
Séance du 15 OCTOBRE 2024

Le 15 Octobre 2024 à 14h00, le Conseil d'Administration de TARN HABITAT, l'Office Public de l'Habitat du TARN, s'est réuni au siège de Tarn Habitat sous la Présidence de Florence BELOU.

Etaient présents :

Mme BELOU Florence	Présidente - Conseillère départementale de Graulhet
Mme GERAUD Eva	Conseillère départementale d'Albi 3
M. BALARDY Jean-Charles	Conseiller départemental d'Albi 2
Mme BIBAL-DIOGO Sylvie	Conseillère départementale de Carmaux 1
M. FABRE André	Conseiller départemental de Carmaux
M. AYMARD Stéphane	Président de la CAF
M. COSTA Christophe	Directeur REGAIN Associations
Mme GINOUILAC Marie-France	Représentante de l'UDAF
M. SEVERAC Jean-Pierre	Conseiller Technique Chambre de Commerce et Industrie
Mme DURAND Valérie	Représentante de l'Administration du Conseil Départemental
M. LOPEZ-SERRES Serge	Représentant ACTION LOGEMENT
M. ABUSHAWISH Mahmoud	Représentant locataires CNL
Mme CORNETET Véronique	Représentante locataires CNL
Mme CAHUZAC Gisèle	Représentante locataires AFOC
M. TRESSIERES Michel	Représentant locataires AFOC

Etaient excusés ou représentés par pouvoir :

M. FRANQUES Michel	Conseiller départemental d'Albi 1 (pouvoir à M. Costa)
M. AZNAR Blaise	Maire de Graulhet
Mme ROQUE Hélène	Directrice de l'ADIL (pouvoir à M. Aymard)
M. WODZYNSKI Alexandre	Directeur de SOLIHA (pouvoir à M. Géraud)
Mme HIRISSOU Dominique	Représentante Mairie de Gaillac (pouvoir à Mme Belou)
M. JOULIE Yannick	Directeur du CPIE des Pays Tarnais
M. BIRBES Gilles	Représentant organisation syndicale (pouvoir à Mme Bibal-Diogo)
Mme NAVARRO Laurence	Représentante organisation syndicale (pouvoir à M. Fabre)

Assistaient également à la séance :

M. ASPAR	Directeur Général
M. BRENGUES	Directeur Général Adjoint
Mme. MACHILLOT	Responsable du Service Administratif et Financier
M. THUILLEZ	Responsable du Service Ressources Humaines
M. DASSIE	Responsable du Service Montage d'Opérations
M. SEBE	Représentant CSE
Mme COSTES	Assistante de Direction
M. BARRERE	Représentant DDT

DELIBERATION

Orientations budgétaires 2025 - Recettes (augmentation des loyers) et Dépenses.

Conformément à l'article L353-9-2 du Code de Construction et de l'Habitation, les loyers et redevances maximaux des conventions conclues en application de [l'article L. 831-1](#) sont révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'indice de référence des loyers prévu au I de l'article [17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la [loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986](#). La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente

- Conformément à l'article L353-9-3 du Code de Construction et de l'Habitation, les loyers et redevances pratiqués pour les logements faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article [L. 831-1](#), à l'exception des logements mentionnés à l'article L. 321-8, sont révisés chaque année au 1er janvier, dans la limite de la variation de l'indice de référence des loyers prévu au I de l'article [17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la [loi n° 86-1290](#) du 23 décembre 1986. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

Cependant, la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat prévoit en son article 12 que « pour la fixation des indices de référence des loyers entre le troisième trimestre de l'année 2023 et le deuxième trimestre de l'année 2024, la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers ne peut excéder 3.5% ».

Pour ce qui concerne les prochaines hausses de loyers HLM au 1^{er} janvier 2025, elles peuvent s'opérer dans la limite de l'évolution de l'IRL constatées du 2^{ème} trimestre 2023 au 2^{ème} trimestre 2024, soit **3.26%**, sous réserve de la loi de finances pour 2024 qui peut toujours déroger techniquement à cette disposition.

Sur ces bases, il vous est proposé que les loyers des logements conventionnés et non conventionnés soient augmentés à **hauteur de 3.26 %**, à l'exception des loyers des logements les plus énergivores (F) qui ne seront pas réactualisés (équivalent 3,2 % en masse)

Les orientations budgétaires 2025 ont été établies dans un contexte politique inédit et économiquement incertain avec une absence de lisibilité à court terme (pas de projet de loi de finances, évolution du Livret A très incertaine, pas d'annonce gouvernementale), des coûts d'investissement toujours plus élevés et des obligations réglementaires en matière de transformation écologique et d'adaptation au changement climatique.

