



RAPPORT DE GESTION 2024

TERRES D'ARMOR HABITAT - 6, rue des Lys 22440 PLOUFRAGAN

Tél. : 02 96 62 20 90 – Courriel : contact@terresdarmorhabitat.bzh

Site Internet : www.terresdarmorhabitat.bzh

I - LE BILAN

Le bilan s'établit au 31 décembre 2024 à **1 047 383 k€**.

Il répertorie, à un moment donné, la situation des dettes de l'Office (le passif) et la situation des biens et des créances (l'actif).

Présentation synthétique de l'évolution du bilan :

ACTIF en k€	2024	2023	PASSIF en k€	2024	2023
	1 047 383	1 009 174		1 047 383	1 009 174
Actif immobilisé	940 098	932 320	Situation nette	263 792	257 227
Stocks	0	0	Subventions	128 301	135 046
Créances sur Tiers	42 733	45 596	Provisions dont P.G.E.	1 688	1 849
Trésorerie	63 848	30 672	Dettes Financières	631 280	597 034
Charges à répartir	705	587	Autres Dettes + Prod constatés	22 322	18 018

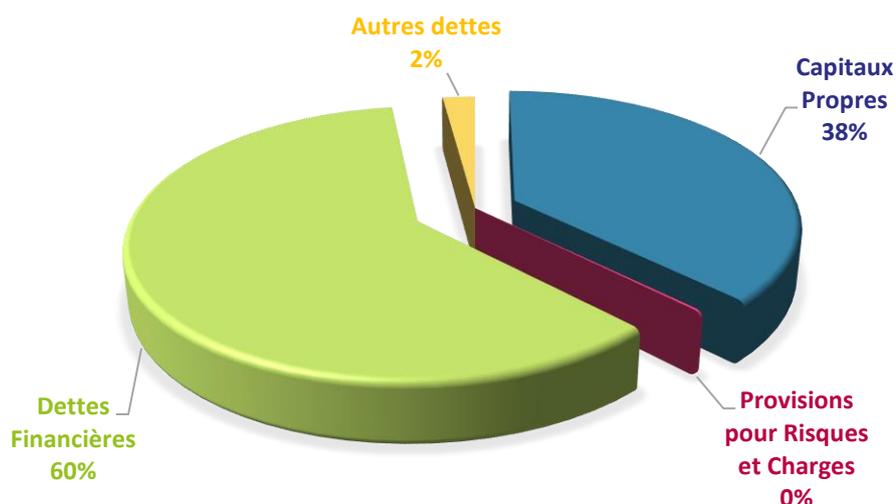
A- LE PASSIF

Il est constitué des capitaux propres, des provisions pour risques et charges, des dettes à long et court terme ainsi que des produits constatés d'avance.

Les capitaux permanents, qui regroupent les capitaux propres, les provisions et les dettes à long terme, représentent 98,49% du passif.

Au 31 décembre 2024, il se répartit comme suit :

BILAN – PASSIF :



a. **LES CAPITAUX PERMANENTS : 1 025 061 k€ (991 156 k€ en 2023)**

Ils se répartissent en :

➤ **CAPITAUX PROPRES: 392 093 k€ (392 273 k€ en 2023)**• **Les « Fonds propres » : 263 793 k€ (257 227 k€ en 2023)**

Ils sont constitués des :

- Réserves 143 723 k€
- Report à nouveau 113 504 k€
- Résultat de l'exercice 6 566 k€

• **Les Subventions nettes : 128 301 k€ (135 046 k€ en 2023)**

Les subventions d'investissement notifiées en 2024 se répartissent ainsi (k€) :

Etat / DREAL	874
Région	465
Département	2 500
EPCI	2 855
Communes (y.c. foncier)	1 088
Total	7 782

➤ **PROVISIONS : 1 688 k€ (1 849 k€ en 2023)**

Elles comprennent :

• **Les provisions pour litiges et risques (162 k€)**

Actions contentieuses RH et risques fournisseurs

• **La provision pour gros entretien (498 k€)**

Elle est calculée selon un prévisionnel d'entretien du patrimoine logements. Le plan pluriannuel d'entretien étant en cours de réalisation, la PGE se limite donc aux travaux identifiés sur l'année 2025.

Compte tenu des spécificités d'intervention sur les structures collectives il n'est plus provisionné de travaux sur ce type de patrimoine depuis 2021.

• **La provision pour pensions et obligations similaires (691 k€)**

Elle est destinée à comptabiliser l'engagement de versement d'une indemnité au moment du départ en retraite du personnel de droit privé, calculée selon l'ancienneté et la rémunération.

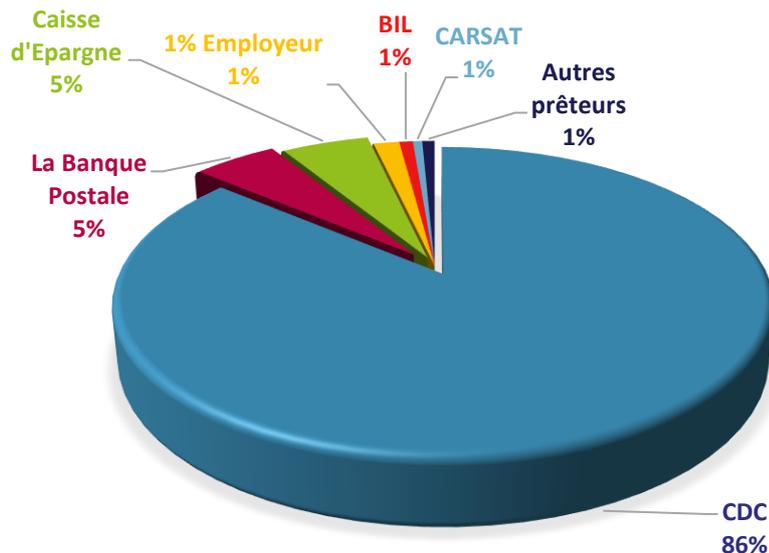
• **Les autres provisions pour charges (337 k€)**

Elles sont constituées uniquement de la provision ARE (Allocation au Retour à l'Emploi), l'office étant en auto-assurance chômage.

➤ **DETTES A LONG TERME : 631 280 k€ (597 034 k€ en 2023)**

Il s'agit principalement des encours de prêts auprès des établissements financiers (CDC, Banque Postale, Caisse d'Epargne, Action logement, ...) : **618 127 k€.**

L'encours de la dette par prêteurs au 31/12/2024 se répartit comme suit :



Les autres postes se décomposent comme suit :

- Les dépôts de garantie des locataires : 4 749 k€
- Les intérêts courus non échus : 8 394 k€
- Les intérêts compensateurs : 10 k€

b. LES DETTES A COURT TERME ET LES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE : 22 322 k€ (18 018 k€ en 2023)

Elles sont constituées des comptes locataires créditeurs du fait de la neutralisation des acomptes des charges non encore régularisées (2,5 M€), des dettes fiscales et sociales (2 M€) ou fournisseurs (11,5 M€ y compris les provisions sur factures non parvenues) et des produits constatés d'avance (5,9 M€ dont 4,9 M€ de subventions notifiées sur des opérations de démolition non encore démarrés ou achevés).

