

Conseil d'administration

SÉANCE DU 22 OCTOBRE 2024

PROCÈS-VERBAL

PROCÈS-VERBAL

DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LE MARDI 22 OCTOBRE 2024 À 9 H 30, s'est réuni, 11 rue du Clon à ANGERS, le Conseil d'administration de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT – MAINE-ET-LOIRE HABITAT.

◆ Présents

Messieurs	Alain MAINGOT (Président)	Représentant du Conseil départemental
	Gilles LEROY	Représentant du Conseil départemental
	Franck POQUIN	Représentant du Conseil départemental
Mesdames	Jocelyne MARTIN	Représentante du Conseil départemental
	Marie-Jo HAMARD	Représentante du Conseil départemental
	Natacha POUPET-BOURDOUEIX	Représentante du Conseil départemental
Messieurs	Pascal CASSIN	Désigné par le Conseil départemental
	Marc GOUA	Désigné par le Conseil départemental
Mesdames	Priscille GUILLET	Désignée par le Conseil départemental
	Elisabeth MARQUET	Désignée par le Conseil départemental
	Mireille POILANE	Désignée par le Conseil départemental
	Virginie BEURTON-LE-MIGNON	Représentante d'Action Logement
Messieurs	Philippe LESCURIEUX	Représentant de l'UDAF
	Philippe BOURIGAULT	Représentant des locataires CGL
	Franck LEMESLE	Représentant des locataires CGL
Madame	Véronique HERY	Représentante des locataires AFOC
Messieurs	Philippe COUASNON	Représentant de la CGT
	Henri VOISINE	Représentant de la CFDT
	Gérard PASQUIER	Représentant de la CAF
Mesdames	Nadine BODIN	Représentante du Comité Social et Economique
	Sandrine MANNONI	Représentante du Comité Social et Economique
Monsieur	Romain POIRIER	Représentant du Comité Social et Economique

◆ Excusés

Madame	Sandrine LION	Désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à M. MAINGOT)
Monsieur	Christophe POT	Désigné par le Conseil départemental (représenté par pouvoir à M. POQUIN)
Mesdames	Clarisse ESNAULT	Représentante du Comité Social et Economique
	Sandrine LECOMTE	Représentante des associations d'insertion
	Viviane LE TIRILLY	Représentante de la Direction Départementale des Territoires
Monsieur	Christophe MONTMANEIX	Représentant des locataires CGL

◆ Assistaient également à la séance

Messieurs	Laurent COLOBERT	Directeur général de Maine-et-Loire Habitat
	Benoit RATIER	Directeur général Adjoint de Maine-et-Loire Habitat
	Thierry CHAPRON	Directeur Financier

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 22 OCTOBRE 2024

Monsieur le Président, fait part des excuses qui ont été présentées par :

- Madame Sandrine LION, désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à M. MAINGOT)
- Monsieur Christophe POT, désigné par le Conseil départemental (représenté par pouvoir à M. POQUIN)
- Madame Sandrine LECOMTE, représentante des associations d'insertion
- Monsieur Christophe MONTMANEIX, représentant des locataires CGL
- Madame Clarisse ESNAULT, représentante du Comité Social et Economique
- Madame Viviane LE TIRILLY, représentante de la Direction Départementale des Territoires

et constatant que les deux tiers des membres du Conseil participent à la séance, ou sont représentés, il indique que l'Assemblée peut délibérer valablement, le quorum étant atteint.

Madame HAMARD, a dû quitter la séance à 11 heures 30 et n'a pas pris part au vote de la délibération relative à l'augmentation des loyers

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 22 OCTOBRE 2024

Ordre du jour

➤ APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 25 JUIN 2024	4
➤ GOUVERNANCE ET RESSOURCES	5
◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL	5
✓ Information sur les décisions du Bureau du Conseil d'administration des 9 juillet 2024 et 17 septembre 4024	5
➤ FINANCES	8
◆ BUDGET	8
✓ Suivi de l'exécution du budget 2024	8
◆ BUDGET – ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES	16
✓ Orientations budgétaires pour l'année 2025 (base plan Visial)	16
➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT	23
◆ DEMANDES / ENGAGEMENTS DE PROJETS – ABANDONS DE PROGRAMMES	23
✓ BEAUFORT-EN-ANJOU (commune déléguée de Beaufort-en-Anjou) – Boulevard du Rempart Tr. 1880n1	23
✓ FONTEVRAUD – Le Clos des Perdrielles – T.1862n1	24
✓ HUILLÉ-LEZIGNÉ – Rue de la Mairie – Tr. 1775 n1	25
➤ GESTION LOCATIVE	26
◆ LOGEMENTS FAMILIAUX - POLITIQUE GÉNÉRALE DES LOYERS ET DES CHARGES	26
✓ Politique générale des loyers logements familiaux et accessoires, des commerces et des structures pour 2025	26

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 22 OCTOBRE 2024

➤ APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 25 JUIN 2024

- ✓ Approbation du procès-verbal de la séance du 22 décembre 2023
- ✓ Information sur les décisions du Bureau du Conseil d'administration des 23 janvier – 12 mars – 19 avril 29 mai 2024
- ✓ Changement de membres au sein du Conseil d'administration :
 - 1 - Représentant des associations d'insertion
 - 2 - Représentants des locataires
- ✓ Contrat du Directeur général : Revalorisation de la part forfaitaire
- ✓ Contrat territorial pour le logement locatif public de Mauges Communauté 2024-2026
- ✓ Adhésion à l'association Abri de la Providence
- ✓ Conventions Réglementées entre Maine-et-Loire Habitat et Jaxed (anciennement Anjou-Atlantique-Accession) : avance compte courant
- ✓ Examen du rapport définitif de contrôle de l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social)
- ✓ Règlements intérieurs de la Commission des Achats et de la Commission d'Appel d'Offres
- ✓ Délégations de signature accordée
- ✓ Régime indemnitaire : mise à jour indemnité de départ à la retraite
- ✓ Clôtures financières des immobilisations locatives
- ✓ Approbation des comptes de l'exercice 2023 – affectation du résultat Rapport du commissaire aux comptes
- ✓ Bilan des acquisitions et cessions foncières et immobilières – année 2023
- ✓ Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements : Rapport annuel année 2023
- ✓ Politique d'attribution des logements
- ✓ Association ASURE à MONTREUIL BELLAY - 22 rue des collèges (Tr. 0081) : avenant n° 2 à la convention de location concernant la diminution du loyer du local
- ✓ MONTREUIL-JUIGNÉ - 3 rue espéranto : avenant n° 1 à la convention de location et diminution du loyer (Tr. 0014 et 0069) - mise à disposition partielle du Directeur général adjoint de Maine-et-Loire Habitat
- ✓ CNPH Piverdière à LA MENITRÉ - 43 Route du Roi René : Conventions de location et diminution du loyer (Tr. 1372)

Je vous remercie de bien vouloir me faire part des observations que vous auriez à formuler et d'approuver ce procès-verbal.

Délibération : Le Conseil d'administration n'émet aucune observation et approuve le procès-verbal de la séance précédente

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 22 OCTOBRE 2024

➤ GOUVERNANCE ET RESSOURCES

◆ CONSEIL D'ADMINISTRATION, BUREAU, DIRECTEUR GÉNÉRAL

✓ Information sur les décisions du Bureau du Conseil d'administration

Je vous communique ci-après, pour information, la liste des dossiers étudiés par le Bureau du Conseil d'administration lors des réunions des 9 juillet et 17 septembre 2024 :

✓ Approbation du procès-verbal de la séance du 9 juillet 2024

- Approbation du procès-verbal de la séance du 29 mai 2024
- Souscriptions d'emprunts réalisés suite à délégation
- Engagement des opérations nouvelles
 - 1°) - Opérations soumises pour engagement à l'examen de la Commission d'investissements :
 - MEIGNÉ-SOUS-DOUÉ (Commune déléguée de Doué-en-Anjou) Ancien presbytère
4 Logements communaux - Tr. 2011
 - POUANCÉ (Commune déléguée d'Ombrée-d'Anjou) – Gendarmerie - Tr. 2014
 - LA SALLE-DE-VIHIERS (Commune déléguée de Chemillé-en-Anjou) - La Congrégation
38 logements + 1 crèche
 - LES VERCHERS-SUR-LAYON (Commune déléguée de Doué-en-Anjou) - Ancienne école
2 logements communaux - Tr. 2010
 - ALLONNES - Rue A. Quénard - Résidence séniors – 25 logements
 - JUIGNÉ-SUR-LOIRE (Commune déléguée de Les Garennes-sur-Loire) - Impasse des Cordiers
Tr. 1957 - 20 logements
 - MARTIGNÉ-BRIAND - Les Perrières - 8 logements pour les gens du voyage
 - MIRÉ - Maison de santé - 8 Bis Av du Haut Anjou (mandat d'études)
 - MONTREUIL-BELLAY - La Herse - Acquisition de la maison - Tr. 1989
 - POUANCÉ - Commune déléguée d'Ombrée-d'Anjou - VEFA Nexity - Rue de la gare - Tr. 2012
34 logements
 - VILLEMOSAN - VEFA Maisons Demeurance - Les Econnières – 2 logements