L'application de la R.L.S. est estimée, pour 2025, à 2 970 K€ (pour un objectif national de 1,5 Milliards), les modalités de calcul retenues sont identiques à celles de 2024.

En 2024, le lissage RLS nous a permis d'obtenir un remboursement de 739 K€ : si on calcule la cotisation 2025 selon les mêmes critères, on obtiendrait un remboursement de 721 K€.

Malgré tout, le budget 2025 doit donc permettre :

- **de réaliser les programmes d'investissement prévus au PSP malgré un prélèvement sur fonds propres important.**
En 2025, le budget lié aux investissements va atteindre un niveau record avec plus de 37 millions d'€ engendrant de fait une utilisation de nos fonds propres.

Notre fonds de roulement en sera alors impacté.

- **de maintenir le patrimoine en état**, en s'inscrivant dans les priorités du PSP ;
- **d'assurer la couverture des dépenses incontournables**, charges de personnel, impôts, charges financières, charges calculées (amortissements et provisions).

De fait, le compte de résultat prévisionnel de l'exercice 2025 repose sur les hypothèses suivantes :

- Frais généraux : taux d'inflation-évolution de 2,3 %. Aucune augmentation pour l'eau, la chaleur, le carburant, le gaz et l'électricité.
- Fournitures ateliers : ajout d'une enveloppe de 180 K€ pour l'achat des détecteurs de fumée. En contrepartie, une refacturation est prévue en produits des activités annexes pour 102 K€ (à compter de juillet 2025).
- Hausse des chapitres salaires et charges sociales par rapport à la projection budgétaire 2024 (+ 564 K€), incluant les primes, les variations des taux de cotisations, accord sur l'intéressement et les impacts des hausses de salaires obligatoire (SMIC et point d'indice).
- Augmentation de la taxe foncière de 4 % par rapport aux dépenses estimées 2024.
- Entretien Courant et Gros Entretien : enveloppes à 2.6 millions d'€ (Plan GE = 725 K€, REL = 1 176 K€, adaptation logements = 172 K€, autres dépenses de GE = 184 K€, EC = 348 K€), stable par rapport au budget primitif 2024 (2,7 millions d'€).
- Programmes en stock : prévision de ventes de 2 lots du programme de Graulhet « En Gach », 1 lot à Lescure Najac et 6 lots du nouveau programme à Lescure Les Grèzes.
- Enveloppe pour la provision des créances irrécouvrables de 650 K€, identique au budget primitif 2024.
- Augmentation de l'enveloppe créances douteuses à 1 100 K€, soit + 300 K€ neutralisé à hauteur de 150 K€ par une hausse de la reprise de provision.
- Cotisations liées à la fiscalité (CGLLS) pour 83 K€ (cotisation additionnelle et Ancols), en hausse par rapport à la projection 2024 de + 37 K€.
- Maintien de l'enveloppe des frais d'intérim à 535 K€ pour les agents administratifs et de la régie, et maintien à 230 K€ pour les gardiens et personnel de ménage (arrêt longue maladie, temps partiel thérapeutique, accroissement d'activité).
- Dotations amortissements/provisions de 13 876 K€ couvrant l'amortissement du capital emprunté estimé à 8 284 K€ en 2025.
- L'écart charges récupérables/charges récupérées, correspondant à l'impact de la vacance, est estimé à 425 K€.

Par ailleurs, le compte de résultat prévisionnel de l'exercice 2025 inclura :

- des produits financiers pour 953 K€ (baisse du livret A à 2,80 %),
- des dégrèvements de taxes foncières évaluées à 1 340 K€,
- des ventes de certificats d'énergie pour 300 K€,
- la cession de 5 maisons pour 557 K€,
- des subventions liées aux trois dernières démolitions dans le cadre de l'ANRU pour un montant global de 2 584 K€.

En terme d'investissements, la projection 2025 prévoit 37 132 K€ au titre des opérations de constructions neuves, des rénovations urbaines, des réhabilitations, des composants, bâtiments administratifs, divers, alors que le budget primitif 2024 s'élevait à 35 784 K€.

Ces investissements seront couverts par des subventions (258 K€), par des emprunts (29 102 K€) et par les fonds propres de TARN HABITAT. Compte tenu des produits de cessions attendus (557 K€), de l'autofinancement brut 11 723 K€) et des remboursements des emprunts et chapitres assimilés (8 344 K€,

dont intérêts compensateurs), il est prévu un prélèvement sur fonds de roulement à hauteur de 3 803 K€ sur l'exercice budgétaire 2025.

