

ANNEXE LITTÉRAIRE

AUX COMPTES DE L'EXERCICE 2023

SOMMAIRE

	PAGES
FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE	2
I - FUSION DES 3 OPH MORBIHANNAIS AU 1 ^{ER} JANVIER 2023	2
II - IMPACTS DU CONTEXTE INFLATIONNISTE	2
III - DIVERSIFICATION DES FINANCEMENTS	3
IV - DISSOLUTION DE SOCIETES	3
REGLES ET METHODES COMPTABLES	4
I - METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION	4
II - METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU BILAN	5
III - MODIFICATIONS APPORTEES A LA PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS ET AUX METHODES D'EVALUATION	12
IV - ENGAGEMENTS HORS BILAN (non inclus dans l'annexe 5 de l'état règlementaire)	12
V - COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT	13
EVENEMENTS POST-CLÔTURE	16

FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE

I - FUSION DES 3 OPH MORBIHANNAIS AU 1^{ER} JANVIER 2023

Les 3 OPH du Morbihan, Vannes Golfe Habitat, Lorient Habitat et Bretagne Sud Habitat, ont fusionné au 1^{er} janvier 2023, à travers une transmission universelle de patrimoine (TUP) vers Bretagne Sud Habitat, redénommé « Morbihan Habitat ». L'exercice 2023 est donc le premier exercice comptable de l'OPH Morbihan Habitat, dont les états comptables réglementaires sont présentés en les comparant à ceux de Bretagne Sud Habitat en 2022.

1 - Changement de progiciel de gestion au 1^{er} janvier 2024

Le changement de progiciel de gestion, vers la solution ULIS de la société SOPRA, planifié initialement sur 2023, puis décalé au 1^{er} janvier 2024, s'est traduit par un maintien sur l'exercice comptable 2023 des 3 progiciels utilisés par les ex-OPH.

Dès lors, les enregistrements comptables de l'exercice 2023 ont été saisis sur les 3 progiciels de gestion respectifs des 3 ex-OPH. Les écritures comptables ont ensuite été rassemblées dans une balance unique, en date de valeur du 31 décembre 2023. Les fichiers des écritures comptables ont ensuite été fusionnés pour satisfaire aux obligations fiscales en la matière (obligation de produire un fichier d'écritures unique pour une entité juridique donnée).

Les 3 progiciels de gestion des ex-OPH ont été arrêtés le 08 décembre 2023 afin d'organiser la reprise des données informatiques sur les dernières semaines de l'année. L'émission de bons de commande « papier », pendant cette période d'interruption informatique, permettait de maintenir la continuité de service, notamment sur la gestion technique de proximité.

Les bons de commande ainsi passés sur les 3 dernières semaines de décembre 2023 ont été facturés sur 2024, avec une prise en compte décalée sur l'exercice 2024 des impacts comptables correspondants. Ces impacts comptables représentent une charge d'exploitation, répartie entre l'entretien courant, la maintenance, le gros entretien, les diagnostics et honoraires techniques, etc... qui aurait pu être rattachée à l'exercice 2023, en fonction de la prise en compte des bons de commande et de la date de réalisation des prestations. Le décalage de cette charge sur 2024 conduit ainsi à réévaluer le résultat de l'exercice 2023. L'exercice 2024 pourrait être minoré par le report sur 2024 de ces factures.

2 - Harmonisation des méthodes d'amortissements

La fusion des 3 OPH morbihannais s'est notamment traduite par une convergence des méthodes d'amortissement des immobilisations, conformément aux règles et méthodes comptables de l'Office fusionné, délibérées par le Conseil d'administration en date du 24 mai 2023.

Les modalités d'amortissement sont indiquées ci-après. Les modifications apportées aux calculs des composants et aux durées d'amortissement s'appliquent aux achevements des opérations d'investissement réalisés sur 2023 sans modification des durées restantes sur les immobilisations achevées avant le 1^{er} janvier 2023 au sein des 3 ex-OPH.

II - IMPACTS DU CONTEXTE INFLATIONNISTE

Les comptes 2023 continuent d'intégrer les impacts économiques liés au contexte inflationniste, se traduisant par une forte revalorisation des principaux postes de dépenses, notamment :

- les charges énergétiques récupérables auprès des locataires et celles affectées aux dépenses de fonctionnement de Morbihan Habitat,
- les dépenses de fonctionnement et d'investissement auprès des entreprises du bâtiment indexées sur l'indice du coût de la construction,
- et les charges d'intérêts des emprunts souscrits à taux variable ou au taux du livret A.

III - DIVERSIFICATION DES FINANCEMENTS

1 - Prêts « haut de bilan bonifiés »

L'évolution du modèle économique du logement social est notamment accompagnée par la mise en œuvre de nouveaux types de financement, sous la forme de prêts « haut de bilan », accordés par La Caisse des dépôts et bonifiés par Action logement en contrepartie de droits de réservation sur les logements financés. La finalité de ces prêts est ainsi d'accompagner le développement des organismes par une ressource de financement d'une durée de 40 ans, bonifiée par un différé d'amortissement et une gratuité des intérêts sur les 20 premières années.