2°) Modifications des engagement

- Situation de la programmation 2024
- Acquisitions foncières et immobilières
 - CHEMILLE - rue de l'Entracte Tr. 1946N1
 - FOUGERE - rue Richard Sans Peur Tr. 1893 : convention de participation financière
 - MONTREUIL BELLAY – Tr. 1989 - quartier de la Herse
 - LES PONTS DE CE - Résidence autonomie Les Champs Fleuris - Avenue de la Guillebotte
 - POUANCE - Gendarmerie - 1 rue des Closeries

- MONTREVAULT-SUR-EVRE (commune déléguée Saint-Pierre-Montlimart) Convention de groupement de commandes - construction d'une médiathèque et de logements sociaux
- LONGUÉ JUMELLES - Tr. 1807 : Pénalités financières suite retard d'exécution en phase chantier entreprise BOISSEAU Hors-site
- LONGUÉ JUMELLES – Convention de délégation de maîtrise d'ouvrage – ancien Hôpital
- MONTREUIL JUIGNE - Tr. 0097 : Convention de mise à disposition par Maine -et-Loire Habitat d'une aire pour réaliser des jeux
- Recensement des achats publics
- Validation prix de vente de logements du patrimoine pour 2023 : ARMAILLE – 5B rue d'Anjou
- ANDARD (commune déléguée de LOIRE-AUTHION) – Tr. 1696-0002 : vente d'un local d'activité
- Cessions foncières et immobilières
 - BOUILLÉ-MENARD – 14 et 18 Rue du Faubourg Saint Mathieu – Tr. 0404
 - LA TOURLANDRY (Commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) – Rue de la Quintaine Tr. 0152
- Attribution de bons de fournitures aux locataires
- Structures d'hébergement
 - DISTRÉ – Maison d'enfants à caractère social (Tr. 1779) : clôture de la fiche financière

✓ **Approbation du procès-verbal de la séance du 17 septembre 2024**

- Approbation du procès-verbal de la séance du 9 juillet 2024
- Engagement des opérations nouvelles
 - ✓ Opérations soumises pour engagement à l'examen de la Commission d'investissements :
 - BAUGÉ (commune déléguée de Baugé en Anjou) - Rue du Dr Zamenhof - Habitat inclusif avec l'association GEM - 9 logements
 - LA POMMERAYE - VEFA PIERREVAL - résidence autonomie
 - LES PONTS-DE-CÉ - l'Arche de la Clairière
 - SEICHES-SUR-LE-LOIR - Tr. 2013 - Esprit Béguinage - 19 logements
 - VARENNES-SUR-LOIRE - convention AMO - rue de la Loire - extension maison médicale + cabinet dentaire
- Situation de la programmation 2024
- Acquisitions foncières et immobilières
 - CHANZEAUX (commune déléguée de Chemillé en Anjou) - Tr. 1969 : convention de participation financière
 - CHAZÉ-HENRY (commune déléguée d'Ombrée d'Anjou) - Tr. 0782
 - JUIGNÉ-SUR-LOIRE (commune déléguée des Garennes sur Loire) - VEFA - Tr. 2007
 - MAULÉVRIER - Tr. 1935 : convention de conduite d'opération et convention de partenariat
 - LA POMMERAYE (commune déléguée de Mauges sur Loire) - Tr. 1927
 - POUANCÉ (commune déléguée d'Ombrée d'Anjou) - Tr. 1766/1767

- SAINT-MARTIN-DE-LA-PLACE (commune déléguée de Gennes Val de Loire) - Tr. 1992 : convention de participation financière
 - SAINT-PHILBERT-DU-PEUPLE - Tr. 1878N1N2
 - SEICHES-SUR-LE-LOIR - Tr. 2013 (Béguinage) : protocole d'accord et convention de location
- CHEFFES-SUR-SARTHE - Tr. 1769 – Rue de la Frairie : Convention de participation financière
 - LA POSSONNIÈRE – Rue de Landeronde - Tr. 1883-1885-1886-5210 : Convention de partenariat de gestion locative de 4 locaux tertiaires
 - SAINT BARTHÉLÉMY D'ANJOU – Rue Chanteclerc – Convention de groupement de commande MLH/JAXED
 - SAINT-MACAIRE-EN-MAUGES (commune déléguée de SÈVREMOINE) – Tr. 1867 démolition d'un ancien SPAR et construction de 16 logements locatifs : protocole d'accord pour servitude d'échelle
 - VARENNES-SUR-LOIRE – 8 rue de la Loire : extension de la maison de santé et réalisation d'un cabinet dentaire : Conventions de conduite d'opération
 - Recensement des achats publics
 - Validation prix de vente de logements du patrimoine pour 2024
 - DAUMERAY (commune déléguée de Morannes-sur-Sarthe) Tr. 0690/0010 – 15 rue de La Caillère : révision du prix de vente
 - THORIGNÉ-D'ANJOU (Tr. 0684/0002) - 19b rue de la Harderie : Révision du prix de vente
 - CHEMILLÉ (commune déléguée de CHEMILLÉ-EN-ANJOU) – Cession d'une maison (BCA du 21/11/2023)
 - AVRILLÉ (Tr. 1422) - agrandissement de l'agence suite au renforcement des effectifs et demande de dé-conventionnement d'un logement
 - TRÉLAZÉ (Tr. 1548) – surconsommation d'eau chaude
 - Attribution de bons de fournitures aux locataires
 - LE LION D'ANGERS – Entretien des espaces extérieurs de la maison de santé (Tr. 1973) : convention de partenariat
 - MOZÉ-SUR-LOUET – Résidence autonomie « Les Jonchères » (Tr. 0391) : avenant n° 11 à la convention de gestion pour diminution du taux de provision
 - LES ROSIERS-SUR-LOIRE (commune déléguée de GENNES-VAL-DE-LOIRE – Résidence autonomie « Les Fontaines » (Tr. 0141) : remplacement sèche serviettes

Délibération : Le Conseil d'administration prend acte de ces informations.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 22 OCTOBRE 2024

➤ **FINANCES**

◆ **BUDGET**

✓ **Suivi de l'exécution du budget 2024**

Conformément aux dispositions de l'article R.423-25 du code de la construction et de l'habitation relatif au régime budgétaire et comptable des offices publics de l'habitat assujettis aux règles de la comptabilité de commerce, il vous est présenté ci-après un état comparatif des dépenses et des recettes entre les prévisions budgétaires et les données effectives connues en septembre 2024.

L'économie générale du budget est considérée comme bouleversée lorsque :

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

▪ **LE COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL**

Après ajustement, l'économie générale du budget n'apparaît pas bouleversée au regard de l'évolution de la capacité d'autofinancement prévisionnelle.

Cependant, la consommation budgétaire de certains postes budgétaires subit des variations.

Les principales évolutions sont les suivantes par rapport à la présentation au budget 2024 :

➤ **Chapitre 60 Achats : 874.000 €**

Ce poste diminue de 164.000 € par rapport au budget 2024. Cette diminution est la conséquence de la baisse des dépenses à comptabiliser en stock de 100.000 € du fait du retard des opérations. Les consommations d'énergie et d'eau sont en baisse de 76.000 €. Les fournitures administratives diverses augmentent de 12.000 € (dont 6.000 € d'équipement de poste de travail).

➤ **Chapitre 61 Services extérieurs : 3.510.000 €**

Ce poste s'établit à 3.510.000 €, soit une hausse de 671.000€ par rapport au budget 2024.

Ce poste regroupe divers postes de dépenses : assurance, entretien courant, travaux d'espace verts, hygiène et sécurité, maintenance informatique et entretien des bâtiments administratifs, la documentation, les locations faites par l'OPH, les frais de colloques.

Les dépenses assurances s'établissent à 1.016.000 € et augmentent de 130.000 €, principalement en raison du nombre croissant de locataires non assurés. Toutefois, cette assurance est refacturée aux locataires pour 100.000 €.

L'entretien courant baisse de 26.000 €. Cela concerne les petits travaux ponctuels sur le parc pour un montant total de 419.000 €.

Les travaux sur les espaces verts progressent de 38.000 € pour atteindre un montant de 273.000 €.

Les travaux d'entretien des ascenseurs sont évalués à 42.000 € (en hausse de 14.000 €).

Les dépenses d'hygiène et de sécurité sont en hausse de 399.000 € et atteignent 711.000 € (+271.000 € pour les Détecteurs de Fumée DAAF + 125.000 € pour les travaux d'hygiène sur le parc locatif en agence).

Les travaux de maintenance informatique, en hausse de 49.000 €, s'élèvent à 325.000 €.

Les autres travaux d'entretien sur les bâtiments administratifs sont en augmentation de 30.000 € correspondant à la fin des travaux de la rénovation du siège.

Les locations de matériel et de locaux sont en augmentation de 37.000 €, ils représentent un montant de 227.000 € dont 195.000 € au titre la flotte de véhicules.

➤ **Chapitre 61521 Dépenses de gros entretien : 9.643.000 €**

L'ensemble de ce poste diminue de 1.196.000€.

