



# EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration Extraordinaire

## Séance du 21 décembre 2023

Le Conseil d'Administration s'est réuni dans le lieu accoutumé de ses séances en conformité avec la Loi du 5 décembre 1922, sous la présidence de :

**M. Mohamed MAHALI**

### Administrateurs en exercice : 27

Présents : 17

M. MAHALI	M. CAVANNA	Mme KADDOUR	M. RICHARD
Mme BAGHDAD	M. DE GEA	M. MARKOVIC	Mme SIDI DRIS
Mme BELLEC	M. DOYER	Mme MARTINIANI	
M. BEN MIHOUB	M. GILLET	Mme MATHERON	
M. BOURRELY	Mme JEROME	M. MORENO	

Absents/excusés avant donné pouvoir : 4

Mme BASS	à	Mme BAGHDAD
Mme BERNARDINI	à	M. MORENO

Mme BICAIS	à	Mme BAGHDAD
M. GARCIN	à	M. CAVANNA

Absents/excusés : 6

Mme CANTAREL	Mme CHENET	Mme FORTIAS
Mme MASSI	M. SMAILI	Mme VALVERDE

Nombre de votants (présents + représentés) : 21

<b>DELIBERATION</b> 23-72  Approbation du budget 2024	<b>N° 23-72 - APPROBATION BUDGET 2024 THM (locatif et BRS)</b>  <b>I - BUDGET THM - activité locative</b>  Mesdames, Messieurs,  Monsieur le Président présente le rapport suivant :  Par délibération n° 23-57 en date du 25 octobre 2023, le Conseil d'Administration de Toulon Habitat Méditerranée a pris acte de la tenue du Débat d'Orientations Budgétaires. Le budget présenté ce jour, est établi conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Offices Publics de l'Habitat soumis aux règles de la comptabilité commerciale.  Ce budget présenté sous la forme d'un « Etat prévisionnel des Dépenses et Recettes » comprend 2 parties :
-------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- Le Compte de Résultat Prévisionnel qui retrace l'activité annuelle de l'Office,
- Le Tableau de Financement qui retrace l'ensemble des opérations d'investissement et de long terme.

Le lien à établir entre ces deux composantes est présenté sous la forme d'un tableau de passage du Résultat Prévisionnel à la Capacité d'Autofinancement Prévisionnelle (CAF) ; Celle-ci traduit la gestion de l'office et constitue une donnée essentielle pour le calcul de l'Autofinancement Net HLM.

### **LE COMPTE DE RESULTAT**

Comme dit lors du débat d'orientation budgétaire, l'exercice 2024 va être de nouveau un exercice particulièrement difficile. THM, comme tous les offices publics de l'habitat, doit continuer à faire face à une détérioration de situation économique dans des conditions complexes et instables.

Pour l'établissement du budget, ces circonstances ont été prises en compte avec les réserves qui s'imposent, du fait des turbulences de l'économie mondiale.

Les principales hypothèses retenues sont :

- ↳ Le maintien du livret A à 3%
- ↳ L'augmentation du coût de l'énergie pour les locataires et également pour l'office, avec une incertitude sur le maintien du bouclier tarifaire en électricité et la fin de celui du gaz au 31/12/2023.
- ↳ L'augmentation du coût des prestations et des matériaux avec une inflation estimée à 6 %,
- ↳ L'augmentation du montant des taxes foncières estimée au minimum à 5%,
- ↳ L'obligation de refaire tous les diagnostics de performance énergétique (DPE) antérieurs au 31/12/2017 par suite du changement de méthode de calcul des DPE,
- ↳ L'obligation de mettre aux normes tous les logements énergivores d'ici 2025 puis 2028.

Au titre de l'activité locative, il ressort un résultat prévisionnel 2024 de 20 K€.

Total Charges	86 125 K€
Total Produits	86 145 K€
<b>Résultat Prévisionnel</b>	<b>20 K€</b>

Comme présenté dans les documents annexes, le résultat d'exploitation est négatif de 3 730 K€ ; Ainsi que le résultat courant déficitaire de 2 218 K€.

Le résultat de l'exercice ne s'équilibre que par la vente de terrains qui génère une plus-value nette de 1 813 K€.

### **A1 – Les charges**

Pour reprendre les éléments exposés lors du débat d'orientation budgétaire et retenus dans le budget :

#### **► La maintenance :**

Les travaux neufs, réhabilitations, remplacement de composants sont évalués à 19 705 K€ en 2024.

Le budget affecté à la maintenance du patrimoine, tous services confondus, est de 10 438 K€.

Afin de résorber la vacance, le budget Etats Des Lieux (EDL) est maintenu à un niveau très élevé. La remise en location de 100 logements vacants est projetée sur l'exercice à venir.

La programmation de gros entretien sur les prochaines années a été réajustée par apport à l'exercice 2023, notamment en 2026 où plus de 700 K€ de travaux sont programmés sur l'ensemble des secteurs. Par voie de conséquence, la dotation à la provision pour gros entretien augmente proportionnellement.

#### ► **Les frais de gestion (frais de personnel et frais de fonctionnement)**

Compte tenu des contraintes financières, les départs à la retraite prévus ne sont accompagnés d'un remplacement qu'en cas de nécessité absolue et en privilégiant les postes de terrain. La ligne dévolue aux stages et contrats d'apprentissage a été réduite, ce poste a été évalué au plus juste.

Les autres frais de gestion sont impactés par l'enveloppe de la maintenance du parc informatique et le coût des assurances qui augmente.

#### ► **Les charges financières :**

Les intérêts financiers de nos échéances 2024 s'élève à 6 062 K€.

Les prêts de THM sont indexés sur le livret A. Le taux de 3 % impacte l'exercice 2024 en année pleine et augmente ce poste de façon significative soit 932 K€ par rapport à l'exercice 2023.

#### ► **Les charges récupérables :**

La forte augmentation du coût de l'énergie, entraîne une hausse des charges locatives dans la continuité de 2023. Le bouclier tarifaire gaz est stoppé au 31/12/2023 et il n'y a pas de certitude sur le maintien du bouclier « électricité » en 2024.

