

Membres délibérants présents :

Mesdames Françoise AUBIN , Marie-France BOMMERT, Marie-Thérèse CHERIAUX-GOUBIN, Blandine DONNET, Sylvie GUIGNARD, Martine HUBERT, Nicole LECLERC, Marie-Chantal NACIRI, Gaëlle ROUTIER, Valérie RUMIANO.

Messieurs Daniel BARON, Jean-Yves GATHIGNOL, Jean-Claude GUILLIOT, Guillaume HAMON, Paul LE BIHAN, Jean-Jacques LE GUERN, Loïc LENOUEVEL, Thierry SAVIDAN.

Membres excusés ayant donné pouvoir :

Mme Fanny CHAPPE donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER

Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à M. J Claude DAUPHIN

M. Bruno BEUZIT donne pouvoir à Mme Martine HUBERT

Mme Véronique CADUDAL donne pouvoir à Mme Valérie RUMIANO

Membre excusé :

Mme Sandra LE NOUVEL

Membres consultatifs présents :

M. Jean-Denis MEGE, Directeur Général

Mme Céline SALLE, Représentante du CSE

Mme Gwenaël HERVOUET, Représentante de M. Le Préfet

Assistaient à la séance :

M. Pierre PESTEL, Directeur financier

M. François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires

Mme Anne GIRAUD, Directrice des ressources internes et la politique RSE

Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine

M. François BRACQ, Contrôleur de gestion

Mme Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale

Les grandes orientations qui déterminent l'EPRD 2024 ont été présentées au Conseil d'Administration du 24 octobre 2023 dans le rapport relatif à la politique des loyers et au cours de ce même Conseil d'Administration lors du Débat d'Orientation Budgétaire..

L'EPRD 2024 est proposé en dépenses et en recettes à 214 565 658 €.

Les masses budgétaires se répartissent en :

- 111 243 802 € pour le compte de résultat prévisionnel (51,85% de l'EPRD)
- 103 321 856 € pour le tableau de financement prévisionnel (18,15% de l'EPRD)
- 0 € pour le tableau de suivi des stocks de production (0,00% de l'EPRD)

## LE COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

### LES PRODUITS

Ils sont composés par les produits d'exploitation (89,98%), les produits financiers (0,70%) et les produits divers et exceptionnels (9,32%).

#### 1) Les produits d'exploitation :

Ils se composent principalement des produits d'activité : loyers des logements familiaux, des parkings et aires de stationnement, des structures collectives, des gendarmeries, des bureaux et commerces. Ils représentent l'essentiel de nos ressources.

Ces loyers et redevances sont estimés, déduction faite de la RLS (4 659 722 €) au budget 2023.

A cela s'ajoutent près d'1,456 M€ de taxes foncières des structures collectives refacturées en « produits des activités ».

L'évolution de ces produits d'activité entre 2023 et 2024 s'établit à environ + 5,16 M€ (+6,40%). Cette hausse provient de l'augmentation annuelle des loyers, des produits des nouvelles mises en location et d'un objectif de réduction de la vacance locative pour 2024.

Les **coûts internes de production** : ils sont estimés à 650 k€. Il s'agit des frais de personnel concourants à la production de logements ou foyers (neufs ou réhabilitations) et devant être immobilisés.

Les **subventions d'exploitation** : elles sont prévues pour 247 k€ contre 190 k€ prévus en 2023. Il s'agit de l'étalement sur 40 ans des subventions pour l'opération de Saint-Brieuc Waron en contrepartie d'une minoration des loyers et d'un accompagnement de la CDC sur les nouveaux emprunts souscrits.

Les **reprises sur amortissements, dépréciations et provisions** : elles sont estimées à 1 020 k€ contre 1 150 k€ budgétés en 2023. Elles se composent de la reprise de la PGE à hauteur des travaux réalisés ainsi que de la reprise pour créances douteuses devenues irrécouvrables.

Les **transferts de charges d'exploitation** : il s'agit des refacturations de frais de procédures contentieuses aux locataires en impayé, des remboursements de formations (UNIFORMATION) et des avantages en nature. Prévus pour 265 k€ en 2024, ils étaient estimés à 245 k€ en 2023.