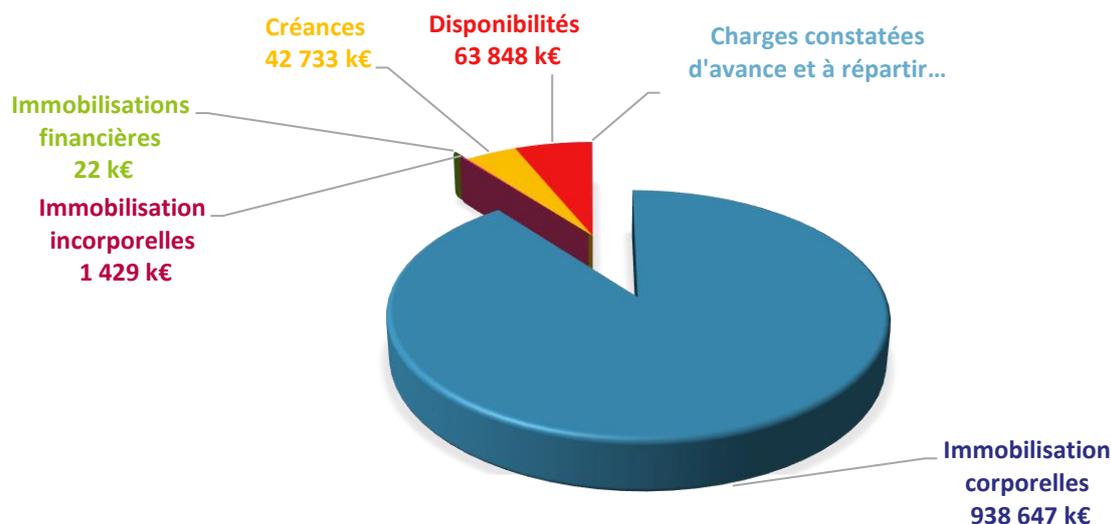
B- L'ACTIF

L'actif comprend tous les biens et droits que possède l'Office, il est décomposé en trois grandes catégories :

- **L'actif immobilisé** qui comprend l'ensemble des biens et droits durables nécessaires à l'activité de l'Office ;
- **L'actif circulant** qui lui est composé des éléments de l'actif qui n'ont pas vocation à être utilisés de façon durable ;
- **Les comptes de régularisation de l'actif**, notamment les charges différées.

Au 31 décembre 2024, l'actif se répartit comme suit :

BILAN – L'ACTIF :



a. **L'ACTIF IMMOBILISE NET : 940 098 k€ (932 320 k€ EN 2023)**

➤ **Les Immobilisations incorporelles nettes : 1 429 k€ (1 789 k€ en 2023)**

Les principales dépenses 2024 concernent les logiciels, elles se sont élevées à 175 k€.

➤ **Les Immobilisations corporelles nettes : 905 134 k€ (882 453 k€ en 2023)**

Les principaux investissements 2024 concernent :

- Les terrains : 4 623 k€ ;
- Les constructions et acquisitions-amélioration de LLS : 16 537 k€ ;
- Les constructions de gendarmeries et logements inclusifs : 2 446 k€ ;
- Les réhabilitations, additions et remplacements de composants (RC) de LLS : 11 261 k€ ;
- Les bâtiments administratifs : 489 k€ ;
- Les constructions neuves et réhabilitations de structures collectives : 263 321 k€ ;
- Les additions et remplacements de composants de structures collectives : 824 k€ ;
- Les constructions et réhabilitations sur sol d'autrui LLS : 1 337 k€
- Les constructions et réhabilitations sur sol d'autrui de structures collectives : 2 662 k€
- Le matériel Informatique (baies de stockage, copieurs, pc portables, smartphones...) : 167 k€ ;
- Le matériel de transport (rachat de 35 véhicules suite fin LLD) : 333 k€ ;
- Le mobilier : 22 k€.

➤ **Les Immobilisations corporelles en cours : 33 513 k€ (48 055 k€ en 2023)**

Elles correspondent à l'ensemble des dépenses réalisées sur nos programmes non réceptionnés au 31/12/2024 :

- | | |
|--|---|
| - Terrains : 4 709 k€ ; | - Structures collectives : 2 468 k€ ; |
| - Logements locatifs sociaux : 22 979 k€ ; | - Constructions sur sol d'autrui : 2 761 k€ ; |
| - Bâtiments administratifs : 529 k€ ; | - Avances et acomptes versés : 67 k€. |

➤ Les Immobilisations financières : 22 k€ (23 k€ en 2023)

Elles sont principalement constituées des dépôts de garantie versés pour les agences Terre et Mer à Lamballe et de Saint-Brieuc et des « vitrines » de Dinan et Paimpol.

b. L'ACTIF CIRCULANT NET :

➤ Les stocks et en-cours : 0 k€ (0 k€ en 2023)

Un inventaire des fournitures est réalisé chaque année. Compte tenu des montants non significatifs, les stocks sont suivis extra-comptablement.

➤ Les créances d'exploitation : 41 717 k€ (43 249 k€ en 2023)

- **Les créances sur les locataires et organismes payeurs d'APL** : il s'agit des dettes des locataires inférieures à 12 mois pour **10 256 k€ bruts**
- **Les créances sur les locataires douteux ou litigieux** : il s'agit des dettes des locataires partis ou supérieures à 12 mois pour **5 126 k€ bruts**.

Conformément à l'article R 423-1-5, les sommes dues au titre des loyers, charges et accessoires par les locataires partis et les locataires dont la dette est supérieure à un an, font l'objet de dépréciation pour créances douteuses pour la totalité de leur montant. Les autres créances sont évaluées selon les règles définies à l'article 214-25 du règlement n°2014-03.

Pour apprécier la perte de valeur des créances et définir les taux de dépréciation, l'Office a utilisé des méthodes statistiques issues de ses données internes en fonction de l'ancienneté de la dette.

Le détail du calcul des provisions pour 2024 est le suivant :

Critères douteux	Montant de l'impayé	Taux de dépréciation	Montant de la provision
Locataires partis	4 368 k€	100%	4 368 k€
Locataires présents avec dette >12 mois	759 k€	100%	759 k€
Locataires présents avec dette de 7 à 12 mois	573 k€	43%	247 k€
Locataires présents avec dette de 4 à 6 mois	1 105 k€	18%	199 k€
Locataires présents avec dette de 1 à 3 mois	5 829 k€	3%	174 k€
Etablissements	1 904 k€	13%	352 k€
TOTAL	14 538 k€		6 099 k€

Déduction faite de ces provisions, le montant net des créances locataires et organismes payeurs d'APL est de 9 283 k€.

- **Les produits non encore facturés : 575 k€**

Concerne la part de régularisation des charges récupérables 2024 à quittance en 2025.

- **Les autres créances d'exploitation : 1 472 k€**

Correspond au crédit de TVA en cours, à la TVA récupérable en attente de déclaration et aux dégrèvements de TFPB accordés au 31/12/2024 et non encore encaissés.

- **Les subventions à recevoir : 30 386 k€**

Il s'agit des subventions notifiées en attente d'encaissement (21 533 k€ en investissement et 8 853 k€ en fonctionnement).

➤ Les créances diverses : 728 k€ (1 787 k€ en 2023)

Comptes permettant de constater les produits restant à encaisser hors locataires et subventions. Notamment, à la clôture 2024, la remise d'intérêt « bouclier financier » de la Banque des Territoires pour 265 k€, ainsi que la compensation de la perte d'abattement sur la TFPB du QPV de Ploufragan pour 65 k€ et les indemnités d'assurances à recevoir pour 170 k€.

➤ La trésorerie : 63 847 k€ (30 672 k€ en 2023)

Elle est constituée des disponibilités sur les comptes courants pour 4,765 M€ et sur les Livrets A/CSL à la CEBPL et à la Banque Postale pour 25 M€, ainsi que de 7 comptes à terme à la CEBPL, BPGO et ARKEA pour 33 M€.

A noter qu'en 2023, 24,9 M€ de lignes de trésorerie et prêts relais avaient été remboursés.

c. LES COMPTES DE REGULARISATION :

➤ Les charges constatées d'avance : 695 k€ (561 k€ en 2023)

Il s'agit des charges comptabilisées sur des factures 2024 mais qui relèvent de l'exercice 2025 (Abonnements, contrats de prestation ou de maintenance...) mais aussi des cotisations d'assurances dommage-ouvrage sur nos programmes de constructions qui sont étalées sur 10 ans.

