

REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 27 OCTOBRE 2021

Président	Jackie GOULET
Etaient Présents	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.
Etaient absents excusés	Jean-Pierre BACHOWICZ, représenté par M. Pascal LETORT Gaëtan BEILLARD, représenté par M. Claude POIRIER Bernadette BUTY, représentée par Mme Marie-Thérèse MAHOT Joëlle DELAGARDE, représentée par Mme Béatrice GUILLON Anne FAUCOU, représentée par M. Joël NAU Sophie METAYER, représentée par M. Jackie GOULET Paul NICOLAS, représenté par Mme Nadine SCULO Sylvain LEFEBVRE Jean-Christophe LOUVET

N°2021 - 12 : EXECUTION BUDGETAIRE 2021 ARRETEE AU 31 AOUT 2021

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 2021 avec les prévisions budgétaires 2021.

Ce même état réalise, dans un second temps, une projection des recettes et des dépenses prévisionnelles 2021, appréciées pour l'exercice complet.

Au 31 août 2021, les recettes de fonctionnement enregistrées sont de 12 661 289 €, soit 57 % du budget total pour l'exercice 2021. Pour cette même période, les dépenses de fonctionnement engagées sont de 6 287 125 €, soit 29 % du montant total des prévisions budgétaires. Les emplois, constitués principalement des dépenses d'investissement et de remboursement de la dette, s'élèvent à 10 849 004 € tandis que les ressources, composées de la capacité d'autofinancement, des cessions de logements et des encaissements de subventions et d'emprunt, sont de 9 048 685 €.

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 2021, les recettes de loyers totalisent 9 894 166 € comparativement à un budget lissé sur 8 mois de 9 742 333 €. La réalisation des loyers depuis le début de l'année est légèrement supérieure au budget (+ 1.56%) Les prévisions de loyers anticipés pour l'exercice 2021 complet sont évaluées à 101.8% du budget (+264 890 €). La réalisation des loyers, supérieure aux prévisions budgétaires, est la conséquence d'une amélioration de la vacance au cours de l'année 2021.

Au 31 août 2021, la Réduction de Loyer Solidarité (RLS) a pesé à hauteur de 578 923 € sur les recettes. Elle est estimée à fin décembre 2021 à 942 200 €, soit 40 900 € de moins que la prévision budgétaire.

Les produits des autres activités (principalement les locations de jardins et dépendances) sont réalisés à hauteur de 143 975 € au 31/08/21, et devraient atteindre 223 177 € au 31/12/2021, soit 96% du budget.

Les produits de gestion courante, réalisés au 31/08/2021 pour 155 €, devraient atteindre, avec le produit de la vente de Certificat d'Economie d'Energie, 120 000 € au 31/12/2021.

Les revenus provenant des produits financiers sont comptabilisés pour 75 549 € au 31 août 2021. La projection des intérêts financiers, constatés en fin d'exercice pour la plupart des placements, s'élève à 109 277 € pour un budget primitif de 104 200 € (soit +5 %).

Les recettes provenant de la vente de patrimoine sont comptabilisées à hauteur de 257 511 € à fin août 2021 (deux logements aux Violettes anciennes, un aux Gravelles, et un rue Montauron). La réalisation au 31 août représente 39 % du budget. Des transactions sont en cours actuellement et ce poste de recettes devrait atteindre 385 012 € en 2021 (59 % de réalisation du budget).

Les produits exceptionnels sont réalisés à hauteur de 88 936 € (6 % du budget) à fin août 2021 (dégrèvements de taxe foncière, indemnités d'assurance suite sinistres, produits sur exercice antérieur). La projection des produits exceptionnels au 31 décembre 2021 est portée à 1 426 633 € (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 2021, 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 globalement bien maîtrisées et légèrement inférieures aux prévisions sur les 8 premiers mois de l'exercice. Cette tendance se confirme dans la projection sur l'exercice qui se conclut par un taux de réalisation de 96 % du budget primitif sur l'ensemble de ces postes, dont une part importante est récupérable auprès des locataires.

