2021	2022	2023*	Objectif 2024
Montant en % des loyers	18.1 %	17.2 %	17.7 %	18.8 %	Max. 19 %

(\*) estimation

- **Honoraires et charges extérieures**

Les honoraires et les prestations extérieures comprendront :

- 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 2022.

Evolution des annuités sur 4 ans :

	2020	2021	2022	2023*
Annuités en K€	5 757	5 954	6 542	9 781
dont capital en K€	4 531	4 979	5 125	6 842

(\*) estimation

- **TFPB :**

Progression de 6 % en raison des augmentations fortes des valeurs de base de taxes foncières fixées par l'Etat.

#### Evolution de la taxe Foncière

	2020	2021	2022	2023*
Taux %/logt	14%	13.3%	13.4%	13.6 %

(\*) estimation

Maintien des abattements TFPB en QPV à hauteur de 30 % en 2024.

- **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 2 000 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 2024. Concernant la remise en état des logements, le budget sera maintenu au même niveau que 2023.

... / ...

- **Impayés :**

Pas d'amélioration ni de dégradation budgétée.

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

Légère amélioration compte tenu de la diminution de la vacance.

## **D/ Orientations 2024 au niveau des investissements :**

### **1) Production nouvelle de logements**

#### **a) Poursuite des opérations en cours**

La construction de 143 logements déjà en chantier en 2023 se poursuivra en 2024. Ces opérations qui s'achèveront principalement en 2024, généreront un besoin de fonds propres de l'ordre de 2,35 M€ en complément de leur financement par emprunts (77% du financement) et subventions.

<b><u>Commune</u></b>	<b><u>Nom du programme</u></b>	<b><u>Nombre de logements</u></b>	<b><u>Montant</u></b>
Vernantes	Construction 6 rue Mouliherne	4	776 449 €
Vernantes	Construction 19C rue Mouliherne	7	1 430 440 €
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 €
Rosiers sur Loire	28 rue de la Croix	8	1 461 493 €
Saumur	Reconstruction Courtoison	12	1 612 000 €
Mouliherne	Acquis amélioration Clos Saint Germain	6	1 385 136 €
Le Puy Notre Dame	Acquis amélioration 2 rue de l'Ecole	5	532 327 €
		143	16 745 146 €

#### **b) Opérations nouvelles**

En 2024, les travaux de 226 logements devront être lancés. In fine, ces opérations nouvelles consommeront à elles seules sur les 3 prochaines années de l'ordre de 10M€ de fonds propres pour un investissement de 31 millions d'euros arrondis.

<b><u>Commune</u></b>	<b><u>Nom du programme</u></b>	<b><u>Nombre de logements</u></b>	<b><u>Montant</u></b>
Varennes s/ Loire	Acquis amélioration 10 rue de la Loire	6	1 042 662 €
Saumur	Acquis amélioration 1 rue des Fondis	4	884 873 €
Saumur	Acquis amélioration rue au Loup « La Sagesse »	49	3 145 824 €
Saumur	Acquis amélioration ex clinique Fardeau	13	4 344 565 €
Saumur	Acquis amélioration Ex école Violettes	4	279 000 €
Saint Cyr en Bourg	VEFA Le Moutier	5	1 099 019 €
Saumur	VEFA La Fleurencelle	64	9 096 257 €
Saumur	VEFA L'Amarante	20	1 567 483 €
Longué Jumelles	VEFA Les Nivardières	20	3 756 698 €
Saumur	VEFA Villa D'Orée, rue Flandres Dunkerque	41	6 280 000 €
		226	31 496 381 €

## 2) Travaux de réhabilitation, amélioration

### a) Opérations en cours

Les opérations de réhabilitation ANRU et plan de relance devront s'achever en 2024. Les principales sont listées ci-dessous. Ce sont plus de 17 millions d'euros qui auront été investis sur ces programmes depuis 3 ans. L'affectation de fonds propres sur ces programmes atteindra 1.7 millions d'euros.

<u>Commune</u>	<u>Nom du programme</u>	<u>Nombre de logements</u>	<u>Montant</u>
Saumur	VP Brunel	30	2 125 609 €
Saumur	Gay Lussac	120	11 044 488 €
Saumur	Schweitzer Batiment K	36	2 096 285 €
Chacé	Rue des Ecoles	5	423 000 €
Chacé	Résidence des Jardins	15	1 564 907 €

### b) Nouveaux chantiers de réhabilitation à lancer en 2024

<u>Commune</u>	<u>Nom du programme</u>	<u>Nombre de logements</u>	<u>Nature des travaux</u>	<u>Montant</u>
Varenes sur Loire	Réhabilitation Champ Bertain 1	18	Réhab. lourde	925 931 €
Varenes sur Loire	Réhabilitation Champ Bertain 2	9	Réhab. lourde	435 885 €
Saumur	Réhabilitation résid. Fontenoy	46	Réhab. thermique	650 794 €
Saumur	Réhabilitation Les Vignes	56	Réhab. thermique	4 522 000 €

### Immobilisations de structure

- Immobilisations de structure : prévoir le budget pour les licences d'hébergement SIGMA et prévoir l'achat d'un camion-benne et d'un véhicule d'astreinte.
- Prévoir une étude d'installation de panneaux solaires pour le siège en autoconsommation (sobriété énergétique).

**En conclusion, le budget global d'investissement en 2024 devrait s'établir autour de 32 millions d'euros.**

... / ...

Accusé de réception en préfecture  
049-274900026-20231030-CA-2023-24-DE  
Date de télétransmission : 02/11/2023  
Date de réception préfecture : 02/11/2023

**APRES ECHANGES, LE CONSEIL D'ADMINISTRATION APPROUVE LES ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2024.**

---



Pour extrait conforme,  
SAUMUR, le 30 octobre 2023

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*

Accusé de réception en préfecture  
049-274900026-20231030-CA-2023-24-DE  
Date de télétransmission : 02/11/2023  
Date de réception préfecture : 02/11/2023