

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 18 janvier 2019 à 10 h 30, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. Pascal MARTIN, Président d'habitat 76, et a adopté à l'unanimité des 21 votants les propositions du rapport suivant :

(N° 04 de l'Ordre du Jour)

- BUDGET DE L'OFFICE POUR L'ANNÉE 2019 - DÉCISION.-

Le projet de budget qui vous est soumis pour l'année 2019 intègre dans sa présentation les obligations législatives et réglementaires découlant du statut des Offices Publics de l'Habitat.

Ainsi, conformément à l'Ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 et à son décret d'application n° 2008-648 du 1^{er} juillet 2008 touchant le régime budgétaire et comptable des Offices, le budget de l'Office, voté par chapitres, qui **présente un caractère évaluatif, est constitué d'un compte de résultat et d'un tableau de financement prévisionnels, à fin d'exercice.**

En conformité avec la nomenclature budgétaire et comptable, il est présenté selon les modalités fixées par les instructions homologuées par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, des finances et des collectivités territoriales.

Lors de votre séance du 18 octobre 2018, vous avez délibéré sur les orientations générales du budget de l'année 2019 établies sur les bases suivantes :

➤ **EN CHARGES**

- Taux d'inflation estimé à 1,8%
- Poursuite de l'effort de production :
 - 349 logements à réceptionner sur l'année (dont 5 en location accession) et le lancement de 19 programmes représentant 473 logements (dont 80 logements étudiants, 14 logements en foyer pour personnes handicapées et 40 en location-accession)
 - 939 logements en chantier en 2019, représentant près de 53,8 M€ de dépenses sur l'année
- Amélioration du patrimoine :
 - 64,5 M€ inscrits au titre du Plan de Patrimoine
- Evolution des impayés : 7% contre 7,92% au budget 2018
- Progression des charges qui s'imposent à l'Établissement, constituées principalement :
 - des amortissements, conséquence du rythme de production et de réhabilitation des logements (+1.360 K€)
 - de la taxe foncière (+387 K€)
 - de l'entretien courant (+630 K€), en raison notamment des travaux de mise aux normes d'accessibilité des Etablissements Recevant du Public (ERP)

propriété de l'Office, conformément aux engagements pris dans le cadre de l'agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP)

- de la redevance CGLLS (+325 K€), conséquence de l'augmentation du taux de cotisation de 1,58% à 2,20%, limitée par un mécanisme de péréquation entre organisme Hlm permettant de lisser l'impact de la RLS, et de la contribution additionnelle (-317 K€) qui suit l'évolution de l'autofinancement net 2017 retraité de la mutualisation perçue
- du niveau de logements à traiter dans le cadre des diagnostics amiante (-1.072 K€)
- des charges financières (-118 K€) en raison notamment de l'échéance d'un SWAP et du maintien du taux du livret A à 0.75% jusqu'en 2020.

➤ EN PRODUITS

- L'évolution des loyers : +1.820 K€ suite aux livraisons de nouveaux logements et des opérations d'amélioration (+1.020 K€) ainsi qu'à l'ajustement de la Réduction de Loyer de Solidarité (+800 K€)
- La vacance globale, entraînant une perte des loyers et charges non récupérables de 8.177 K€ contre 7.752 K€ en 2018, dont 175 K€ au titre des démolitions contre 20 K€ en 2018, et 160 K€ au titre de l'immobilisation de logements en vue de leur vente
- Le produit de la vente de 130 logements (contre 80 au budget 2018), soit 11,47 M€ de plus-value
- Les dégrèvements de TFPB au titre des travaux d'accessibilité et d'économie d'énergie (12,64 M€)
- Le produit de la vente des certificats d'économie d'énergie (3.605 K€)

L'orientation budgétaire 2019 aboutissait ainsi à un excédent de produits de 21.092.517 €, selon la décomposition suivante :

Excédent issu de l'exploitation avant Réduction de Loyers de Solidarité (RLS) = **1.478.797 €** (contre 7.395.397 € au budget 2018)

→ dont ventes de CEE : 3.605.000 € (7.095.000 €)

→ dont SLS : 53.010 € (58.256 €)

RLS = - 5.700.000 € (contre 6.500.000 €)

Déficit issu de l'exploitation après RLS = -4.221.203 € (contre +895.397 € au budget 2018)

Excédent issu des éléments exceptionnels = 25.313.720 € (contre 14.514.389 € au budget 2018)

→ Plus-values de cessions immobilières = 11.466.000 € (7.056.000€ - affectation obligatoire en fonds propres)

→ Dégrèvements de TFPB = 12.642.209 € (6.190.103€)

→ Financement des terrains = 1.205.511 € (1.268.286 €)

Ainsi, le résultat d'exploitation ressortait en déséquilibre des charges par rapport aux produits de 4.221 K€ représentant 3,70% en masse des loyers principaux et vous avez décidé, pour le financer partiellement, d'augmenter les loyers de 1,25% au 1er janvier 2019 sauf si la loi en disposait autrement, tout en décidant d'en geler certains autres conformément à la réglementation (+1,51 M€).