➤ Les charges à répartir sur plusieurs exercices : 10 k€ (26 k€ en 20232)

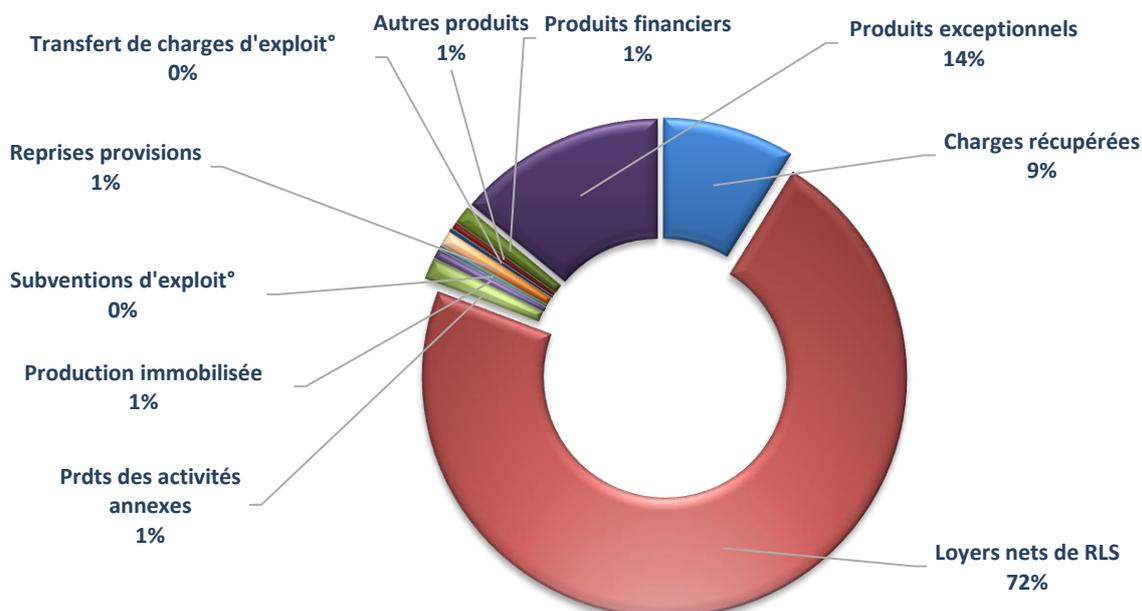
Elles correspondent au solde des intérêts compensateurs restant à rembourser à la Caisse des Dépôts.

II - LE COMPTE DE RESULTAT

La gestion 2024 se solde par un excédent de 6 566 k€ (7 446 k€ en 2023).

A- LES PRODUITS : 117 798 k€ (107 594 k€ EN 2023)

Produits (k€)	2024	2023	% Produits 2024	Variation
Charges récupérées	10 383	10 721	8,81%	-3,15%
<i>Loyers</i>	89 483	84 413		6,01%
<i>RLS</i>	-4 712	-4 490		4,94%
Loyers nets de RLS	84 771	79 923	71,96%	6,07%
Produits des activités annexes	1 702	1 479	1,44%	15,08%
Production immobilisée	746	756	0,63%	-1,32%
Subventions d'exploitation	311	1 151	0,26%	-72,98%
Reprises provisions	1 246	1 041	1,06%	19,69%
Transfert de charges d'exploit°	286	295	0,24%	-3,05%
Autres produits	554	304	0,47%	82,24%
Produits financiers	1 434	1 197	1,22%	19,80%
Produits exceptionnels	16 365	10 726	13,89%	52,57%
TOTAL	117 798	107 594	100%	9,48%



➤ **Compte 704 - Loyers : 84 771 k€ (79 923 k€ en 2023)**

Les principales évolutions des loyers sont :

- L'augmentation des loyers de 3,26% au 1^{er} janvier 2024 pour 2 069 k€ ;
- L'impact de la RLS pour -221 k€ ;
- Les mises en location de patrimoines neufs (N et N-1 en année pleine) pour 1 410 k€ ;
- Les actualisations des redevances des structures collectives pour 1 382 k€ ;
- La hausse du SLS pour 75 k€
- La baisse de la vacance pour 116 k€.

➤ **Compte 703 - Récupération des Charges locatives : 10 383 k€**

➤ **Compte 708 - Produits des activités annexes : 1 702 k€ (1 479 k€ en 2023)**

Comprennent les refacturations des taxes foncières (1 226 k€) et CGLLS (434 k€) des structures collectives.

➤ **Compte 72 - Production immobilisée : 746 k€ (756 k€ en 2023)**

Il s'agit des coûts internes de conduite d'opérations immobilisés.

Nos opérations d'investissement intègrent, en fonction de leur prix de revient ou du nombre de logements, une quote-part de ces coûts selon le barème suivant :

Conduite d'opération Logements	Taux	Plafond /logt sur opérations <8 logts	Plafond /logt sur opérations >= 8 logts	Plafond /logt sur opérations >= 20 logts	Plafond /logt sur opérations >= 35 logts	Plafond /logt sur opérations >= 50 logts
CN	2,0%	2 100 €	1 800 €	1 500 €	1 250 €	1 000 €
VEFA	1,5%	1 700 €	1 450 €	1 200 €	1 000 €	800 €
AA	3,5%	1 850 €	1 600 €	1 350 €	1 125 €	900 €
Réhabilitations	3,5%	3,5%	3,5%	3,0%	2,0%	1%

Conduite d'opération Struct. Coll.	Taux	Plafond /logt sur opérations >= 8 logts	Plafond /logt sur opérations >= 20 logts	Plafond /logt sur opérations >= 35 logts	Plafond /logt sur opérations >= 50 logts	Plafond /logt sur opérations >= 75 logts
CN	2,0%	1 800 €	1 500 €	1 250 €	1 000 €	750 €
Réhabilitations	3,5%	3,5%	3,0%	2,0%	1%	0,7%

➤ **Compte 74 - Subventions d'exploitation : 311 k€ (1 151 k€ en 2023)**

- Remise d'intérêts de la Banque des territoires dans le cadre du bouclier financier 2024 pour 265 k€ ;
- Subvention pour l'opération de St-Brieuc Waron correspondant à une bonification des emprunts pour l'application d'un loyer minoré pour 46 k€.

Pour rappel, en 2023 une subvention de la CGLLS pour le financement de dépenses liées à la fusion avait été obtenue pour 1 104 k€.

➤ **Compte 75 - Autres produits de gestion courante : 554 k€ (304 k€ en 2023)**

- Certificats d'Economie d'Énergie : 195 k€ ;
- Part créditrice cotisation CGLLS : 212 k€ ;
- Contribution aux économies d'énergie : 146 k€.

➤ **Compte 76 - Produits financiers : 1 434 k€ (1 197 k€ en 2023)**

- Intérêts des Livrets A : 563 k€ ;
- Intérêts du compte courant : 41 k€.
- Intérêts des comptes à terme : 818 k€

Evolution du taux du livret A : 01/2022 = 0,5% - 02/2022 = 1% - 08/2022 = 2% - 02/2023 = 3% - 02/2025 = 2,4%.

➤ **Comptes 77 - Produits exceptionnels : 16 365 k€ (10 726 k€ en 2023)**

- Dégrèvements de taxes foncières : 5 690 k€ ;
- Reprises sur subventions : 5 873 k€ ;
- Subventions d'exploitation pour démolitions : 1 414 k€. Depuis l'exercice comptable 2024, les subventions liées aux démolitions sont comptabilisées en produits exceptionnels à la notification. Si les dépenses n'ont pas encore été comptabilisées, des produits constatés d'avances viennent neutraliser le montant des subventions afin de conserver leur imputation sur le ou les exercice(s) concerné(s) par la charge.