Concernant la production du chauffage urbain, indexée sur le prix du gaz, des négociations sont en cours avec l'entreprise Zéphir.

#### ► **Taxes foncières :**

Les prix à la consommation, déterminé en août par l'Insee, était en hausse de 4,8 %.

De ce fait, une augmentation de 5 % a été appliquée à la base locative du patrimoine de THM.

## **A2 - Les produits**

#### ► **Les loyers**

Les loyers ont été augmentés de 2% conformément à la délibération du Conseil d'Administration d'octobre 2023.

Il est également estimé une augmentation du quittancement 2024, du fait du gros effort fait sur les logements vacants depuis début 2023. Il a été retenu une baisse de la vacance de 100 logements en 2024.

#### ► **Les récupérations de charges locatives :**

Les charges récupérées sont estimées à 93 % des charges récupérables.

#### ► **Les produits divers**

En fonction des éléments connus, il est envisagé un maintien de la modulation CGLLS au montant de 2023 soit environ 1 000 K€.

► **Les produits financiers**

Il est prévu une augmentation des produits financiers de 212 K€ par rapport à 2023. Cette augmentation s'explique par le maintien du taux livret A à 3 % et par le placement d'une partie de notre trésorerie à hauteur de 15 000 K€ sur des comptes à terme au 01/01/2024 ; Ceci, conformément à la Décision n° B-23-02 du Bureau du Conseil d'Administration en date du 20/10/2023 donnant délégation de réalisation à la Directrice Générale.

► **Les produits exceptionnels**

Dans les produits exceptionnels sont compris les ventes. Ces cessions d'actif immobilier permettent l'équilibre de notre budget 2024.

La vente des biens, ci-dessous, devrait générer une plus-value de 1 813 K€ après impôt.

Les biens prévus à la vente sont :

Terrain Berthe B Jean Rostand	335 K€
Terrain Messidor A1	860 K€
Terrain Germinal Jules Renard	1 175 K€
Chaufferie Berthe	180 K€
Commerce Savonnières Semard	230 K€

**B – LE TABLEAU DE PASSAGE DU RESULTAT A LA CAF**

Résultat Prévisionnel	20 K€
Total charges à réintégrer	18 289 K€
Total produits à réintégrer	9 649 K€
<b>Capacité d'Autofinancement</b>	<b>8 659 K€</b>

**C – LE TABLEAU DE FINANCEMENT**

Capacité d'Autofinancement	8 659 K€
Ressources	2 970 K€
Emplois	24 420 K€
<b>Prélèvement en fonds de roulement</b>	<b>12 791 K€</b>

**D – LE RATIO REGLEMENTAIRE D'AUTOFINANCEMENT NET HLM**

Son mode de calcul est :

Autofinancement Net / (Produits Activités + Produits Financiers)

Ce Ratio sert de seuil d'alerte pour les opérateurs du secteur HLM. La règle de gestion prudentielle est basée sur le respect de deux conditions. Pour ne pas être à un seuil de fragilité, le ratio doit :

- Être supérieur à 0 pour l'année N
- La moyenne des 3 derniers exercices doit être supérieure à 3%

	Exercice 2024	Moyenne des 3 derniers exercices
<b>Ratio Autofinancement Net HLM</b>	8,19%	8%

Le ratio d'autofinancement net HLM de THM permet de conclure que l'office n'est pas dans une situation de fragilité au sens du décret n° 2014-1151 du 7/10/2014.

L'ensemble des documents réglementaires de l'activité locative vous a été présenté et commenté ;

il est proposé en conséquence au Conseil d'Administration d'approuver le Budget 2024 établi sous forme d'Etat Prévisionnel des Dépenses et des Recettes.

## **II - BUDGET THM / OFS – ACTIVITE BRS**

Le projet de bail réel solidaire (BRS) initialement prévu en 2022 à Saint-Mandrier (6 logements en collectif) a été abandonné en raison de la configuration du projet et de sa localisation.

Faute de projet concret, le budget 2024 de l'OFS est à zéro.

Pour autant, les prospections et les réflexions continuent pour cibler d'autres opérations.

### **Le Conseil d'Administration,**

**Vu** l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation,

**Vu** la délibération n° 23-57 du CA du 25/10/2023

**Considérant** que le quorum du Conseil d'Administration est atteint,

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	16	Abstentions	1	Votes contre	4
------------------	----	-------------	---	--------------	---