Les dépenses au titre des travaux de gros entretien de la Direction clientèle baissent de 180.000 € par rapport au budget 2024 pour s'établir à 5.019.000 € (4.982.000 € en 2021 et 4.757.000 € en 2022 et 4.555.000 € pour 2023). Ces données font abstraction des travaux avant-vente du parc HLM.

Les travaux de Gros Entretien de la Direction Patrimoine et de Service en territoires, prévus à hauteur de 4.564.000 €, sont en baisse de 1.006.000 € par rapport au budget 2024. Pour mémoire, ils s'élevaient de 4.569.000 € en 2022 et 4.016.000 € en 2023.

Les dépenses travaux avant-vente HLM sont estimés à 60.000 € soit une baisse de 10.000 € par rapport au budget.

➤ **Chapitre 62 Autres services extérieurs : 6.599.000 €**

Ce poste estimé à 6.599.000 €, enregistre une baisse de 472.000 € par rapport au budget voté.

La principale cause de cette variation est la revue à la baisse des cotisations de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social pour 456.000 € qui s'établit à 1.937.000 €.

Les mouvements sur les autres postes sont les suivants :

- Les dépenses Annonces et Publicité baissent de 140.000 € pour s'établir à 316.000 €.
- Les frais du service contentieux augmentent de 17.000 € pour atteindre 184.000 €.
- L'ensemble des honoraires liés aux travaux s'élèvent à 1.661.000 € et sont en hausse de 104.000 €. Parmi ces honoraires travaux, les frais liés aux diagnostics amiante sont en hausse de 71.000 € pour atteindre 380.000 €.
- Les frais informatiques atteignent 812.000 € pour la partie honoraire et redevance

➤ **Chapitre 63 Impôts : 1.421.000 €**

Ce poste, principalement composé de la taxe sur les salaires et autres taxes liées aux ressources humaines (formation, transport...), est relativement stable par rapport aux prévisions budgétaires initiales.

➤ **Chapitre 63512 Taxes foncières : 7.947.000 €**

Le poste Taxes Foncières a été estimé à hauteur de 104.000 € pour les commerces, 689.000 € pour les foyers et 7.154.000 € pour les logements.

Ce poste reste stable par rapport au budget, sous réserve des avis d'imposition restant à recevoir.

➤ **Chapitre 64 Rémunération du personnel : 11.366.000 €**

L'extrapolation 2024 est basée les estimations faites au budget 2024.

➤ **Chapitre 65 Autres charges de gestion courante : 230.000 €**

Ce poste intègre les dépenses relatives aux SLS, aux sondages, à la prise en charge de dépenses des Associations de locataires et des prestataires d'astreinte et de la relation client.

➤ **Chapitre 654 Pertes sur créances irrécouvrables : 395.000 €**

Les pertes sur créances irrécouvrables sont estimées à 395.000 € et restent dans l'enveloppe du budget initial.

➤ **Chapitre 66 Charges financières : 17.934.000 €**

La non-consommation de 263.000 € est principalement liée au décalage de programmation impactant le volume d'emprunts contractés.

Le taux du Livret A est passé à 3 % en février 2023, contre 2% au 1^{er} février 2022.

La rémunération des Titres Participatifs est estimée à 128.000 € : Maine et Loire habitat a émis de nouveaux titres participatifs à hauteur 15.000.000 € au 23 09 2024.

➤ **Chapitre 67 Charges exceptionnelles (hors VNC) : 4.100.000 €**

Les charges exceptionnelles sont en hausse de 154.000€.

Les sinistres s'établissent à 1.561.000 € en progression de 416.000 €.

Les autres charges exceptionnelles se portent à 2.539.000 € et concernent principalement :

- 672.000 € de frais divers concernant les opérations EnergieSprong
- 647.000 € sur des chantiers de reconstruction
- 182.000€ de travaux de démolition
- 165.000 € d'abandon de projet
- 100.000 € d'indemnité locataires
- 392.000 € de frais de montage sur les ventes HLM correspondant principalement aux honoraires versés à JAXED.
- 53.000 € de régularisation de TVA
- 125.000 € pour la restructuration du site Distré.

➤ **Chapitre 675 Valeurs Nettes Comptables : 3.108.000 €**

Les ventes sont estimées à 50 logements, 3 locaux commerciaux, un terrain à la ville d'Avrillé.

Ce poste diminue de 250.000 € par rapport au budget. Cet écart s'explique par le décalage avec le nombre de ventes initialement prévu au budget (70 ventes).

➤ **Chapitre 68 Dotations aux amortissements et provisions sauf PGE : 34.230.000 €**

L'évolution constatée de ce poste s'explique notamment par le recalage des livraisons des immobilisations entre 2023 et 2024. Les amortissements comptables s'établissent à 32.708.000 €.

Les dotations aux provisions sont calculées pour un montant de 1.515.000 € dont 850.000 € au titre des clients douteux.

Le solde correspond aux amortissements financiers des intérêts compensateurs pour 7.000€.

➤ **Chapitre 68157 Provisions pour gros entretien : 2.500.000 €**

Conformément aux règles de la comptabilité de commerce dont dépendent les Offices Publics de l'Habitat, Maine et Loire Habitat a fait le choix de comptabiliser ses dépenses programmées de gros entretien sur deux exercices sous forme de provision pour gros entretien (PGE).

A ce stade, la provision a été augmentée de 351.000 € pour tenir compte de l'actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine. Une étude est menée sur la décarbonisation des travaux et sur les risques climatiques.

➤ **Chapitre 69 Impôt sur les sociétés 0 €**

En 2024, malgré le plus grand nombre de locaux relevant du Hors SIEG, l'OPH n'aura pas d'impôt sur les sociétés à payer compte-tenu de la mise en place d'un amortissement fiscal depuis 2020.

➤ **Chapitre 70 Produits des activités : 2.058.000 €**

Ce poste se compose de la manière suivante :

- Prestations AMO pour 80.000 €
- Prestations dans le cadre de la gestion pour compte de tiers pour un montant de 22.000 €
- Locations diverses pour 31.000 € (dont panneau électrique)
- 3ème ligne de quittance et vente électricité pour 1.010.000 €
- La refacturation à JAXED est estimée à 915.000 €

➤ **Chapitre 704 Loyers : 78.855.000 €**

Ce poste enregistre un manque à gagner de 384.000 € du fait de livraisons plus tardives par rapport aux estimations du budget 2024.

La Réduction Loyer Solidarité se porte à 3.100.000 €.

➤ **Chapitre 71 Produits stockés et 72 Production immobilisée : 2.068.000 €**

La production stockée baisse de 215.000 € à la suite d'une réduction des dépenses sur le stock prévu.
La production immobilisée augmente de 87.000 € par rapport aux estimations du budget 2024.

➤ **Chapitre 74 Subventions d'exploitation : 74.000 €**

Il s'agit de subventions perçues dans le cadre de l'Aide au recrutement d'Alternants. Ces aides exceptionnelles visent à encourager les entreprises à recruter des jeunes en période de crise économique et à réduire le coût de l'alternance la première année. Cette aide concerne également les contrats d'apprentissage et de professionnalisation (45.000 €)

Le bonus écologique sur les véhicules est estimé à 28.000 €.

➤ **Chapitre 75 Autres produits de gestion courante : 918.000 €**

Ce poste est principalement composé des certificats d'économie d'énergie (CEE) et des pénalités appliquées aux fournisseurs. La valorisation du montant des cessions de CEE pour 2024 a été calculée sur la base d'un montant à recevoir de 899.000 €. Ce poste est en fort repli de 582.000 € du fait de retard sur les chantiers.

➤ **Chapitre 76 Produits financiers : 1.922.000 €**

Les produits financiers sont estimés à 1.922.000 € compte tenu de notre trésorerie.
Une partie de notre trésorerie est placée en Dépôt à Terme plus rémunérateur que le livret A.

➤ **Chapitre 77 Produits exceptionnels : 8.796.000 €**

Ce poste se décompose de la manière suivante :

- Reprise de subvention d'investissement au résultat pour 2.988.000 €
- Dégrèvement de Taxe Foncière Propriétés Bâties pour 5.000.000 € compte tenu des dépenses d'amélioration énergétique et d'aménagement pour personnes à mobilité réduite.
- Indemnité assurance pour 650.000 €
- Produits exceptionnels divers pour 158.000 €

➤ **Chapitre 775 Produits des cessions d'éléments d'actif : 6.818.000 €**

La diminution de ce poste est de 1.219.000 € et s'explique principalement par un nombre de logements vendus (50) inférieur au prévisionnel (70).

➤ **Chapitre 78 Produits calculés : 4.275.000 €**

Les reprises de provisions diverses sont estimées à 4.275.000 € et sont liées aux charges exceptionnelles constatées.

➤ **Chapitre 78 Produits calculés reprise de PGE : 2.353.000 €**

Le budget 2024 a été respecté. Le nouveau PSP est en cours d'élaboration.

➤ **Chapitre 79 : transfert de charges 700.000 €**

L'objet de ce compte est une présentation uniquement comptable. Il permet de reclasser en charges exceptionnelles des charges comptabilisées en charges d'exploitation en cours d'exercice.

➤ **La perte sur régularisation de charges locatives : 250.000 €**

Ce poste a été réajusté pour tenir compte des dernières évolutions.

