



GROUPE IDELIANS

**CONSEIL D'ADMINISTRATION
Du 18 OCTOBRE 2022 à 09H30****OBJET :****5/ ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2023****Délibération n° 2022 017 CA****17 administrateurs sont présents, 6 administrateurs ont donné un pouvoir, le quorum est atteint.****Sont présents :**

M. Bertrand OLLIVIER, Président, désigné par le Conseil Départemental,
M. Michel ANDRÉ, désigné par le Conseil départemental,
M. Jean-Jacques BAYER, désigné par le Conseil départemental,
M. Jean-Pierre BRUNSEAU, désigné par l'U.D.A.F de la Haute-Marne,
M. Serge BURTE, élu par les locataires,
Mme Anne CARDINAL, désignée par le Conseil départemental,
Mme Michelle COLLARD, élue par les locataires,
M. Robert COSTANZA, désigné par le Conseil Départemental,
M. Manuel GALLAND, désigné par l'Union Départementale C.G.T,
M. Olivier GIRARDOT, désigné par l'union départemental CFDT,
Mme Nathalie GUILLEMIN, désignée par les associés des collecteurs du 1% logement
M. Michel HUARD, désigné par le Conseil Départemental,
Mme Marie-Noëlle HUBERT, désignée par la Caisse d'Allocations Familiales de la Haute-Marne
M. Dominique MERCIER, désigné par le Conseil Départemental,
M. François ROBIN, représentant une association œuvrant dans le domaine de l'insertion,
M. André NOIROT, désigné par le Conseil Départemental,
Mme Amina TAYRI, élue par les locataires,

Sont représentés :

Mme la Préfète de la Haute Marne, représentée par Mme Laura BECK, Cheffe de Bureau au service Habitat et Construction (DDT), Mme Sophie DELONG, désignée par le Conseil Départemental (Pouvoir à M. NOIROT), Mme Anne-Marie GORSE, désignée par le Conseil Départemental (Pouvoir à M. ANDRÉ), M. Francis LAFON, élu par les locataires (Pouvoir à M. BURTE), Mme Anne-Marie NEDELEC, Vice-présidente, désignée par le Conseil Départemental (Pouvoir à M. OLLIVIER), Monsieur Dominique THIEBAUD, désigné par le Conseil départemental (Pouvoir à M. OLLIVIER), M. Damien THIÉRIOT, désigné par le Conseil Départemental (Pouvoir à M. BAYER)

Assistent en outre à la réunion :

M. Jacques CHAMBAUD, Directeur général, Mme Frédérique CELESTE, société KPMG, Mme Christine DELALOY, Secrétaire du CSE, Mme Sandra CATTAN, Directrice des ressources internes, Directrice générale adjointe, Mme Corinne MORO, Directrice financière, Cindy SCHMITT, assistante de Direction.

**Hamaris • OPH de la Haute Marne**

Siège Social
27, rue du Vieux Moulin B.P. 72059
52902 CHAUMONT Cedex 9

T - 03 25 32 33 00 • F - 03 25 32 22 28
www.hamaris.fr

RCS Chaumont B 403 891 997 (96 B 12)

**Haute
Marne**
le Département

Conseil départemental de la Haute-Marne, partenaire de votre cadre de vie

En application du décret n° 2008-698 du 1^{er} juillet 2008, je vous présente les orientations générales du budget 2023 qui comportent :

- l'analyse des équilibres financiers 2023 afin de déterminer la capacité d'autofinancement d'HAMARIS et le ratio des ressources internes,
- l'impact des investissements (mesures patrimoniales et investissements de structures) sur les prélèvements sur fonds propres.

Le débat d'orientation budgétaire est présenté sur la base de chiffres dessinant les grandes orientations économiques de l'office. Au regard de l'avancée des travaux budgétaires, ils ne peuvent être considérés comme définitifs.