### **Article 1**

**APPROUVE** le Budget 2024 établi sous forme d'Etat Prévisionnel des Dépenses et des Recettes.

Le Président du Conseil d'Administration,

Mohamed MAHALI



## BUDGET SYNTHETIQUE

### Compte de résultat prévisionnel

#### Prévisions

	Charges	Produits	
60 (seuf 603)	Achats (hors 609)	730 000 70 (seuf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation de stocks	0	
61 (seuf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	6 215 600	Loyers
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	54 384 360 704	
62	Autres services extérieurs (hors 629)	7 473 830	Production stockée
63 (seuf 63512)	(seuf 63512) Impôts, taxes, versé assim. (hors 6319, 6339, 6359)	1 380 300	Production immobilisée
63512	Taxes foncières	0 71	
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	10 627 000	Subventions d'exploitation
6461	Autres charges de personnel - rémunérations, indem.	8 848 700	
Autres 64	Charges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	130 000	
65 (seuf 654)	Autres charges de gestion courante	3 447 600	Autres produits de gestion courante
654	Pertes sur créances irrécouvrables	153 010	
66	Charges financières (hors 6691)	1 300 000	Produits financiers
67 (seuf 675)	Charges exceptionnelles	6 062 000	Produits exceptionnels (hors 7732)
675	Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés	5 772 280 77 (seuf 775)	Produits des cessions d'éléments d'actif
68 (seuf 68157)	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	430 480	Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
68157	Provisions pour gros entretien	17 230 000	Provisions pour gros entretien
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéfices	628 200	Transferts de charges
71	Production stockée	536 000	Variation de stocks
<b>TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES</b>	<b>67 149 690</b>	<b>68 498 320</b>	<b>TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES</b>
063	Total des charges récupérables	18 975 500	Récupération des charges locales
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>86 125 190</b>	<b>86 145 320</b>	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>
<b>RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)</b>	<b>20 140</b>	<b>0</b>	<b>RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)</b>
<b>TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>86 145 320</b>	<b>86 145 320</b>	<b>TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT</b>
Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle (non soumis au vote du CA)			
<b>RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)</b>	<b>20 140</b>	<b>0</b>	<b>RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)</b>
* Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés	430 480	2 780 365	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	17 858 200	4 750 000	- Quote-part des subventions versée au résultat
<b>TOTAL I</b>	<b>18 308 680</b>	<b>7 530 365</b>	- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>8 659 140</b>	<b>0</b>	- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
<b>INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNEL</b>	<b>8 659 140</b>	<b>0</b>	<b>INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT</b>
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé:	120 000	8 659 140	<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE</b>
Immobilisations corporelles	19 705 500	2 780 366	Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé:
Immobilisations financières	0	0	Produits des cessions d'éléments d'actif
Réduction de capitaux propres	0	0	Autres immobilisations financières (seuf 271, 272 et 2766)
Remboursement des dettes financières (hors accession (2))	4 595 000	90 000	Augmentation de capitaux propres
Intérêts compensateurs courus	0	100 000	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
<b>SOUS-TOTAL - EMPLOIS</b>	<b>24 420 500</b>	<b>11 629 506</b>	<b>SOUS-TOTAL - RESSOURCES</b>
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)	0	0	Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>24 420 500</b>	<b>11 629 506</b>	<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>
<b>APPORT AU FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>0</b>	<b>12 790 994</b>	<b>PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT</b>
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier:....	0	0	dont variation de FR liée au financement de stock immobilier:....
<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>24 420 500</b>	<b>24 420 500</b>	<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>
<b>FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL</b>			
Fonds de roulement estimé au 1er janvier de l'exercice N	41 915 606		
Variation du fonds de roulement	-12 790 994		
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre de l'exercice N	29 124 612		



**BUDGET DEVELOPPE**

**Vote du compte de résultat - Charges**

Chapitre	Intitulé	Réalisation N-2	ESTIMATIONS N-1	Exercice N		
				Reconduction	Mesures nouvelles	
Total						
<b>CHARGES NON RECUPERABLES</b>						
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	585 302	703 800	0	0	644 500
603	Variation de stocks	0	0	0	0	0
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	4 966 791	6 009 878	0	0	6 215 600
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	5 796 427	7 342 855	0	0	7 473 830
62	Autres services extérieurs (hors 629)	1 253 763	1 600 679	0	0	1 380 300
63	(sauf 63512) Impôts, taxes, versat assim. (hors 6319, 6339, 6359)	1 390 151	1 402 620	0	0	1 444 460
63512	Taxes foncières	9 450 014	10 120 950	0	0	10 627 000
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	8 508 714	8 845 000	0	0	8 848 700
6481	Autres charges de personnel - rémunérations, indem.	104 732	110 000	0	0	130 000
Autres 64	Charges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	3 451 032	3 264 867	0	0	3 447 600
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	46	61 010	0	0	153 010
654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 452 707	1 300 000	0	0	1 300 000
66	Charges financières (hors 6691)	2 611 253	5 130 000	0	0	6 062 000
67 (sauf 675)	Charges exceptionnelles	1 267 473	807 000	0	0	598 000
675	Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés	753 377	89 000	0	0	430 480
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	18 888 306	17 200 000	0	0	17 230 000
68157	Provisions pour gros entretien	2 032 384	230 500	0	0	628 200
69	Participation des salariés - impôts sur les bénéfices	11 327	303 927	0	0	536 000
71	Production stockée	0	0	0	0	0
<b>TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES</b>		<b>62 523 819</b>	<b>64 522 086</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>67 149 680</b>
<b>CHARGES RECUPERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES</b>						
063	Total des charges récupérables	17 625 751	19 051 105	0	0	18 975 500
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>80 149 570</b>	<b>83 573 191</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>86 125 180</b>
<b>EXCEDENT</b>		<b>4 553 780</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20 140</b>



## BUDGET DEVELOPPE

### Vote du compte de résultat - Produits

Chapitre	Intitulé	Réalisation N-2	ESTIMATIONS N-1	Exercice N		
				Reconduction	Mesures nouvelles	
				<b>Total</b>		
70 (sauf 703, 704)	Produits des activités	671 565	700 000	0	0	730 000
704	Loyers	51 273 579	52 735 000	0	0	54 384 360
71	Production stockée	0	0	0	0	0
72	Production immobilisée	151 276	120 000	0	0	150 000
74	Subventions d'exploitation	487 863	0	0	0	0
75	Autres produits de gestion courante	2 121 814	1 045 001	0	0	1 000 000
76	Produits financiers	618 102	1 300 000	0	0	1 512 000
77 (sauf 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)	7 409 177	6 036 000	0	0	5 772 280
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 825 000	1 308 000	0	0	2 780 365
78 (sauf 78157)	Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions	1 026 406	1 190 000	0	0	1 000 000
78157	Provisions pour gros entretien	3 052 118	1 261 000	0	0	1 119 315
79	Transferts de charges	82 362	40 000	0	0	50 000
603	Variation de stocks	0	0	0	0	0
<b>TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES</b>		<b>69 719 282</b>	<b>65 735 001</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68 498 320</b>
<b>RECUPERATION DECHARGES LOCATIVES ET ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES</b>						
703	Récupération des charges locatives	14 984 088	16 950 050	0	0	17 647 000
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>84 703 350</b>	<b>82 685 051</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>86 145 320</b>
<b>DEFICIT</b>			<b>-888 140</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT (EXCEDENT / DEFICIT) PREVISIONNEL</b>						
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	4 553 780	-888 140	0	0	20 140
777	QUOTE PART DES SUBVENTIONS INVESTISSEMENT VIREE AU RESULTAT	2 825 000	1 308 000	0	0	2 780 365
78	Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions	5 255 070	4 756 000	0	0	4 750 000
7963	INTERETS COMPENSATEURS	4 078 524	2 451 000	0	0	2 119 315
675	Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés	0	0	0	0	0
68	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	753 377	89 000	0	0	430 480
<b>CAPACITE / INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE</b>		<b>20 920 691</b>	<b>17 430 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 858 200</b>
		<b>14 069 255</b>	<b>8 116 360</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 659 140</b>