Les **autres produits de gestion courante** : pour l'Office, il s'agit majoritairement des produits issus de la revente des CEE. Budgétés à hauteur de 750 k€ pour 2023, ils sont inscrits au budget 2024 prévus pour 345 k€.

## **2) Les produits financiers :**

Il s'agit des produits des placements sur livrets A et comptes à terme, estimés en 2024 à 758 k€, ainsi qu'à la rémunération des comptes courants détenus à la Caisse d'Épargne estimée pour 20 k€.

La politique générale de placement de notre trésorerie est faite dans le strict respect des articles L.421-21 et L.421-22 du C.C.H réglementant le placement des fonds des O.P.H.

La répartition de la trésorerie prévisionnelle est la suivante :

- 15 M€ d'encours moyen sur les Livret A de la Caisse d'Épargne de Bretagne et de la Banque Postale au taux de 3%.
- Compte à terme (BPGO) de 8 M€ à 3,85% d'intérêts.

## **3) Les produits exceptionnels :**

Budgétés à hauteur de 10 374 000 € en 2024 (montant équivalent à celui du BP 2023). Ils se composent essentiellement :

- Des indemnités d'assurance sur sinistres (544 k€),
- Des dégrèvements sur taxes foncières (3,5 M€),
- De la quote-part des subventions d'investissement reprise au résultat de l'exercice (5,3 M€),
- Du produit des ventes de logements (750 k€),
- D'une partie de subvention CGLLS en aide à la fusion de 2022 (250 k€)

## **4) La refacturation des charges locatives :**

Les charges locatives récupérables, hors frais de réparation locative estimés à 250 k€, représentent 11 481 790 € soit environ 12% de la quittance globale 2024 « loyers + charges ».

Ces charges intègrent une augmentation probable de la fiscalité est sur les taxes ou redevances d'enlèvement des ordures ménagères.

## LES CHARGES

Elles sont estimées pour 2024 à 109 249 316 €, contre 102 305 436€ au budget 2023.

Dans ce total de charges sont compris 12 150 200 € au titre des charges récupérables auprès des locataires ou des structures collectives en 2024, contre 11 558 350 € en 2023. Cependant, la vacance de nos logements et autres structures nous prive d'une récupération de charges estimée à près de 668 k€.

Concernant uniquement les **charges non récupérables**, elles sont prévues globalement en 2024 à hauteur de 67 099 116€, contre 90 757 086 € au budget primitif 2023.

Cette estimation appelle l'examen de différents postes :

- **Les achats en approvisionnements et fournitures**

Ils sont prévus en 2023 à 1 111 715 € pour un budget 2023 de 1 107 928 €. Ces achats comprennent les fournitures et matériaux de la régie (480 k€ pour 2024).

- **L'entretien et maintenance du patrimoine (entretien courant, gros entretien et services associés) des logements familiaux et en logements - foyers représente 14,30% des loyers et redevances du budget 2024.**

**Pour les logements familiaux :**

- Entretien courant en agences : 1 833 k€
- Entretien courant « coordination technique » et « SISAL » : 110 k€
- Gros entretien en agences : 4 147 k€
- Gros entretien géré par la Direction du patrimoine : 1 298 k€
- Gros entretien « amiante » : 551 k€
- Gros entretien « SISAL » : 60 k€

**Pour les structures collectives et gendarmeries :**

- Gros entretien : 1 250 k€

En complément des informations (non exhaustives) ci-dessus, il est rappelé que la maintenance du patrimoine est un poste très important du budget, **l'enveloppe globale du budget 2024 s'élève à 12 M€** : 2 008 k€ en entretien courant, 8 062 k€ en gros entretien, 1 467 k€ de services associés tel que ménages, enlèvements des encombrants, Hygiène et sécurité, entretien des espaces verts, etc.) et 527 k€ d'achats, essentiellement pour les interventions de régie.

C'est un effort important et une politique patrimoniale volontairement maintenue par T.A.H. pour l'entretien de notre patrimoine, pour nos locataires et les gestionnaires des structures collectives, et ce, malgré la poursuite d'un contexte économique très difficile.

- **Autres services extérieurs de consommations (hors impôts et taxes)**

Ils sont estimés en 2024 à 6 580 k€, contre 5 853 k€ de budgétés en 2023.