En conclusion de cette présentation, le résultat comptable 2024 prévisionnel est estimé à 4.730.000 €, il est conforme au budget voté.

Dans ces conditions, l'autofinancement net HLM s'élève à 9.620.000 € contre 9.040.000 € aux prévisions du budget 2024, soit une hausse de 580.000 €.

Sur la base de ces éléments, le ratio d'autofinancement de l'année 2024 s'établirait à 12 % des loyers.

Il vous est demandé de prendre connaissance du suivi de l'exécution du budget 2024 ci-après :

Délibération : Le Conseil d'administration, après avoir entendu les échanges ci-après relatés,

M. Lemesle s'étonne de l'écart qui existe entre la charge des sinistres 1,6 millions d'euros et le montant des d'indemnités (650 000 €). Il lui est précisé que les indemnités correspondent à des sinistres qui ne sont pas pour l'essentiel constatés en 2024, les indemnités pour des sinistres de 2024 seront perçues après un processus administratif et généralement des expertises qui s'étalent sur quelques mois.

M. Colobert tient à préciser que la consultation dans le cadre des marchés publics, opérée récemment, nous conduit à envisager une hausse très importante des primes d'assurances à tel point que nous envisageons que MLH devienne son propre assureur dans certains domaines.

M. Goua souhaite ajouter que la hausse des primes d'assurance est incontournable et représente la conséquence d'une hausse des accidents domestiques, des conditions climatiques et l'augmentation des recours à l'assurance dommages-ouvrages.

M. Lemesle et Mme Martin s'étonnent de la baisse des travaux par rapport à l'an dernier.

M. Colobert souhaite rassurer M. Lemesle sur la volonté de l'office d'engager les programmes annoncés. Cependant, il faut admettre que certains décalages sont constatés d'une part dans le cadre de consultations qui ont pu se trouver infructueuses et d'autre part en raison du lissage de la programmation qui amène aussi à décaler la délivrance d'ordres de services. Toutefois, tous les programmes annoncés seront réalisés.

Mme Martin souhaite être éclairée sur la baisse de la vente HLM.

M. Colobert indique que le transfert de l'équipe au sein de Jaxed a généré quelques problèmes d'organisation et des turbulences qui sont désormais traitées. Nous envisageons d'ailleurs de passer de 50 ventes en 2024 à 75 en 2025.

Mme Beurton souhaite que l'on ajoute les ratios publiés au niveau de la Fédération pour qu'un comparatif puisse s'établir avec le monde HLM.

M. Colobert précise qu'il portera les ratios du dossier individuel de situation (DIS) dans les prochaines présentations.

Déclare avoir bien pris connaissance du suivi de l'exécution du budget 2024.

Source :

		1	2	5	8	11	12	13
		VISUAL BCA 06.07.21						
		REEL 2020 (NR)	REEL 2021 (NR)	REEL 2022 (NR)	REEL 2023 (NR)	BUDGET 2024 (NR)	EXTRAPO 2024 (NR)	
	Comptes 60 (sauf 603)	380 336	631 244	686 974	1 038 000	874 000	874 000	
	Comptes 61 (sauf 61521)	1 802 791	2 083 602	2 261 575	3 118 985	2 839 000	3 510 000	
	Maintenance COURANTE	597 262	663 806	844 756	1 043 822	1 020 000	1 445 000	
TCD Récap PMT -VISIAL	Comptes 61521	10 095 463	10 417 887	9 406 142	8 621 057	10 839 000	9 643 000	
	Comptes 62	4 850 396	4 339 918	4 814 582	5 096 138	7 071 000	6 599 000	
TCD Récap PMT -VISIAL	Comptes 62	2 015 193	1 715 156	1 859 996	1 934 531	2 393 000	1 937 000	
	Comptes 63 (sauf 63512)	1 025 371	1 113 649	1 184 144	1 305 365	1 411 000	1 421 000	
TCD Récap PMT -VISIAL	Comptes 63	851 166	935 993	965 440	1 117 639	1 225 000	1 225 000	
	Comptes 63512	6 459 739	6 622 247	6 947 814	7 599 763	7 901 000	7 947 000	
	Comptes 641	6 088 173	6 710 920	7 144 102	7 957 666	8 634 000	8 634 000	
	Comptes 6481	110 937	122 992	124 095	73 898	160 000	160 000	
	Comptes Autres 64	1 969 014	2 151 795	2 201 121	2 373 695	2 573 000	2 572 000	
	Comptes 65 (sauf 654)	184 981	145 779	277 810	188 871	317 000	230 000	
	Comptes 654	354 725	378 069	314 519	325 726	395 000	395 000	
TCD Récap PMT -VISIAL	Comptes 66	6 769 332	5 468 662	7 110 452	13 906 372	18 197 000	17 934 000	
	CHG INT LOCATIFS	5 931 208	5 360 080	6 961 047	13 776 480	17 880 000	17 684 000	
	Comptes 67 (sauf 675)	1 368 489	1 588 810	2 356 480	1 890 505	3 946 000	4 100 000	
	Comptes 675	6 304 513	5 205 872	4 720 256	3 407 991	3 358 000	3 108 000	
	Comptes 68 (sauf 68157)	27 870 459	32 447 783	33 388 480	35 414 486	33 890 000	34 230 000	
	Comptes 68157	3 569 334	2 824 802	2 631 513	2 938 526	2 149 000	2 500 000	
	Comptes 69	5 877	34 031	34 031	13 500	161 000	-	
	TOTAL CHARGES :	79 204 053	82 259 808	85 603 090	95 023 156	104 879 000	103 857 000	
	Comptes 70 (sauf 703, 704)	1 558 867	1 875 793	1 855 748	2 299 000	2 058 000	2 058 000	
	Comptes 704	65 997 667	68 656 140	70 849 294	75 205 827	79 239 000	78 855 000	
TCD Récap PMT -VISIAL	CHG INT LOCATIFS	- 2 888 000	- 2 987 767	- 2 976 283	- 2 919 792	- 3 000 000	- 3 100 000	
	Comptes 71	- 1 838 478	69 012	274 611	276	500 000	285 000	
	Comptes 72	968 579	1 083 983	1 335 297	1 664 030	1 696 000	1 783 000	
	Comptes 74	166 317	148 343	175 300	48 882	48 000	74 000	
	Comptes 75	1 412 569	3 399 794	2 506 265	822 205	1 500 000	918 000	
	Comptes 76	307 913	260 346	927 090	1 936 550	1 589 000	1 922 000	
	Comptes 77 (sauf 775)	6 691 571	8 067 023	8 422 617	8 621 542	8 714 000	8 738 000	
	Comptes 775	9 889 399	9 047 198	9 202 463	7 263 458	8 037 000	6 818 000	
	Comptes 78 (sauf 78157)	3 717 692	1 809 883	2 782 557	3 616 510	3 097 000	4 275 000	
	Comptes 78157	4 062 581	4 560 931	2 101 064	3 552 558	2 323 000	2 353 000	
	Comptes 79	221 585	305 723	292 851	255 943	642 000	700 000	
	TOTAL PRODUITS :	92 756 262	98 084 169	100 533 155	104 473 480	109 684 000	108 837 000	
	RESULTAT (NR)	13 552 209	15 824 361	14 930 065	9 450 324	4 805 000	4 980 000	
	Pertes sur charges récupérables (R) :	- 218 160	- 174 373	- 191 637	- 372 779	- 228 000	- 250 000	
TCD Récap PMT -R	RESULTAT COMPTABLE (NR+R)	13 334 049	15 649 988	14 738 428	9 077 545	4 577 000	4 730 000	
TCD Résultat	contrôle résultat comptable	13 334 049	15 649 988	14 738 428	9 077 545	4 577 000	4 730 000	
	chg en +	-	0	0	2	-	-	
	chg en +	6 304 513	5 205 872	4 720 256	3 407 991	3 358 000	3 108 000	
	DAP (comptes 68)	31 439 792	36 272 585	36 019 993	38 354 012	36 039 000	36 730 000	
TCD Autofi	SUBV* (comptes 777)	- 2 797 898	- 2 641 331	- 2 762 001	- 3 039 000	- 3 039 000	- 2 988 000	
	prod en -	9 889 399	9 047 198	9 202 463	7 263 458	8 037 000	6 818 000	
	prod en -	7 780 273	6 170 814	5 592 620	7 169 068	5 420 000	6 628 000	
	CAF :	30 610 785	38 269 102	37 921 939	33 544 330	27 478 000	28 134 000	
	INTERETS COMPENSATEURS	119 748	97 259	66 990	23 312	23 000	7 000	
TCD Autofi	Source : TCD Autofi / rbt en	21 991 572	- 22 725 645	- 25 030 506	- 22 782 358	- 18 415 000	- 18 507 000	
	AUTOFINANCEMENT NET HLM :	9 099 465	15 446 198	12 824 097	10 738 663	9 040 000	9 620 000	
	contrôle autofinancement net HLM	9 099 465	15 446 198	12 824 097	10 738 663	9 040 000	9 620 000	
	- PRODUITS EXCEPTIONNELS	- 3 893 674	- 5 425 692	- 5 660 616	- 5 758 850	- 5 675 000	- 5 808 000	
	+ CHARGES EXCEPTIONNELS	+ 1 368 489	+ 1 588 810	+ 2 356 480	+ 1 890 505	+ 3 946 000	+ 4 100 000	
	+ IS	5 877	34 031	34 031	13 500	161 000	-	
	AUTOFINANCEMENT COURANT HLM :	6 574 280	11 615 194	9 553 992	6 856 816	7 472 000	7 912 000	
	contrôle autofinancement courant HLM	6 574 280	11 615 194	9 553 992	6 856 816	7 472 000	7 912 000	
	0	0	0	0	0	0	0	