Les principales caractéristiques de ces orientations budgétaires sont les suivantes :

- une hausse des loyers de 3,5%
- une vacance financière globale à 9.5%
- des frais de structure à 29% des loyers
- une augmentation de la maintenance de 4.3%
- un livret A à 2.5%

En respectant ces caractéristiques, l'autofinancement **courant** de l'office s'établirait à **599K€ (2,6% des loyers)**, contre 725K€ (3,3% des loyers) prévu pour 2022.

L'autofinancement net HLM, qui intègre les charges et produits exceptionnels et qui exclut les dotations et les reprises de provisions ainsi que les remboursements d'emprunts hors locatif s'élèverait à **1 104K€, soit 4,7% des produits** contre 1 777K€ (7,6%) en 2022.

Le ratio des ressources internes qui correspond à l'autofinancement net auquel on ajoute les plus-values nettes des cessions est estimé à **2,9M€, soit 12,7% des loyers**. En 2022, il est prévu à 3,4M€ (15,5% des loyers).

– Détail du fonctionnement

Les hypothèses sur lesquelles ont été basées les orientations budgétaires permettent de déterminer une capacité d'autofinancement courante inférieure à 3%, qui correspond au seuil d'alerte. La capacité d'autofinancement nette HLM quant à elle est légèrement supérieure à ce seuil.

Cet indicateur reflète la capacité de l'office à dégager des disponibilités grâce à son activité.

L'autofinancement généré par l'exploitation doit alimenter le fonds de roulement à long terme afin de financer les investissements.

➤ **Les produits et les charges :**

✓ **Les produits d'exploitation :**

- Les loyers : 22 866K€

Détail des loyers quittancés	Atterrissage au 30/09 2022 (en K€)	Projection budgétaire 2023 (en K€)	Ecart OB / atterrissage (en K€)
Loyers des logements locatifs quittancés	21 226	22 063	837
RLS nette de lissage	- 1 056	- 1 150	94
Loyers des garages et parkings	960	998	38
Loyers des commerces	61	65	5
Loyers des foyers	319	330	11
Loyers des gendarmeries	551	560	9
Total des loyers	22 061	22 866	805

Les loyers ont été calculés avec une augmentation de 3,5%. L'évolution de l'indice de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2022 qui sert de plafond est de 3.6%.

Le taux de vacance retenu, toutes locations confondues, est de 9,5 %.

La RLS est calculée selon un barème préconisé par la fédération des OPH. Le taux appliqué sur l'ensemble des loyers conventionnés est de 6,24%.

- Les autres produits : 613K€

Les autres produits sont composés principalement des ventes de certificats d'économie d'énergie (250K€), des contributions d'économie d'énergie (50K€), de la production immobilisée (100K€), de subventions (46K€) ainsi que des transferts de charges de frais de commercialisation (70K€) et de poursuite (60K€).

- Les produits financiers : 250K€

L'intégralité de la trésorerie est placée sur les différents livrets A. Le taux retenu pour 2023 est de 2,5%.

✓ **Les charges d'exploitation :**

- Les annuités d'emprunts : 8 920K€

Détail des annuités	Atterrissage au 30/09 2022 (en K€)	Projection budgétaire 2023 (en K€)	Ecart OB / atterrissage
Capital remboursé	- 7 178	- 6 773	- 405
Intérêts	- 1 436	- 2 147	- 711
Total annuités emprunts locatifs	- 8 614	- 8 920	306

Les annuités d'emprunts augmentent de 306K€ suite à la hausse du taux du livret A et représentent 39% des loyers (l'objectif d'HAMARIS est de rester inférieur à 40%, le seuil d'alerte étant de 60%). Le taux du livret A retenu est de 2.5%.

- La TFPB : 2 500K€

Les sorties d'exonération de la taxe foncière sont compensées par les ventes de patrimoine et les démolitions qui permettent de limiter l'augmentation de cette taxe qui est prévue à hauteur de 60K€.

- La maintenance : 3 733K€

La maintenance comprend l'entretien courant et le gros entretien. Le budget des territoires, qui concerne l'entretien de proximité, est de 1664K€, soit 44,5%. Une augmentation de 4,3% est prévue à la suite de la hausse des coûts des matériaux.

