



Toulon Habitat Méditerranée
**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**

EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration Extraordinaire

Séance du 24 OCTOBRE 2024

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 : 22

Présents : 17

M. MAHALI	M. DE GEA	Mme MARTINIANI	M. SMAILI
Mme BAGHDAD	M. GARCIN	Mme MATHERON	Mme VALVERDE
M. BEN MIHOUB	M. GILLET	M. MORENO	
Mme BERNARDINI	Mme KADDOUR	M. RICHARD	
M. CAVANNA	M. MARKOVIC	Mme SIDI DRIS	

Absents/excusés avant donné pouvoir : 5

Mme BASS	à	Mme BAGHDAD
Mme BICAIS	à	Mme BAGHDAD
Mme CHENET	à	M. MAHALI

M. DOYER	à	M. GILLET
Mme FORTIAS	à	M. CAVANNA

Nombre de votants (présents + représentés) : 22

DELIBERATION 24-36 Avancement budgétaire 2024	<u>N° 24-36 – AVANCEMENT BUDGETAIRE 2024</u> Mesdames, Messieurs, Monsieur le Président présente le rapport suivant : En application des dispositions du décret n° 2088-648 du 1er juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des OPH sous régime de la comptabilité commerciale, un suivi régulier de l'exécution budgétaire doit être assuré en cours d'exercice et présenté au moins une fois par an au Conseil d'Administration Ce suivi est acté par l'établissement d'états comparatifs entre recettes/dépenses projetées jusqu'à la fin de l'exercice et les prévisions initiales approuvées par délibération n° 23-72 en date du 21 décembre 2023.
--	---

I – CONTROLE DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE R 423-25 II DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

A – La règle

Selon l'article R 423-25 - II du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque l'état comparatif fait apparaître un bouleversement de l'économie générale du budget, une décision modificative rétablissant l'équilibre doit être présentée, dans un délai d'un mois, au Conseil d'Administration.

L'arrêté du 19 décembre 2008 dispose que l'une des conditions suivantes doit être remplie pour que l'économie générale du budget soit considérée comme bouleversée :

- 1°) la prévision actualisée de la capacité d'autofinancement est inférieure de 10 % ou supérieure de 20 % par rapport à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration.
- 2°) la prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement est supérieure de 10% par rapport à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'administration

B – L'application

Suite à l'établissement de l'avancement budgétaire présenté, il en résulte que :

- 1°) La capacité d'autofinancement actualisée est évaluée à 10 125 310 €, soit une augmentation de 1 466 170 € représentant une variation (+) 16,94% par rapport au budget présenté au CA du 21 décembre 2023 délibération n°23-72 établie à 8 659 140 €.

Cette variation est dans la fourchette de (-) 10 à (+) 20 % par rapport à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration.

- 2°) Le prélèvement sur le fonds de roulement actualisé est évalué à 15 432 190 €, soit une hausse de 2 641 196 € représentant une variation de (+) 20,65% par rapport à la prévision de 12/2023 établie à 12 790 994€.

Cette hausse du prélèvement sur le fonds de roulement est supérieure à 10%.et entraîne la présentation d'une décision modificative.

Les conditions caractérisant le bouleversement de l'économie générale du budget étant atteintes, il est nécessaire d'envisager la présentation d'une décision modificative.

Il est proposé au Conseil d'Administration d'en prendre acte.

II – COMMENTAIRES SUR LE RESULTAT PREVISIONNEL 2024 DE L'ACTIVITE LOCATIVE

A – Le résultat prévisionnel

Le résultat projeté au 31/12/2024 est estimé à un déficit de 34 290 €. Le budget 2024 présenté en décembre 2023 prévoyait un résultat de 20 140 €.

Depuis, la projection attendue a largement évolué sur plusieurs postes de dépenses et recettes.

Les variations les plus importantes sont présentées ci-après :

A1 - Les produits

Le montant projeté des produits au 31/12/2024 se chiffre à 85 660 000 €.