Les programmes concernés par des subventions imputées sur Plouaret EHPAD, Plouguernevel Locoual, Begard E. Renan, Loudeac les Noettes et Pleneur Val-André Le Minihiy. En contrepartie les dépenses de démolition ont été comptabilisées en charges exceptionnelles ;

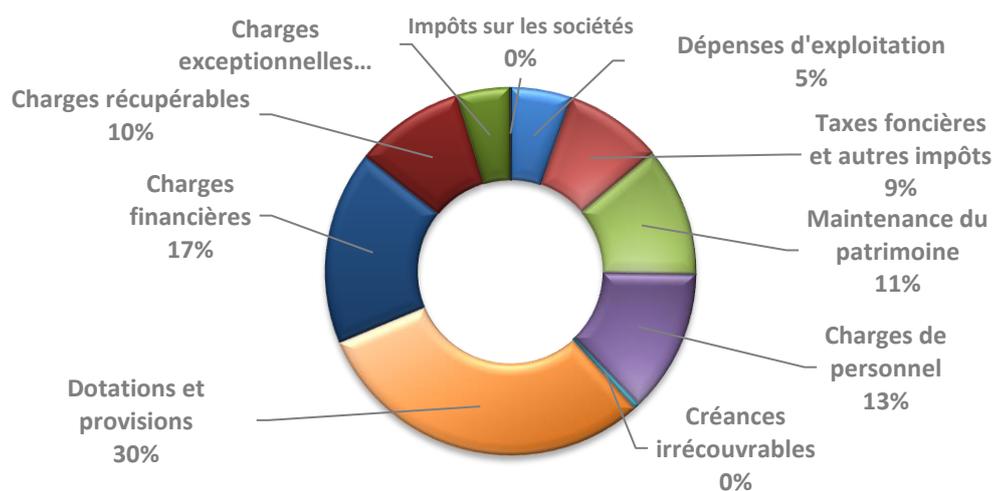
- Indemnités d'assurance : 641 k€ ;
- Produits de cession d'actif : 855 k€ (ventes de patrimoine : 560 k€ pour l'ancien foyer de Gernugan à St-Brieuc, 240 k€ pour un local commercial à Jugon-Les-Lacs, 45 k€ pour 1 pavillon au Quiou, 10 k€ pour une parcelle de terrain à Pléneuf-Val-André) ;
- Correction d'une immobilisation sortie à tort sur l'année 2020 : 820 k€
- Compensations des pertes d'abattements de TFPB sur QPV : 403 k€ pour St-Brieuc au titre de l'année 2023 et 65 k€ pour Ploufragan pour les années 2023 et 2024. Reste à obtenir l'année 2023 et 2024 pour Lannion et 2024 pour St-Brieuc ;
- Dépenses, sur des programmes d'investissement mis en service, inférieures au prix de revient définitif constaté à l'actif : 32 k€ ;
- Refacturation de frais de contentieux locatifs : 19 k€ ;
- Pénalités reçues sur marchés : 246 k€ ;
- Recouvrement sur non-valeurs : 17 k€.

➤ **Compte 781 - Reprises sur provisions : 1 246 k€ (1 041 k€ en 2023)**

- Reprises sur PGE (Provision Gros Entretien) : 635 k€ (correspond à la quotepart des travaux provisionnés au titre de l'exercice 2024) ;
- Reprises sur créances locataires : 439 k€ (il s'agit des dettes ayant été admises en créances irrécouvrables dans l'exercice) ;
- Reprises sur provision pour risque : 50 k€ (risque sur contrats P3 des établissements éteint) ;
- Reprise sur provision ARE (Allocation retour à l'emploi) : 22 k€, le montant éventuel à indemniser étant moins élevé.

B- LES CHARGES : 111 233 k€ (100 148 K€ EN 2023)

Charges (k€)	2024	2023	% Charges 2024	Variation
Dépenses d'exploitation	5 924	5 717	5,31%	3,24%
Autres Impôts et taxes	9 493	8 728	8,53%	8,76%
Maintenance du patrimoine (y.c. régie)	12 658	9 838	11,38%	28,66%
Charges de personnel (y.c. intérim - hors régie)	13 995	12 280	12,58%	13,97%
Créances irrécouvrables	586	441	0,53%	32,88%
Dotations et provisions	33 726	32 687	30,34%	3,25%
Charges financières	19 005	15 947	17,09%	19,18%
Charges récupérables	10 629	11 001	9,56%	-3,38%
Charges exceptionnelles	5 152	3 479	4,63%	48,09%
Impôts sur les sociétés	65	33	0,06%	96,97%
TOTAL	111 233	100 148	100,00%	11,07%
RESULTAT COMPTABLE	6 566	7 446		-11,82%

**a - CHARGES RECUPERABLES SUR LES LOCATAIRES : 10 629 k€ (11 001 K€ en 2023)**

	2024	2023
Fournitures (Electricité, eau, gaz...)	3 254	3 805
Contrats et entretien courant	4 271	4 206
Charges locatives et de copropriétés	79	66
Ordures ménagères/redevances	2 937	2 751
Frais de personnel	82	168
Charges diverses	6	5
TOTAL	10 629	11 001

La baisse des prix de l'énergie impacte favorablement les montants récupérables auprès des locataires.

A contrario, l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) de 11/2023, qui a servi de base pour la revalorisation de la taxe foncière et des ordures ménagères 2024, a augmenté de 3,9%. Pour mémoire, l'augmentation de 2023 était de 7,1%.

Pour rappel, les refacturations des taxes foncières et CGLLS des structures sont comptabilisées en charges récupérables.

b - CHARGES NON RECUPERABLES : 89 146 k€ (89 146 k€ en 2023)

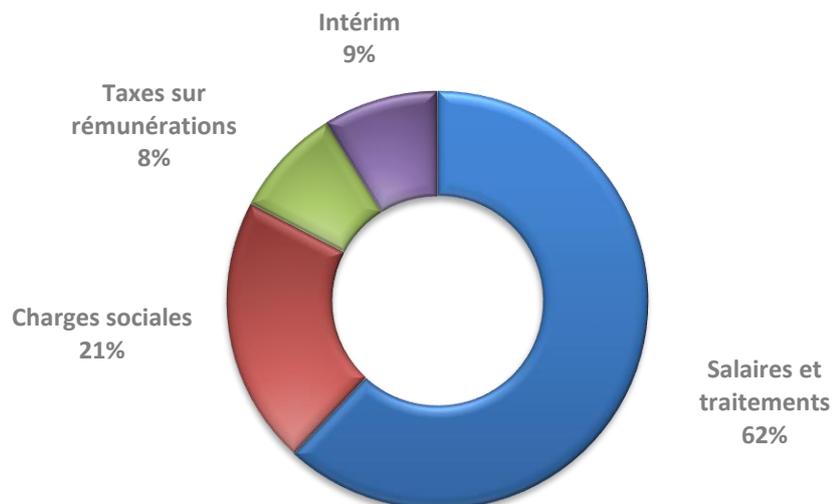
➤ **La maintenance du patrimoine locatif : 12 658 k€ (9 838 k€ en 2023)**

	2024	2023
Fournitures + personnel régie	1 360	1 175
Contrats d'entretien NR	979	963
Entretien courant	1 723	1 348
Gros entretien	8 596	6 352
TOTAL	12 658	9 838

Les dépenses d'entretien du patrimoine locatif augmentent significativement. Cette hausse s'explique notamment par la politique ambitieuse de remplacement de chaudières suite aux nombreuses problématiques rencontrées durant l'hiver 2023-2024. Plus de 500 chaudières ont été remplacées en 2024 dont approximativement 700 k€ comptabilisés en dépenses d'entretien et 260 k€ en investissement.

