

REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 24 OCTOBRE 2022

Président	Jackie GOULET
Etaient Présents	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.
Etaient absents excusés	Jacqueline TARDIVEL, représentée par M. Béatrice GUILLON Marie-Claude CORNIL Jean-Christophe LOUVET Sophie METAYER Gilles TALLUAU

N°2022 - 10 : EXECUTION BUDGETAIRE 2022 ARRETEE AU 31 AOÛT 2022

Conformément à l'article R423-17 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par le décret n°2008-648 du 1^{er} juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat ; l'Office doit réaliser en cours d'exercice un suivi régulier de son exécution budgétaire par l'établissement d'états comparatifs des recettes et des dépenses par rapport aux prévisions. Il doit présenter au moins une fois par an au Conseil d'Administration une communication sur le suivi de son exécution budgétaire.

Dans un premier temps, l'état ci-joint compare les recettes et les dépenses réalisées pour les 8 premiers mois de l'année 2022 avec les prévisions budgétaires 2022.

Ce même état réalise, dans un second temps, une projection des recettes et des dépenses prévisionnelles 2022, appréciées pour l'exercice complet.

Au 31 août 2022, les recettes de fonctionnement enregistrées sont de 12 930 567 €, soit 58 % du budget total pour l'exercice 2022. Pour cette même période, les dépenses de fonctionnement engagées sont de 6 897 378 €, soit 32 % du montant total des prévisions budgétaires. Les emplois, constitués principalement des dépenses d'investissement et de remboursement de la dette, s'élèvent à 17 306 975 € tandis que les ressources, composées de la capacité d'autofinancement, des cessions de logements et des encaissements de subventions et d'emprunt, sont de 14 845 819 €.

Les résultats sont détaillés dans le tableau « Etat comparatif des dépenses et des recettes » annexé à la présente délibération. Les faits importants de ces résultats sont les suivants :

... / ...

... / ...

■ Les Recettes de fonctionnement

Au 31 août 2022, les recettes de loyers totalisent 9 988 401 € comparativement à un budget lissé sur 8 mois de 10 149 233 €. La réalisation des loyers depuis le début de l'année est légèrement inférieure au budget (- 1.58%). Les prévisions de loyers anticipés pour l'exercice 2022 complet sont évaluées à 99.5% du budget (-83 295 €). La réalisation des loyers, inférieure aux prévisions budgétaires, est la conséquence de décalage de livraison, du nouveau programme VEFA, « Hameaux des hautes Vignes », prévue initialement au budget 2022 et repoussée au premier trimestre 2023.

Au 31 août 2022, la Réduction de Loyer Solidarité (RLS) a pesé à hauteur de 628 025 € sur les recettes. Elle est estimée à fin décembre 2022 à 948 025 €, conformément à la prévision budgétaire.

Les produits des autres activités (principalement les locations de jardins et dépendances) sont réalisés à hauteur de 148 197 € au 31/08/22, et devraient atteindre 225 057 € au 31/12/2022, soit 97 % du budget.

Les produits de gestion courante, réalisés à hauteur de 140 % du budget au 31/08/2022, atteindront 234 366 € au 31/12/2022, grâce au produit de la vente de Certificat d'Economie d'Énergie.

Les revenus provenant des produits financiers sont comptabilisés pour 109 147 € au 31 août 2022. La projection des intérêts financiers, constatés en fin d'exercice pour la plupart des placements, s'élève à 162 900 € pour un budget primitif de 80 000 € (soit 204% du budget). Cette réalisation au-delà du budget s'explique par la hausse du taux du Livret A.

Les recettes provenant de la vente de patrimoine sont comptabilisées à hauteur de 14 635 € à fin août 2022. La réalisation au 31 août représente 7 % du budget. Des transactions sont en cours actuellement et ce poste de recettes devrait atteindre 348 635 € en 2022 (158 % de réalisation du budget).

Les produits exceptionnels sont réalisés à hauteur de 166 597 € (9 % du budget) à fin août 2022 (dégrèvements de taxe foncière, indemnités d'assurance suite sinistres, produits sur exercice antérieur). La projection des produits exceptionnels au 31 décembre 2022 est portée à 1 841 066 € (en accord avec le budget primitif). Elle tient compte principalement de l'enregistrement annuel des subventions d'investissement reprises au compte de résultat, des dégrèvements de taxe foncière reçus (travaux d'économie d'énergie et d'accessibilité).

■ Les Dépenses de fonctionnement

Au 31 août 2022, les dépenses liées aux achats (fournitures d'énergie, fournitures administratives, achats atelier) et aux services extérieurs (contrats d'entretien, sous-traitance nettoyage / chauffage, frais de gestion, ...) sont supérieures aux prévisions sur les 8 premiers mois de l'exercice. Cette surconsommation budgétaire concerne essentiellement les fournitures d'énergie, dont une part importante est récupérable auprès des locataires.

