

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-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 COUASON	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****✓ 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 : 3.510.0000 €

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 €
- Dégrevement 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 :

Source

Table with columns: Compte, REEL 2020 (NRI), REEL 2021 (NRI), REEL 2022 (NRI), REEL 2023 (NRI), BUDGET 2024 (NRI), EXTRAPO 2024 (NRI).

Summary table with columns: Compte, REEL 2020 (NRI), REEL 2021 (NRI), REEL 2022 (NRI), REEL 2023 (NRI), BUDGET 2024 (NRI), EXTRAPO 2024 (NRI).

Source : TCD Audit / rti en

Table with columns: Variations, Variations, Variations.

Table with columns: Réel 2023, Budget 2023, Extrapolé 2023, Réel 2022, Budget 2022, Extrapolé 2022.

Table with columns: Réel 2023, Budget 2023, Extrapolé 2023, Réel 2022, Budget 2022, Extrapolé 2022.

Table with columns: REEL 2020, REEL 2021, REEL 2022, REEL 2023, BUDGET 2024, EXTRAPO 2024.

Table with columns: REEL 2020, REEL 2021, REEL 2022, REEL 2023, BUDGET 2024, EXTRAPO 2024.

Table with columns: REEL 2020, REEL 2021, REEL 2022, REEL 2023, BUDGET 2024, EXTRAPO 2024.

Source

Table with columns: Variations, Variations, Variations.

Table with columns: Réel 2023, Budget 2023, Extrapolé 2023, Réel 2022, Budget 2022, Extrapolé 2022.

Table with columns: Réel 2023, Budget 2023, Extrapolé 2023, Réel 2022, Budget 2022, Extrapolé 2022.

Table with columns: REEL 2020, REEL 2021, REEL 2022, REEL 2023, BUDGET 2024, EXTRAPO 2024.

Table with columns: REEL 2020, REEL 2021, REEL 2022, REEL 2023, BUDGET 2024, EXTRAPO 2024.

Source : TCD Audit / rti en

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.

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

Le Directeur Général,
Laurent COLOBERT



REÇU EN PREFECTURE

le 31/10/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-049-274900034-20241022-CR221020241