Au 31 décembre 2023, les prêts souscrits à ce titre représentent un encours de 15 012 k€, pour une enveloppe de financement de 15 412 k€ dont 145 k€ restent à souscrire et 255 k€ restent à percevoir.

2 - Prêt relais

Le prêt relais souscrit par ex-BSH en mars 2021, pour un montant de 11,4 M€, a été remboursé à son échéance en juin 2023. Ce prêt relais était affecté au préfinancement sur 24 mois de 2 opérations de construction d'établissements d'habitat spécifique (la résidence autonomie d'ARZON, et la résidence habitat jeunes de PLOËRMEL). L'ingénierie financière associée à ces prêts consistait à neutraliser les coûts du préfinancement par le placement des excédents de trésorerie sur un Livret A. La réduction de ces coûts bénéficie directement aux gestionnaires des établissements construits, par un meilleur équilibre économique entre le coût de revient et la redevance quittancée.

3 - Titres participatifs

La Loi ELAN a ouvert la possibilité pour les organismes de logement social d'émettre des titres participatifs dans l'objectif de renforcer leurs fonds propres. Le plan d'investissement de Morbihan Habitat est soutenu par les collectivités de gouvernance, à travers un plan prévisionnel de financement par titres participatifs de 45 M€ sur 6 ans. Un premier contrat d'émission a été signé le 15 décembre 2023 avec le Département du Morbihan, pour un montant de 5 M€. Les titres participatifs sont affectés au financement des opérations de production neuve de logements locatifs sociaux.

Le portefeuille des titres participatifs est de 17 M€ au 31 décembre 2023, répartis entre les porteurs bancaires (12 M€) et les collectivités de rattachement (5 M€).

IV - DISSOLUTION DE SOCIETES

1 - SCCV REPUBLIQUE

La SCCV REPUBLIQUE, créée entre ex-Lorient Habitat et ESPACIL HABITAT, a clôturé ses activités fin 2022 et a été dissoute le 30 juin 2023. Cette dissolution impacte le résultat par imputation de la quote-part de déficit de la SCCV, soit 117,88 € pour Morbihan Habitat.

2 - SAC MORBIHAN HABITAT

La société de coordination Morbihan Habitat, créée le 8 janvier 2020 entre les 3 Offices Publics de l'Habitat du Morbihan (Vannes Golfe Habitat, Lorient Habitat et Bretagne Sud Habitat), qui ont depuis acté leur fusion à effet du 1^{er} janvier 2023, a été dissoute par décision du Conseil d'administration de l'Office Morbihan Habitat, en date du 15 mars 2023. Le maintien d'une société de coordination avec un associé unique n'était pas possible, et ladite société a été fusionnée à l'OPH, par voie de transmission universelle de patrimoine, à effet du 1^{er} janvier 2023.

L'impact sur le résultat de Morbihan Habitat est neutre, la société de coordination équilibrant son compte de résultat par des cotisations de ses membres à hauteur de son budget de fonctionnement.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

I - METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2023 sont :

- établis conformément au plan de comptes listé au titre I de l'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée ;
- présentés conformément au chapitre 2 du Titre IV de l'arrêté du 8 décembre 2023 ;
- établis selon les règles (et méthodes comptables) d'évaluation prévues par :
 - le plan comptable général (règlement de l'ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 et les règlements suivants de l'ANC qui sont venus le modifier ou le compléter) ;
 - le règlement de l'ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée et les règlements modificatifs ; et
 - l'avis du 16 février 2023 accompagnant les commentaires de comptes, modifiant les avis précédents.

La comptabilité spécifique aux concessions d'aménagement est traduite principalement ainsi dans le bilan :

- **stocks et encours de production de bien** : pour le montant des coûts engagés en cumulé à la clôture de l'exercice, diminué de celui estimé des fonciers cédés,
- **comptes de régularisation actif ou passif** : pour la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et profits du concédant,
- **comptes de provisions pour risques et charges** : pour le montant des charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits est la méthode des coûts historiques et les comptes ont été établis en respectant les principes suivants :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,
- principe de prudence,
- non-compensation,
- principe d'intangibilité du bilan d'ouverture.

II - METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU BILAN

ACTIF :

1 - Actifs immobilisés

a. Evaluation et amortissements des immobilisations incorporelles

Evaluation :

Les immobilisations incorporelles sont composées principalement :

- des logiciels qui sont comptabilisés à leur coût d'acquisition constitué de leur prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables à la préparation en vue de l'utilisation envisagée,
- des baux comptabilisés à l'entrée pour leur montant initial et les frais annexes.

Amortissements :

Nature des investissements	Durées d'amortissement
Logiciels	3 ans
Baux	En fonction de la durée du bail ou de la durée de vie du composant « structure » si celle-ci est inférieure à la durée du bail

b. Evaluation et amortissements des immobilisations corporelles

Evaluation :

Ces immobilisations sont principalement relatives aux immeubles de rapport, construits ou acquis, et à leurs programmes d'amélioration. Elles sont comptabilisées à leur prix de revient (coût d'acquisition ou de production), incluant notamment les dépenses d'acquisition, les dépenses de construction ou d'amélioration ainsi que tous les coûts directement attribuables, engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue.