Les dépenses de remise en état de logements suite à état des lieux est également en augmentation de 650 k€. La remise en location de logements nécessitant des travaux importants a entraîné une hausse du coût moyen des travaux en passant de 2 257 € en 2023 à 2 786 € en 2024 (+23,4%)

➤ **Les dépenses de personnel (y.c. intérim - hors régie) : 13 995 k€ (12 280 k€ en 2023)**



Le niveau des charges de personnel 2024 est en augmentation par rapport à 2023 notamment du fait des augmentations des salaires de la convention collective et aux recrutements effectués dans le but d'améliorer la qualité de service à destination des locataires.

Le niveau d'intérim, qui totalise plus d'1,3 M€, reste très élevé du fait de certaines organisations non totalement stabilisées, mais il devrait être en diminution sur l'exercice 2025.

Le rapport des dépenses de personnel au total des loyers quittancés est de 16,51%, contre 15,36% en 2023.

➤ Les autres dépenses d'exploitation (hors taxes diverses) : 5 902 k€ (5 717 k€ en 2023)

	2024	2023
Maintenance, entretien et autres travaux hors locatifs	1 249	1 315
Assurances	873	866
Honoraires	1 594	1 357
Publicité, publications	45	35
Frais de déplacements et de réceptions	194	145
Frais postaux et télécommunication	435	385
Cotisation CGLLS (y.c. modulation RLS)	212	220
Cotisations organisations et associations	533	649
Locations mobilières (véhicules, matériel informatique,...)	86	86
Locations immobilières (DP + Agences)	130	155
Autres services extérieurs	299	331
Autres charges de gestion courante (Redevances informatiques...)	252	173
TOTAL	5 902	5 717

➤ La taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères NR et autres taxes : 9 493 k€ (8 728 k€ en 2023)

	2024	2023
TFPB NR	9 142	8 394
Autres impôts locaux dont TEOM NR	292	275
Taxe sur les véhicules de société	20	23
Taxe ANCOLS	35	36
Autres taxes (dont cartes grises)	4	1
TOTAL	9 493	8 728

La TFPB et la TEOM ont été revalorisées de 3,9% en 2024, sur la base de l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) de 11/2023.

Il est à noter que sur l'année 2024, les abattements de TFPB sur les QPV de St-Brieuc et Lannion n'ont pas été appliqués par l'administration fiscale suite à la signature hors délai de l'avenant au contrat de ville et des conventions d'utilisation.

Les abattements qui avaient été maintenus en 2023 pour une partie du patrimoine (sur les communes de Saint-Brieuc, Ploufragan et Lannion) ont été repris par les services des impôts à hauteur, respectivement, de 72 281 €, 56 252 € et 186 121 €. Le total de 242 k€ est venue augmenter le poste TFPB sur l'exercice 2024.

Pour mémoire, la TFPB des structures collectives est comptabilisée en charges non récupérables car elle est refacturée et non récupérée au titre des charges locatives (1 442 k€ pour 2024).

➤ Les pertes sur créances irrécouvrables : 586 k€ (441 k€ en 2023)

Une créance est dite irrécouvrable lorsque la perte est considérée comme certaine et définitive. Les pertes sur créances irrécouvrables concernant les dettes des locataires pour lesquelles les poursuites n'ont pas permis leur recouvrement. Comptablement, cette perte est compensée par une reprise sur la provision pour créances douteuses devenue sans objet.

Les créances irrécouvrables relevant de la décision du Directeur Général s'élèvent à 470 k€ (+32%) alors que celles ordonnées par la commission de surendettement de la Banque de France totalisent 116 k€ (+36%).

➤ Les dotations aux amortissements et aux provisions : 33 726 k€ (32 427 k€ en 2023)

Amortissements 2023		Provisions 2023	
Frais d'établissement (Fusion)	145	Risque RH	0
ULS	55	Gros entretien (PGE)	498
Logiciels	335	Créances douteuses	752
Logements	22 750	Salariales : - IFC	49
Bâtiments Administratifs	283	- ARE	0
Etablissements	7 401		
Améliorations/agencements/sécurité	37		
Baux emphytéotiques	1 141		
Matériel informatique	199		
Matériel de transport *	40		
Autres Immobilisations	41		
Total Amortissements (k€)	32 427	Total Provisions (k€)	1 299

* déduction faite des amortissements des véhicules de la régie (22 k€) reclassés en maintenance du patrimoine.

➤ Les intérêts d'emprunts : 19 005 k€ (15 947 k€ en 2023)

Le détail des annuités (capital + intérêts) est le suivant :

	2024	2023	2022
Capital (hors prêts relais)	20 210	25 113	28 037
Intérêts (dont Intérêts compensateurs)	19 005	15 947	8 748
ANNUITES TOTALES	39 215	41 060	36 785
Variation		-4,5%	

Le remboursement du capital des emprunts n'impacte pas le compte de résultat mais vient en déduction des dettes financières (Passif du bilan).

Afin d'améliorer l'analyse comparative entre 2024 et 2023, les remboursements de prêts relais effectués en 2023 n'ont pas été intégrés (24,9 M€).

Les relèvements successifs du taux de rémunération du Livret A (de 1% en 02/2022 à 3% en 02/2023) ont impacté lourdement nos intérêts comptabilisés depuis 2022 (+7,2 M€, soit +82%, en 2023 puis +3 M€, soit +19%, en 2024) après un exercice 2022 déjà fortement pénalisé (+2,4 M€, soit +38%).

L'impact sur les échéances globales est cependant contenu puisque les prêts de la Caisse des Dépôts indexés sur le Livret A ont une clause dite de « révisabilité limitée » qui permet de compenser une partie de la hausse des intérêts par une baisse du montant du capital remboursé. Il faut cependant garder à l'esprit que ce mécanisme, bien qu'il limite les impacts budgétaires à court terme, entraîne une hausse des intérêts payés puisque le capital est remboursé moins rapidement.

Ce principe de double révisabilité se traduit sur la période 2022 - 2024 avec des intérêts payés ont plus que doublé tandis que le remboursement en capital a baissé de 28% ce qui signifie que le remboursement de la dette est reporté et, par conséquent, que les intérêts payés à terme seront bien plus élevés.

Depuis le 1^{er} février 2025, le taux du livret A est descendu à 2,40% et les prévisions du mois d'août tendent vers 1,70%. La période à venir devrait donc redonner quelques marges sur ce poste de dépense très significatif pour l'office.

➤ **Les charges exceptionnelles : 5 152 k€ (3 479 k€ en 2023)**

	2024	2023
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	40	10
Valeur nette comptable des éléments d'actifs sortis	877	573
Sinistres	729	36
Dépenses de démolition	1 791	1 199
Dépenses sur programmes mis en service	158	197
Dotations aux amortissements exceptionnels (Projets de démolitions)	1 229	76
Autres charges exceptionnelles	327	1 388
TOTAL	5 152	3 479

Les montants significatifs de l'exercice sont :

- **Valeur nette comptable (VNC) des éléments d'actifs sortis :**
 - VNC des biens vendus : 420 k€ ;
 - VNC des composants remplacés : 360 k€ ;
 - VNC des biens démolis : 97 k€.
- **Sinistres :** Depuis l'exercice 2023, les sinistres en attente de travaux n'ont pas été provisionnés, d'où le montant très faible sur cet exercice. A contrario, si l'indemnité d'assurance a été encaissée mais que les travaux n'ont pas encore été effectués, elle est constatée en produits constatés d'avance.
- **Autres charges exceptionnelles :** la variation s'explique principalement par le reclassement, en 2023, des dépenses d'investissement non conservées (à reprendre ou démolir) sur les opérations Ferreira pour 1 146 k€. Ce poste comprend également les dépenses sur programmes abandonnés pour 247 k€.

➤ **L'impôt sur les sociétés (IS) : 65 k€ (33 k€ en 2023)**

Les organismes Hlm sont partiellement soumis à l'impôt sur les sociétés (IS) depuis 2006.

Le champ d'application de l'exonération d'impôt sur les sociétés dont bénéficient les organismes Hlm, continue de reposer principalement sur les activités relevant du Service d'Intérêt Économique Général (SIEG).