**BUDGET DEVELOPPE**  
Vote du tableau de financement prévisionnel - Emplois

Chapitre	Intitulé	Réalisation N-2	ESTIMATIONS N-1	Exercice N	
				Opérations en cours	Opérations nouvelles
				Total	
	IAF	0	0	0	0
20	Immobilisations incorporelles (sauf 232, 237)				
232	Immobilisations incorporelles en cours	203 051	70 000	0	120 000
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles	0	0	0	0
	<b>Sous-Total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>203 051</b>	<b>70 000</b>	<b>0</b>	<b>120 000</b>
211	Terrains				
212	Agencements et aménagements de terrains				
213	(hors 21311) Constructions				
21311	Constructions - Immeubles de rapport				
214	(hors 21411) Constructions sur sol d'autrui		1 500 000		300 000
21411	Constructions sur sol d'autrui - Immeubles de rapport				1 398 000
215	Installations techniques, matériel et outillage		8 000		12 000
218	Autres immobilisations corporelles		135 000		295 500
221	Immeubles en location vente				
2312	Terrains en cours				
2313 (hors 231311)	Constructions en cours		9 600 000		17 700 000
231311	Constructions en cours - Immeubles de rapport				
2314 (hors 231411)	Constructions sur sol d'autrui en cours				
231411	Constructions sur sol d'autrui en cours - Imm. de rapport				
2318	Autres immobilisations corporelles en cours				
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles				
	<b>Sous-Total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>9 650 466</b>	<b>11 243 000</b>	<b>0</b>	<b>19 705 500</b>
26	Participations et créances rattachées à des participations				
27 (hors 278)	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)				
278	Prêts accession				
	<b>Sous-Total 3 - Immobilisations financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACQUISITIONS D'ÉLÉMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE (ST 1 + ST 2 + ST 3)</b>		<b>9 653 517</b>	<b>11 313 000</b>	<b>0</b>	<b>19 825 500</b>
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices				
169	Primes de remboursement des obligations				
13	Subventions d'investissement				
162	Participation des employeurs à l'effort de construction				
163	Emprunts obligataires				161 000
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits				
1649	Refinancement de dette				4 315 000
1651	Dépôts de garantie des locataires				
1654	Redevances (location - accession)				
1658	Autres dépôts				
166	Participation des salariés aux résultats				
167	Emprunts et dettes assorties de conditions part.				
168 (hors 16883)	Autres emprunts et dettes assimilées				119 000
16883	Intérêts compensateurs courus				
	<b>REMBOURSEMENT DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>7 960 586</b>	<b>6 652 000</b>	<b>0</b>	<b>4 595 000</b>
	<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	<b>17 814 103</b>	<b>17 965 000</b>	<b>0</b>	<b>24 420 500</b>
	<b>APPORT AU FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>6 103 938</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>23 918 041</b>	<b>17 965 000</b>	<b>0</b>	<b>24 420 500</b>



**BUDGET DEVELOPPE**

Vote du tableau de financement prévisionnel - Ressources

Chapitre	Intitulé	Réalisation N-2	ESTIMATIONS N-1	Exercice N	
				Opérations en cours	Opérations nouvelles
					Total
	CAF	14 069 253	8 116 360	0	8 659 140
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	2 825 000	1 308 000	0	2 780 366
278	Prêts accessions	0	0	0	0
27 (hors 278)	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)	0	0	0	0
	<b>CESSION OU REDUCTION D'ELEMENTS DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>2 825 000</b>	<b>1 308 000</b>	<b>0</b>	<b>2 780 366</b>
102	Dotations	0	0	0	0
103	Autres compléments de dotation - Dons et legs en capital	0	0	0	0
13	Subventions d'investissement	1 440 720	245 500	0	90 000
	<b>AUGMENTATION DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 440 720</b>	<b>245 500</b>	<b>0</b>	<b>90 000</b>
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	0	0	0	0
163	Emprunts obligataires	0	0	0	0
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits	5 583 066	2 253 500	0	0
1649	Refinancement de dette	0	0	0	0
1651	Dépôts de garantie des locataires	0	0	0	100 000
1654	Redevances (location - accession)	0	0	0	0
1658	Autres dépôts	0	0	0	0
167	Emprunts et dettes assorties de conditions part.	0	0	0	0
168 (hors 16883)	Autres emprunts et dettes assimilées	0	0	0	0
16883	Intérêts compensateurs courus	0	0	0	0
	<b>AUGMENTATION DES DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>5 583 066</b>	<b>2 253 500</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>
	<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>23 918 039</b>	<b>11 923 360</b>	<b>0</b>	<b>11 629 506</b>
	<b>PRÉLÈVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>0</b>	<b>6 041 640</b>	<b>0</b>	<b>12 790 994</b>
	<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>23 918 039</b>	<b>17 965 000</b>	<b>0</b>	<b>24 420 500</b>

**BUDGET VOTE**

Désignation de l'office : Toulon Habitat Méditerranée

Exercice : 2023

**BUDGET DEVELOPPE**

**VOTE DU TABLEAU DE SUIVI DES STOCKS DE PRODUCTION**

Chapitre	Intitulé	EMPLOIS	RESSOURCES
31	Terrains à aménager		
33	Immeubles en cours		
35	Immeubles achevés		
Total			0,00
<b>BFR lié aux stocks (Total emplois - Total ressources)</b>			

TABLEAU PREVISIONNEL DES EFFECTIFS REMUNERES (au 31 décembre)