Le coût de revient des programmes de logements neufs, de réhabilitations et d'aménagements comprennent un transfert de charges internes, correspondant à la **conduite d'opération interne**, calculée conformément à l'instruction comptable des organismes de logement social relative aux coûts internes de production.

Les immobilisations sont traitées différemment en fonction de leur stade d'avancement :

- les **immobilisations en cours** comprennent les immeubles dont la mise en service n'est pas encore réalisée, ces immobilisations étant comptabilisées à leur valeur de production et transférées, à l'achèvement des travaux, en compte « immeuble de rapport » après ventilation du coût global par composant,
- les **immobilisations achevées** sont décomposées et amorties à partir de leur livraison (matériels), ou de leur réception (immeubles de rapport).

Les immobilisations achevées sont ventilées en différents composants au regard de la nature des coûts engagés :

- le composant foncier est ventilé en fonction de sa valeur justifiée par :
 - un acte d'acquisition pour les opérations de construction neuve,
 - ou, par sa valeur plafonnée par les PLH s'il s'agit d'une opération de déconstruction / reconstruction,
 - ou par un ratio fixé par la Banque des territoires pour les opérations acquises en VEFA à la promotion immobilière,
- les différents éléments des constructions sont décomposés en appliquant au coût global les pourcentages de ventilation des catégories de composants indicatifs établis conformément aux études réalisées par le CSTB en 2014, et présentées ci-après.

Les programmes d'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux sont adaptés aux particularités de chaque opération :

- l'opération d'acquisition peut être décomposée conformément aux études réalisées par le CSTB (cf. tableau 1 ci-dessus), sauf analyse particulière conduisant à limiter le nombre de composants de l'immeuble acquis,
- les composants sont amortis sur la durée restante par rapport à leur âge à la date d'acquisition,

- les composants retenus dans les travaux du programme d'amélioration sont comptabilisés pour leur montant réel.

Pour les immobilisations autres que les immeubles de rapport, les actifs sont comptabilisés à :

- leur coût d'acquisition,
- la valeur d'apport pour les biens reçus à titre d'apport ou en nature,
- la valeur vénale pour les biens acquis par voie d'échange, à titre gratuit ou pour un montant symbolique.

Les programmes d'investissements sont mis en amortissement à compter de leur livraison. Leur coût de revient intègre, le cas échéant, les dernières factures à recevoir. Les éventuelles régularisations, entre la facturation réelle et « provisionnée », sont traitées lors de la clôture financière des opérations.

Amortissements :

Les durées de vie des composants constituent les durées d'amortissement des immobilisations correspondantes.

Les durées d'amortissements indiquées ci-après sont des durées maximales, susceptibles d'être réduites en présence de situations juridiques particulières.

Tableau 1 – immobilisations liées aux logements locatifs sociaux neufs :

Nature des composants	Collectifs	Individuels	Durées d'amortissement
Structure des ouvrages	77,70 %	80,80 %	55 ans
Menuiseries extérieures	3,30 %	5,40 %	30 ans
Chauffage collectif	3,20 %	nc	30 ans
(ou) chauffage individuel	3,20 %	3,20 %	18 ans
Electricité	5,20 %	4,20 %	25 ans
Plomberie et sanitaires	4,60 %	3,70 %	30 ans
Ascenseurs	2,80 %	nc	25 ans
Étanchéité	1,10 %	nc	22 ans
Ravalement avec amélioration	2,10 %	2,70 %	25 ans
TOTAL	100,00 %	100,00 %	

Tableau 2 – immobilisations liées aux autres constructions neuves (établissements d'habitat spécifique, locaux d'activité, etc.) :

Nature des composants	Collectifs	Individuels	Durées d'amortissement
Structure des ouvrages	77,70 %	80,80 %	40 ans
Menuiseries extérieures	3,30 %	5,40 %	30 ans
Chauffage collectif	3,20 %	nc	30 ans
(ou) chauffage individuel	3,20 %	3,20 %	18 ans
Electricité	5,20 %	4,20 %	25 ans
Plomberie et sanitaires	4,60 %	3,70 %	30 ans
Ascenseurs	2,80 %	nc	25 ans
Étanchéité	1,10 %	nc	22 ans
Ravalement avec amélioration	2,10 %	2,70 %	25 ans
TOTAL	100,00 %	100,00 %	

Tableau 3 – immobilisations liées aux programmes d'acquisition-amélioration, de réhabilitation, et de renouvellement de composants :

Les programmes de réhabilitation et de renouvellement de composants sont décomposés conformément à la nature des composants retenue par le CSTB. Ces composants sont retenus pour leur montant réel et amortis sur des durées identiques à celles retenues pour les bâtiments d'origine.

Les dépenses de renouvellement de composants ne sont pas immobilisées et sont directement comptabilisées en charges de gros entretien, dès lors qu'il s'agit de travaux isolés et exceptionnels d'un montant inférieur à 4 k€ HT.

