

RAPPORT DE GESTION 2023

Conseil d'administration
du 19 juin 2024

SOMMAIRE

	Pages
PREAMBULE	3
1. L'ANALYSE DU COMPTE DE RESULTAT	4
LES MARGES BRUTES	5
LA VALEUR AJOUTEE	8
L'EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	9
LE RESULTAT D'EXPLOITATION	11
LE RESULTAT FINANCIER	12
LE RESULTAT EXCEPTIONNEL	12
LE RESULTAT DES VENTES DE PATRIMOINE	13
LE RESULTAT NET	13
L'AFFECTATION DU RESULTAT NET ISSU DES ACTIVITES SIEG ET HORS SIEG	14
2. L'ANALYSE DU BILAN	15
L'ACTIF	15
LE PASSIF	17
3. L'ANALYSE FINANCIERE	19
LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	19
L'AUTOFINANCEMENT NET HLM	19
LE MECANISME D'ALERTE SUR L'AUTOFINANCEMENT	20
L'ENDETTEMENT ET L'EVOLUTION DES ANNUITES LOCATIVES	20
LE FONDS DE ROULEMENT	21
LE POTENTIEL FINANCIER	21
LE POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON	21
ANNEXES	22
ANALYSE DES COMPTES 2023 (VERSION EN CORRELATION AVEC LES ETATS REGLEMENTAIRES)	22
PARTICIPATION AU CAPITAL DE LA SOCIETE LES AJONCS	24
PARTICIPATION AU CAPITAL DE LA SC MORBIHAN HABITAT	25
RAPPORT D'ACTIVITE SUR LA PROMOTION DE L'ACCESSION	26
RAPPORT D'ACTIVITE SUR L'OFFICE FONCIER SOLIDAIRE (OFS)	27
COMPTE DE RESULTAT DISTINCTIF DU POLE AMENAGEMENT	28

PRÉAMBULE

L'exercice 2023, commenté dans ce rapport de gestion, est le premier exercice comptable de l'OPH fusionné, Morbihan Habitat. Sur un plan juridique, la fusion entre les 3 ex-OPH morbihannais a été réalisée par « transmission universelle du patrimoine » des ex-OPH Vannes Golfe Habitat et Lorient Habitat à l'ex-OPH Bretagne Sud Habitat. Les états comptables réglementaires sont donc présentés en comparant l'exercice comptable 2023 de l'OPH fusionné à celui, 2022, de Bretagne Sud Habitat. La présentation de ces variations apparaît en annexe dans une « version en corrélation avec les états réglementaires » (cf. page 22).

L'exercice 2023 est caractérisé par :

- le changement de progiciel de gestion, vers la solution ULIS de la société SOPRA, planifié initialement sur 2023, puis décalé au 1er janvier 2024,
- par le contexte économique mondial particulièrement volatile, qui continue d'être marqué par une forte inflation, notamment sur les taux d'intérêt.

Les principaux impacts financiers sont détaillés ci-après et expliquent la forte baisse du résultat net, de 21,1 M€ en 2022 à 11,2 M€ en 2023. Cette importante réduction des marges financières de MH¹ se retrouve également dans le résultat d'exploitation, qui est négatif sur 2023, à - 1 M€.

Ces résultats illustrent l'impact exceptionnel de l'inflation sur le modèle économique HLM, qui ne peut, par son activité classique de bailleur social, équilibrer son budget de fonctionnement. Les produits annexes et/ou exceptionnels, tels que l'aménagement foncier, notamment sur la reconfiguration des quartiers les plus anciens, la vente de patrimoine (logements anciens), ou le développement de l'accession sous toutes ses formes (location-accession, accession directe, BRS...) contribuent à maintenir un résultat net et un autofinancement positif. La maîtrise de l'exploitation courante et le développement d'activités annexes permettent de financer les nouveaux investissements, tant en production neuve qu'en réhabilitation. Le soutien des collectivités de rattachement, à travers les titres participatifs, positionne Morbihan Habitat sur une orientation volontariste d'investissement, au contraire de nombreux bailleurs sociaux forcés d'arbitrer entre en faveur de la réhabilitation au détriment de la production de logements.