Cependant, le champ de l'exonération d'impôt sur les sociétés reste plus large puisque celle-ci continue de s'appliquer à des opérations situées en dehors du SIEG (locaux d'activités, produits de la trésorerie...).

En résumé, pour Terres d'Armor Habitat, les activités taxées sont les patrimoines non conventionnés, à savoir 13 gendarmeries, 5 logements non conventionnés, 8 établissements foyers et 21 logements d'interne d'hôpital.

Taxé au taux de 25%, le résultat fiscal dégagé par ces activités non conventionnées (262 k€), entraîne un IS de 65 k€.

III -ANALYSE FINANCIERE (METHODE DIS)

L'analyse financière consiste à évaluer d'une part le **potentiel financier** et d'apprécier d'autre part dans quelle mesure l'activité courante de l'exercice 2024 a permis d'abonder en partie ce potentiel financier.

A - ANALYSE DE LA STRUCTURE FINANCIERE (k€)

L'analyse structurelle du bilan 2024 permet de constater que la situation de l'Office reste très saine.

Le potentiel financier au 31-12-2024 est en forte augmentation par rapport à 2023, il passe de 9,6 M€ à 40,4 M€ (+30,8 M€). Cette forte amélioration trouve principalement son origine dans l'encaissement de prêts début 2024 sur des opérations réceptionnées en fin d'année 2023, ainsi que dans la mobilisation plus précoce des emprunts afin que les versements coïncident avec les mois de mises en location des programmes financés.

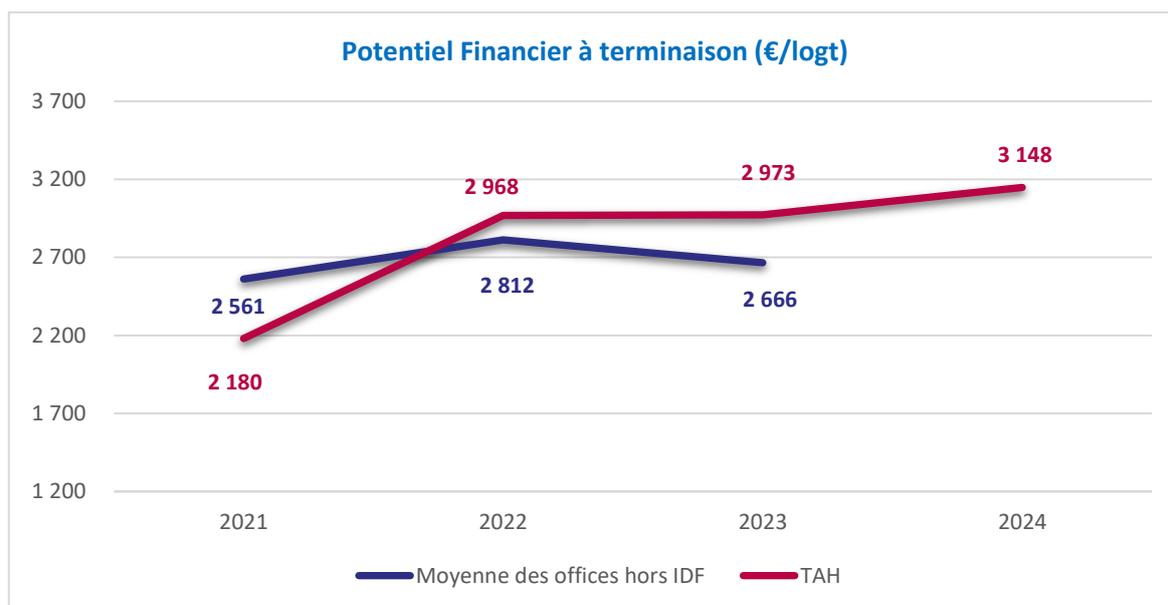
Ce potentiel financier à la clôture de l'exercice est le reflet de la situation à un moment donné, il tient compte de l'avance de trésorerie sur les programmes d'investissement portés sur nos fonds propres.

Pour avoir une vision plus juste, c'est bien le **potentiel financier à terminaison** qu'il faut analyser. Celui-ci intègre les dépenses restant à payer et les fonds à encaisser sur les programmes d'investissement en cours ou terminés non soldés.

La variation de ce potentiel à terminaison est moins importante puisqu'il passe de 57 M€ en 2023 à 69,6 M€ à fin 2024 (+12,6 M€). C'est sur cette nouvelle base que sera monté le prochain prévisionnel à moyen terme (VISIAL). Pour mémoire, le scénario actuel de 330 logements neufs par an, de 350 logements moyens réhabilités, de 4,5 M€ de remplacements de composants des logements prévoit une consommation de plus de 30 M€ à horizon 2032.

STRUCTURE FINANCIERE DU BILAN AU 31-12-2024

EMPLOIS		RESSOURCES	
Immobilisations incorporelles (nettes)	+ 760	Capitaux propres	+ 392 093
Immobilisations de structure (nettes)	+ 7 511	Dettes financières nette des IC et DG	+ 618 127
Immobilisations locatives (nettes)	+ 931 806	Emprunts et subventions accession	- 0
Dépenses s/opérations préliminaires	- 5 326	Financement des opérations préliminaires	- 10 808
Immobilisations financières (nettes)	+ 22	Amortissements financiers courus non échus	- 9 275
Dépenses restant à comptabiliser sur opérations terminées non soldées et en cours (a)	+ 53 043	Fonds restant à comptabiliser sur opérations terminées non soldées et en cours (b)	+ 67 286
TOTAL EMPLOIS	= 987 816	TOTAL RESSOURCES	= 1 057 423
POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON :		69 607	
Annulation de l'écart de trésorerie (b-a) :		-14 243	
Subventions d'investissement à recevoir :		-14 928	
POTENTIEL FINANCIER AU 31/12 :		40 436	
		Provision pour gros entretien	+ 498
		Autres provisions pour risques et charges	+ 1 191
		Dépôts de garantie	+ 4 749
FONDS DE ROULEMENT :		46 874	
Total actif circulant	49 784	Total dettes à court terme	65 727
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT :		-15 943	
TRESORERIE NETTE AU 31/12 :		62 817	



*Données issues des dossiers individuels de situation (D.I.S.) de la Fédération des O.P.H.
Patrimoine de référence au 31-12-2024 : 19 956 (16 074 logements + 3 882 équivalent logements)*

Le besoin en fonds de roulement : -15 943 k€ (-14 298 k€ à fin 2023)

Il est constitué par la différence entre l'actif circulant (ou valeurs réalisables à court terme) et les dettes à court terme (composées des amortissements financiers et des intérêts courus non échus d'une part et des dettes d'exploitation d'autre part). Les dettes d'exploitation étant payées avec des délais supérieurs au délai d'encaissement des créances (loyers), le cycle d'exploitation génère donc des ressources et le besoin en fonds de roulement est ainsi négatif.