Ratios :

	REEL 2020 (NR)	REEL 2021 (NR)	REEL 2022 (NR)	REEL 2023 (NR)	BUDGET 2024 (NR)	EXTRAPO 2024 (NR)
Annuités emprunts locatifs (intérêts + remboursement) :	27 322 780	28 085 724	31 991 552	36 558 837	36 295 000	36 191 000
Annuités emprunts locatifs en % des loyers	41,7%	40,9%	45,2%	48,6%	46%	46%
Maintenance totale (maintenance courante + dépense GE)	10 692 724	11 081 692	10 250 898	9 664 879	11 859 000	11 088 000
Maintenance totale en % des loyers	16,3%	16,1%	14,5%	12,9%	15,0%	14,1%
Frais de personnel (brut + charges 63+64*)	9 019 290	9 921 699	10 464 758	11 522 898	12 592 000	12 591 000
Frais de personnel en % des loyers	13,7%	14,6%	14,8%	15,3%	15,9%	16,0%
Autofinancement Net HLM en % des loyers	13,9%	22,5%	18,1%	14,3%	11,4%	12,2%

Variations

Réel 2023 vs Réel 2022	%	Budget 2024 vs Réel 2023	%	Extrapolé 2024 vs Budget 2024	%
130 973	19%	221 053	27%	164 000	-16%
857 410	38%	279 985	-9%	671 000	24%
199 066	24%	23 822	-2%	425 000	42%
795 085	-8%	2 217 943	26%	1 196 000	-11%
281 556	6%	1 974 862	39%	472 000	-7%
75 535	-4%	458 469	24%	456 000	-19%
121 221	10%	105 635	8%	10 000	1%
122 198	12%	107 361	10%	-	0%
651 949	9%	301 237	4%	46 000	1%
813 564	11%	676 334	8%	-	0%
50 197	-40%	86 102	17%	-	0%
172 574	8%	199 305	8%	1 000	0%
88 939	-32%	128 129	68%	87 000	-27%
11 207	4%	69 274	21%	-	0%
6 795 585	96%	4 290 963	31%	263 000	-1%
6 815 433	98%	4 103 520	30%	196 000	-1%
465 975	-20%	2 055 495	109%	154 000	4%
1 312 265	-28%	49 991	-1%	250 000	-7%
2 026 006	6%	1 524 486	-4%	340 000	1%
308 013	12%	790 526	-27%	351 000	16%
47 531	-140%	174 500	-1293%	161 000	-100%
9 420 066	11%	9 855 844	10%	1 022 000	-1%
529 951	55%	813 301	55%	241 000	-10%
4 356 533	6%	4 033 173	6%	384 000	0%
56 491	-2%	80 208	3%	100 000	3%
274 335	-100%	499 724	181059%	215 000	-43%
328 733	25%	31 970	2%	87 000	5%
126 418	-72%	882	-2%	26 000	54%
1 683 060	-67%	677 795	82%	582 000	-39%
1 009 460	109%	347 550	-18%	333 000	21%
198 925	-2%	92 458	1%	82 000	1%
1 839 005	-21%	773 542	11%	1 219 000	-15%
833 953	30%	519 510	-14%	1 178 000	38%
742 494	26%	1 229 558	-35%	30 000	1%
36 908	-13%	386 057	151%	58 000	9%
3 940 325	4%	5 210 520	5%	847 000	-1%
5 479 741	-37%	4 645 324	-49%	175 000	4%
181 142	95%	144 779	-39%	22 000	10%
5 660 883	-38%	4 500 545	-50%	153 000	3%
5 660 881	-38%	4 500 547	-50%	4 730 000	-100%
1 312 265	-28%	49 991	-1%	250 000	-7%
2 334 019	6%	2 315 012	-6%	691 000	2%
100 691	4%	176 308	6%	51 000	-2%
1 939 005	-21%	773 542	11%	1 219 000	-15%
1 576 448	28%	1 749 068	-24%	1 208 000	22%
4 377 263	-12%	6 066 330	-38%	656 000	2%
43 679	-65%	312	-1%	16 000	-70%
2 248 148	-9%	4 367 358	-19%	92 000	0%
2 085 436	-16%	1 698 661	-16%	580 000	6%
2 085 434	-16%	1 698 663	-16%	580 000	6%
0	0%	0	0%	0	0%
88 234	2%	83 850	-1%	133 000	2%
465 975	-20%	2 055 495	109%	154 000	4%
47 531	-140%	174 500	-1293%	161 000	-100%
2 081 992	-22%	615 184	9%	440 000	6%
0	0%	0	0%	0	0%
0	0%	0	0%	0	0%
0	0%	0	0%	0	0%
36 295 000	-113%	0	0%	0	0%
11 859 000	-116%	0	0%	0	0%
0	-103%	0	0%	-	0%

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 22 OCTOBRE 2024

➤ FINANCES

◆ BUDGET – ORIENTATIONS BUDGÉTAIRES

✓ Orientations budgétaires pour l'année 2025 (base plan Visial)

Lors de la séance d'automne, il appartient aux membres du Conseil d'administration de se prononcer, dans un délai de deux mois avant le vote du budget, sur les orientations stratégiques du prochain exercice.

Le rapport présenté s'inscrit dans la continuité des orientations et perspectives définies dans le plan Visial (actualisée en novembre 2023).

Les hypothèses suivantes ont été retenues :

- Un taux du livret A à 3 %, par prudence. Une baisse de taux est annoncée à hauteur de 2,70 %
- Une hausse des loyers basée sur un IRL à 3,26 %
- Une augmentation de la RLS à 5,4 % des loyers conventionnés représentant un montant de 3 947 000 €
- La prise en compte d'une inflation de 2,2 % et d'un ICC à 2,7 %
- La conservation d'une forte ambition en production de logements neufs et en réhabilitation énergétique

Ces paramètres sont issus de l'analyse macroéconomique de la Banque des Territoires et sont retenus par la CGLLS, ils sont conformes aux recommandations de la fédération des OPH de juin 2024.

Notre organisme a pris l'option de retenir une présentation comptable du calcul de l'autofinancement.

1) PILOTAGE FINANCIER : objectifs cibles retenus

- ❖ Maintien d'un niveau d'endettement autour de 45 % des loyers hors restructuration de dette,
- ❖ Maintien d'un autofinancement HLM supérieur à 8 % des loyers (seuil d'alerte à 3 %),
- ❖ Maintien d'un potentiel financier à terminaison supérieur à 815 € par logement (seuil national minimal à 750 €),
- ❖ Maintien d'un niveau de charges de personnel de 16 à 17 % des loyers.

2) STRATÉGIE PATRIMONIALE

Les objectifs fixés en 2025 intègrent des décalages d'opérations des programmations précédentes.

En 2024, il est prévu un volume de mise en chantier de 328 lots. En 2025, le nombre d'Ordre de Service engagés concerne un volume de 492 lots.

La notion de lot regroupe les logements, les locaux d'activité, les commerces, les foyers. Elle traduit mieux l'ensemble des activités de notre Maitrise d'Ouvrage.

La consommation de fonds propres pour ces 492 lots est de 20.785.000 €, soit un montant moyen de 42.246 €.

La programmation des livraisons prévisionnelles retenue pour 2025 est de 205 lots.

Opérations nouvelles logts et struct co	Année 2025
Nombre de logts et equiv. Logts	492
Investissement	83 233
<i>en k€/logts et equiv logts</i>	<i>169,17</i>
Fonds propres	20 785
<i>en % de l'investissement</i>	<i>24,97%</i>
Subventions	4 246
<i>en % de l'investissement</i>	<i>5,10%</i>
Emprunt	58 203
<i>en % de l'investissement</i>	<i>69,93%</i>

3) VENTES HLM ET DÉMOLITIONS

Cette affectation de fonds propres devra être couverte en partie par le produit de la vente de logements anciens. L'objectif de vente est d'environ 75 logements en 2025, pour un prix moyen de 105.000 € représentant un montant total de 7.875.000 €.

Le flux de trésorerie des cessions moins le remboursement des capitaux restant dus des emprunts est prévu à hauteur de 6.846.000 €.

Par ailleurs, en 2025, il est prévu la démolition de 94 logements entraînant des charges exceptionnelles d'un montant de 888.000 € relatives aux dépenses de démolition.

4) ENTRETIEN DU PATRIMOINE

Au regard des défis climatiques. Maine-et-Loire Habitat souhaite être à la pointe de la recherche de solutions sur ce thème. Notre organisme a ainsi mis en place un plan stratégique énergétique (PSE) et s'est engagé sur un objectif ambitieux de rénovation énergétique

En 2024 des études sont en cours pour actualiser et modifier ce PSE afin d'intégrer la composante décarbonisation et le risque climatique.