CATEGORIES	Effectif			Equivalent temps plein (ETP)			Remunérations inscrites au budget (C/641, 6481) (4)						Autres charges de personnel et charges sociales (C/631, 633, 645, 647, 6485) (5)		
	N-1		N	N-1		N	N-1		N		N-1		N	Ecart	
	2023	2024	Ecart (1)	2023	2024	Ecart	Total	dont chg non récupérables	Total	dont chg non récupérables	Total	dont chg non récupérables	2023	2024	Ecart
<b>Cadres et cadres supérieurs (*)</b>	67	67	0	66,70	66,70	0,00	3 206 470	3 206 470	3 211 722	3 211 721	5 252,00	5 251,62	1 548 738,15	1 424 103,36	-124 635
- Administratif, technique et social	28	28	0	27,7	27,7	0,00	1 166 046	1 166 046	1 166 046	1 166 046	0	0	515 482	445 269	
- Maintenance	2	2	0	2	2	0,00	169 250	169 250	169 250	169 250	0	0	75 176	75 176	
- Proximité (6)	4	4	0	4	4	0,00	161 104	161 104	161 104	161 104	0	0	101 664	101 664	
- Administratif, technique et social	6	6	0	6	6	0,00	310 944	310 944	310 944	310 944	0	0	119 662	115 420	
- Maintenance	9	9	0	9	9	0,00	315 941	315 941	321 193	321 193	5 252	5 252	156 421	156 421	
<b>Agents de maîtrise</b>	157	157	0	153,40	153,40	0,00	4 756 396	4 681 425	4 756 396	4 681 425	0	0	2 164 526	2 128 280	-36 246
- Administratif, technique et social	54	54	0	52,4	52,4	0,00	2 019 590	2 019 590	2 019 590	2 019 590	0	0	916 199	916 199	
- Maintenance	8	7	-1	8	7	-1,00	342 277	342 277	342 277	342 277	0	0	163 955	130 500	
- Proximité (6)	9	10	1	9	10	1,00	199 659	199 659	199 659	199 659	0	0	92 828	105 000	
- Administratif, technique et social	5	5	0	5	5	0,00	226 225	201 225	226 225	201 225	0	0	107 062	92 100	
- Maintenance	23	23	0	22,9	22,9	0,00	590 972	541 000	590 972	541 000	0	0	260 662	260 662	
<b>Employés et ouvriers</b>	64	64	0	64,00	64,00	0,00	2 009 581	1 244 096	2 009 581	1 244 096	0	0	880 411	827 616	-52 795
- Administratif, technique et social	3	3	0	3	3	0,00	68 973	68 973	68 973	68 973	0	0	42 264	32 500	
- Maintenance	7	7	0	7	7	0,00	252 162	252 162	252 162	252 162	0	0	113 091	100 420	
- Gardiennage	3	3	0	3	3	0,00	128 030	128 030	128 030	128 030	0	0	60 583	60 583	
- Nettoyage et espaces verts	9	9	0	9	9	0,00	299 880	108 000	299 880	108 000	0	0	150 860	120 500	
- Administratif, technique et social	6	6	0	6	6	0,00	306 891	105 000	306 891	105 000	0	0	111 632	111 632	
- Maintenance	6	6	0	6	6	0,00	168 354	143 000	168 354	143 000	0	0	104 296	104 296	
- Gardiennage	19	19	0	19	19	0,00	503 360	157 000	503 360	157 000	0	0	177 695	177 695	
<b>Effectif total</b>	288	288	0	284,10	284,10	0,00	9 972 447	9 131 990	9 977 699	9 137 242	5 252,0	5 252	4 593 675	4 380 000	-213 676
<b>Personnel extérieur (compte 621)</b>															

(\*) dans la cas où l'effectif de l'une des catégories est inférieur ou égal à 3, la rémunération correspondante est agrégée avec la catégorie adjacente, exemple: cadre administratif, technique et social + cadre maintenance

(1) Préciser s'il s'agit de créations, suppressions ou transformations.