Malgré la prise en compte du bouclier tarifaire sur les chaufferies gaz et urbaines, la hausse du coût de l'énergie enclenchée fin 2021 et accentuée en 2022, conduit à une projection de ces dépenses de 131 % du budget primitif sur l'ensemble de ces postes.

Les dépenses de gros entretien sont projetées à 1 670 427 €, comparativement à un budget de 1 980 600 € (soit une réalisation à 84 %). Le retard de certains travaux liés à des réhabilitations ainsi que la disponibilité de certains fournisseurs expliquent cette sous-réalisation.

Les crédits alloués aux dépenses de personnel sont maîtrisés avec une réalisation estimée à 98 % du budget primitif (- 53 547 €) à fin 2022.

La taxe foncière 2022 n'est pas comptabilisée fin août mais la réception des avis d'imposition début octobre permet d'évaluer son niveau à 2 048 399 €, supérieur au budget initial de 1 993 000 €.

... / ...

... / ...

La réalisation des charges financières, comprenant les intérêts des emprunts, au 31 août 2022 représente 69 % du budget. L'augmentation des taux d'intérêts sur les prêts CDC, consécutive à la hausse des taux de du Livret A et de l'inflation, conduit à une approche actualisée de 1 429 553 € à fin 2022, supérieure à la prévision budgétaire initiale (116 %).

Les charges exceptionnelles sont réalisées à hauteur de 548 456 € à fin août 2022 (sinistres, frais de démolition, frais de relogement, régularisations sur exercices antérieurs, subventions accordées). La projection jusqu'à la fin de l'année 2022 de ces postes est évaluée à 616 046 €, soit 136 % du budget.

Les valeurs nettes comptables constatées au 31 août pour 6 279 € sont la conséquence des cessions réalisées depuis le début de l'année et des sorties d'actif correspondantes. A noter que la majorité des sorties d'actifs consécutives aux réhabilitations (renouvellement de composant) et aux démolitions se réalise en fin d'année.

Les dotations et les reprises sur amortissements et provisions seront constatées en fin d'exercice. Les dotations aux amortissements intègrent les nouveaux patrimoines mis en service. Les provisions comprennent une évaluation des dépréciations éventuelles du patrimoine et des risques inhérents à notre activité. Ces postes sont globalement conformes à l'évaluation budgétaire 2022.

La dotation à la provision gros entretien est projetée à 116 341 € au 31/12/2022, soit une réalisation à hauteur de 291 %. La différence de 76 k€ avec le budget s'explique essentiellement par la prise en compte de travaux d'embellissement des parties communes des programmes ANRU 2 au 955/991 Schweitzer et au 289/325 VP Brunel à Saumur, non prévus initialement.

Les prévisions financières anticipées pour l'exercice 2022 (voir tableau annexé) à l'égard des recettes et des dépenses de fonctionnement génèrent un excédent prévisionnel de 180 026 €.

La capacité d'autofinancement prévisionnelle est réévaluée à 6 080 367 € à fin 2022.

■ Le Tableau emplois / ressources

Concernant les emplois au 31 août 2022, le niveau des dépenses d'investissement (actifs immobilisés) atteint 13 984 320 €, soit 59 % du budget. Ces emplois comprennent principalement les dépenses de constructions et de réhabilitations locatives réalisées à hauteur d'environ 13 670 K€ et les investissements de structure pour 314 K€. La projection à fin 2022 prévoit une réalisation à 96 % du budget primitif, soit 22 752 432 €.

Au 31.08.2022, l'Office a par ailleurs remboursé 3 322 656 € d'emprunts, soit 63 % de la prévision annuelle. Fin 2022, le remboursement des dettes financières sera légèrement inférieur à la prévision initiale (5 284 072 € soit 99 % du budget).

En ce qui concerne les ressources, les financements reçus pour les investissements représentent 8 806 351 € au 31 août 2022 (encaissement des emprunts et comptabilisation des subventions) et devraient atteindre 20 759 019 € au 31/12/2022, soit 86 % du budget primitif.

Les ressources comprennent également la valorisation de la capacité d'autofinancement (C.A.F) dégagée par l'exploitation du patrimoine locatif.

La projection des réalisations du tableau de financement prévisionnel jusqu'à la fin de l'année est donc de 96 % en emplois et 89 % en ressources. Cette situation peut néanmoins évoluer en fonction de l'avancement réel des opérations d'investissement et des besoins de financement qui en découlent d'ici la fin de l'exercice.

Les prévisions financières anticipées pour l'exercice 2022 (voir tableau annexé) à l'égard du tableau emplois / ressources génèrent un prélèvement sur fonds de roulement prévisionnel de 855 983 €.

... / ...

... / ...