Cette délibération n'a pas fait l'objet de remarque de la part de Madame La Préfète dans le délai d'un mois fixé par l'article L442-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par la loi n°96-162 du 4 mars 1996.

Depuis lors, divers ajustements ont été opérés par vos services sur la base d'éléments qui n'étaient pas en leur possession lors de l'orientation budgétaire, dont notamment :

- ⇒ la taxe foncière qui diminue de 299 K€, du fait des revalorisations des bases et des taux par les collectivités locales, connues en fin d'année 2018
- ⇒ la redevance CGLLS qui augmente de 624 K€, conséquence de l'augmentation du taux de cotisation de 2,2% à 3% estimé pour 2019 en vue du financement de l'ANRU 2
- ⇒ le produit de la vente des certificats d'économie d'énergie qui évolue de 211 K€

Le projet de budget pour 2019, présenté en pièce jointe, est ainsi arrêté aux chiffres suivants :

	Non récupérable	Récupérable	Total budget 2019	Rappel budget 2018
Charges	156.036.202 €	37.184.176 €	193.220.378 €	189.915.519
Produits	181.806.426 €	35.210.918 €	217.017.344 €	205.325.305
Excédent de produits (1) et (2)			23.796.966 €	15.409.786

Excédent issu de l'exploitation avant Réduction de Loyers de Solidarité (RLS) = 2.890.302 € (contre 1.478.797 € au budget d'orientation 2019)

- dont ventes de CEE : 3.816.000 € (3.605.000 €)
- dont SLS : 53.010 € (comme au budget d'orientation 2019)

RLS = - 5.700.000 € (comme au budget d'orientation 2019)

Déficit issu de l'exploitation après RLS = -2.809.698 € (1) (-4.221.203 €)

Excédent issu des éléments exceptionnels = 26.606.664 € (2) (contre 25.313.720 € au budget d'orientation 2019)

- Plus-values de cessions immobilières = 12.740.000 € (11.466.000 € au budget d'orientation budgétaire 2019 évolution due au report de la taxe sur les plus-values de cessions en 2020 - affectation obligatoire en fonds propres)
- Dégrèvements de TFPB = 12.666.600 € (12.642.209 €)
- Financement des terrains = 1.200.064 € (1.205.511 €)

Le déséquilibre est ainsi ramené à -2,81 M€ que je vous propose de financer en décidant une ponction à due concurrence des dégrèvements de TFPB, dont vous aviez antérieurement décidé le principe d'affectation en fonds propres pour financer les travaux du plan de patrimoine.

Section d'Investissement

- Dépenses	: 161.187.35 €
- Recettes	: <u>172.952.494 €</u>
Excédent de recettes	: 11.765.139 €

Il est à noter que, dans la présentation budgétaire, l'équilibre financier de la section d'investissement est fourni par le tableau de financement. L'état annexe n° 7 "Budget 2019" fait ressortir en p. 8, 21,3 M€ de fonds propres mobilisés en 2019 au titre des opérations d'investissement de l'année.

L'analyse financière prévisionnelle 2018-2027, partagée avec les services de la Banque des Territoires, a été élargie à différents scénarii, afin de mesurer la sensibilité des évolutions de l'autofinancement net, du potentiel financier et du résultat net.

Cette nouvelle approche confirme la capacité d'habitat 76 de réaliser les investissements prévus dans le cadre de son Plan Stratégique de Patrimoine, tout en demeurant très vigilant et réactif à l'évolution des principaux indicateurs et hypothèses de travail retenues.

Néanmoins, elle nécessite un ajustement de vos décisions antérieures en matière de fonds propres. Ainsi, le Bureau, en séance du 27 septembre 2002 s'appuyant sur une décision du Conseil d'Administration du 26 octobre 1989, avait validé le principe d'un financement des opérations de construction neuve selon les modalités suivantes:

- 9% de fonds propres reconstitués sur 15 ans
- 16% de mobilisation complémentaire amortie sur 45 ans

Je vous propose de les adapter ainsi :

- 9% de fonds propres reconstitués sur 15 ans
- 0 à 16% de mobilisation complémentaire en fonction des équilibres d'opérations et des sollicitations des prêteurs avec un appel à la péréquation au logement construit actuellement d'environ -1700€/logement construit (TVA 10%, Fonds Propres 25%) qui évoluera à la hausse dans les limites fixées par le Bureau à l'occasion de la mise à l'étude de chaque nouveau programme immobilier dont un rendu compte vous sera naturellement fait à votre plus proche séance comme habituellement.

Un ajustement de la stratégie de financement des opérations de réhabilitation énergétique a été validé par le Conseil d'Administration en séance du 20 janvier 2017, ramenant la part de fonds propres de 30% à 17% en moyenne, que je vous propose d'adapter également comme suit :

- 0 à 30% de fonds propres en fonction de la situation financière avec un rendu compte lors du vote du budget et de l'arrêté des comptes.

A l'exposé de l'ensemble de ces données, je vous propose d'approuver le projet de budget 2019 composé des comptes de résultat et du tableau de financement prévisionnel dont le détail des chapitres budgétaires vous a été présenté ci-dessus.

Pour extrait certifié conforme,
Le Directeur Général,

Le Président,
Pascal MARTIN