Cette section est principalement constituée par les postes suivants :

- Diagnostics multicritères, DPE, amiante... : 1 032 k€
- Honoraires divers : 1 078 k€ (dont 249 k€ de formation et 195 k€ de frais d'actes contentieux)
- Assurances : 924 k€
- Locations et charges locatives : 404 k€

- Frais postaux et de télécommunication : 442 k€
- Maintenance hors patrimoine locatif et autres travaux d'entretien : 498 k€
- Electricité, eau, gaz et carburants : 334 k€
- Cotisations et participations (associations de locataires, FSL, FOPH, ARO, CGLLS...) : 1 267 k€

- **Les impôts et taxes (hors taxes assises sur les salaires)**

Ce poste est prévu en 2024 pour 9 053 € pour un budget 2023 de 7 766 € avec notamment :

- La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) payée sur le patrimoine :

Elle est prévue à hauteur de 8 726 € et intègre le montant de la taxe payée sur les structures collectives (estimée à 1 226 k€) qui est par ailleurs refacturée sur la plupart des établissements. Cette TFPB 2024 tient compte des abattements au regard d'actions spécifiques menées au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les prévisions d'évolution intègrent un taux d'évolution moyen de 3.5%. A noter que l'écart très fort entre les budgets 2023 et 2024 sur ce poste s'explique par une revalorisation des valeurs locatives cadastrales en 2023 de 7,1 %, soit une augmentation en 2023 très significative et défavorable entre le budget et le réalisé. L'évolution pour le budget 2024 s'appuie sur une augmentation à partir de la taxe réelle 2023 et non à partir du budget 2023.

- Les autres impôts et taxes dont :
  - Les frais sur taxes, taxes OM, droits d'enregistrements et divers : 262 k€
  - La taxe sur les véhicules de sociétés hors véhicules utilitaires : 25 k€
  - La cotisation ANCOLS : 40 k€.

- **Les besoins en personnel**

Les dépenses de personnel non récupérables sont inscrites à hauteur de 14 165 k€, en augmentation de 1M€ par rapport au budget prévisionnel 2023, elles intègrent :

- Les coûts prévisionnels liés à l'effet en année pleine des recrutements de 2023 ;
- Les coûts prévisionnels liés à l'adaptation des moyens à nos objectifs ;
- Les départs de personnels ;
- L'évolution réglementaire et conventionnelle de la rémunération ;
- Les changements d'échelons ou les évolutions de la grille à intervenir ;
- L'impact des accords collectifs d'entreprise : titres restaurant, mutuelle...
- Les provisions obligatoires (Congés payés, départs en retraite...).
- Les charges d'intérim (735 k€) sont comprises dans cette section.

- **La charge de la dette**

Le remboursement du capital est prévu à hauteur de 19 347 122 € contre 50 036 751 € en 2023.

Le budget 2023 intègre le remboursement d'un prêt relais de 24,9 M€. Hors financement de trésorerie, le remboursement du capital diminue donc de 5 789 629 €. Cette baisse conséquente s'explique par la forte hausse des intérêts, nos échéances de prêts Caisse des Dépôts étant ajustées pour limiter la hausse de nos annuités suite à la forte augmentation du taux du livret A.

La variation du coût de la dette intègre la fin de remboursement de certains prêts et les nouveaux financements des opérations neuves et de réhabilitations livrées en 2023.

Quant aux charges financières, elles sont estimées à 17 900 k€ contre 14 937 k€ en 2022 = 8 676 k€). Cette envolée s'explique par les hausses successives du taux d'encours est indexé. Taux multiplié par 6 en 1 an : 0,5% en 01/2022 – 1% en 02/2022 – 2% en 08/2022 – 3% depuis 02/2023.

Notre encours total de dette au 1<sup>er</sup> janvier 2024, de 572 694 349,49 €, est pour 74,70% indexé sur le livret A, pour 18,97% à taux fixe, pour 6,15% indexé sur l'inflation et pour 0,18% en taux variable sur l'Euribor 3 mois. Son taux moyen résiduel s'élève à 3,21%, pour une durée résiduelle moyenne d'amortissement du capital emprunté de 26 ans et 5 mois. Il n'y a aucun financement structuré à risque dans notre dette.