(2) FP : fonction publique et liés

(3) DT : droit du travail

(4) hors 6419-64891

(5) hors 6319-6339-6459-6479 et 64895

(6) gardiennage, nettoyage, espaces verts



ETAT RECAPITULATIF PREVISIONNEL DES EMPRUNTS

N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT INITIAL AU 01/01/N	CAPITAL RESTANT DU AU 01/01/N	MONTANT DES OUVERTURES CREDIT SUR N	ANNUITE PREVISIONNELLE		MONTANT NET DES DETTES	REPARTITION DE L'ENCOURS DE DETTE (en %)				PART DE L'ENCOURS FAISANT L'OBJET DE SWAPS (en %)
					CAPITAL	INTERETS		10	11	12	13	
1	2	3	4	5	6	7	9 (1+4+5-6)	10	11	12	13	
<b>PAR NATURE DE PRETEURS</b>												
182	PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION	20 781 389	5 895 521		160 993	69 342	6 056 514	291 997	0	4 823 732	940 765	
183	EMPRUNTS OBLIGATAIRES											
184	EMPRUNTS AUPRES DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	590 132 545	168 130 496	0	4 309 388	5 805 005	172 439 885	166 350 879	747 135	5 341 871	0	0
	1641 CDC - EMPRUNTS P.L.A./P.L.F TSH	81 188 216	7 853 427		1 378 797	415 389	9 232 224					
	16412 EMPRUNTS PLI											
	16413 EMPRUNTS PALULOS	50 930 433	3 214 788		284 356	139 513	3 499 144	3 499 144				
	16414 EMPRUNTS LOCATIFS AIDES PAR L'ETAT POSTERIEURS AU PLA (PLUS)	186 432 511	130 782 324		1 380 216	4 384 023	132 162 540	132 162 540				
	16415 CDC - AUTRES EMPRUNTS PRETS PAM	23 413 792	11 930 981		353 330	401 889	12 284 312	12 284 312				
	16416 PRUAS	22 648 411	7 850 047		212 155	291 317	8 062 202	8 062 202				
	16418 CDC - AUTRES EMPRUNTS haut de bilan	46 159 829	1 479 662		39 861	40 389	1 519 523	996 023	523 500			
	1642 CGLLS											
	16421 PRETS DE L'EX-CAISSE DES PRETS HLM	105 631 360	96 878		17 557	4 863	114 435	114 435				
	16422 CONCOURS AUX ORGANISMES EN DIFFICULTE											
	1646 DEXIA											
	1647 PRETS EX-CAISSE DES PRETS HLM	22 315 333										
	1648 AUTRES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	51 412 661	4 922 389		643 117	127 612	5 565 506		223 635	5 341 871		
187	EMPRUNTS ET DETTES ASSORTIS DE CONDITIONS PARTICULIERES	1 383 103	0	0	0	0	0					
	1674 Avance de l'état	1 200 164										
	1673	182 939										
188	AUTRES EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES	3 991 822	1 040 990	0	118 027	0	1 159 017	0	0	456 812	702 205	0
	1687 AUTRES DETTES	1 013 588										
	1681 AUTRES EMPRUNST	2 978 233	1 040 990		118 027	0	1 159 017			456 812	702 205	
	TOTAL 1	616 288 859	175 067 007	0	4 588 409	5 874 347	179 655 416	166 642 876	747 135	10 622 415	1 642 990	0
	TOTAL 2	0	0		0	0		0	0	0	0	0
	TOTAL GENERAL (1 + 2) .....(a)	616 288 859	175 067 007	0	4 588 409	5 874 347	179 655 416	166 642 876	747 135	10 622 415	1 642 990	0
<b>PAR NATURE D'AFFECTATION</b>												
...1	RESERVES FONCIERES											
...2	OPERATIONS LOCATIVES	578 473 466	179 194 282	0	4 020 731	5 763 146	175 173 550	166 642 876	747 135	6 140 550	1 642 990	
	EMPRUNTS GR ANTERIEURS A 2005											
...4	ACCESSION A LA PROPRIETE (financements de stocks immobiliers)											
...5	ACCESSION A LA PROPRIETE (gestion de prêts)	10 958 419	0									
...6												
...7	BATIMENTS ET INSTALLATIONS ADMINISTRATIVES	1 935 349	1 108 248		45 474	12 669	1 062 774			1 062 774		
...8	AUTRES DESTINATIONS	24 921 824	3 941 295		522 204	98 532	3 419 091			3 419 091		
	TOTAL GENERAL .....(a)	616 288 859	184 243 825	0	4 588 409	5 874 347	179 655 416	166 642 876	747 135	10 622 415	1 642 990	0

(a) Total des dettes financières nettes des dépôts, des intérêts courus, des intérêts compensateurs, des comptes 1649 et 166.



*Toulon Habitat Méditerranée*

## BUDGET 2024 - ACTIVITE LOCALITE

Conseil d'administration du 21/12/2023





## SOMMAIRE

1. Eléments pris en compte dans le Budget 2024
2. Budget synthétique
  - Compte de Résultat 2022-2024
  - Passage du Résultat au Fond de Roulement prévisionnel
3. Soldes intermédiaires de gestion synthétiques du budget 2024
4. Ratios réglementaires sur l'autofinancement net HLM
5. Tableau des opérations programmées





## 1 - LES ELEMENTS PRIS EN COMPTE DANS LE BUDGET 2023

Ce budget fait suite au débat d'orientation budgétaire présenté en CA le 25 octobre 2023

Il est établi conformément aux dispositions réglementaires applicables aux OPH et tient compte d'un contexte économique instable avec de fortes variations sur des postes budgétaires importants :

- ↳ Coût de l'énergie
- ↳ Taxes foncières en hausse – Projection d'une hausse de 5% en 2024
- ↳ Livret A – maintien taux 3% en 2024
- ↳ Coût des matériaux et prestations avec l'inflation

Les hypothèses retenues pour la construction du budget :

- Obligation réglementaire d'un résultat  $\geq 0$
- Réduction de la vacance des logements
- Réduction des impayés
- Augmentation des loyers à 2% (délibération n° 23-58 du 25/10/23), au lieu du taux d'IRL plafonné à 3,5% autorisé par le CCH
- Réduction de la masse des salaires (non remplacement systématique des départs à la retraite,...)
- Maintien des travaux de réhabilitations et renouvellement des composants



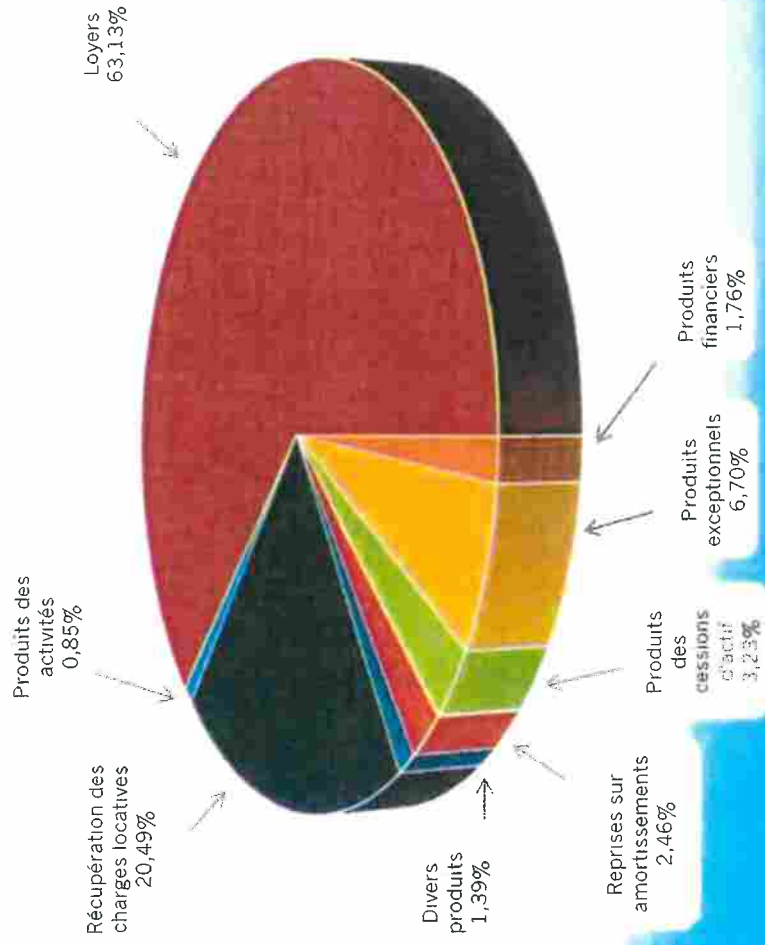
## 2 - BUDGET SYNTHETIQUE - Compte de résultat 2022 - 2024

