

Nombre de conseillers		DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 JUIN 2024	
En exercice	35	Date de la convocation	07 JUIN 2024
Quorum	26	Secrétaire de séance	Valérie CALAMIA
Présents	30	N° de la délibération	10 - CA 2024-06-19
Représentés	3	Objet	Prospective financière 2023 – 2033
Votants	33		
Le 19/06/2024 à 14H00, les membres du Conseil d'administration se sont réunis au siège de GMVA – Rue Alfred Kasler à Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente.			

Participants (30) : Mme Hortense LE PAPE, Mme Soizic PERRAULT (vote à compter de la délibération n°6), M. David ROBO (vote jusqu'à la délibération n°10 incluse), M. Fabrice LOHER (en visio conférence), M. Marc BOUTRUCHE, M. Michel TOULMINET, Mme Annaïck HUCHET (en visio conférence), Mme Marie-Françoise CERES, Mme Martine LOHEZIC, Mme Morgane LE ROUX, Mme Myrienne COCHE, M. André KERVEADOU, M. Christian SEBILLE (vote jusqu'à la délibération n°11 incluse), M. Gilles CARRERIC (en visio conférence, vote jusqu'à la délibération n°10 incluse), M. Pascal BARRET, M. Pierre GUEGAN, Mme Marie-Jo LE BRETON, Mme Florence VIGNEAU, M. Jean-Noël TEXIER, M. Yves GICQUELLO (vote jusqu'à la délibération n°12 incluse), Mme Denise LAUSEIG, Mme Yolande HANVIC, Mme Lorette DRIN, Mme Marie-José LE CADRE, M. Donatien TRECANT, Mme Huguette LE CAHEREC, M. Christophe CLOEREC, Mme Caroline HOUZIAUX, Mme Delphine LE MANOUR, Mme Hélène LE GAL

Excusés ayant donné pouvoir (3) : Mme Marie-Hélène HERRY (pouvoir à Mme HUCHET), Mme Christine LE STRAT (pouvoir à M. Marc BOUTRUCHE), M. Philippe LE RAY (pouvoir à Mme LE PAPE),

Excusés (2) : M. Nicolas JAGOUDET, Mme Marie-Thérèse CABON

Délibération du Conseil d'administration du 13 décembre 2023	Mise à jour de la prospective financière 2022 – 2031
--	--

L'actualisation de la prospective financière, dont les résultats sont joints en annexe, prend en compte les objectifs de développement des activités de l'Office et leurs impacts sur l'évolution des ressources sur les 10 prochaines années, notamment celles affectées au financement de la politique d'investissement.

Le plan d'investissement retenu dans la prospective est principalement financé par :

- des emprunts, dans des proportions permettant de maîtriser l'évolution du taux d'endettement sur les prochaines années,
- par des subventions, calculées selon les dispositifs en vigueur aujourd'hui (« aides à la pierre »),
- par des fonds propres, mobilisés en équilibre des plans de financement, et issus :
 - des résultats courants de l'Office, soutenus notamment par la revalorisation des loyers à la relocation et suite aux réhabilitations,
 - des produits de vente, à hauteur de 12,5 M€ en moyenne annuelle, de logements locatifs sociaux (objectif de 100 ventes par an) et d'ilots fonciers créés par les déconstructions sur les opérations de renouvellement urbain,
 - de l'émission de titres participatifs, évalués à 10 M€ par an sur la durée de la prospective.

Le scénario 0 « équilibre » est caractérisé par des indicateurs financiers soutenus par les objectifs de ressources évalués ci-avant et un financement équilibré du plan d'investissement. Les opérations réalisées sur 10 ans représentent un investissement annuel moyen de **159,2 M€**, correspondant, sur 10 ans, à la production de 6 248 logements locatifs neufs, à la réhabilitation de 5 320 logements sur le parc ancien et à la déconstruction de 2 698 logements locatifs ou équivalents-logements en habitat spécifique.

L'équilibre de ce scénario est notamment marqué par :

- un autofinancement positif et supérieur aux ratios prudentiels HLM (5,3 % des produits locatifs en moyenne annuelle),
- par un potentiel financier positif sur la durée de la prospective et évalué à près de 50 M€ à 10 ans.

Le scénario 1 « théorique » identifie le besoin de financement de l'Office à hauteur d'un objectif d'investissement de **221,9 M€** en moyenne annuelle, soit + 625 M€ sur 10 ans par rapport au scénario 0. La mobilisation de nouvelles ressources financières à hauteur de **150 M€** permettront ainsi de financer la production de **+ 1 798 logements locatifs neufs supplémentaires** et la réhabilitation de **+ 2 802** logements supplémentaires sur le parc ancien.

La prochaine actualisation de la prospective financière intégrera les orientations du PSP soumis à délibération et les impacts de la Stratégie Nationale Bas Carbone 2050. Cette actualisation permettra d'appréhender l'évolution du modèle économique HLM, tenant compte notamment des trajectoires normatives sur la réhabilitation du parc locatif.

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré à l'UNANIMITE, prend acte des hypothèses d'actualisation de la prospective financière.