- Les frais de personnel : 3 752K€

La mise à disposition des salariés d'Hamaris à Numélians (2) est estimée à 110K€.

- Les frais de gestion : 2 933K€

Les frais de gestion sont composés des dépenses liées au fonctionnement courant d'Hamaris (téléphone, assurances, carburants, publicité, informatiques, honoraires...) ainsi que les redevances à verser à IDELIANS et à Numélians.

- Les cotisations CGLLS : 610K€

Le calcul de la cotisation CGLLS a été réalisé avec les taux de 2022 pour la cotisation de base et ceux de 2021 pour la cotisation additionnelle, 2022 n'étant pas encore connu. Elles devraient augmenter de 16K€.

- Les charges récupérables non récupérées : 430K€

Les charges récupérables non récupérées sont prévues en corrélation avec le niveau de vacance du patrimoine et le rythme des démolitions. Elles sont estimées à 18% de la vacance.

- Le coût des impayés : 252K€

Le coût des impayés est estimé à 1,1% des loyers, au même niveau que 2022.

✓ **Les charges exceptionnelles 621K€ :**

Les charges exceptionnelles sont constituées principalement de travaux de démolitions (400K€), de frais de commercialisation des logements (70K€) et de travaux à la suite de sinistres (150K€).

✓ **Les produits exceptionnels 682K€ :**

Les produits exceptionnels sont constitués, entres autres, de dégrèvements de TFPB (300K€), d'indemnités d'assurance à la suite de sinistres (150K€) et de subventions pour démolitions (200K€).

II – Détail des cessions

Détail de la plus-value sur ventes	Atterrissage au 30/09 2022 (en K€)	Projection budgétaire 2023 (en K€)	Ecart OB / atterrissage
Nombre de ventes	25	28	3
Montant des cessions	1 800	1 900	100
Montant des RA	- 155	- 100	55
Montant de la plus value nette de RA en	1 645	2 000	155

Les ventes de logements sont prévues à hauteur de 28 logements.

Le prix moyen d'une vente est prévu à 68K€ (72K€ en 2022).

La plus-value nette de remboursements anticipés est estimée à 2M€.

TABLEAU SYNTHETIQUE DE L'AUTOFINANCEMENT :

	Atterrissage au 30/09 2022 (en K€)	Projection budgétaire 2023 (en K€)	Ecart OB / atterrissage (en K€)	
			En K€	En %
<i>Loyers des logements locatifs quittancés</i>	21 226	22 063		
<i>RLS nette de lissage</i>	- 1 056	- 1 150		
<i>Loyers des garages et parkings</i>	960	998		
<i>Loyers des commerces</i>	61	65		
<i>Loyers des foyers</i>	319	330		
<i>Loyers des gendarmeries</i>	551	560		
Total loyers	22 061	22 866	805	3,7%
Autres produits	1 257	613	- 644	-51,2%
Produits financiers	160	250	90	56,3%
Produits courants	23 478	23 729	251	1,1%
<i>Capital remboursé</i>	- 7 178	- 6 773		
<i>Intérêts</i>	- 1 436	- 2 147		
Total annuités emprunts locatifs	- 8 614	- 8 920	306	3,6%
TFPB	- 2 440	- 2 500	60	2,5%
<i>Territoires</i>	- 421	- 434		
<i>Variation de stocks</i>	- 10	- 10		
<i>Service maintenance</i>	- 114	- 163		
<i>Service juridique logistique</i>	- 30	- 30		
<i>Régie</i>	- 370	- 385		
<i>Service vente</i>	- 3	- 1		
Maintenance courante	- 948	- 1 023	75	7,9%
<i>Territoires</i>	- 1 634	- 1 230		
<i>Service maintenance</i>	- 681	- 822		
<i>Part GE réhabilitations</i>	- 270	- 613		
<i>Service vente</i>	- 35	- 45		
Gros entretien	- 2 620	- 2 710	90	3,4%
Maintenance du parc (y compris régie)	- 3 568	- 3 733	165	4,6%
<i>Frais de personnel</i>	- 4 025	- 4 137		
<i>Correction régie d'entretien</i>	- 370	- 385		
Frais de personnel (hors régie)	- 3 655	- 3 752	97	2,7%
Frais de gestion	- 3 217	- 2 933	- 284	-8,8%
Cotisations CGLLS	- 594	- 610	16	2,7%
Charges non récupérées	- 420	- 430	10	2,4%
Coût des impayés	- 245	- 252	7	2,9%
Charges courantes	- 22 753	- 23 130	377	1,7%
AUTOFINANCEMENT COURANT DIS	725	599	- 126	-17,3%
% par rapport aux loyers	3,29%	2,62%		
- autres charges exceptionnelles	- 451	- 621	170	37,7%
<i>dont travaux pour démolition</i>	- 230	- 400	170	73,9%
+ autres produits exceptionnels	1 174	682	- 492	-41,9%
<i>dont dégrèvements TFPB</i>	826	300	- 526	-63,7%
+/- écarts sur charges récupérables sur vacance	233	341	108	46,4%
+ dotation provisions pour créances locataires	240	247	7	2,9%
- reprise provisions pour créances locataires	- 280	- 280	-	0,0%
+ remboursement des emprunts de structure	136	136	-	0,0%
+ remboursement des autres emprunts			-	
AUTOFINANCEMENT NET HLM	1 777	1 104	- 673	-37,9%
% par rapport aux produits	7,57%	4,65%		
Produits de cessions	1 800	1 900	100	
Remboursements anticipés	- 155	- 100	- 55	
RESSOURCES INTERNES	3 422	2 904	- 518	-15,1%
% par rapport aux loyers	15,51%	12,70%		