Nature des composants	Collectifs	Individuels	Durées d'amortissement
Immobilisations liées aux logements locatifs sociaux et aux autres constructions neuves	au réel ou pourcentages CSTB pour le coût d'acquisition	au réel ou pourcentages CSTB pour le coût d'acquisition	durée du composant limitée à la durée de vie maximale de la structure

Tableau 4 –autres immobilisations :

Nature des investissements	Durées d'amortissement
Matériels informatiques et de bureautique	4 ans
Matériels et outillages liés aux interventions en bâtiments	5 ans
Matériels de transport	5 ans
Mobiliers de bureau	10 ans
Installations générales, agencements et aménagements	10 ans
Aires de jeux	5 ans
Aménagements extérieurs et résidentialisation spécifiques à un quartier d'habitat social	10 ans
Conteneurs enterrés	15 ans
Réhabilitations réalisées antérieurement à la réforme comptable de 2005	22 ans

c. Evaluation des pertes de valeur sur immobilisations (dépréciation ou amortissement exceptionnel)

En présence d'indice de perte de valeur, constituée par exemple par une vacance locative pérenne, la valeur des actifs immobilisés est corrigée au bilan en fonction du contexte constitutif de la perte de valeur :

- si la perte de valeur n'est pas certaine et que le contexte est réversible, une dépréciation est comptabilisée le cas échéant, à hauteur de la différence entre la VNC (valeur nette comptable) et la valeur de réemploi, calculée à la date de vacance du groupe locatif,
- si la perte de valeur est certaine, un amortissement exceptionnel est comptabilisé sur la durée restante jusqu'à la date de constitution de la perte de valeur.

d. Evaluation des immobilisations financières

Les titres de participation sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition. Si en fin d'exercice, la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée de la différence.

2 - Evaluation des stocks

Les stocks représentent essentiellement :

a. Les opérations d'accession à la propriété :

Ces opérations comportent des logements vendus en location-accession ou accession sociale directe et la vente de terrains à bâtir hors concessions d'aménagement. Les produits correspondants sont comptabilisés à l'achèvement des opérations.

b. Les concessions d'aménagement :

Les règles d'évaluation des valeurs d'exploitation appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable général. Il existe une exception à ce principe général sur les en cours de concessions d'aménagement qui font l'objet de l'analyse ci-dessous.

Le montant figurant au bilan sous la rubrique encours de conventions d'aménagement résulte de la différence entre le cumul des dépenses HT (frais financiers et frais exceptionnels compris) et le montant des coûts de revient des

éléments cédés, estimés en fin d'exercice, de manière globale, par application au coût de revient prévu par le compte rendu financier de la fraction établie comme suit :

- au numérateur → le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante,
- au dénominateur → le montant global des produits prévus par le compte rendu financier hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante.

La comptabilité traduit les concessions d'aménagement sous les rubriques du bilan suivantes :

- stocks / en cours de production de biens : pour le montant des coûts engagés en cumulé à la clôture de l'exercice diminué de celui estimé des éléments cédés,
- comptes de régularisation actif ou passif : pour la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et profits du concédant,
- compte de provisions pour risques et charges :
 - pour le montant des charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice,
 - pour le montant des risques de pertes à terminaison sur les opérations concédées aux risques du concessionnaire,
 - pour le montant des coûts de liquidation des opérations achevées.

c. Les stocks de fournitures et produits consommables :

Les stocks de fournitures et produits nécessaires à l'entretien du parc locatif (notamment par la régie) font l'objet d'un inventaire permanent et sont valorisés à l'inventaire au coût unitaire moyen pondéré.

3 - Evaluation des créances d'exploitation

Les créances d'exploitation sont inscrites pour leur valeur nominale et sont principalement composées :

- des créances sur locataires et organismes payeurs, au titre des loyers quittancés,
- des créances auprès des collectivités sur les concessions d'aménagement et mandats d'AMO ou maîtrise d'ouvrage,
- des subventions à recevoir de l'Etat ou autres collectivités locales, notifiées non encaissées,
- des dégrèvements de taxes foncières notifiés par l'administration dans le cadre de travaux d'économie d'énergie ou d'accessibilité handicapés,
- de la tva déductible.

a. Les créances locataires

Les créances présentant un risque de non-recouvrement sont enregistrées dans un compte « clients douteux ». Les provisions sur créances douteuses, d'un montant inférieur à 12 mois de loyers, sont constituées en fonction d'une évaluation du risque calculée à partir d'un observatoire établi par la FNOPH.

Taux de provision par zone de tension et par tranche des créances	Tendances observées		
	0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois
Zone 3	4 à 6 %	25 à 30 %	45 à 50 %
Taux proposé pour l'Office	5 %	27,50 %	47,50 %

Les créances d'une antériorité supérieure à 12 mois et sur locataires partis sont dépréciées à 100%.

Les dépôts de garantie ne sont pas déduits du montant de la provision.

Une perte est constatée dès lors que la créance ne peut être recouvrée au vu de la situation du créancier.

