

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	29	N° de la délibération	05 - CA 2024-06-19
Représentés	3	Objet	Rapport annuel de gestion, approbation des comptes annuels, arrêtés au 31 décembre 2023, rapport des commissaires aux comptes, quitus et affectation du résultat, bilan financier de l'OFS de Morbihan Habitat
Votants	32		
Le 19/06/2024 à 14H00, les membres du Conseil d'administration se sont réunis au siège de GMVA, rue Alfred Kastler à Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente.			

Délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022	Débat d'orientation budgétaire relatif à l'exercice 2023
Délibération du Conseil d'administration du 14 décembre 2022	Actualisation des orientations budgétaires 2023
Délibération du Conseil d'administration du 10 janvier 2023	Vote du budget pour l'année 2023
Délibération du Conseil d'administration du 24 mai 2023	Actualisation du budget 2023

Participants (29) : 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 Myriam 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

L'OPH fusionné au 1^{er} janvier 2023, Morbihan Habitat, clôture aujourd'hui son 1^{er} exercice comptable. Les comptes annuels 2023 vous sont présentés pour approbation, à l'appui :

- du rapport de gestion, des états comptables réglementaires et de l'annexe littéraire, joints en annexe,
- du rapport des Commissaires aux comptes, présentés en séance par les cabinets TGS France et MAZARS.

Le rapport de gestion a été adapté en comparant l'année 2023 aux comptes combinés sur 2 ans des 3 ex-OPH (2021 et 2022). Cette présentation permet d'expliquer l'évolution des activités et de la situation financière de MH, sur un périmètre comparable. Sur un plan réglementaire, la fusion au 1^{er} janvier 2023 s'est traduite par une « acquisition » des actifs de Vannes Golfe Habitat et Lorient Habitat par Bretagne Sud Habitat. Les états réglementaires établissent ainsi un comparatif entre l'exercice 2023 de MH et les exercices précédents de Bretagne Sud Habitat, seul. Une présentation conforme aux états réglementaires est annexée au rapport de gestion, sans commentaires particuliers sur les variations entre les exercices.

L'année 2023 est notamment marquée par :

- la mise en œuvre de la fusion à travers le déploiement de process harmonisés et d'outils informatiques communs, conduisant au transfert des 3 anciens ERP vers l'ERP unique, ULIS, au 1^{er} janvier 2024,
- par l'accélération des investissements, principalement sur la production neuve, soutenue par les titres participatifs émis auprès des collectivités de rattachement, le Département du Morbihan ayant souscrit 5 M€ de titres en décembre 2023,
- par la dégradation des équilibres financiers, impactés par l'inflation des charges et coûts de construction et la forte hausse des taux d'intérêts sur les emprunts.

Mis en ligne du 28-06-2024 au 28-08-2024

Ces impacts expliquent le résultat net 2023, à **11,2 M€**, contre 21,1 M€ en 2022, soit une division quasiment par deux du résultat net (- 9,9 M€). Les détails des différentes variations sont commentés dans le rapport de gestion.

Les principales ressources de MH sont stabilisées voire progressent, notamment sur les produits locatifs avec la mise en service sur 2023 de **328 logements neufs**. Le contexte général de recul des transactions immobilières est également observé à MH avec un abattement de près de 50% sur les ventes de logements HLM par rapport à 2022 (28 logements contre 54). L'impact sur le résultat est néanmoins préservé par les recettes exceptionnelles de vente à la promotion immobilière d'îlots fonciers créés par la déconstruction de groupes locatifs anciens (2,2 M€).

La progression des recettes locatives ne compense pas l'augmentation des dépenses, dont l'impact explique la dégradation des résultats. Le coût de la dette connaît une forte augmentation corrélée à la hausse des taux d'intérêt, notamment le taux du livret A qui a été multiplié par 6 en 3 ans (de 0,5 à 3 %). L'impact de l'augmentation de la charge d'intérêt sur le résultat est de **- 9,8 M€** (22 M€ contre 12,2 en 2022) et correspond à l'indexation des intérêts sur les courbes de taux. Enfin, le déploiement opérationnel de la fusion et des objectifs d'investissement, tant en réhabilitation qu'en construction neuve ou renouvellement urbain, conduisent au renforcement des moyens humains. L'effectif moyen progresse ainsi de **+ 11,8 postes équivalents temps plein**, soit 534 personnels à fin 2023, ce qui explique, avec l'impact des différents accords de convergence des rémunérations et avantages sociaux (+ 1,4 M€), la progression de **+ 1,9 M€** des charges de personnel.

Le résultat d'exploitation est déficitaire d'**1 M€**, et illustre à ce titre le décalage important entre la progression des recettes, indexées sur un **IRL à 3,50 %** et celle des charges, indexées sur des taux d'inflation, notamment l'indice du coût de la construction, particulièrement volatiles. Les produits financiers issus des placements réglementés de la trésorerie et les produits exceptionnels, notamment liés aux ventes de patrimoine, contribuent à maintenir l'équilibre économique de MH.