Maine et Loire Habitat conserve un objectif ambitieux de rénovation énergétique.

Le Visial Plan à Moyen-Long Terme intègre sur 2025 :

- La réalisation des travaux EnergieSprong de 2022 à 2025 sur 427 logements dont 304 réalisés en 2024.
- Le traitement de travaux énergétique (PSE).

Par ailleurs, Maine-et-Loire Habitat poursuit ses efforts en matière d'entretien du patrimoine pour maintenir son parc en bon état.

Concernant les orientations budgétaires 2025, la proposition de plan d'action est la suivante sur les logements, les bâtiments administratifs et les foyers :

Renouvellement de composants logts et struct co	2025
Investissement	10 629
Fonds propres	4 463
<i>en % de l'investissement</i>	<i>41,99%</i>
Subventions	0
<i>en % de l'investissement</i>	<i>0,00%</i>
Emprunt	6 166
<i>en % de l'investissement</i>	<i>58,01%</i>

Travaux immobilisés et démolitions logts et struct co	
Nombre total de logts et equiv logts	500
Investissement	30 245
<i>en k€ /logts et equiv logts</i>	<i>60,49</i>
Fonds propres	6 951
<i>en % de l'investissement</i>	<i>22,98%</i>
Subventions	5 327
<i>en % de l'investissement</i>	<i>17,61%</i>
Emprunt	17 967
<i>en % de l'investissement</i>	<i>59,40%</i>

A ces travaux immobilisés, il convient de cumuler les travaux comptabilisés en charges pour un montant prévisionnel de 11.022.000 € relatifs à la maintenance, ce montant étant intégré au calcul de l'autofinancement net HLM :

Entretien courant et régie	1 511 000
Gros entretien y compris PSE	9 511 000
Total Maintenance	11 022 000

Ces travaux de rénovation énergétique donneront lieu aux produits suivants :

- Instauration d'une troisième ligne de quittance pour les logements PSE et Energiesprong soit un impact de 1.248.000 € sur l'exercice 2025.
- Cessions de CEE à hauteur de 1.400.000 €

5) INVESTISSEMENT GLOBAL

Maine et Loire Habitat prévoit à ce stade des orientations budgétaires, un investissement global de 124.107.000 €. Ces données peuvent encore être revues à la baisse lors du travail budgétaire plus précis.

Investissement	124 107
Fonds propres	32 199
<i>en % de l'investissement</i>	<i>25,94%</i>
Subventions	9 573
<i>en % de l'investissement</i>	<i>7,71%</i>
Emprunt	82 335
<i>en % de l'investissement</i>	<i>66,34%</i>

6) AUTOFINANCEMENT PRÉVISIONNEL 2025

L'activité prévue conduit à un patrimoine de 16.231 logements et équivalents logements à fin 2025, tenant compte de :

- ✓ La vente de 75 logements. }
- ✓ La démolition de 94 logements. } hors logements de gendarmes
- ✓ Un volume de livraisons évalué à 205 logements. }

Le total des loyers attendu est de 81.571.000 € compte tenu d'une hausse générale prévue de 3,26 % (l'IRL : 3,26 %) et de l'impact des livraisons.

Ce poste « Loyers » intègre une Réduction de Loyer de Solidarité estimée à 3.947.000 €. Ce poste doit augmenter de 847.000 € du fait de la hausse attendu du taux de RLS à 5,4 % des loyers conventionnés.

Les autres produits courants d'un montant de 7.589.000 € se composent de :

	autres Pdt OB 2025
Produits autres activités	2 449 000
Productions stockées	500 000
Production immobilisées	1 664 000
Subventions d'exploitation	55 000
Produits de gestion courante dont CEE	1 421 000
Produits financiers	1 500 000
	7 589 000

Le remboursement en capital des emprunts locatifs est estimé à 19.500.000 €.

Le poste taxes foncières évolue à 8.200.000 €, soit une hausse prévue de 3 % prévue.

La maintenance courante et le gros entretien sont prévus à hauteur de 11.022.000 €.

Les frais de personnel restent contenus à 13.217.000 € (incluant les taxes sur salaires).

Les services extérieurs hors maintenance s'établissent en prévisionnel à 9.919.000 €. Ils intègrent les honoraires, les diagnostics obligatoires (amiante, DPE...), les assurances, la maintenance informatique, les frais de recouvrement. Ce poste augmente de manière importante (+ 1.255.000 €) : les principales augmentations concernent le poste assurance (+ 400.000 €), le poste informatique (+ 253.000 €) et la cotisation CGLLS (+ 293.000 €).

Le coût des impayés est de 415.000 €.

La perte sur les charges récupérables liée à la vacance est de 255.000 €.

En tenant compte des éléments exceptionnels, l'autofinancement net HLM est évalué à 7.917.000 €, soit environ 9,7 % des loyers.

Il vous appartient de délibérer sur ces propositions d'orientations budgétaires pour l'année 2025.

Délibération : Après avoir entendu les interventions suivantes :

M. Maingot attire l'attention des membres du Conseil sur l'autofinancement qui demeure en position favorable pour Maine-et-Loire Habitat, ce qui n'est pas le cas de nombreux organismes , à cause de la hausse des taux.

M. Lemesle regrette que la baisse du taux du livret A envisagée pour 2025 ne permette pas de stopper la hausse des loyers.

Mme Beurton en précisant que les hausses de charges sont souvent mieux retenues que les baisses, invite le Conseil d'administration à raisonner sur le budget dans son ensemble et non pas sur la seule évolution d'un indicateur.

M. Lemesle annonce que l'on ne devrait pas augmenter les loyers cette années compte tenu de l'évolution du taux du livret A sur les dix dernières années.

M. Maingot demande au directeur financier d'établir un comparatif entre les hausses des loyers opérées depuis 10 ans et l'évolution du taux du livret A.

M. Colobert pense qu'il est réducteur de comparer la hausse des loyers avec le taux du livret A, même si l'IRL est peut-être imparfait, l'office a besoin de cette hausse au regard des investissements réalisés récemment.

Mme Beurton pense que la mesure de l'augmentation du pouvoir d'achat reste un indicateur fiable pour évaluer l'impact des charges au quotidien.

M. Lemesle indique que les charges pour les locataires n'ont pas cessé d'augmenter.

M. Maingot souhaite rappeler que notre organisme a pris en charge des augmentations de coûts de l'énergie dans certains cas et il est nécessaire de ne pas l'oublier.

M. Lemesle reconnaît l'action de l'office à ce niveau.

M. Couasnon ne souhaite pas la hausse des loyers car il estime que les impayés augmenteront.

M. Colobert précise que la situation de Maine-et-Loire Habitat dans ce domaine est excellente et le recours à la démarche d'accompagnement contribue fortement à cette situation plutôt favorable.

M. Voisine estime qu'il est primordial de continuer à construire.

M. Cassin rappelle que les collectivités abondent largement dans le financement des projets de construction : ne pas donner les moyens aux organisme HLM, c'est reporter sur la collectivité cette charge.

Le Conseil d'administration approuve à la majorité et trois votes « contre » (les 3 représentants des locataires présents en séance Madame Hery et Messieurs Lemesle et Bourigault) lesdites orientations proposées.

Synthèse des résultats prévisionnels

	REEL 2023 (NR)	EXTRAPO 2024 (NR)	OB 2025 (NR) TLA 3%	Extrapo 2024 vs Réal 2023	%	Extrapo 2024 vs ob 2025	%
ACHATS (hors 609)	816 947	874 000	996 000	57 053	7%	122 000	14%
SERVICES EXTÉRIEURS (hors 619)	3 118 985	3 510 000	4 120 000	391 015	13%	610 000	17%
<i>dont maintenance courante</i>	<i>1 043 822</i>	<i>1 445 000</i>	<i>1 511 000</i>	<i>401 178</i>	<i>38%</i>	<i>66 000</i>	<i>5%</i>
DÉPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIE	8 621 057	9 643 000	9 511 000	1 021 943	12%	132 000	-1%
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS (hors 629)	5 096 138	6 599 000	7 310 000	1 502 862	29%	711 000	11%
<i>dont cotisations CGLLS</i>	<i>1 934 531</i>	<i>1 937 000</i>	<i>2 230 000</i>	<i>2 469</i>	<i>0%</i>	<i>293 000</i>	<i>15%</i>
IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMIL	1 305 365	1 421 000	1 501 000	115 635	9%	80 000	6%
<i>dont taxes sur salaires</i>	<i>1 117 639</i>	<i>1 225 000</i>	<i>1 297 000</i>	<i>107 361</i>	<i>10%</i>	<i>72 000</i>	<i>6%</i>
TAXES FONCIÈRES	7 599 763	7 947 000	8 200 000	347 237	5%	253 000	3%
RÉMUNÉRATIONS DU PERSONNEL (hors 64)	7 957 666	8 634 000	9 100 000	676 334	8%	466 000	5%
AUTRES CHGES DE PERSONNEL - RÉMUN	73 898	160 000	160 000	86 102	117%	-	0%
CHARGES DE PERSONNEL (hors 6419, 64)	2 373 695	2 572 000	2 660 000	198 305	8%	88 000	3%
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANT	188 871	230 000	265 000	41 129	22%	35 000	15%
PERTES SUR CRÉANCES IRRÉCOUVRABLE	325 726	395 000	415 000	69 274	21%	20 000	5%
CHARGES FINANCIÈRES (hors 6691)	13 906 037	17 934 000	19 600 000	4 027 963	29%	1 666 000	9%
<i>dont charges d'intérêts sur locatifs</i>	<i>13 776 480</i>	<i>17 684 000</i>	<i>18 877 000</i>	<i>3 907 520</i>	<i>28%</i>	<i>1 193 000</i>	<i>7%</i>
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 890 505	4 100 000	4 100 000	2 209 495	117%	-	0%
PARTICIPATION DES SALARIÉS - IMPOTS S	13 500	-	-	-	-	-	-
perte sur régularisation charges locatives	372 779	250 000	255 000	-	-	-	-
TOTAL CHARGES :	53 633 932	64 269 000	68 193 000	10 744 347	20%	3 919 000	6%