<u>Produits /Charges</u>	<u>Réalisé 2022</u>	<u>Projection 2023</u>	<u>Budget 2024</u>
Produits des activités	671 565	700 000	730 000
Loyers	51 273 579	52 735 000	54 384 360
Production stockée	0	0	0
Production immobilisée	151 276	120 000	150 000
Subventions d'exploitation	487 863	0	0
Autres produits de gestion courante	2 121 814	1 045 001	1 000 000
Produits financiers	618 102	1 300 000	1 512 000
Produits exceptionnels (hors 7732)	7 409 177	6 036 000	5 772 280
Produits des cessions d'éléments d'actif	2 825 000	1 308 000	2 780 365
Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions	1 026 406	1 190 000	1 000 000
Provisions pour gros entretien	3 052 118	1 261 000	1 119 315
Transferts de charges	82 362	40 000	50 000
Récupération des charges locatives	14 984 088	16 950 050	17 647 000
<b>Total produits</b>	<b>84 703 350</b>	<b>82 685 051</b>	<b>86 145 320</b>
Achats (hors 609)	585 302	703 800	644 500
Services extérieurs (hors 619)	4 966 791	6 009 878	6 215 600
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	5 796 427	7 342 855	7 473 830
Autres services extérieurs (hors 629)	1 253 783	1 600 679	1 380 300
(sauf 63512) Impôts, taxes, versat assim. (hors 6319, 6339, 6359)	1 390 151	1 402 620	1 444 460
Taxes foncières	9 450 014	10 120 950	10 627 000
Rémunérations du personnel (hors 6419)	8 508 714	8 845 000	8 848 700
Autres charges de personnel - rémunérations, indem.	104 732	110 000	130 000
Charges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	3 451 032	3 264 867	3 447 600
Autres charges de gestion courante	46	61 010	153 010
Pertes sur créances irrécouvrables	1 452 707	1 300 000	1 300 000
Charges financières (hors 6691)	2 611 253	5 130 000	6 062 000
Charges exceptionnelles	1 267 473	807 000	598 000
Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés	753 377	89 000	430 480
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	18 888 306	17 200 000	17 230 000
Provisions pour gros entretien	2 032 384	230 500	628 200
Participation des salariés - Impôts sur les bénéfices	11 327	303 927	336 000
<b>Total des charges récupérables</b>	<b>17 625 751</b>	<b>19 051 105</b>	<b>18 975 000</b>
<b>Total charges</b>	<b>80 149 570</b>	<b>83 573 191</b>	<b>86 125 180</b>
<b>Résultat</b>	<b>4 553 780</b>	<b>-888 140</b>	<b>20 140</b>

