

## 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 - 23 : EXECUTION BUDGETAIRE 2023 ARRETEE AU 31 AOÛT 2023**

Conformément à l'article R423-17 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par le décret n°2008-648 du 1<sup>er</sup> 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 2023 avec les prévisions budgétaires 2023.

Ce même état réalise, dans un second temps, une projection des recettes et des dépenses prévisionnelles 2023, appréciées pour l'exercice complet.

Au 31 août 2023, les recettes de fonctionnement enregistrées sont de 13 569 328 €, soit 53 % du budget total pour l'exercice 2023. Pour cette même période, les dépenses de fonctionnement engagées sont de 7 248 357 €, soit 28 % du montant total des prévisions budgétaires. Les emplois, constitués principalement des dépenses d'investissement et de remboursement de la dette, s'élèvent à 22 302 401 € tandis que les ressources, composées de la capacité d'autofinancement, des cessions de logements et des encaissements de subventions et d'emprunt, sont de 14 192 593 €.

... / ...

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 2023, les recettes de loyers totalisent 10 436 924 € comparativement à un budget lissé sur 8 mois de 10 471 233 € soit une réalisation de 99,67%.

Les prévisions de loyers anticipés pour l'exercice 2023 complet sont évaluées à 101,3 % du budget (+197 850 €). Cette prévision est atteinte grâce à une redevance de 257 k€ facturée à l'EHPAD Aubrières sur le dernier trimestre, en compensation des intérêts de préfinancement de l'investissement. A contrario, le décalage de livraison du nouveau programme VEFA, « Hameaux des hautes Vignes », entraîne un retard des loyers de 60 k€.

Au 31 août 2023, la Réduction de Loyer Solidarité (RLS) a pesé à hauteur de 636 580 € sur les recettes. Elle est estimée à fin décembre 2023 à 963 600 €, conformément à la prévision budgétaire.

Les produits des autres activités (principalement les locations de jardins et dépendances) sont réalisés à hauteur de 174 304 € au 31/08/23, et devraient atteindre 234 900 € au 31/12/2023, soit 101 % du budget.

Les produits de gestion courante, réalisés à hauteur de 4 % du budget au 31/08/2023, atteindront 102 659 € au 31/12/2023 (25% du budget), et comprennent essentiellement la vente de Certificat d'Economie d'Energie.

Les revenus provenant des produits financiers atteignent 142 883 € au 31 août 2023. La projection des intérêts financiers, constatés en fin d'exercice pour la plupart des placements, s'élève à 179 735 € pour un budget primitif de 355 000 € (soit 51 % du budget). Cette réalisation inférieure au budget s'explique par la mobilisation du Livret A pour financer les investissements, permettant de reporter la mobilisation des emprunts, afin de limiter les charges d'intérêts.

Les recettes provenant de la vente de patrimoine sont comptabilisées à hauteur de 151 778 € à fin août 2023. La réalisation au 31 août représente 43 % du budget. Ce poste de recettes devrait atteindre 158 039 € en 2023 avec la cession d'une parcelle de terrain à Montreuil-Bellay (soit 45 % de réalisation du budget).

Les produits exceptionnels sont réalisés à hauteur de 689 055 € (20 % du budget) à fin août 2023 (dégrèvements de taxe foncière, indemnités d'assurance suite sinistres, produits sur exercice antérieur). La projection des produits exceptionnels au 31 décembre 2023 est portée à 3 183 625 € (légèrement inférieure au 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 2023, 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 97 % 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 1 316 768 €, comparativement à un budget de 1 475 200 € (soit une réalisation à 89 %).

Les crédits alloués aux dépenses de personnel sont maîtrisés avec une réalisation estimée à 100 % du budget primitif à fin 2023.

... / ...

La taxe foncière 2023 n'est pas comptabilisée fin août mais la réception des avis d'imposition début octobre permet d'évaluer son niveau à 2 180 142 €, légèrement supérieur au budget initial de 2 157 000 €.