Les créances sur locataires partis sont prescrites et donc constatées en pertes, dès lors que leur antériorité est supérieure à 3 ans à la date de clôture de l'exercice, et qu'il est constaté une vacuité des procédures de recouvrement.

b. Les autres créances

Les autres créances incluent notamment **les débours sur les opérations en mandat pour les dépenses cumulées sur les opérations n'ayant pas fait l'objet de reddition**. Conformément aux directives énoncées dans le guide comptable de l'aménagement, c'est la position nette des créances et dettes à l'égard du mandant qui est reprise à l'actif ou au passif des comptes annuels.

Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

4 - Disponibilités

Les placements sont comptabilisés à leur valeur nominale et les intérêts courus non échus sont constatés à la clôture de l'exercice.

5 - Charges constatées d'avance

Les assurances « dommages ouvrage » sont comptabilisées en charges constatées d'avance (C/4862), conformément à un commentaire de l'instruction comptable applicable aux organismes de logements sociaux. A compter de la déclaration d'achèvement des travaux, la charge à répartir est étalée sur 10 ans par le compte de résultat (C/61621).

Cette méthode de comptabilisation est appliquée à l'ensemble des opérations achevées à compter du 1^{er} janvier 2023.

PASSIF :

1 - Fonds propres affectés à l'habitat spécifique

Les conventions de location d'établissements d'habitat spécifique (logements-foyers) fixent la règle de calcul de la redevance quittancée annuellement aux gestionnaires de ces établissements. La redevance est différente des loyers par la constitution d'un ensemble de postes de dépenses calculés à l'euro près selon une directive nationale de l'USH. Ces postes correspondent aux coûts supportés par l'Office, propriétaire de l'ensemble immobilier donné en location, et comprennent :

- les annuités des emprunts contractés pour la construction et la(les) réhabilitation(s),
- le maintien d'annuités, s'il est convenu entre gestionnaire et propriétaire à l'issue du remboursement des emprunts,
- la reconstitution des fonds propres s'ils sont compris au plan de financement,
- les frais d'assurance multirisques, Les taxes foncières et les taxes d'enlèvement des ordures ménagères de l'ensemble immobilier,
- les frais de gestion de l'Office propriétaire, calculés sur un index appliqué au coût de revient de l'ensemble immobilier,
- une participation annuelle aux dépenses de gros entretien et de renouvellements de composants, calculée sur un index appliqué au coût de revient de l'ensemble immobilier.

Les directives nationales de l'USH imposent un suivi annuel des dépenses de gros entretien et renouvellements de composants, de façon à régler le niveau de quittancement en fonction des programmes de travaux convenus entre propriétaire et gestionnaire. Ce suivi correspond ainsi au « solde non consommé » des participations quittancées après déduction des dépenses réalisées à ce titre.

Le solde constitue ainsi une réserve identifiée pour chaque établissement quittancé, de façon extra-comptable, car ce solde ne représente pas des travaux identifiés et programmés, mais plutôt une réserve de fonds propres spécifiquement affectée à chaque établissement d'habitat spécifique.

Le solde extra-comptable des participations aux dépenses de gros entretien et renouvellements de composants est présenté dans le rapport de gestion des comptes annuels et les perspectives financières, de façon à identifier la part du potentiel financier (les fonds propres) affectés distinctement à chaque établissement d'habitat spécifique (cf. IV 1- ci-après).

2 - Comptabilisation des subventions d'investissement

Les subventions d'investissement sont comptabilisées au bilan dès leur notification de décision pour le montant de la participation prévue ou en fonction de la valeur vénale des biens, lors de la réception gratuite ou pour un montant symbolique des immobilisations acquises ou reçues.

Les subventions qui financent les constructions ou acquisitions font l'objet d'un passage au compte de résultat selon le même rythme que l'amortissement de la structure qu'elles financent. Les subventions affectées au terrain sont amorties de manière linéaire sur 10 ans. Les subventions finançant les travaux d'amélioration et de réhabilitation sont rapportées au résultat selon le même rythme d'amortissement de ces travaux.

Les subventions sont soldées intégralement ou partiellement lors de la sortie de l'immobilisation financée par ces dernières.

Les subventions et participations des collectivités aux concessions d'aménagement foncier sont comptabilisées à l'encaissement, conformément aux obligations spécifiques de présentation des Comptes Rendus Annuels aux Collectivités Locales (CRACL) relatifs à l'avancement de l'opération concédée.

3 - Provision pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges sont réparties sur plusieurs postes :

a. Les allocations « chômage » :

Morbihan Habitat ayant opté pour le régime d'auto-assurance, une provision est constituée à la clôture de l'exercice pour prendre en compte les éventuelles charges d'indemnisation couvrant la période de chômage des personnels quittant l'Office. Les provisions « chômage » sont estimées au regard de la sortie « probable » de ressources.

Une provision est ainsi constituée pour couvrir les droits restants des anciens salariés des 3 ex-OPH et de l'Office fusionné, qui sont aujourd'hui indemnisés au titre des allocations « chômage ».