Les produits prévisionnels ont diminué de 485 000 € entre le montant voté et celui projeté. Les postes budgétaires ont évolué.

Les gains provenant de la réduction de la vacance et des impayés ont compensé la perte de revenus immobiliers. En effet, la vente des deux terrains est reportée sur l'exercice 2025.

1°) Autres produits de gestion courante

La hausse de ce poste provient du dispositif de lissage de la RLS. La modulation de cette cotisation nous est favorable.

La cotisation 2024 a généré un remboursement de 1 308 000€, supérieure à notre prévision budgétaire de 308 000€.

2°) Les cessions immobilières

Les ventes de terrain à la société Constructa et Urvat sont reportées sur l'exercice 2025.

Les seules ventes, réalisées en 2024, seront le commerce des savonnières et le local de la chaufferie de Berthe.

De ce fait, un manque à gagner de 2 370 000€ est constaté sur le résultat 2024.

3°) Les loyers

Suite aux efforts faits sur la gestion de la vacance, les projections de loyers 2024 sont à la hausse de 209 000 € par rapport au budget voté.

4°) Les reprises de provisions

Concernant la provision pour créances douteuses, la baisse significative des impayés de loyers génère une reprise de provisions d'environ 400 000 € de plus que le budget voté.

Quant aux provisions pour gros entretien, une reprise de la provision de 310 000 € est également envisagée. Ceci s'explique par le lissage à 900 000 € par an des travaux programmés au Plan Pluriannuel d'Entretien pour les 3 secteurs.

5°) Les produits exceptionnels

Il est prévu une augmentation des produits exceptionnels de 900 000 € se décomposant de la façon suivante :

Bouclier ZEPHIRE 1ER semestre 2022	225 000
Dégrèvement d'impôts supérieur au budget	291 000
Recouvrement sur non-valeurs	78 000
Divers postes dont subventions exploitations, indemnisations, transfert de charges	306 000
Total	900 000

A2 - Les charges

Le montant projeté des charges au 31/12/2024 se chiffre à 85 694 490 €. Les charges prévisionnelles ont globalement diminué de 431 000 €.

Les variations les plus importantes sont présentées ci-après :

1°) Les cessions immobilières

Le report des ventes de terrain a pour contrepartie une baisse des charges de 850 000 € entre la suppression de la valeur nette comptable des deux terrains et l'impôt sur la plus-value.

2°) Les charges exceptionnelles

La Cour Administrative d'Appel a condamné THM à payer 300 000 € (180K€ + 120K€ d'intérêts moratoires) à la société Atalian.

Ce dossier, repris de TSH suite à la fusion, était provisionné à hauteur de 200 000€.

3°) Les dotations à la provision pour gros entretien

Comme vu ci-dessus, du fait du lissage du Plan Pluriannuel d'Entretien (PPE), une dotation supplémentaire est nécessaire à hauteur de 438 000 € compensée par une reprise de dotation de 310 000€.

4°) Les taxes foncières

Malgré un budget augmenté substantiellement (7%), la dépense prévue est supérieure de 289 000 € par rapport au budget voté. Nous attendons le détail des avis pour vérifier si tous les abattements nous ont été appliqués.

B – La capacité d'autofinancement (CAF)

La capacité d'autofinancement prévisionnelle au 31/12/2024 est estimée à 10 125 310 € soit une prévision d'augmentation de 1 466 170 €. Cette variation est due au retraitement du résultat :

- des produits non encaissables comme les reprises de provisions, d'amortissement, les quotes-part des subventions d'investissement et les prix de cession
- des charges non décaissables comme par exemple les dotations aux provisions aux amortissements et la valeur nette comptable des actifs cédés.

Cet indicateur mesure les ressources générées par l'activité avant remboursement du capital des emprunts

C – Le prélèvement en fonds de roulement

Le prélèvement sur le fonds de roulement prévu pour 2024 s'élèverait à 15 432 190 €. Comme nous le verrons dans la délibération modificative qui suit, la hausse du prélèvement de 2 641 196 € par rapport au budget voté s'explique par :

- l'acquisition de deux ensembles immobiliers (Kennedy et Cap d'or) qui n'était pas prévue
- le décalage dans la réalisation de travaux sur des opérations de constructions neuves et de réhabilitation.