#### - Les charges exceptionnelles

Elles s'élèvent à 3 519 k€ sur 2024, contre 3 870 € au budget 2023, et se composent :

- Des dépenses sur sinistres pour 720 k€
- De la valeur nette comptable des sorties d'actif pour 1 500 k€ suite aux démolitions réalisées ou aux sorties d'actif pour travaux de réhabilitation ou de remplacement de composants
- Les autres charges exceptionnelles diverses pour 1 299 k€ intégrant les coûts de démolition de logements, la comptabilisation de dépenses sur des projets d'investissement livrés, travaux en GPA...

#### - Les dotations diverses

La **dotation aux amortissements** des immobilisations est estimée à 31 666 k€ selon les règles d'amortissement votées depuis 2005.

La **dotation pour créances locataires** (en situation d'impayés de loyers) est de 450 k€ afin de compenser l'évolution des dettes admises en non-valeur, suite à des dossiers d'impayés de plus en plus lourds et à des situations de rétablissement personnel ou de succession vacante.

La **dotation pour autres provisions pour charges** est budgétée pour couvrir l'auto-assurance des indemnités chômage, son montant est estimé à 100 k€ pour l'année 2024.

La **dotation pour gros entretien (PGE)** : celle-ci doit s'appuyer sur un plan pluriannuel d'entretien, une somme forfaitaire de 600 k€ est prévue à cet effet afin de provisionner un montant en cohérence avec notre patrimoine.

La **dotation pour risque** est de 55 000 € afin de couvrir d'éventuels risques à la clôture du bilan 2024.

La **dotation pour dépréciation d'actif (hors créances locatives)** : 50 k€

La **dotation aux amortissements des intérêts compensateurs** à amortir est prévue pour 20 k€.

## RESULTAT

Le résultat comptable 2024 se solde par un **bénéfice prévisionnel de 1 994 486 €** contre 3 696 246 € prévus sur le budget 2023 (Rappel du résultat réel du bilan 2022 : 13 878 936 €).

La très forte diminution de résultat trouve principalement son origine dans l'augmentation conséquente des intérêts d'emprunts :

- +4,5 M€ entre BP 2023 et BP 2024, sur les intérêts d'emprunts locatifs
- +7,1 M€ entre le bilan 2022 et le BP 2024, sur ces mêmes intérêts d'emprunts.

Au-delà du résultat comptable, il convient d'analyser l'autofinancement généré par l'exercice comptable par le biais du tableau de financement prévisionnel.

## LE TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

### LES RESSOURCES

Le financement des opérations est assuré par :

- Le produit de la vente de logements pour 750 000 €. A terme, la vente va devenir un axe de développement conséquent pour permettre la génération de fonds propres à destination de la production neuve et de la réhabilitation. Sur cet exercice, l'objectif est de vendre au moins 10 logements au prix moyen de 75 k€.
- Les emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts, en ce qui concerne nos activités réglementées (PLUS, PLAI, PLS, PHB, PAM), auprès des établissements bancaires, d'Action Logement (1%) ou autres établissements, en ce qui concerne notamment les opérations de diversification de nos activités, pour un montant global de 59 661 070 €.
- Les subventions d'investissement obtenues des services de l'Etat (y compris ANRU) et des différents délégataires de l'aide à la pierre, du Conseil Régional, du Conseil Départemental, des EPCI et des Collectivités Locales (dont terrain à l'euro symbolique), au regard de leur propre politique volontariste d'aide au logement social, mais aussi du CNSA, du FEDER et de la CARSAT pour un montant total de 13 180 910 €.
- Les dépôts de garantie versés par les locataires entrants pour 360 000 €.

### LES EMPLOIS

#### - Remboursement des dettes financières

Les remboursements d'emprunts sont prévus à hauteur de 19 347 122 €, dont 19 162 722 € d'emprunts locatifs.

Les remboursements des dépôts de garantie sont estimés à 300 000 €.

#### - Investissements de structure et incorporels

Ces dépenses visent au remplacement et à l'acquisition de matériel, de mobilier, de logiciels et de matériel de transport pour un montant prévisionnel de 1 153 400 €.