Ce rapport de gestion présente ci-après l'analyse de l'exercice 2023, comparée aux comptes combinés des 3 ex-OPH en 2021 et 2022. En effet, l'analyse sur un périmètre comparable permet de mieux appréhender la situation financière et les perspectives de l'OPH fusionné. Ce comparatif repose sur les comptes combinés des 3 ex-OPH, conformément aux diligences applicables au cadre de coopération au sein de la SAC Morbihan Habitat, de 2020 à fin 2022.

Les investissements réalisés par MH au titre de ses activités de maîtrise d'ouvrage (logements sociaux familiaux, habitat spécifique, aménagement, mandats d'ouvrages publics) sont également commentés, tant sur les réalisations que les objectifs.

Enfin, sont annexés au rapport de gestion, une présentation des états comptables réglementaires, le rapport sur l'activité d'accession, le rapport sur les activités de l'OFS², la présentation des comptes financiers de la société filiale, LES AJONCS, et la ventilation du compte de résultat sur les activités de concession d'aménagement et de mandat d'ouvrages publics.

¹ Morbihan Habitat

² Office Foncier Solidaire

1. L'ANALYSE DU COMPTE DE RESULTAT

(Les comptes annuels 2023 présentés ci-après sont comparés aux comptes combinés des 3 ex-OPH, pour les années 2021 et 2022. Cette présentation permet d'appréhender les variations et évolutions de Morbihan Habitat sur un périmètre comparable)

Le **résultat net** 2023 est arrêté à **11,2 M€** contre 21,1 M€ en 2022. La composition du résultat, en recettes et dépenses, et les principales variations avec l'exercice précédent sont détaillées ci-après sous forme de **soldes intermédiaires de gestion**.

S. I.G. (en k€)	2021	2 022	2 023	Ecart 2023 - 2022	Ecart en %
Marge brute locative	80 193	76 325	71 306	-5 019	-6,6%
+ Marge brute sur accession	-177	234	189	-45	-19,1%
+ Production diverse (conduite d'opération interne et pour le compte de tiers, gestion pour tiers)	2 951	3 187	3 183	-4	-0,1%
TOTAL MARGES BRUTES	82 966	79 746	74 678	-5 068	-6,4%
- Charges externes d'exploitation	-45 099	-47 850	-47 446	-404	-0,8%
VALEUR AJOUTÉE	37 867	31 895	27 232	-4 663	-14,6%
- Charges de personnel (non récupérables)	-22 406	-23 558	-25 474	1 915	8,1%
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	15 461	8 337	1 758	-6 579	-78,9%
- Pertes, dotations et reprises sur créances douteuses	-150	-1 431	-1 972	541	37,8%
- Charges de gestion diverses	3 227	5 835	1 823	-4 012	-68,8%
+ Transferts de charges					
- Dotation PGE	1 661	792	-985	-1 777	-224,4%
+ Reprise PGE					
- Divers amortissements et provisions	-593	-1 084	-1 653	569	52,5%
RESULTAT D'EXPLOITATION	19 606	12 450	-1 028	-13 477	-108,3%
RESULTAT FINANCIER	994	2 006	4 606	2 600	129,6%
RESULTAT EXCEPTIONNEL hors ventes	3 108	3 579	3 221	-358	-10,0%
RESULTAT DES VENTES	2 527	3 121	4 361	1 240	39,7%
- Impôts sur bénéfices	-45	-34	0	34	-100,0%
RESULTAT NET	26 190	21 121	11 160	-9 961	-47,2%

▪ LES MARGES BRUTES

Elles sont constituées des principales activités et s'élèvent à **71,3 M€** en 2023, soit une diminution de 5 M€ par rapport à 2022. Les activités locatives et les produits de rémunération des activités de maîtrise d'ouvrage constituent l'essentiel des marges. Le pôle aménagement réalise un chiffre d'affaires de 0,9 M€ en 2023 contre 0,7 M€ en 2022.