	REEL 2023 (NR)	EXTRAPO 2024 (NR)	OB 2025 (NR) TLA 3%	E2024 vs Réel 2023	%	Extrapo 2024 vs ob 2025	%
PRODUITS DES ACTIVITÉS	1 485 699	2 058 000	2 449 000	572 301	39%	391 000	19%
LOYERS	75 205 827	78 855 000	81 571 000	3 649 173	5%	2 716 000	3%
<i>dont RLS</i>	<i>- 2 919 792</i>	<i>- 3 100 000</i>	<i>- 3 947 000</i>	<i>- 180 208</i>	<i>6%</i>	<i>- 847 000</i>	<i>27%</i>
PRODUCTION STOCKÉE (constatation stock)	276	285 000	500 000	284 724	103161%	215 000	75%
PRODUCTION IMMOBILISÉE	1 664 030	1 783 000	1 664 000	118 970	7%	119 000	-7%
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	48 882	74 000	55 000	25 118	51%	19 000	-26%
AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANT	822 205	918 000	1 421 000	95 795	12%	503 000	55%
PRODUITS FINANCIERS	1 936 550	1 922 000	1 500 000	- 14 550	-1%	422 000	-22%
PRODUITS EXCEPTIONNELS	5 758 850	5 808 000	5 612 000	49 150	1%	196 000	-3%
TRANSFERTS DE CHARGES	255 943	700 000	840 000	444 057	173%	140 000	20%
TOTAL PRODUITS :	87 178 262	92 403 000	95 612 000	5 224 738	6%	3 209 000	3%
CAF :	33 544 330	28 134 000	27 419 000	- 5 410 330	-16%	- 715 000	-3%
INTERETS COMPENSATEURS (compte 6863)	- 23 312	- 7 000	- 2 000	-	-	-	-
REMBOURSEMENTS EMPRUNTS LOCATIFS	- 22 782 358	- 18 507 000	- 19 500 000	-	-	-	-
AUTOFINANCEMENT NET HLM :	10 738 660	9 620 000	7 917 000	- 1 118 660	-10%	- 1 703 000	-18%

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 22 OCTOBRE 2024

➤ AMÉNAGEMENT - DÉVELOPPEMENT

◆ DEMANDES / ENGAGEMENTS DE PROJETS – ABANDONS DE PROGRAMMES

- ✓ BEAUFORT-EN-VALLÉE (commune déléguée de Beaufort-en-Anjou) – Boulevard du Rempart - Tr. 1880n1

Lors de sa séance du 6 juillet 2021, le Bureau du Conseil d'administration a donné son accord pour engager, l'opération de construction de 28 logements collectifs sis boulevard du Rempart à Beaufort-en-Vallée. Ce programme a donné lieu à un marché de conception-réalisation contracté avec l'entreprise ERB le 15 décembre 2022 pour un montant total (Honoraires et Travaux) de 3 390 000 € HT.

Le permis de construire, déposé le 12 mai 2023, a été refusé le 4 juillet 2023 sur prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France considérant entre-autre que la volumétrie du bâtiment (hauteur, largeur, épannelage et les dispositions architecturales) étaient peu compatibles avec les caractéristiques architecturales traditionnelles locales.

L'ouvrage attendu par l'Architecte des bâtiments de France, proche de la forme urbaine des maisons individuelles à étages, ne permet pas, sur un terrain contraint par une forte déclivité, de réaliser une opération viable économiquement.

En accord avec la commune de Beaufort-en-Anjou, notre organisme a pris acte de l'impossibilité de réaliser une opération dans ces conditions économiques et techniques et d'acter l'abandon du programme. Les dépenses engagées par Maine-et-Loire Habitat sur cette opération s'élèvent à 92 510,15 € HT.

Il vous est demandé de bien vouloir délibérer sur l'abandon du programme et de donner votre accord sur le passage en perte de 92 510,15 € HT dont 17 382 € de coûts internes.

Délibération : Le Conseil d'administration, après avoir entendu,

Mme Martin estimant que l'organisme, à son niveau, n'a pas la capacité de faire changer les choses, constate que le pouvoir des ABF empêche de construire très régulièrement sur le département,

M. Voisine déclare s'opposer à l'abandon du projet estimant que l'office ou la commune devrait formuler un recours,

Prononce l'abandon du projet, à l'exception de M. Voisine et donne son accord sur le passage en perte de 92 510,15 € HT dont 17 382 € de coûts internes.

✓ **FONTEVRAUD – Le Clos des Perdrielles – T.1862n1**

Lors de sa séance du 16 mars 2021, le Bureau du Conseil d'administration a donné son accord pour engager l'opération de construction de 6 logements individuels sur un terrain situé à Fontevraud-l'Abbaye, appartenant à ALTER comprenant une forte déclivité.

Le programme a été étudié jusqu'au stade du permis de construire, déposé le 3 novembre 2022, après consultation de l'Architecte des bâtiments de France notamment. La topographie du terrain a contraint notre organisme à retenir des logements individuels sur sous-sol avec des adaptations significatives pour intégrer la réglementation Personnes à Mobilité Réduite. Dans ces conditions, le coût de travaux s'est révélé incompatible avec l'équilibre économique de l'opération.

Après concertation avec Madame le Maire, l'Architecte des bâtiments de France et ALTER, il a été convenu de revoir la forme urbaine pour proposer un collectif sur sous-sol de 12 logements, plus rationnel en termes de coût et de compacité, permettant entre autres d'intégrer un ascenseur et des typologies de type 2 correspondant au besoin estimé. L'étude de cette nouvelle programmation a été approuvée par le Bureau dans sa séance du 29 mai 2024.

Vous voudrez bien délibérer sur l'abandon du programme initial de 6 logements en phase permis de construire et de donner votre accord sur le passage en perte de 26.474,56 € HT dont 11.193 € de coûts internes.

Délibération : Le Conseil d'administration, tenant compte des particularités du projet, valide son abandon et autorise le passage en perte de 26.474,56 € HT dont 11.193 € de coûts internes.

✓ **HUILLÉ-LEZIGNÉ – Rue de la Mairie – Tr. 1775 n1**

Lors de sa séance du 21 mai 2019, le Bureau du Conseil d'administration a donné son accord pour engager l'opération de construction de 4 logements individuels comprenant également la déconstruction d'une maison ancienne sur la commune de Huillé-Lézigné.

Notre organisme a dû modifier son projet après avoir consulté l'Architecte des bâtiments de France, l'ancienne maison devant être nécessairement conservée. Le permis de construire, délivré le 2 novembre 2022, portait ainsi sur la construction de trois logements individuels. A l'ouverture des plis d'appel d'offres, le coût de travaux justifié en partie par la taille de l'opération (3 logements) ne permettait pas d'assurer un équilibre financier du programme.

Dans le même temps, la commune a fait valoir, à notre organisme, son incapacité d'assurer l'acquisition et la réhabilitation de la maison existante.

En concertation avec les prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France, un nouveau programme a été défini comportant :

- 2 logements réhabilités dans la maison ancienne conservée,
- 6 logements intermédiaires en construction neuve.

Cette étude a été approuvée en séance du Bureau, le 9 juillet 2024, conduisant l'office à mettre fin au programme initial de 4 logements.

Il vous est proposé de délibérer sur l'abandon du programme initial de 4 logements et de donner votre accord sur le passage en perte de 34.623,57 € HT dont 6.564 € de coûts internes, correspondant aux études réalisées jusqu'au stade appel d'offres.

Délibération : Le Conseil d'administration, tenant compte des éléments du projet, valide l'abandon du projet initial et autorise le passage en perte de 34.623,57 € HT dont 6.564 € de coûts internes, correspondant aux études réalisées jusqu'au stade appel d'offres

CONSEIL D'ADMINISTRATION

SÉANCE DU 22 OCTOBRE 2024

➤ GESTION LOCATIVE

◆ LOGEMENTS FAMILIAUX - POLITIQUE GÉNÉRALE DES LOYERS ET DES CHARGES

- ✓ Politique générale des loyers logements familiaux et accessoires, des commerces et des structures pour 2025

LOGEMENTS FAMILIAUX

La loi Egalité et Citoyenneté fixe les modalités de la révision annuelle des loyers plafonds et pratiqués, en limitant celle-ci à la variation de l'IRL (Indice de Révisions des Loyers) du 2ème trimestre.