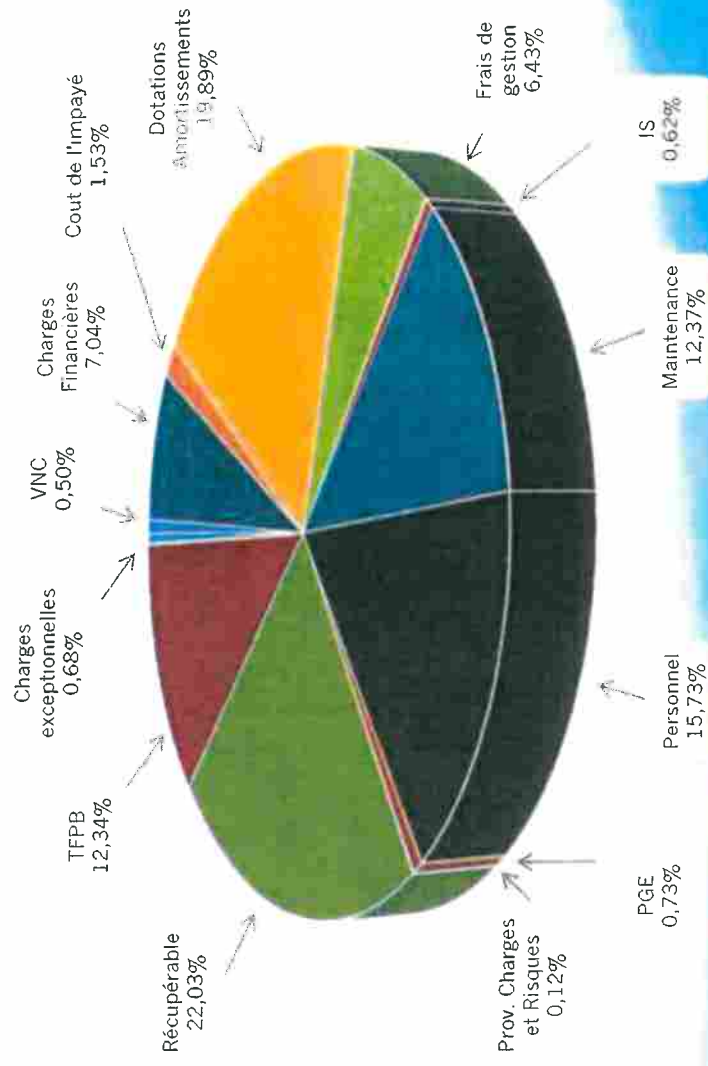


## Ventilation des produits et charges en pourcentage

PRODUITS 2024

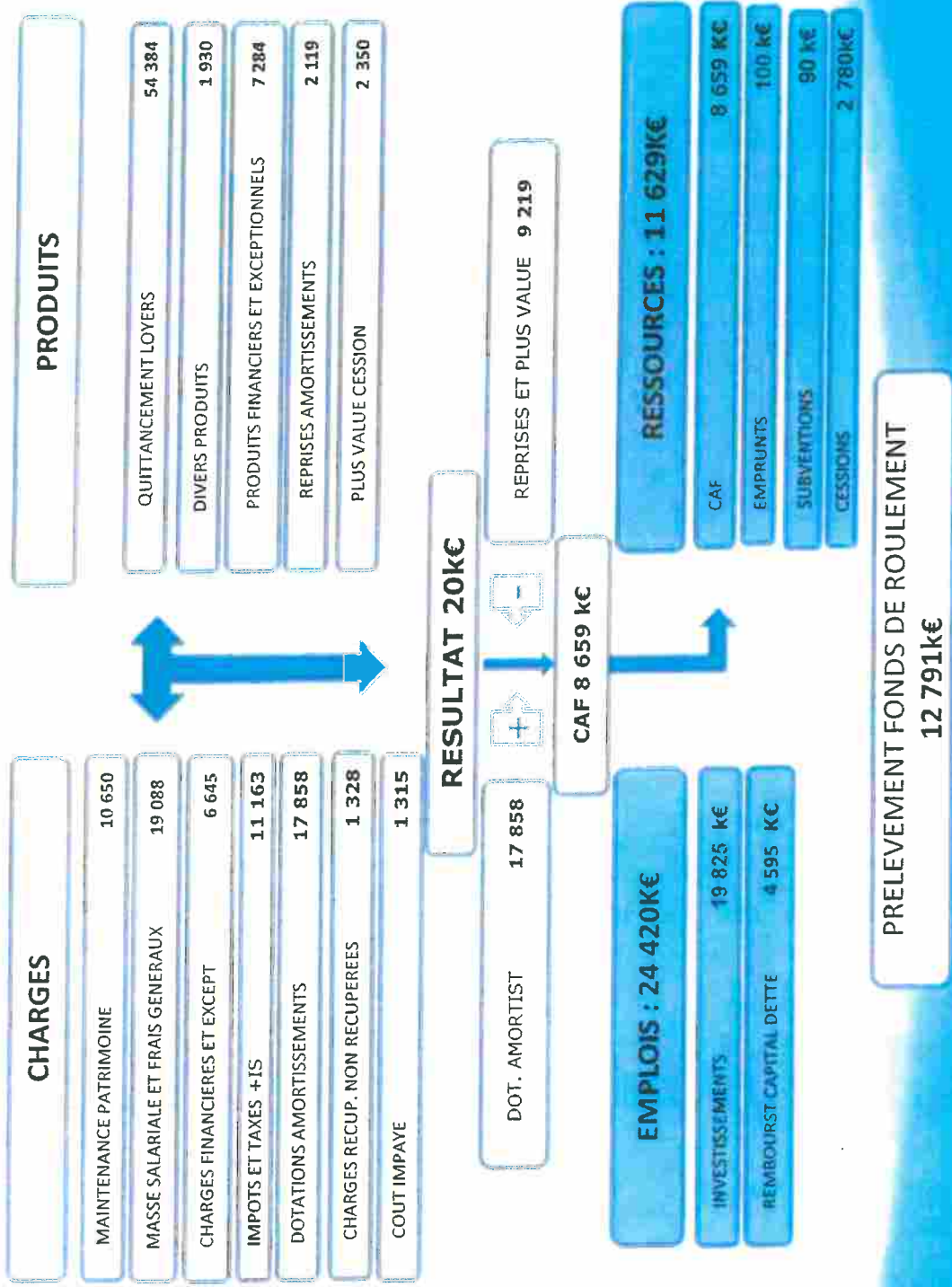


CHARGES 2024





## 2 - BUDGET SYNTHETIQUE - Passage du Résultat au Fonds de Roulement Prévisionnel en K€





### 3 – SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION SYNTHETIQUE BUDGET 2024

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION		2024
MARGE BRUTE TOTALE		36 777 103
VALEUR AJOUTEE		10 111 413
EBE		-3 434 887
RESULTAT D'EXPLOITATION		-3 730 025
RESULTAT FINANCIER		1 512 000
RESULTAT COURANT		-2 218 025
RESULTAT EXCEPTIONNEL		2 774 165
IS		-536 000
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>20 140</b>
CAF		8 659 140
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>		<b>4 638 409</b>

Le Résultat Exceptionnel provient de cessions d'actif immobilier à hauteur de 2 349 885€



## 4 - RATIOS REGLEMENTAIRES SUR L'AUTOFINANCEMENT NET HLM

L'autofinancement Net HLM représente le flux financier qui reste à la disposition de l'office après avoir remboursé le capital des emprunts locatifs.

Autofinancement Net HLM 2024

4 638 K€

Ratio Autofinancement Net HLM  
2024

8,19%

Ratio des 3 dernières années

8%



## 5 - TABLEAU DES OPERATIONS PROGRAMMEES

PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS			
Opérations	Type	Livraison	Nbre logt
LE PATIO (LA Florane)	NEUF	2024	16
DESAIX	NEUF	2024	62
Logements neufs 2024			78
MASSENET	NEUF	2025	30
CRS Ollivoules	NEUF	2025	30
GASQUET Extension	NEUF	2025	15
Logements neufs 2025			75
ALTAVILLA	NEUF	2026	26
STE MUSSE	VEFA	2026	19
CARNOULES	NEUF	2026	16
Logements neufs 2026			61
<b>TOTAL Logements</b>			<b>214</b>

REHABILITATIONS	
Réhabilitations	
Parc de l'OLIVAIE	2024/2025
PRESENTATION	
PLEIN SUD	
PONCETTE	
SAINT ANTOINE	
VALLON	
ROUVE	
MAX BAREL	
MAURELLE	
PRAIRIE	
FISSURES FLORANE	
JULES MICHELET	