

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATION
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU GERS (OPH32)**

Décision N° 2024 021 CA

SEANCE du 21 octobre 2024

Présidée par Monsieur **Bernard KSAZ**

L'An deux mille vingt quatre

Le vingt et un octobre à 14h30

Le Conseil d'Administration s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sur convocation régulière de son Président.

Membres convoqués : 23

Présents : 22

Pouvoir : 1

Membres présents ayant voix délibérative : Mmes/MM Bernard KSAZ, Président, Conseiller Départemental – Charline DUMONT, Vice-Présidente, Conseillère Départementale – Chantal DEJEAN-DUPEBE, Conseillère Départementale – Patricia MARROCQ, Conseillère Départementale – Francis LARROQUE, Conseiller Départemental – Françoise CARRIE, Personnalité Qualifiée élue local – Christine BEYRIA, Personnalité Qualifiée élue local – Michel BURGAN, Personnalité Qualifiée – Suzanne MACABIAU, Personnalité Qualifiée – Marie-Ange PASSSARIEU, Personnalité Qualifiée – Danièle DARAN, Personnalité Qualifiée – Anne BIEMOURET, Personnalité Qualifiée – Régis SANSOT, Personnalité Qualifiée – Franck CHARRIE, Représentant la CAF – Jacques JEAN-LOUIS, Représentant l'UDAF – Philippe LAFFORGUE Représentant Action Logement Services – Pascal RICAUD, Représentant syndical CGT – Jean-Michel BOINAIS, Représentant Syndicat CFDT – Marie-Laure AMIGUES, Représentante des locataires – Lahcen GHANMOUNI, Représentant des locataires – Martine LAFFONT, Représentante des locataires – Ahmed MOUHOUCHE, Représentant des locataires

Excusés ayant donné pouvoir : Mme Charlette BOUE, Conseillère Départemental. à Patricia MARROCQ

Assistaient à la séance : Karine BOUSQUAIL, Directrice Générale de l'OPH32, Monsieur Michaël BOUTINES, secrétaire du C.S.E, Mme Marie-Josée CARRERE, Cheffe d'unité Politique de l'Habitat, représentant Monsieur le Préfet du GERS, Mme Sylvie SAINT MARTIN – Direction Territoires et Développement Durable du Conseil Départemental du Gers, collectivité de rattachement Stéphane BERAUD, Secrétaire de séance.

OBJET : SUIVI DE L'EXECUTION BUDGETAIRE AU 30/06/2024

Le Président présente au Conseil d'administration, en application de l'article R423-25 du Code de la Construction et de l'Habitation, une information sur l'exécution budgétaire de l'exercice en cours 2024.

Le budget 2024 repose sur les hypothèses suivantes ayant une incidence notable sur le résultat 2024 à savoir :

- une hausse des loyers de 3.5% et la mise en location de 114 nouveaux logements en 2024.
- l'impact de la Réduction de Loyer Solidarité à hauteur de 604 K€ (après déduction du dispositif de péréquation),
- une hausse de 800 K€ des charges financières par rapport à l'exercice 2023.
- la stabilité de la vacance
- les dégrèvements de TFPB à hauteur de 1 383 K€,
- plus-value des ventes de 572K€.

Concernant les recettes, les produits locatifs devraient être légèrement inférieurs au budget (- 102 K€).

L'estimé 2024, établi sur la base de l'arrêté au 1er semestre, fait ressortir des loyers inférieurs au budget du fait du retard des opérations (sur les 114 logements prévus, 79 logements seraient mis en location en 2024) , avec une vacance inférieure à celle prévue au budget et un impact net de la RLS pour 2024 supérieur au budget (19 K€).

IMPACT RLS	Budget 2024	Estimé 2024	Ecart
RLS	- 1 040 000	- 1 063 000	- 23 000
Dispositif de péréquation	436 000	440 000	4 000
Total	- 604 000	- 623 000	- 19 000

Les produits financiers qui seront comptabilisés en fin d'année devraient être supérieurs au budget (+104 K €) en raison du retard des opérations.

Concernant les produits exceptionnels, les ventes devraient être légèrement supérieures au budget. Hors ventes, ce chapitre devrait être supérieur aux prévisions du fait des demandes de dégrèvements de TFPB déposées en 2024 en cours d'instruction (+ 178 K€) et des reprises de subventions (+60 K€).

Les subventions ANRU relatives aux démolitions 3^{ème} & 4^{ème} phase devraient s'élever à 2 037 K€ contre 1 245 K€ prévues au budget suite au réajustement du montant des travaux de démolition ATHOS.

Analyse	Produits			Charges			Résultat		
	Budget 2024	Estimé 2024	Ecart	Budget 2024	Estimé 2024	Ecart	Budget 2024	Es timé 2024	Ecart
Exploitation hors amort et prov	13 541	13 422	-119	8 514	8 541	27	5 028	4 881	-146
Amortissements et provisions	307	390	83	5 137	5 164	28	-4 830	-4 774	55
Financier	154	258	104	2 772	2 604	-168	-2 618	-2 346	272
Exceptionnel ventes	748	748	0	559	559	0	189	189	0
Exceptionnel hors ventes	3 333	4 443	1 110	1 403	2 340	937	1 930	2 103	173
Total	18 084	19 261	1 177	18 384	19 208	824	-301	53	353
Charges locatives	2 658	2 735	77	2 847	2 842	-5	-189	-107	82
Total général	20 742	21 996	1 254	21 232	22 051	819	-490	-55	435

Le tableau synthétique de la projection à fin 2024 fait apparaître un résultat de -55 K€ supérieur aux prévisions (-490K€) qui s'analyse comme suit :

Le résultat d'exploitation hors provision et amortissement devrait être inférieur de 146K€ au budget 2024 suite au retard des mises en location 2024 impactant les loyers et au décalage des opérations impactant le montant de la production immobilisée.

Le poste amortissement et provisions, devrait être inférieur au budget 2024.

Le résultat financier devrait être supérieur au budget 2024 (+ 272 K€).

Le résultat exceptionnel ventes 2024 devrait être conforme au budget 2024

Le résultat exceptionnel 2024 hors vente devrait être supérieur au budget (+173K€).

Après neutralisation de l'impact des provisions et des ventes, la capacité d'autofinancement 2024 devrait être supérieure au budget de 457 K€ et le ratio d'autofinancement net devrait être supérieur aux prévisions (11% contre 8% prévu au budget).

Concernant le tableau de financement, les dépenses d'immobilisations réalisées, très nettement inférieures à l'exercice 2023 (-28%) seront inférieures aux prévisions budgétaires (-44%) en raison des décalages de lancement des opérations.

Les recettes, à savoir la mobilisation des financements de ces investissements, seront inférieures aux prévisions (- 49%) décalées elles aussi dans le temps.

En conclusion, le fonds de roulement s'élève à **11 917 086 €** au 1^{er} janvier 2024. Alors que le budget 2024 prévoyait un apport en fonds de roulement de 533K€, l'exercice 2024 devrait générer un apport en fonds de roulement de **1 190 K€**.

LE CONSEIL, après avoir entendu l'exposé de son Président, a pris acte de la décision d'exécution budgétaire de l'exercice 2024 arrêté au 30 juin 2024.



FAIT ET DELIBERE A AUCH, LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,
LE PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION,

Bernard KSAZ

Pour : 23
Abstention : 0
Contre :