La variation de l'IRL au 2ème trimestre 2024 est de + 3,26 %.

Dans ce cadre, vous sont proposées pour 2025 les évolutions de loyers comme suit :

A) Parc mis en service AVANT le 1er janvier 2025

Depuis 2016, Maine-et-Loire Habitat a effectué 5 hausses annuelles des loyers :

- Pour mémoire : 0 % en 2016, 2017 et 2018
- 1,25 % en 2019, 1,20 % en 2020, 0,50 % en 2021, 0,35 % en 2022 ; 3,50 % en 2023 et 2024.

Aussi, afin que Maine-et-Loire Habitat puisse continuer à participer au développement économique du département grâce au maintien d'une offre soutenue de logements neufs et à la réhabilitation du patrimoine ancien, avec notamment l'intégration des nouvelles normes énergétiques, il vous est proposé une majoration des loyers pratiqués de **3,26 %** (loyers + accessoires) au 1er janvier 2025. **Cette majoration ne s'appliquera pas aux 247 logements classés F et G du DPE.**

L'augmentation annuelle des loyers pour 2025 est évaluée à 2 301 K€.

Moyennes des augmentations par typologie de logements individuels :

TYPE	SURFACE MOYENNE HABITABLE (M ²)	LOYER MOYEN MENSUEL 2024	LOYER MOYEN MENSUEL 2025	ECART MOYEN en €
Type 1 (I)	35	223,70	230,99	7,29
Type 2 (I)	53	333,70	344,58	10,88
Type 3 (I)	68	410,89	424,29	13,40
Type 4 (I)	82	463,23	478,33	15,10
Type 5 (I)	96	497,47	513,69	16,22
Type 6 (I)	106	507,75	524,30	16,55

A la relocation, les loyers pratiqués sont portés au niveau du loyer plafond de la convention Etat.

B) Parc mis en service APRES le 1er janvier 2025

Il vous est proposé la politique des loyers suivante :

- Logements neufs financés en P.L.U.S et P.L.A.I :
→ Application du maximum réglementaire en valeur du 1er janvier 2025
- Logements neufs financés en P.L.S :
→ Application du loyer d'équilibre de l'opération
- Logements en acquisition-amélioration P.L.U.S-P.L.A.I. :
→ Application du loyer d'équilibre de l'opération
- Accessoires :
→ Application des loyers maximums de conventions actualisés, dans la limite du plafond par nature d'accessoires arrêté lors du CA 19 décembre 2017.

AUTRES LOCAUX

❖ Commerces

- Politique dérogatoire d'augmentation des loyers des locaux professionnels pour l'année 2025

La révision annuelle des loyers des baux commerciaux et professionnels est basée sur l'indice des Loyers commerciaux (ILC), l'indice des loyers des activités Tertiaires (ILAT) ou l'indice du coût de la construction (ICC) pour les baux les plus anciens. Ces indices subissent une augmentation respective de 3,37 % (ILC) ; 4,45 % (ILAT) ; 3,86 % (ICC) au 2ème trimestre 2024.

Considérant la volonté de Maine et Loire Habitat de soutenir les activités économiques locales de proximité, il est envisagé de plafonner les augmentations des loyers professionnels sur l'année 2025 à 3,26 %.

Cette proposition vise à garantir un traitement uniforme sur l'ensemble du parc de logements locatifs et de locaux professionnels.

Il vous est demandé de délibérer sur cette proposition.

❖ Structures

Depuis 2023, nombreux gestionnaires ont appelé l'attention de l'Office sur le déséquilibre de leur budget au regard de la croissance exponentielle de leurs charges de personnels et d'énergie, et sur l'évolution de leur redevance.

Les emprunts étant indexés sur le taux du livret A, les redevances de nos établissements ont naturellement augmenté ces dernières années. Par ailleurs, l'Indice INSEE du coût de la construction (ICC) qui influence directement le calcul du taux de provision pour travaux ainsi que les frais de gestion des redevances, a connu une progression importante qui a pesé lourdement sur les charges des gestionnaires.

Il convient de prendre en compte les contraintes économiques auxquelles sont confrontés les gestionnaires pour s'assurer que les redevances soient soutenables pour tous.

Dans un contexte marqué par une inflation élevée, il est envisagé de plafonner l'évolution de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction à 3,26 %. En contrepartie, les évolutions négatives ne seront pas prises en compte. Cet aménagement pourra par ailleurs être dénoncé par l'Office ou par le gestionnaire à condition de respecter un préavis de 6 mois.

Cet engagement permettrait de modérer les effets des diverses variations sur les redevances de nos établissements et à garantir un traitement uniforme sur l'ensemble du parc de Maine-et-Loire Habitat que ce soit pour le parc de logements locatifs, de locaux professionnels ou de structures d'hébergement.

Il vous est demandé de délibérer sur cette proposition et d'autoriser le Directeur général à signer en ce sens les avenants avec chaque gestionnaire et/ou garant.

Délibération : Le Conseil d'administration, après avoir entendu les échanges ci-après,

M. Lemesle estimant qu'un effort sur les loyers aurait été le bienvenu, précise, par ailleurs, qu'il ne représente pas les locataires commerçants ni les structures.

M. Maingot lui fait remarquer que les commerces sont des services incontournables pour le dynamisme et l'animation des ensembles immobiliers et qu'on ne peut les considérer à part de notre activité.

Mme Beurton se félicite de la limitation de la hausse pour les commerces car certains sont en grandes difficultés sur notre territoire. Elle précise aussi qu'elle est susceptible de porter la parole de Maine-et-Loire Habitat dans de nombreuses réunions auxquelles elle participe avec le préfet.

M. Maingot demande qu'un dossier soit préparé en ce sens

- **Adopte la mise en œuvre de la politique générale de loyers 2025 et vote par 15 voix « pour » contre 5 votes « contre » (Madame Hery et Messieurs Lescurieux, Couasnon, Lemesle et Bourigault) la proposition d'évolution des loyers 3,26 % (loyers + accessoires) telle que proposée pour l'exercice 2025.**
- **Donne son accord pour plafonner les augmentations des loyers professionnels sur l'année 2025 à 3,26 %.**
- **Donne son accord pour plafonner l'évolution de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction à 3,26 % dans le calcul des redevances payées par le gestionnaire de structures, étant précisé que les évolutions négatives ne seront pas prises en compte et autorise le Directeur général à signer en ce sens les avenants avec chaque gestionnaire et/ou garant.**

**AVENANT N° ...
A LA CONVENTION DE GESTION**
Adresse.....
Commune..... - Tr.

Objet : Plafonnement de l'évolution des frais généraux et de la provision travaux

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Le CCAS ou l'association, représentée par son Président, M....., dûment autorisée à cet effet par délibération du Conseil d'administration en date du2024,

Dénommé gestionnaire, d'une part

MELDOMYS - Office Public de l'Habitat, représenté par son Directeur général, Monsieur Laurent COLOBERT autorisé à cet effet par délibération du Conseil d'administration en date du 22 octobre 2024,

Dénommé propriétaire, de deuxième part

Cas échéant

La Commune de - représentée par son Maire, M....., dûment autorisée à cet effet par délibération du Conseil municipal en date 2024

Dénommée le garante, de troisième part,

Considérant les difficultés rencontrées ces dernières années par le gestionnaire pour équilibrer le budget de son établissement,

Considérant l'impact de l'inflation sur les dernières évolutions de l'indice du coût à la construction (ICC)

Considérant la volonté de Meldomys d'apporter son soutien à l'activité du gestionnaire

MELDOMYS propose de limiter l'évolution de l'indice ICC pris en compte pour la révision annuelle des frais généraux et de la provision travaux suivant les modalités arrêtées d'un commun accord

Article unique :

(Exemple : Les articles III-2 et III-3) à la convention, relatifs respectivement à la révision des frais généraux et de la provision travaux sont complétés comme suit :

Toutefois, compte tenu de la forte évolution de l'indice ICC sur les années 2023/ 2024, l'évolution de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction est plafonnée à 3,26 % en 2025, conformément à la délibération du Conseil d'administration de Maine-et-Loire Habitat du 22 octobre 2024, étant précisé qu'en contrepartie les éventuelles évolutions négatives ne seront pas prises en compte.

Les parties conviennent que le gestionnaire sera informé chaque année par le bailleur, du niveau de plafonnement qui aura été arrêté par le Conseil d'administration de Maine-et-Loire Habitat pour l'année à venir.

Cet aménagement pourra être dénoncé par chacune des parties à condition de respecter un préavis de 6 mois.

Les autres dispositions restent inchangées.

Fait à Angers, le,
(un exemplaire sera transmis à la Préfecture de Maine-et-Loire)

Pour Meldomys – O.P.H.

Le Directeur général,
Laurent COLOBERT

Pour le Centre Communal d'action Sociale

Le Président,
Nom.....
(cachet + signature)

Pour la commune de

Le Maire,
Nom.....
(cachet + signature)

L'ordre du jour étant épuisé, et aucune autre question n'étant posée, la séance est levée à 11h50.

Le Président,

Alain MAINGOT