Aucune provision n'est constituée pour les personnels ayant quitté les 3 ex-OPH et l'Office fusionné, avec un « compteur » de droits à allocations « chômage » pouvant être exercé sur une période de 5 années suivant la fin de leur contrat. Ces droits constituent un « passif éventuel » évalué dans l'annexe littéraire aux comptes annuels (cf. IV 3- ci-après).

b. Les indemnités de départ à la retraite :

Une provision est constituée, pour les salariés sous contrat de travail, à partir d'une évaluation des indemnités de départ à la retraite calculées sur des hypothèses statistiques prenant en compte :

- un âge de départ à 65 ans, sauf situations individuelles identifiées,
- une assiette de calcul de l'indemnité constituée par le salaire brut revalorisé de 1% par an jusqu'à la date du départ,
- une pondération de l'indemnité par application d'un coefficient de « turn-over » et d'une table de mortalité.

c. Les médailles du travail :

Une provision pour versement d'une gratification au titre des médailles du travail est constituée à partir d'une liste des personnels éligibles au regard des critères d'âge et d'ancienneté, pondérée par application d'un coefficient de « turn-over » et d'une table de mortalité.

d. Les dépenses programmables de gros entretien :

Une provision est constituée au titre des charges prévisionnelles de gros entretien à réaliser sur les immeubles de rapport, en retenant :

- les travaux programmés sur le clos couvert (nettoyage et ravalement des façades et toitures),
- une programmation pluriannuelle des dépenses, établie immeuble par immeuble sur **3 années prospectives**,
- un rattrapage des provisions à constituer en fonction de la date prévisionnelle de réalisation des travaux et du cycle de renouvellement des travaux programmés.

e. Les litiges (autres qu'impayés de créances locatives) :

Les provisions pour litiges sont constituées sur la base d'une évaluation des risques délibérée par le Conseil d'administration dans le cadre du bilan des affaires contentieuses.

f. Les risques de perte à terminaison sur concessions d'aménagement :

Le résultat à terminaison d'une concession d'aménagement est influencé par de nombreux aléas et les prévisionnels relatifs aux opérations concédées aux risques du concessionnaire ou à risques partagés peuvent présenter des pertes à terminaison ou des passifs éventuels. Ceux-ci sont provisionnés dans les comptes dès lors qu'ils sont probables (à défaut, ils constituent des passifs éventuels).

g. Les charge de neutralisation du boni sur opérations de concessions d'aménagement :

Le bénéfice d'une concession n'est dégagé qu'à la clôture définitive de l'opération du fait de la nature des contrats et des obligations d'ordre public qui pèsent sur le concessionnaire et en vertu du principe de prudence. En cours de concession, le résultat partiel est neutralisé par la constitution d'une provision.

h. Les charges prévisionnelles sur concessions d'aménagement :

Conformément au principe comptable de l'avancement, il convient en fin de chaque exercice de sortir des stocks le coût des biens ou droits cédés au cours d'un exercice.

Selon les préconisations du Conseil National de la Comptabilité l'estimation du coût des biens cédés est effectuée à partir des comptes rendus financiers annuels des concessions selon la formule :

$$\boxed{\text{coût de revient prévisionnel cumulé}} * \boxed{\text{produit dégagé au 31-12- N}} / \boxed{\text{produit prévisionnel cumulé}}$$

Si les coûts globaux engagés au 31-12-N sont inférieurs aux couts estimés selon cette méthode des biens cédés alors une provision pour charges prévisionnelles est constituée pour la différence. Ces provisions n'ont pas d'incidence sur le résultat.

i. Les provisions pour déconstruction :

Les projets de déconstruction d'immeubles locatifs dans le cadre du NPNRU ou situés en quartiers QPV font l'objet d'une provision sur les coûts de déconstruction, conformément au principe général comptable de prudence. Une provision exceptionnelle est ainsi constituée à hauteur de 1 861 354 € au 31 décembre 2023 afin de couvrir les différents coûts et charges liés à la déconstruction et restant à la charge de Morbihan Habitat après prise en compte des différentes subventions. Les groupes locatifs provisionnés sont :

- LORIENT Bois du Château pour 1 465 554 €,
- LORIENT Kervéanec Nord pour 395 800 €.

Les reprises sur provisions sont de 614 086 € en 2023, correspondant aux dépenses diminuées des subventions comptabilisées en « exceptionnel » sur l'avancement des opérations de déconstruction.

4 - Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance comprennent :

- les indemnités perçues dans le cadre de sinistres avant le décaissement des dépenses de remise en ordre, neutralisées partiellement ou totalement par un produit constaté d'avance,
- les subventions notifiées sur les opérations de déconstruction, dont le montant excède l'avancement du coût des opérations de déconstruction, pour 3 997 771 € (2 450 069 € pour les opérations de déconstruction d'ex-LH, 1 410 463 € pour ex-VGH, et 137 239 € pour ex-BSH).

III - MODIFICATIONS APPORTEES A LA PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS ET AUX METHODES D'EVALUATION

Ces modifications sont relatées dans le paragraphe I. 2 – des faits marquants.

IV - ENGAGEMENTS HORS BILAN (non inclus dans l'annexe 5 de l'état règlementaire)

1 - Solde de la participation pour couverture des dépenses de gros entretien et renouvellements de composants

Les soldes positifs de la « participation aux dépenses de gros entretien et renouvellements de composants », consolidés sur l'ensemble du patrimoine d'habitat spécifique, représentent **14 301 k€** au 31 décembre 2023, dont 367 k€ provisionnés au titre des travaux de gros entretien.