D – La trésorerie

La trésorerie au 30/09/2024 s'élève à 47 187 336 €.

Cependant, en octobre il conviendra de procéder au règlement des taxes foncières 2024 (environ 15 000 000 €) et à l'acquisition des parkings pour l'opération Desaix (305 000 €), ce qui ramènera le solde de la trésorerie à 31 882 653 €.

La trésorerie est ventilée de la façon suivante :

LIBELLE_COMPTE	SOLDE
AUTRES VALEURS ENCAISSEMENT	306
CDC	1 388 354
CAISSE EPARGNE	1 046 026
LA BANQUE POSTALE	97 162
COMPTE A TERME (4,18%)	15 300 000
LIVRET A CAISSE EPARGNE	20 472 908
LIVRET A BQUE POSTALE	1 995 767
COMPTE SUR LIVRET LOG SOCIAL	6 886 800
COMPTE COURANT REMUNERE	13
TRESORERIE au 30/09/2024	47 187 336

III – COMMENTAIRES SUR LE RESULTAT PREVISIONNEL 2024 DE L'ACTIVITE BRS (Bail Réel Solidaire)

Aucune dépense ni recette n'est prévue sur 2024.

A l'issue de cette présentation, il est demandé au Conseil d'Administration de prendre acte de la présentation de l'avancement budgétaire du 30 septembre 2024.

Le Conseil d'Administration,

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

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

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	22	Abstention	0	Votes contre	0
------------------	----	------------	---	--------------	---

Article 1

PREND ACTE de la présentation de l'avancement budgétaire du 30 septembre 2024.

Le Président du Conseil d'Administration, 


Mohamed MAHALI

TABLEAU AVANCEMENT BUDGETAIRE AU 31/12/2024

CHARGES	BUDGET INITIAL	Projection 2024
Achats	644 500	538 600
Autres charges de gestion courante	153 010	167 135
Charges de personnel (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	3 447 600	3 446 600
Charges exceptionnelles	598 000	885 375
Charges financières (hors 6691)	6 062 000	6 062 000
Charges Récupérables	19 075 500	18 787 700
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	7 473 830	7 538 570
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux	17 230 000	17 230 000
Impôts, taxes verst assimilés	1 444 460	1 432 000
Participation des salariés - Impôts sur les bénéfices	536 000	42 250
Pertes sur créances irrécouvrables	1 300 000	1 300 000
Provisions pour gros entretien	628 200	1 067 000
Rémunérations du personnel (hors 6419)	8 748 700	8 763 700
Services extérieurs (hors 619)	6 215 600	5 885 970
Taxes foncières	10 627 000	10 916 000
Valeur comptable des éléments d'actifs cédés, démolis,	430 480	71 900
Autres charges de personnel - rémunérations, indem.	130 000	130 000
Autres services extérieurs (hors 629)	1 380 300	1 429 690
Total charges	86 125 180	85 694 490
PRODUITS	BUDGET INITIAL	Projection 2024
Autres produits de gestion courante	1 000 000	1 308 000
Loyers	54 384 360	54 594 000
Production immobilisée	150 000	150 000
Produits des activités	730 000	816 900
Produits des cessions d'éléments d'actif	2 780 365	410 000
Produits exceptionnels (hors 7732)	5 772 280	6 710 000
Produits financiers	1 512 000	1 500 000
Provisions pour gros entretien	1 119 315	1 430 000
Récupération des charges locatives	17 647 000	16 994 000
Reprises sur amortissements, aux dépréciations et prov	1 000 000	1 619 300
Subventions d'exploitation	0	48 000
Transferts de charges	50 000	80 000
total produits	86 145 320	85 660 200
RESULTAT	20 140	-34 290
CAPACTITE AUTOFINANCEMENT	8 659 140	10 125 310