L'autofinancement net HLM, à **18,2 M€**, est relativement stabilisé par rapport à 2022 (- 1,8 M€). Cette stabilité s'explique principalement par les dispositions particulières de remboursement des prêts à la Banque des territoires, 1^{er} financeur de MH avec un encours de **86 %** de la dette totale (871,9 M€). En période de hausse du taux du livret A, le remboursement en capital des prêts est modulé de façon à limiter l'impact sur les finances des organismes HLM. Cet « amortisseur » de hausse génère un sous-amortissement voire un différé d'intérêts qui seront récupérés en période de baisse du taux du livret A. Le sous-amortissement des prêts se traduit par un gain sur l'autofinancement de **+ 3,8 M€**.

L'autofinancement vient abonder les fonds propres mobilisés par MH en financement de la politique d'investissement délibérée par le Conseil d'administration. La section « investissements » comptabilise ainsi **90,4 M€** de dépenses auprès des entreprises du bâtiment, sur les différentes opérations engagées à la fois auprès des locataires sur le patrimoine existant, qu'en faveur des demandeurs de logement social, en production de logements neufs. Le cycle de financement des opérations s'est notamment traduit par un prélèvement sur la trésorerie à hauteur de **- 21,6 M€**, compensé par le soutien financier du Département du Morbihan, à travers la souscription de titres participatifs pour 5 M€. L'apport de titres participatifs permet de maintenir une politique volontariste sur la production de logements neufs, dont l'objectif est fixé à **900 logements par an** sur les 5 prochaines années, soutenu par un projet d'émission de 45 M€ de titres participatifs auprès des 3 collectivités de rattachement de MH.

Le Conseil d'administration est invité, après avoir pris connaissance du rapport de gestion et de l'arrêté des comptes annuels, à procéder à l'affectation du résultat de MH, conformément aux dispositifs applicables aux OPH en comptabilité commerciale.

Il est rappelé à cet effet que la réglementation particulière au logement social, notamment européenne, impose une dissociation des activités relevant des services d'intérêt économique général (SIEG) de celles qui n'en relèvent pas. Cette dissociation se traduit par une comptabilité analytique distincte des produits et charges associés aux deux activités. La réglementation impose, depuis le 1^{er} janvier 2021, une affectation distincte du résultat issu des activités SIEG, de celui hors SIEG.

L'activité principale de MH, relative à la construction, la gestion technique, la gestion locative et/ou la vente de logements et établissements sociaux agréés relève de la définition du SIEG.

L'activité hors SIEG à MH recouvre :

- les logements non conventionnés à l'APL (commerces, gendarmeries, crèches, garages...),
- les prestations de services hors logement social (maîtrise d'ouvrage publique...),
- l'aménagement foncier (concessions et opérations sur foncier propre),
- les ventes hors patrimoine locatif social ou accession sociale (terrain à bâtir...).

Le résultat hors SIEG est excédentaire en 2023, à + 1 M€ contre + 0,9 M€ en 2022. Les résultats des activités du pôle aménagement et des cessions foncières à la promotion immobilière ont contribué à l'excédent du résultat des activités hors SIEG.

Cet excédent pourra ainsi contribuer au financement de nouvelles activités relevant de la définition hors SIEG, notamment l'activité liée aux services publics (gendarmeries, maisons d'assistante maternelle, etc...).

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré à l'UNANIMITE, affecte le résultat 2023, d'un montant de **11 160 379,97 €**, de la façon suivante :

	Montants à affecter	Montants affectés
Quote-part de résultat issue des activités SIEG, dont 3 326 777,19 € d'excédent sur les cessions immobilières	10 123 116,12 €	
Réserves sur cessions immobilières - Activités relevant du SIEG depuis 2021 (C/106851 créé en 2021)		3 326 777.19 €
Report à nouveau (crédeur) - Activités relevant du SIEG depuis 2021 (C/11011 créé en 2021)		6 796 338.93 €
Quote-part de résultat issue des activités hors-SIEG, dont 0 € d'excédent sur les cessions immobilières	1 037 263,85 €	
Réserves sur cessions immobilières - Activités relevant du hors SIEG depuis 2021 (C/10685 créé en 2021)		0,00 €
Report à nouveau (crédeur) - Activités relevant du hors SIEG depuis 2021 (C/11012 créé en 2021)		1 037 263,85 €

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré à l'UNANIMITE :

- approuve les comptes annuels financiers 2023,
- en donne quitus au Directeur général,
- autorise la diffusion du rapport de gestion aux organismes de tutelle, de contrôle et partenaires financiers,
- affecte le résultat 2023 tel que proposé ci-dessus.



Mis en ligne du 28-06-2024 au 28-08-2024

Accusé de réception en préfecture
056-275600047-20240619-5CA-2024-06-19-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024