La réalisation des charges financières, comprenant les intérêts des emprunts, au 31 août 2023 représente 59 % du budget. L'approche actualisée de 3 138 853 € à fin 2023 est proche de la prévision budgétaire initiale (100 %). A noter qu'un réaménagement de la dette est en cours, l'impact sur la charge d'intérêts n'est pas pris en compte dans cette estimation.

Les charges exceptionnelles sont réalisées à hauteur de 213 812 € à fin août 2023 (sinistres, frais de démolition, frais de relogement, régularisations sur exercices antérieurs, subventions accordées). La projection jusqu'à la fin de l'année 2023 de ces postes est évaluée à 622 669 €, soit 52 % du budget. Cette sous-réalisation s'explique par le décalage des démolitions ANRU2.

Les valeurs nettes comptables constatées au 31 août pour 42 147 € 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 2023.

La dotation à la provision gros entretien est projetée à 5 476 € au 31/12/2023, contre une estimation budgétaire à 25 k€.

**Les prévisions financières** anticipées pour l'exercice 2023 (voir tableau annexé) à l'égard des recettes et des dépenses de fonctionnement **génèrent un déficit prévisionnel de 31 364 €.**

**La capacité d'autofinancement prévisionnelle est réévaluée à 6 259 173 € à fin 2023.**

#### ■ Le Tableau emplois / ressources

Concernant les emplois au 31 août 2023, le niveau des dépenses d'investissement (actifs immobilisés) atteint 19 129 952 €, soit 65 % du budget. Ces emplois comprennent principalement les dépenses de constructions et de réhabilitations locatives réalisées à hauteur d'environ 19 090 K€ et les investissements de structure pour 40 K€. La projection à fin 2023 prévoit une réalisation à 104 % du budget primitif, soit 30 512 180 €.

Au 31.08.2023, l'Office a par ailleurs remboursé 3 172 449 € d'emprunts, soit 64 % de la prévision annuelle. Fin 2023, le remboursement des dettes financières sera légèrement inférieur à la prévision initiale (4 824 756 € soit 98 % du budget).

En ce qui concerne les ressources, les financements reçus pour les investissements représentent 7 829 475 € au 31 août 2023 (encaissement des emprunts et comptabilisation des subventions) et devraient atteindre 24 503 752 € au 31/12/2023, soit 80 % 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 104 % en emplois et 84 % 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.

... / ...

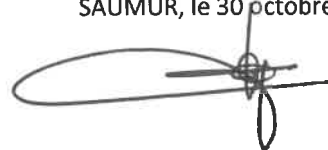
... / ...

**Les prévisions financières anticipées pour l'exercice 2023 (voir tableau annexé) à l'égard du tableau emplois / ressources génèrent un prélèvement sur fonds de roulement prévisionnel de 4 610 499 €.**

**LE CONSEIL APPROUVE LE RAPPORT DE L'EXECUTION BUDGETAIRE 2023 ARRETE AU 31 AOUT 2023 ET L'ETAT COMPARATIF DES RECETTES ET DES DEPENSES PRESENTE EN ANNEXE.**