B - ANALYSE DE LA STRUCTURE D'EXPLOITATION

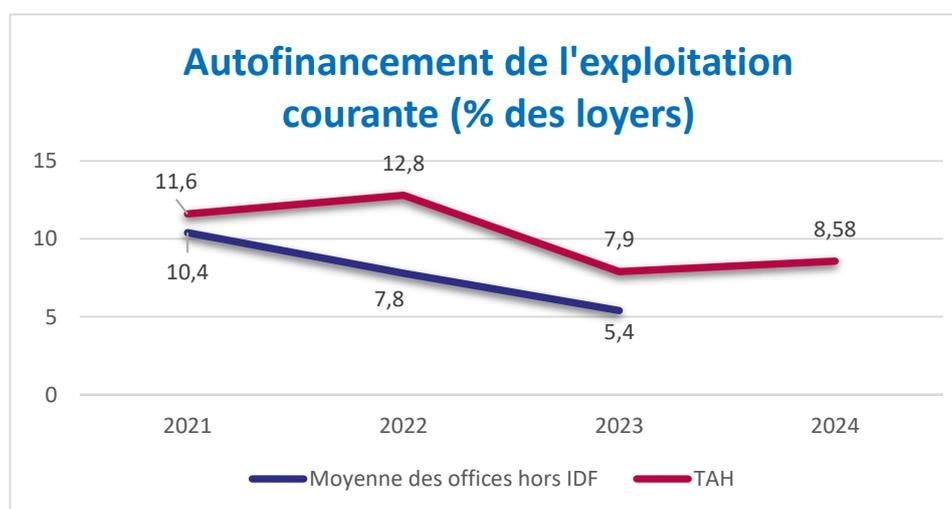
L'autofinancement est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédent des produits encaissables sur les charges décaissables) et restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés). Il vient renforcer le montant des capitaux propres pour être affecté au financement de nouveaux investissements en complément des emprunts et subventions, abonder la provision pour gros entretien et les autres provisions pour risques et charges.

Le tableau présenté ci-après permet d'analyser en masse les principales fluctuations de charges ou de produits durant l'exercice.

FORMATION DE L'AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION COURANTE

Montants en K€	2024	% des loyers	2023	% des loyers	Variation
Recettes courantes +	91 134	105,44%	86 315	105,91%	4 819
<i>Loyers nets de RLS avec modulation</i>	86 435	100,00%	81 496	100,00%	4 939
Subventions d'exploitation diverses	311	0,36%	1151	1,41%	-840
Produits financiers	1430	1,65%	1071	1,31%	359
Autres produits d'exploitation	2958	3,42%	2597	3,19%	361
<i>dont rémunération de la conduite d'opération</i>	746	0,86%	756	0,93%	-10
Annuités locatives -	38 485	44,52%	40 390	49,56%	-1 905
Amortissements financiers (hors RA)	19 649	22,73%	24 646	30,24%	-4 997
Intérêts	18 836	21,79%	15 744	19,32%	3 092
Solde après annuités =	52 649	60,91%	45 925	56,35%	6 724
Taxes foncières sur les propriétés bâties	9 142	10,58%	8 394	10,30%	748
Solde après annuités et TFPB =	43 507	50,33%	37 531	46,05%	5 976
Coût de la maintenance (y.c. régie)	12 717	14,71%	10 131	12,43%	2 586
Entretien courant	4 121	4,77%	3 779	4,64%	342
Gros entretien	8 596	9,95%	6 352	7,79%	2 244
Solde après annuités, TFPB et maintenance =	30 790	35,62%	27 400	33,62%	3 390
Autres dépenses	23 370	27,04%	20 957	25,72%	2 413
Frais de personnel (hors régie)	13 995	16,19%	12 074	14,82%	1 921
Autres dépenses d'exploitation (Frais de gestion)	6 030	6,98%	5 666	6,95%	364
Cotisation CGLLS (hors lissage)	1664	1,93%	1688	2,07%	-24
Pertes de charges sur vacance	799	0,92%	771	0,95%	28
Coût des impayés	882	1,02%	758	0,93%	124
Autofinancement de l'exploitation courante =	7 420	8,58%	6 443	7,91%	977

L'analyse de ces flux montre qu'en 2024 l'exploitation courante a généré un autofinancement positif de 7 420 k€ (372 €/logt), contre 6 443 k€ en 2023 (335 €/logt).



Ratios d'autofinancement net HLM

Une règle prudentielle vise à contrôler la santé financière des organismes HLM, elle est édictée à l'article R.423-9 du CCH. Les OPH qui disposent d'un patrimoine locatif doivent calculer un ratio qui correspond à l'autofinancement net HLM rapporté à la somme des produits financiers et des produits d'activité, à l'exception de la récupération des charges locatives.

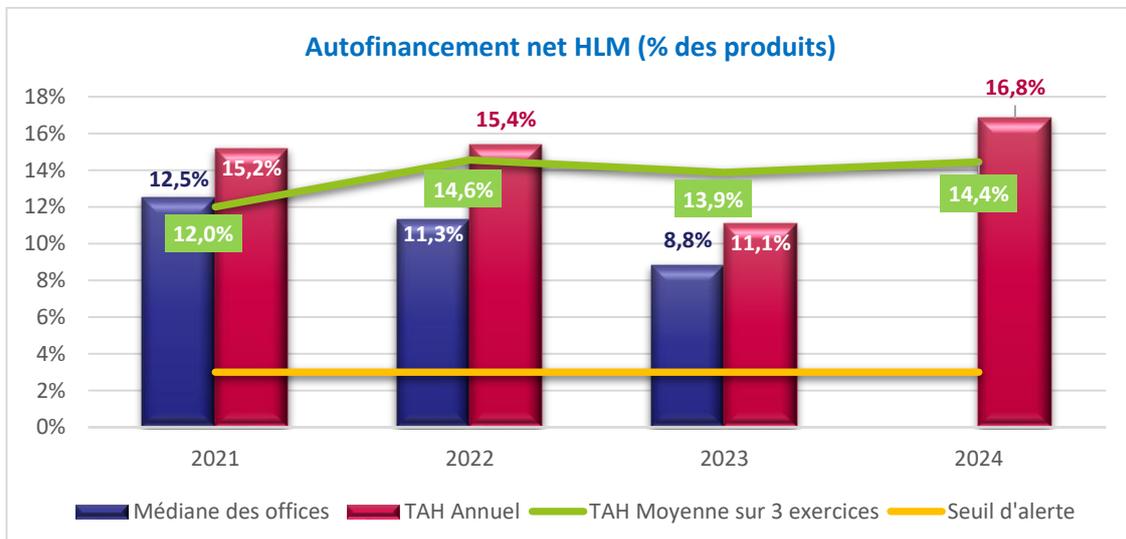
Lorsqu'au titre d'un exercice donné, ce ratio est inférieur au taux de référence fixé par arrêté (taux de référence défini par l'arrêté du 10 décembre 2015: 0% et 3%), le directeur général de l'Office rend compte au Conseil d'Administration de cette situation et propose, s'il y a lieu, des mesures internes à mettre en œuvre pour redresser la situation financière de l'Office de manière pérenne. Il en va de même lorsque, sur trois années consécutives, la moyenne du ratio est inférieure à l'un des taux de référence fixés par l'arrêté.

L'autofinancement net HLM représente le flux financier restant à la disposition de l'Office lorsque celui-ci a soustrait de ses produits encaissables toutes ses charges décaissables (et après remboursement des emprunts liés à l'activité locative).

L'autofinancement net HLM peut s'obtenir à partir du résultat de l'exercice de la façon suivante :

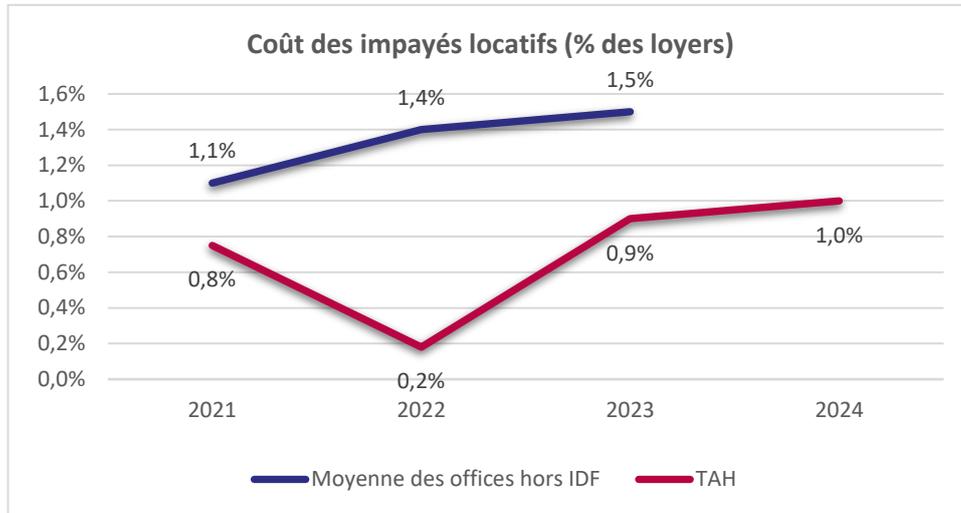
Résultat 2024 :		6 566 K€
+ Dotations aux amortissements et dépréciations (+32 828 K€)	- Reprises sur amortissements et dépréciations (-1 041 K€)	+ 33 747 K€
+ VNC des éléments d'actif cédés (+573 K€)	- Produits de cession des éléments d'actif (-233 K€)	+ 22 K€
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat		- 5 873 K€
Capacité d'autofinancement 2024 :		34 462 K€
- Remboursement des emprunts locatifs (hors RA)		- 19 649 K€
- Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs		- 16 K€
Autofinancement net HLM 2024 :		14 797 K€

Conformément au décret, ce ratio est de 16,83% pour l'exercice 2024 et de 14,44% pour la moyenne des trois derniers exercices.