Plus particulièrement sur 2024 :

- Logiciels (Licences, contrats de maintenance, antivirus...) : 257 500 €.
- Matériel informatique (PC portables, imprimantes, smartphones...) : 92 400 €.
- Mobilier (principalement de remplacement) : 30 000 €
- Aménagement des agences : 150 000 €
- Matériel de transport : 755 000 € en vue de l'éventuel renouvellement d'une partie de la flotte automobile, actuellement en location longue durée, en acquisition.

#### - Investissements sur le patrimoine

La programmation prévisionnelle 2024 de TAH, qui vous a été présentée lors du dernier conseil d'administration, a été construite en tenant compte du contexte politique mais surtout économique actuel.

Les investissements sont de deux ordres et se répartissent en travaux de remplacement des composants des immobilisations existantes et en opérations d'investissement en neuf.

Les travaux de remplacements des composants en cours de réalisation ou à réaliser par la direction du patrimoine portent sur un montant global de 5 400 000 € se répartissant en 3,5 M€ vers les logements et 1,9 M€ vers les structures collectives et gendarmeries.

Ces dotations prévisionnelles, en forte augmentation et entièrement financées sur nos fonds libres, permettront d'assurer la réalisation nécessaire de travaux de ravalement avec amélioration et d'isolation thermique, d'étanchéité, de plomberie, de menuiserie, de chauffage, d'électricité, de pose d'interphones, d'étanchéité des couvertures, d'enrobés et d'assainissement, de sécurité des immeubles et de rénovation des ascenseurs...

Les dépenses et les recettes budgétées au titre des investissements locatifs, fois les opérations en cours au 31 décembre 2023 et les opérations qui donneront lieu à un ordre de service au cours de l'année 2024, selon un pourcentage estimé d'avancement des travaux.

Les dépenses ont été projetées sur 2024 à hauteur de 3 791 620 € pour le foncier et de 62 285 023 € pour les travaux et honoraires qui se répartissent comme suit :

- 39 188 040 € vers les constructions neuves et VEFA ;
- 8 037 000 € pour les structures collectives neuves et réhabilitations ;
- 18 023 106 € vers la réhabilitation des logements et les acquisitions-améliorations ;
- 7 170 000 € à destination des gendarmeries et des logements inclusifs ;
- 495 000 € pour les travaux sur nos bâtiments administratifs.

## L'AUTOFINANCEMENT NET HLM

Notre autofinancement prévisionnel, représentant ce qui reste à la disposition de l'Office après avoir réalisé tous les mouvements comptables de l'exercice, est envisagé en 2024 à 10 182 653 €, soit 11,76% des loyers quittancés et produits financiers.

Cet autofinancement est indispensable pour accompagner la réalisation et la programmation de nos différents investissements en 2024. Malgré les économies budgétaires prévues il reste nettement inférieur aux besoins en fonds propres sur nos opérations d'investissement ( de l'ordre de 21 M€ en 2024) ce qui viendra diminuer notre fonds de roulement long terme (Potentiel financier à terminaison) qui était d'environ 56,5 M€ à fin 2022.

Pour rappel, si le ratio d'autofinancement (Autofinancement en pourcentage des loyers et produits financiers) est négatif ou inférieur à 3% en moyenne sur 3 ans, le seuil de fragilité est atteint.

Dans ce cas, le Directeur Général doit présenter au Conseil d'Administration les causes de cette dégradation et proposer les pistes d'amélioration envisagées pour améliorer la situation financière de l'organisme.

Au regard de l'ensemble des éléments susvisés et des annexes jointes, il est proposé aux membres du Conseil d'Administration de bien vouloir voter :

- Le compte de résultat prévisionnel, chapitre par chapitre pour les crédits ouverts
- Le tableau de financement prévisionnel
- Le tableau prévisionnel des effectifs rémunérés
- Le tableau d'estimation annuelle du Fonds de Roulement

---

### **Le Conseil d'Administration Après en avoir délibéré**

---

- **Vote le compte de résultat prévisionnel, chapitre par chapitre pour les crédits ouverts**
- **Vote le tableau de financement prévisionnel**
- **Vote le tableau prévisionnel des effectifs rémunérés**
- **Vote le tableau d'estimation annuelle du Fonds de Roulement**

Vote à l'unanimité



La Présidente, Gaëlle ROUTIER

Conseillère Départementale de PLELO