2 - Garanties reçues sur emprunts

Le montant de nos emprunts en cours de garantie représente **779 144 k€**, répartis entre les communes, les groupements de communes, le Conseil départemental du Morbihan et la CGLLS, dont 2 257 k€ au titre des emprunts souscrits en financement des concessions d'aménagement.

Le cadre règlementaire applicable aux concessions d'aménagement plafonne à 80% la garantie des emprunts par les collectivités contractantes.

3 - Les allocations « chômage »

Une provision est constituée pour couvrir les droits restants des anciens salariés de Morbihan Habitat, qui sont aujourd'hui indemnisés au titre des allocations « chômage » (cf. ci-avant, « II, PASSIF, 3, a. Les allocations « chômage »).

D'autres salariés ont quitté Morbihan Habitat avec un « compteur » de droits à allocations « chômage », pouvant être exercé sur une période de 5 années suivant la fin de leur contrat. Ces droits, non provisionnés aujourd'hui, constituent un « passif éventuel » évalué au 31 décembre 2023 à **323 k€** pour 17 salariés cumulant 6 920 jours d'indemnisation maximale.

4 - Les prêts « haut de bilan bonifiés »

Ces prêts, mentionnés au « III -1 des faits majeurs », sont intégrés aux engagements « hors bilan », considérant l'impact de leurs annuités à partir de la 21^{ème} année suivant leur souscription. Conformément à la stratégie financière délibérée en Conseil d'administration, les prêts « haut de bilan » souscrits par Morbihan Habitat sont affectés majoritairement à des opérations de logements neufs. Les annuités correspondent sont donc comprises dans le bilan d'équilibre financier à 50 ans de ces opérations locatives. Le tableau ci-après présente les premiers impacts de ces annuités pour chaque prêt souscrit (calculé à partir d'une hypothèse de Livret A à 3,6 %) :

Synthèse des PHB (en k€)									
Campagne de prêts	Nominal	Reste à débloquer	Annuités prévisionnelles sur les 1 ^{ères} échéances d'amortissement						Echéance des prêts
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	
PHB 1 tranche 1	4 874		471	481	471	460	449	438	2057
PHB 1 tranche 2	729				48	48	47	47	2059
PHB 2 tranche 1	970				46	69	78	76	2059
PHB 2 tranche 2	960					65	76	74	2060
PHB 2 tranche 3	2 725	145				2	58	187	2061
PHB 2 crise sanitaire	3 094						315	308	2061
PHB 3 réallocation	2 060						82	278	2061
TOTAL	15 412	145	471	481	565	644	1 105	1 408	

5 - Les opérations d'investissements en-cours

Les restes à engager sur les marchés signés des opérations d'investissement en cours sont évalués à travers le calcul du potentiel financier. Ce calcul dit « à terminaison » identifie les flux financiers des opérations à comptabiliser, tant en dépenses qu'en ressources.

V - COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

1 - Traitement comptable des incitations financières perçues au titre des CEE

La compagnie nationale des Commissaires aux Comptes considère, dans un avis publié le 1^{er} juillet 2021, que les primes perçues au titre des Certificats d'Economie d'Énergie peuvent être qualifiées soit de subventions d'investissement, soit de produits de cession. En l'absence d'avis de l'ANC et de la DHUP, la Fédération des OPH préconise de maintenir la comptabilisation de ces primes en produits divers de gestion courante. Morbihan Habitat a suivi cette recommandation en comptabilisant ces primes au compte 7588.

2- Evaluation du complément de prix de rachat de la SEM EADM

La société d'aménagement EADM a rejoint Bretagne Sud Habitat, devenu depuis Morbihan Habitat, par une transmission universelle de patrimoine (TUP) à effet du 30 décembre 2020. Les conditions de rachat de la SEM EADM comportent un prix de rachat en deux parties :

- une **partie fixe** égale à la situation nette de la société au 30 juin 2020 (1 518 k€), minorée des risques de pertes financières estimés sur une liste d'opérations en concessions (1 070 k€), soit 448 k€,
- un **complément de prix** déterminé en fonction d'une éventuelle variation du montant des résultats (estimé ou réel) de chacune des opérations de concession transférées, arrêté cinq ans après la date d'effet de la transmission universelle de patrimoine d'EADM (soit au 30 décembre 2025).

Ces conditions sont traduites dans les comptes de Morbihan Habitat par un « boni de rachat », comptabilisé au « C/1042 Prime de fusion », pour **662 k€** calculés ainsi :

Risques de pertes financières estimés sur les opérations en concessions transférées	1 069 697 €
Résultat déficitaire d'EADM au titre de l'exercice 2020	- 611 729 €
Résultat déficitaire d'EADM du 1 ^{er} semestre 2020 intégré au prix de rachat par MH ex-BSH	+ 296 255 €
Provisionnement des indemnités de départ à la retraite des salariés d'EADM	- 91 788 €

L'éventuel complément de prix, dès lors que l'évaluation des risques présente une probabilité suffisamment forte, fera l'objet d'une provision dans les comptes de Morbihan Habitat, puis, s'il y a versement, d'une imputation sur le boni comptabilisé en capitaux propres.