IV -LES RATIOS DE GESTION (BASE DIS)

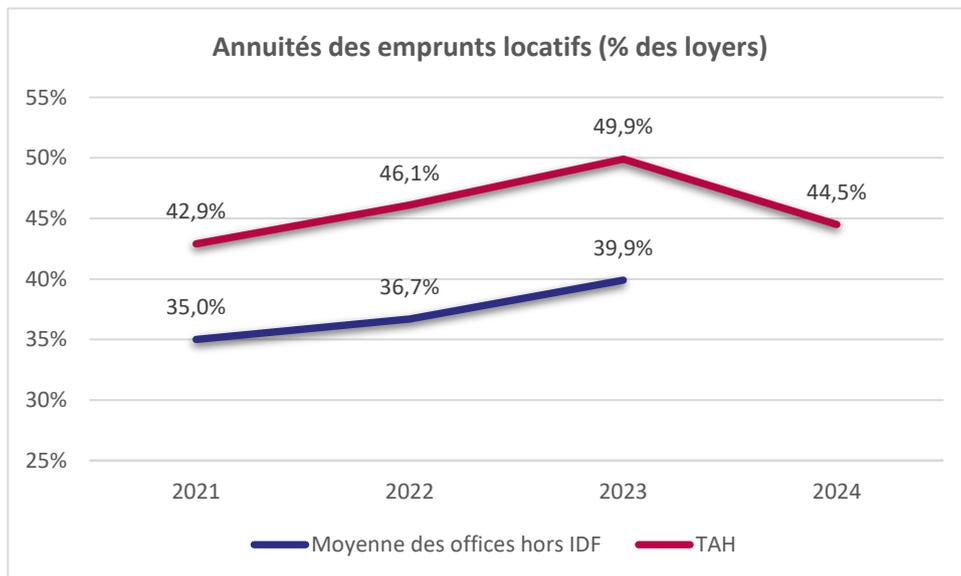
➤ Coût des impayés



La diminution de 2022 s'explique par la baisse des provisions concernant les locataires sortis ou avec une dette supérieure à 12 mois, suite à un calcul de risque interne à TAH.

Pour apprécier la perte de valeur des créances, Terres d'Armor Habitat a réalisé une étude en interne portant sur l'évolution des créances locatives entre 2021 et 2022.

➤ L'endettement

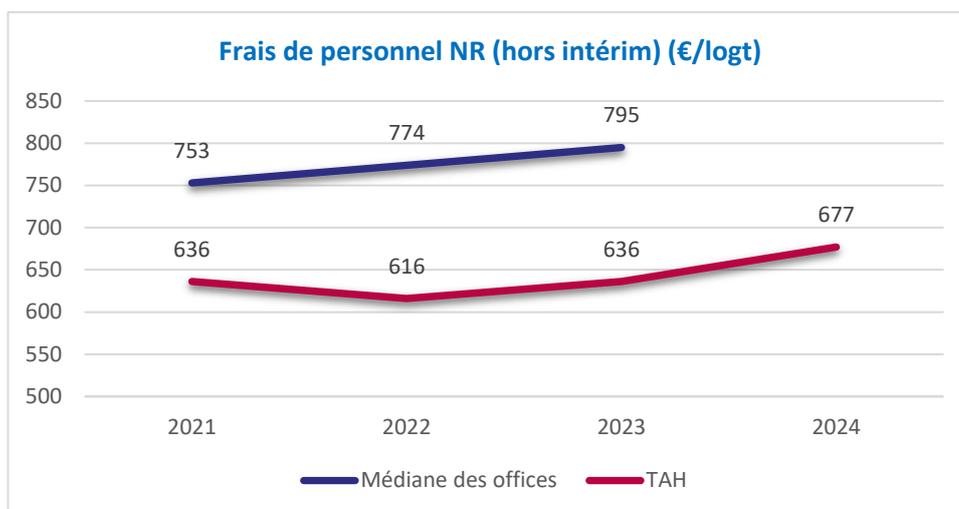


De par le poids conséquent des annuités des foyers et gendarmeries dans notre dette, la comparaison à la médiane des offices hors Ile de France n'est pas pertinente.

De plus, un bailleur avec une activité soutenue de production neuve et de réhabilitation, financée par le recours aux emprunts, voit ce ratio supérieur à la moyenne.

➤ Frais de fonctionnement

Frais de personnel Non Récupérables

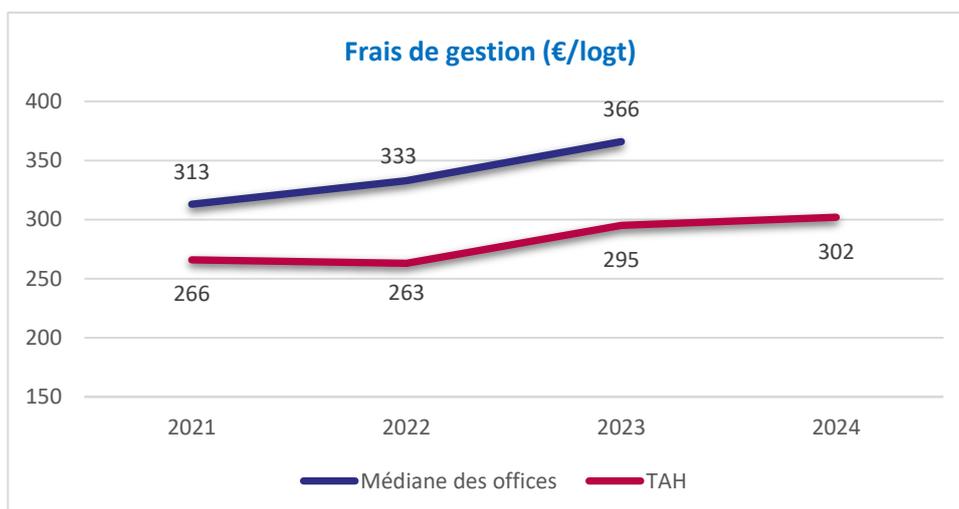


L'activité établissement, avec un coût au logement nettement moins élevé, fausse également l'analyse comparative avec la médiane des offices. Le coût hors établissement et gendarmeries s'élève environ à 754 €/logement.

Au-delà des frais de personnel en augmentation, il est à noter que les frais de personnel extérieur (intérimaires) restent élevés en 2023, après une forte hausse sur 2021 :

	2021	2022	2023	2024
Dépenses de personnel extérieur (€/logt)	45	42	40	66

Frais de gestion



Malgré une augmentation en montant de 365 k€, le montant des frais de gestion au logement reste relativement constant. Cette stabilité s'explique par une fiabilisation du patrimoine structures collectives (nombre d'équivalents logements) servant de base de calcul.