Les dépenses de gros entretien sont projetées à 1 591 554 €, comparativement à un budget de 2 054 000 €, soit 77 % du budget. Le report 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 99 % du budget primitif (- 40 473 €) à fin 2021.

La taxe foncière 2021 n'est pas comptabilisée fin août mais la réception des avis d'imposition début octobre permet d'évaluer son niveau à 1 970 000 €, conforme au budget initial de 1 998 000 €.

La réalisation des charges financières, comprenant les intérêts des emprunts, au 31 août 2021 représente 57 % du budget. L'approche actualisée de 1 023 752 € à fin 2021 est inférieure à la prévision budgétaire initiale (88 %).

Les charges exceptionnelles sont réalisées à hauteur de 148 245 € à fin août 2021 (sinistres, frais de démolition, frais de relogement, régularisations sur exercices antérieurs, subventions accordées). La projection jusqu'à la fin de l'année 2021 de ces postes est évaluée à 389 517 €, soit 57 % du budget.

Les valeurs nettes comptables constatées au 31 août pour 59 046 € 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 2021.

La dotation à la provision gros entretien est projetée à 98 608 € au 31/12/2021, soit une réalisation à hauteur de 143 %. La différence de 30 k€ avec le budget s'explique essentiellement par la prise en compte de travaux de ravalement au Hameau des Maraîchers à Allonnes, à Champ Bertain à Varennes sur Loire et sur le patrimoine des Vignes à Saumur, non prévus initialement.

Les prévisions financières anticipées pour l'exercice 2021 (voir tableau annexé) à l'égard des recettes et des dépenses de fonctionnement génèrent un excédent prévisionnel de 793 992 €.
La capacité d'autofinancement est réévaluée à 7 162 134 € à fin 2021.

■ Le Tableau emplois / ressources

Concernant les emplois au 31 août 2021, le niveau des dépenses d'investissement (actifs immobilisés) atteint 7 484 121 €, soit 25 % du budget. Ces emplois comprennent principalement les dépenses de constructions et de réhabilitations locatives réalisées à hauteur d'environ 7 380 K€ et les investissements de structure pour 104 K€. La projection à fin 2021 prévoit une réalisation à 43 % du budget primitif, soit 12 827 407 €. Cette sous réalisation s'explique notamment :

- 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 (ex : Violettes anciennes, Penot...)
- 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 31.08.2021, l'Office a par ailleurs remboursé 3 364 883 € d'emprunts, soit 65 % de la prévision annuelle. Le remboursement des dettes financières sera légèrement supérieur à la prévision initiale (5 182 200 € soit 101 % du budget).

En ce qui concerne les ressources, les financements reçus pour les investissements représentent 2 615 475 € au 31 août 2021 (encaissement des emprunts et comptabilisation des subventions). La prévision de la réalisation annuelle des financements à hauteur de 16 217 800 €, soit 54 % du budget primitif, s'explique principalement par un besoin de financement des investissements inférieur aux prévisions.

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 51 % en emplois et 66 % 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 2021 (voir tableau annexé) à l'égard du tableau emplois / ressources génèrent un apport au fonds de roulement prévisionnel de 5 755 339 €.

LE CONSEIL APPROUVE LE RAPPORT DE L'EXECUTION BUDGETAIRE 2021 ARRETE AU 31 AOUT 2021 ET L'ETAT COMPARATIF DES RECETTES ET DES DEPENSES PRESENTES EN ANNEXE.