Le risque financier des opérations de concessions, évalué dans le tableau ci-après, est actualisé au 31 décembre 2023 à 948 050 €, correspondant à :

- + 94 450 € au titre des résultats de clôture de 4 concessions,
- 1 042 500 € au titre des résultats prospectifs sur les concessions en cours, dont 190 000 € relevant d'un passif probable, provisionné au bilan, et 852 500 € d'un passif éventuel, correspondant à une sortie de ressources présentant des niveaux de certitude ou de probabilité moindres, et qui n'est pas comptabilisé faute de probabilité ou d'estimation fine de montant suffisantes.

Opérations en concession évaluées dans la TUP	Risque financier estimé initialement (minoration du prix de rachat d'EADM)	Résultat des opérations clôturées	Estimation du résultat éventuel (à terminaison au 31-12-2023)	Evaluation du passif probable (provision au 31-12-2023)
SAINT-JACUT-LES-PINS (n°120)	0 €	0 €		
SAINT-AVE – ZAC de Beausoleil (n°121)	0 €		0 €	0 €
ELVEN – ZAC centre-bourg (n°122)	0 €	0 €		
BILLIERS – ZAC du Los Mer (n°123)	0 €		0 €	0 €
St GILDAS DE RHUYS – Lotissement Le Clos d'Arzhig (n°124)	- 14 000 €	- 32 900 €		
AMBON – ZAC du Ponant (n°125)	0 €		0 €	0 €
LAUZACH – ZAC d'Ar Graell (n°131)	0 €		0 €	0 €
GOURHEL – Lotissements de la Longue Raye et des Perchettes (n°132)	0 €		0 €	0 €
LE BONO – ZAC de Mané Mourin Lavarion (n°134)	0 €		0 €	0 €
St-NOLFF – ZAC de la Cité du pré vert (n°135)	+ 250 000 €		+ 228 000 €	0 €
MARZAN – ZAC de Kertuy Kerrolay (n°138)	- 350 000 €		- 270 000 €	- 130 000 €
THEIX-NOYALO – Lotissement la Grée du Loc (n° 140)	- 70 000 €		0 €	0 €
St VINCENT s/OUST – Lotissement La Croix Gaudin (n°143)	- 200 000 €		- 120 000 €	- 60 000 €
LA VRAIE CROIX – ZAC des hameaux verts (n°144)	- 150 000 €		0 €	0 €
SENE – ZAC cœur de Poulfanc (n°145)	0 €		0 €	0 €
ARZAL – Aménagement du centre bourg Kergour (n°147)	0 €		0 €	0 €
LOCQUeltas – Aménagement du bourg Le hameau St Gildas (n°148)	+ 60 000 €	+ 127 350 €		
SARZEAU – Habitat centre-ville Francheville (n°150)	0 €		0 €	0 €
PLUMERGAT – Création d'une ZAC sud du bourg (n°151)	- 50 000 €		0 €	0 €
MUZILLAC – ZA de la Lande Baule (n°153)	0 €		0 €	0 €
BAUD – ZAC des oiseaux (n°156)	- 100 000 €		- 60 000 €	- 30 000 €
MONTERBLANC – Secteur Kerentrec'h et Pont Morio (n°157)	0 €		- 45 000 €	- 22 500 €
PLOEMEL – ZAC de la gare (n°159)	0 €		0 €	0 €
PLESCOP – ZAC Park Nevez (n°160)	0 €		0 €	0 €
PLOERMEL – ZAC de la Noé-verte (n°161)	0 €		0 €	0 €
CARNAC – Parc Bellan et Parc Bellevue (n°152)	- 445 697 €		- 800 000 €	- 800 000 €
TOTAL	- 1 069 697 €	+ 94 450 €	- 1 067 000 €	- 1 042 500 €

Opération clôturées
Opérations provisionnées

3 - Impacts comptables de la réglementation liée aux activités relevant du SIEG

L'évolution de la réglementation particulière au logement social, notamment européenne, impose une dissociation des activités relevant des Services d'Intérêt Economique 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, à compter du 1^{er} janvier 2021, d'affecter distinctement la part de résultat issue des activités relevant du SIEG, de celle issue des activités ne relevant pas du SIEG.

L'activité principale de Morbihan Habitat, 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 » 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...),
- ainsi qu'une quote-part des charges de structure liées à ces activités (notamment les locaux de travail).

Le résultat « hors SIEG » est excédentaire de + 1 037 264 € en 2023, contre un déficit de - 277 807 € en 2022. Les projets de cessions foncières, dans le cadre du renouvellement urbain des quartiers les plus anciens, contribuent à dégager un résultat hors SIEG positif et à renforcer ainsi les fonds propres disponibles au financement de ces activités.

EVENEMENTS POST-CLÔTURE

Aucun évènement postérieur à la date de clôture n'est venu remettre en cause de manière significative les comptes tels qu'ils sont présentés.