III – Détail des investissements

Les investissements locatifs et de structure génèrent un besoin de financement en fonds propres de **651K€** dont le détail figure ci-dessous.

➤ **Les investissements locatifs :**

Les prévisions d'investissement 2023 sont détaillées dans le tableau ci-après :

	Coût des investissements (en K€)		Fonds propres nécessaires (en K€)			
	Atterrissage au 30/09 2022 (en K€)	Projection budgétaire 2023 (en K€)	Atterrissage au 30/09 2022 (en K€)		Projection budgétaire 2023 (en K€)	
Neuf - AA	4 550	920	356	-8%	3 490	-379%
Réhabilitations	1 980	4 055	605	31%	1 845	45%
Renouvellements de composants	660	1 320	660	100%	1 320	100%
Travaux sur vente	65	100	65	100%	100	100%
Opérations diverses patrimoine	360	470	360	100%	470	100%
Opérations diverses territoires	220	200	220	100%	200	100%
Bâtiments administratifs	-	-	-	0%	-	0%
Investissements de structure	150	206	150	100%	206	100%
Total investissements	7 985	7 271	1 704	21%	651	9%

Le montant des investissements patrimoniaux prévu en 2023 est de **7,3M€**. Il nécessite un besoin en fonds propres de **651K€**.

➤ **Les investissements de structure :**

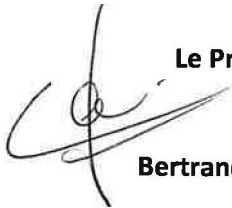
Le montant prévu est de **206K€** en 2023. Ils correspondent au renouvellement habituel des immobilisations concourant à la gestion de l'OPH (matériel informatique, véhicules et autres mobiliers). Ces investissements sont financés en fonds propres.

IV – Synthèse

Besoin en fonds propres pour les investissements	- 651 K€
Plus-value nette des cessions	2 000 K€
Autofinancement net HLM	1 104 K€
Apports sur les réserves	2 453 K€

Le besoin en fonds propres des investissements de 651K€ est couvert en totalité par l'autofinancement net et par la plus-value des cessions.

Le Conseil d'Administration a procédé au débat des orientations budgétaires 2022 présentées ci-dessus.

RESULTAT du VOTE :
Chaumont, le 18 octobre 2022 <div style="text-align: right;">  Le Président Bertrand OLLIVIER </div>