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20221024-CA-2022-10-DE
Date de télétransmission : 28/10/2022
Date de réception préfecture : 28/10/2022

LE CONSEIL APPROUVE LE RAPPORT DE L'EXECUTION BUDGETAIRE 2022 ARRETE AU 31 AOUT 2022 ET L'ETAT COMPARATIF DES RECETTES ET DES DEPENSES PRESENTES EN ANNEXE.

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

	Budget 2022 (12 mois)	Réalizations au 31/08/22 (8 mois)	% de réalisation au 31/08/22	Prévision 2022 (12 mois)	% de réalisation à fin 2022
Charges d'exploitation					
Achats	1 045 900 €	847 680 €	81%	1 369 195 €	131%
Variation de stocks (destockage)	0 €		-	0 €	-
Services extérieurs	2 792 150 €	1 298 268 €	46%	2 755 314 €	99%
Dépenses de gros entretien	1 980 600 €	1 115 835 €	56%	1 670 427 €	84%
Autres services extérieurs	621 000 €	387 512 €	62%	643 157 €	104%
Impôts, taxes et versements assimilés	889 900 €	135 888 €	15%	903 407 €	102%
Taxe foncière	1 993 000 €	7 304 €	0%	2 048 399 €	103%
Charges de personnel	2 716 100 €	1 623 667 €	60%	2 662 554 €	98%
Autres charges de gestion courante	1 500 €	1 €	0%	510 €	34%
Pertes sur créances irrécouvrables	170 000 €	74 659 €	44%	170 000 €	100%
Charges financières	1 235 600 €	851 831 €	69%	1 438 923 €	116%
Charges exceptionnelles	452 700 €	548 456 €	121%	616 046 €	136%
VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	262 200 €	6 279 €	2%	248 200 €	95%
Dotations aux amortissements, aux dépréc. et aux prov.	7 640 100 €		0%	7 638 567 €	100%
Provision pour gros entretien	40 000 €	0 €	0%	116 341 €	291%
Impôt sur les bénéficiaires	5 000 €	0 €	0%	0 €	0%
Production stockée (destockage)	0 €	0 €	-	0 €	-
	21 845 750 €	6 897 378 €	32%	22 281 039 €	102%
Produits d'exploitation					
Loyers	15 223 850 €	9 988 401 €	66%	15 140 555 €	99,5%
Récupération de charges locatives	3 129 900 €	2 207 921 €	71%	3 376 700 €	108%
Autres produits des activités	232 800 €	148 197 €	64%	225 057 €	97%
Production stockée (stockage)	0 €		-	0 €	-
Production immobilisée	175 000 €	0 €	0%	198 000 €	113%
Subventions d'exploitation	37 000 €	-288 €	-1%	37 000 €	100%
Autres produits de gestion courante	168 000 €	234 366 €	140%	234 366 €	140%
Produits financiers	80 000 €	109 147 €	136%	162 900 €	204%
Produits exceptionnels	1 803 000 €	166 597 €	9%	1 841 066 €	102%
Produits des cessions d'éléments d'actif	220 000 €	14 635 €	7%	348 635 €	158%
Reprise sur amortissements, dépréciations et provisions	361 500 €	0 €	0%	286 500 €	79%
Provision pour gros entretien	744 200 €	0 €	0%	504 632 €	68%
Transfert de charges	85 200 €	61 590 €	72%	105 655 €	-
Variation de stocks (stockage)	0 €		-	0 €	-
	22 260 450 €	12 930 567 €	58%	22 461 065 €	101%
Excédent (déficit)	414 700 €	6 033 189 €		180 026 €	
Capacité (insuffisance) d'autofinancement	6 068 300 €	6 024 833 €		6 080 367 €	
Emplois					
Insuffisance d'autofinancement	0 €	0 €		0 €	-
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé	23 803 500 €	13 984 320 €	59%	22 752 432 €	96%
Réduction de capitaux propres	0 €		-	7 500 €	-
Remboursement des dettes financières	5 314 100 €	3 322 656 €	63%	5 284 072 €	99%
	29 117 600 €	17 306 975 €	59%	28 044 004 €	96%
Ressources					
Capacité d'autofinancement	6 068 300 €	6 024 833 €	99%	6 080 367 €	100%
Cessions ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé	220 000 €	14 635 €	7%	348 635 €	158%
Cessions d'autres immobilisations financières	0 €		-	0 €	-
Augmentation de capitaux propres (subventions)	1 307 700 €	3 141 613 €	240%	4 944 113 €	378%
Augmentation des dettes financières	22 790 100 €	5 664 738 €	25%	15 814 906 €	69%
	30 386 100 €	14 845 819 €	49%	27 188 021 €	89%
Apport (prélèvement) sur fonds de roulement	1 268 500 €	-2 461 157 €		-855 983 €	