Maintenance et Réhabilitations légères sur le patrimoine, orientations inscrites au budget 2025 :

Outre le budget d'entretien courant et de gros entretien inscrit au compte de résultat pour 2 605 K€ (inclus 1 176 K€ de REL), il est prévu une enveloppe pour les travaux de maintenance du patrimoine (composants et abords) pour 5 951 K€ (pour 5 957 K€ au budget primitif 2024).

Opérations de constructions neuves, rénovations urbaines et réhabilitations lourdes, orientations inscrites au budget 2025 :

- les travaux liés à la construction de logements neufs 27 688 K€,
 - la programmation rénovations urbaines, réhabilitations 3 083 K€,
- Soit un total de 30 771 K€ (pour 29 464 K€ au budget primitif 2024).

Prévisions Résultat, Capacité d'autofinancement et fonds propres 2025 :

* Total des produits prévisionnels	59 773 K€
* Total des charges prévisionnelles	- 58 800 K€
* Résultat prévisionnel 532K€)	973 K€ (BP 2024 :
* Capacité d'autofinancement	11 722 K€
* Remboursement annuelle d'emprunts hors remboursements anticipés	8 284 K€
* Capacité nette d'Autofinancement Hlm loyers	3 438 K€ soit 9,19 % des
* Prélèvements sur fonds propres	3 803 K€

Rappel sur les augmentations votées par le conseil d'administration depuis 2014

Année	Evolution loyers de Tarn Habitat	% augmentation des loyers plafonds
2015	0,47% au 01/01/2015	0,57% (IRL 2 ^{ème} tr.)
2016	0% au 01/01/2016	+0,08% (IRL 2 ^è tr.)
2017	0% au 01/01/2017	+0% (IRL 2 ^è tr.)

2018	0% au 01/01/2018	+0% (IRL 2è tr.)
2019	1% au 01/01/2019	1.25% (IRL 2è tr.)
2020	1.20% au 01/01/2020	1.53% (IRL 2è tr)
2021	0% au 01/01/2021	0,66% (IRL 2è tr)
2022	0,28% au 01/01/2022	0,42% (IRL 2è tr)
2023	3.00% au 01/01/2023	3.60% (IRL 2è tr)
2024	3.50 au 01/01/2024	3.5 % (IRL 2 è tr)
	Augmentation cumulée sur 10 ans : 9.45%	Augmentation cumulée sur 10 ans : 11.61%

1ère délibération : Il est proposé au Conseil d'Administration de valider les orientations du budget 2025 qui seront examinées sur le fond au CA du 17 Décembre prochain.

2ème délibération : Il est proposé au Conseil d'Administration de se prononcer pour une augmentation des loyers (Logements conventionnés et non conventionnés) de 3.26 % au 1^{er} janvier 2025, à l'exception des loyers des logements les plus énergivores (DPE F) qui ne seraient pas augmentés.

3ème délibération : Concernant les locaux annexes (garages, emplacements), une grille de tarifs a été fixée par le Conseil d'Administration du 24 octobre 2001. Elle est réactualisée chaque année en tenant compte du marché local. L'article 261 D, 2° du Code Général des Impôts précise que les locaux nus sont soumis à TVA, à l'exception des emplacements constituant l'accessoire d'une location de local non soumise à TVA (par exemple location par le même bailleur au même locataire). En conséquence, le loyer d'un garage ou d'un emplacement loué à une personne privée qui n'est pas titulaire d'un bail à Tarn Habitat sera soumis à la TVA. Le loyer d'un garage ou d'un emplacement loué à une personne déjà titulaire d'un bail locatif à Tarn Habitat n'est pas soumis à la TVA.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

- d'augmenter en masse tous les garages et emplacements de 3.26% à compter du 1er janvier 2025 et de réactualiser la grille des tarifs en conséquence.

Résultat du vote de la 1^{ère} délibération

Contre	4
Abstention	0
Pour	17

A la majorité, le Conseil d'Administration valide les orientations du budget 2025 qui seront examinées sur le fond au CA du 17 Décembre prochain.

Résultat du vote de la 2^{ème} délibération

Contre	4
Abstention	0
Pour	17

*A la majorité, le Conseil d'Administration se prononce favorable pour une augmentation des loyers (Logements conventionnés et non conventionnés) de **3.26% en masse au 1^{er} janvier 2025** à l'exception des loyers des logements les plus énergivores (DPE F) qui ne seraient pas augmentés.*

Résultat du vote de la 3^{ème} délibération

Contre	4
Abstention	0
Pour	17

*A la majorité, le Conseil d'Administration autorise d'augmenter en masse tous les garages et emplacements de **3.26 %** à compter du **1er janvier 2025** et de réactualiser la grille des tarifs en conséquence.*

.....

Pour extrait certifié conforme au
Registre des délibérations,

**Le Directeur Général,
Philippe ASPAR**