

EXTRAIT DES DELIBERATIONS 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-BOURDOUDEX	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

➤ 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>	169,17
Fonds propres		20 785
	<i>en % de l'investissement</i>	24,97%
Subventions		4 246
	<i>en % de l'investissement</i>	5,10%
Emprunt		58 203
	<i>en % de l'investissement</i>	69,93%

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>	41,99%
Subventions	0
<i>en % de l'investissement</i>	0,00%
Emprunt	6 166
<i>en % de l'investissement</i>	58,01%

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>	60,49
Fonds propres	6 951
<i>en % de l'investissement</i>	22,98%
Subventions	5 327
<i>en % de l'investissement</i>	17,61%
Emprunt	17 967
<i>en % de l'investissement</i>	59,40%

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.

Synthèse des résultats prévisionnels

	REEL 2023 (NR)	EXTRAPO 2024 (NR)	OB 2025 (NR) TLA 3%	Extrapo 2024 vs Réel 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>	1 043 822	1 445 000	1 511 000	401 178	38%	66 000	5%
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>	1 934 531	1 937 000	2 230 000	2 469	0%	293 000	15%
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>	1 117 639	1 225 000	1 297 000	107 361	10%	72 000	6%
TAXES FONCIERES	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 IRRECOURVABLE	325 726	395 000	415 000	69 274	21%	20 000	5%
CHARGES FINANCIERES (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>	13 776 480	17 684 000	18 877 000	3 907 520	28%	1 193 000	7%
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 localites	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>	- 2 919 792	- 3 100 000	- 3 947 000	- 180 208	6%	- 847 000	27%
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%

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.

.....
Pour extrait conforme et certifié exécutoire,

Le Directeur Général,
Laurent COLOBERT