Pour extrait conforme,
SAUMUR, le 27 octobre 2021



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 2021 (12 mois)	Réalisations au 31/08/21 (8 mois)	% de réalisation au 31/08/21	Prévision 2021 (12 mois)	% de réalisation à fin 2021
Charges d'exploitation					
Achats	1 128 700 €	600 578 €	53%	1 106 109 €	98%
Variation de stocks (destockage)	0 €	0 €	-	0 €	-
Services extérieurs	2 718 400 €	1 453 119 €	53%	2 577 537 €	95%
Dépenses de gros entretien	2 054 000 €	1 180 950 €	57%	1 591 554 €	77%
Autres services extérieurs	602 800 €	306 558 €	51%	560 571 €	93%
Impôts, taxes et versements assimilés	867 800 €	163 539 €	19%	859 451 €	99%
Taxe foncière	1 998 000 €	0 €	0%	1 970 000 €	99%
Charges de personnel	2 698 200 €	1 656 336 €	61%	2 657 727 €	99%
Autres charges de gestion courante	1 500 €	-1 €	0%	1 492 €	99%
Pertes sur créances irrécouvrables	225 000 €	49 237 €	22%	222 000 €	99%
Charges financières	1 168 100 €	669 517 €	57%	1 023 752 €	88%
Charges exceptionnelles	680 700 €	148 245 €	22%	389 517 €	57%
VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	254 400 €	59 046 €	23%	180 946 €	71%
Dotations aux amortissements, aux dépréc. et aux prov.	7 254 100 €	0 €	0%	7 256 100 €	100%
Provision pour gros entretien	69 000 €	0 €	0%	98 608 €	143%
Impôt sur les bénéficiaires	5 000 €	0 €	0%	0 €	0%
Production stockée (destockage)	0 €	0 €	-	0 €	-
	21 725 700 €	6 287 125 €	29%	20 495 365 €	94%
Produits d'exploitation					
Loyers	14 613 500 €	9 894 166 €	68%	14 878 390 €	101,8%
Récupération de charges locatives	3 214 600 €	2 140 633 €	67%	3 100 000 €	96%
Autres produits des activités	231 900 €	143 975 €	62%	223 177 €	96%
Production stockée (stockage)	0 €	0 €	-	0 €	-
Production immobilisée	190 000 €	0 €	0%	162 000 €	85%
Subventions d'exploitation	36 500 €	0 €	0%	46 987 €	129%
Autres produits de gestion courante	270 000 €	155 €	0%	120 000 €	44%
Produits financiers	104 200 €	75 549 €	73%	109 277 €	105%
Produits exceptionnels	1 431 300 €	88 936 €	6%	1 426 633 €	100%
Produits des cessions d'éléments d'actif	655 500 €	257 511 €	39%	385 012 €	59%
Reprise sur amortissements, dépréciations et provisions	568 000 €	0 €	0%	471 200 €	83%
Provision pour gros entretien	742 800 €	0 €	0%	281 300 €	38%
Transfert de charges	97 700 €	60 364 €	62%	85 381 €	-
Variation de stocks (stockage)	0 €	0 €	-	0 €	-
	22 156 000 €	12 661 289 €	57%	21 289 357 €	96%
Excédent (déficit)	430 300 €	6 374 163 €		793 992 €	
Capacité (insuffisance) d'autofinancement	5 066 700 €	6 175 699 €		7 162 134 €	
Emplois					
Insuffisance d'autofinancement	0 €	0 €		0 €	-
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé	29 928 100 €	7 484 121 €	25%	12 827 407 €	43%
Réduction de capitaux propres	0 €	0 €	-	0 €	-
Remboursement des dettes financières	5 155 800 €	3 364 883 €	65%	5 182 200 €	101%
	35 083 900 €	10 849 004 €	31%	18 009 607 €	51%
Ressources					
Capacité d'autofinancement	5 066 700 €	6 175 699 €	122%	7 162 134 €	141%
Cessions ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé	655 500 €	257 511 €	39%	385 012 €	59%
Cessions d'autres immobilisations financières	0 €	0 €	-	0 €	-
Augmentation de capitaux propres (subventions)	1 712 000 €	1 733 202 €	101%	2 049 700 €	120%
Augmentation des dettes financières	28 437 300 €	882 273 €	3%	14 168 100 €	50%
	35 871 500 €	9 048 685 €	25%	23 764 946 €	66%
Apport (prélèvement) sur fonds de roulement	787 600 €	-1 800 320 €		5 755 339 €	