---

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*

	Budget 2023 (12 mois)	Réalisations au 31/08/23 (8 mois)	% de réalisation au 31/08/23	Prévision 2023 (12 mois)	% de réalisation à fin 2023
<b>Charges d'exploitation</b>					
Achats	1 784 200 €	999 522 €	56%	1 737 810 €	97%
Variation de stocks (destockage)	0 €	0 €	-	0 €	-
Services extérieurs	2 594 800 €	1 288 519 €	50%	2 524 326 €	97%
Dépenses de gros entretien	1 475 200 €	560 935 €	38%	1 316 768 €	89%
Autres services extérieurs	594 900 €	274 932 €	46%	501 827 €	84%
Impôts, taxes et versements assimilés	961 600 €	164 769 €	17%	964 286 €	100%
Taxe foncière	2 157 000 €	-2 617 €	0%	2 180 142 €	101%
Charges de personnel	2 933 400 €	1 814 808 €	62%	2 932 100 €	100%
Autres charges de gestion courante	1 000 €	53 €	5%	100 €	10%
Pertes sur créances irrécouvrables	180 000 €	33 742 €	19%	170 000 €	94%
Charges financières	3 140 400 €	1 857 736 €	59%	3 138 853 €	100%
Charges exceptionnelles	1 207 300 €	213 812 €	18%	622 669 €	52%
VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	276 700 €	42 147 €	15%	113 500 €	41%
Dotations aux amortissements, aux dépréc. et aux prov.	8 139 500 €	0 €	0%	7 923 700 €	97%
Provision pour gros entretien	25 000 €	0 €	0%	5 476 €	2%
Impôt sur les bénéficiaires	5 000 €	0 €	0%	0 €	0%
Production stockée (destockage)	0 €	0 €	-	0 €	-
	<b>25 476 000 €</b>	<b>7 248 357 €</b>	<b>28%</b>	<b>24 131 557 €</b>	<b>95%</b>
<b>Produits d'exploitation</b>					
Loyers	15 706 850 €	10 436 924 €	66%	15 904 700 €	101,3%
Récupération de charges locatives	3 655 600 €	1 918 013 €	52%	3 446 100 €	94%
Autres produits des activités	232 650 €	174 304 €	75%	234 900 €	101%
Production stockée (stockage)	0 €	0 €	-	0 €	-
Production immobilisée	272 000 €	0 €	0%	191 400 €	70%
Subventions d'exploitation	67 000 €	-32 258 €	-48%	96 400 €	144%
Autres produits de gestion courante	416 000 €	14 893 €	4%	102 659 €	25%
Produits financiers	355 000 €	142 883 €	40%	179 735 €	51%
Produits exceptionnels	3 497 000 €	689 055 €	20%	3 183 625 €	91%
Produits des cessions d'éléments d'actif	355 000 €	151 778 €	43%	158 039 €	45%
Reprise sur amortissements, dépréciations et provisions	550 200 €	0 €	0%	274 800 €	50%
Provision pour gros entretien	383 000 €	0 €	0%	228 300 €	60%
Transfert de charges	89 300 €	73 737 €	83%	99 535 €	-
Variation de stocks (stockage)	0 €	0 €	-	0 €	-
	<b>25 579 600 €</b>	<b>13 569 328 €</b>	<b>53%</b>	<b>24 100 193 €</b>	<b>94%</b>
<b>Excédent (déficit)</b>	<b>103 600 €</b>	<b>6 320 971 €</b>		<b>-31 364 €</b>	
<b>Capacité (insuffisance) d'autofinancement</b>	<b>6 184 100 €</b>	<b>6 211 340 €</b>		<b>6 259 173 €</b>	
<b>Emplois</b>					
Insuffisance d'autofinancement	0 €	0 €		0 €	-
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé	29 231 300 €	19 129 952 €	65%	30 512 180 €	104%
Réduction de capitaux propres	29 700 €	0 €	-	194 527 €	-
Remboursement des dettes financières	4 935 700 €	3 172 449 €	64%	4 824 756 €	98%
	<b>34 196 700 €</b>	<b>22 302 401 €</b>	<b>65%</b>	<b>35 531 463 €</b>	<b>104%</b>
<b>Ressources</b>					
Capacité d'autofinancement	6 184 100 €	6 211 340 €	100%	6 259 173 €	101%
Cessions ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé	355 000 €	151 778 €	43%	158 039 €	45%
Cessions d'autres immobilisations financières	0 €	0 €	-	0 €	-
Augmentation de capitaux propres (subventions)	6 076 000 €	1 534 442 €	25%	2 338 342 €	38%
Augmentation des dettes financières	24 347 900 €	6 295 033 €	26%	22 165 410 €	91%
	<b>36 963 000 €</b>	<b>14 192 593 €</b>	<b>38%</b>	<b>30 920 964 €</b>	<b>84%</b>
<b>Apport (prélèvement) sur fonds de roulement</b>	<b>2 766 300 €</b>	<b>-8 109 808 €</b>		<b>-4 610 499 €</b>	