La marge brute locative correspond au différentiel entre les loyers et les charges liées aux investissements en neuf ou en réhabilitation. Ces charges comprennent ainsi les amortissements de l'actif immobilier et les intérêts des emprunts. La diminution de la marge brute locative, à - 5 M€ (près de 7 %), s'explique principalement par le coût du financement du patrimoine locatif. La forte revalorisation des taux d'intérêt, notamment le Livret A, et le recours à de nouveaux prêts en financement des investissements, ont pour effet de majorer le coût de la dette de + 9,8 M€, soit + 84 %.

La revalorisation des loyers, par l'application de l'IRL et par la livraison de nouveaux logements, ne permet pas de compenser les surcoûts liés aux intérêts d'emprunts.

Les produits locatifs

La progression des **loyers, hors RLS**, est calculée à + 4,7 % et résulte des effets de la revalorisation votée annuellement (+ 3,5 % au 1^{er} janvier 2023) et de la mise en service de nouveaux logements.

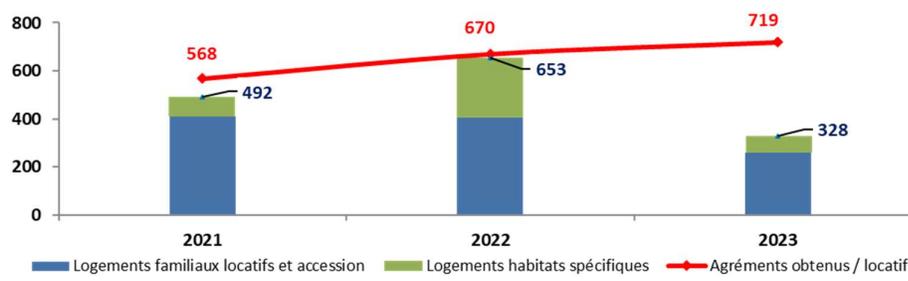
HISTORIQUE DES REVALORISATIONS	2021	2022	2023
Δ+ au 1 ^{er} janvier	0,66 %	0,42 %	3,50 %
Loyers en M€	106,2 M€	107,3 M€	112,4 M€
Evolution n/n-1		1,07 %	4,69 %

Les mises en service sont comparées aux sorties, pour déconstruction ou vente, représentant ainsi une croissance négative du patrimoine, calculée à - 278 logements :

- 328 logements ont été livrés en 2023 (251 logements locatifs familiaux, 2 logements en location-accession, 6 en accession directe et 69 équivalents logements en établissements d'habitat spécifique),
- 606 logements ou équivalents-logements sont sortis du patrimoine :
 - o 481 logements (241 logements locatifs, 240 en habitat spécifique) et 19 garages ont été déconstruits,
 - o 105 logements ont été vendus (49 logements familiaux, 14 en habitat spécifique, 22 en location-accession et 6 en accession directe),
 - o 1 logement a été transformé en bureau à BAUD résidence de la Madeleine.

ETAT DU PATRIMOINE LOCATIF	NOMBRE DE LOGEMENTS OU EQUIVALENTS LOGEMENTS				
	2021	2022	2023		
			Individuel	Collectif	Total
Activité locative	29 044	29 240	4 990	24 231	29 221
Activité de location-accession	24	25	5	0	5
Domiciles adaptés et groupes accompagnés	69	69	62	7	69
Sous-total Logements familiaux	29 137	29 334	5 057	24 238	29 295
Foyers et autres résidences (équivalents logements)	3 343	3 467	0	3 473	3 473
Foyers en vacance locative	229	255	0	29	29
Garages (retenus pour 1/10 ^{ème} du décompte)	1 031	1 037	1 018	0	1 018
Locaux commerciaux	29	29	29	0	29
Total logements et équivalents logements	33 769	34 122	6 104	27 740	33 844

Enfin, MH a obtenu 719 agréments en 2023 (556 pour le logement locatif, 50 pour l'accession, 69 pour le BRS et 44 pour l'habitat spécifique) contre 588 en 2022. Les livraisons de ces logements seront réalisées 2 à 3 ans après l'obtention des agréments.

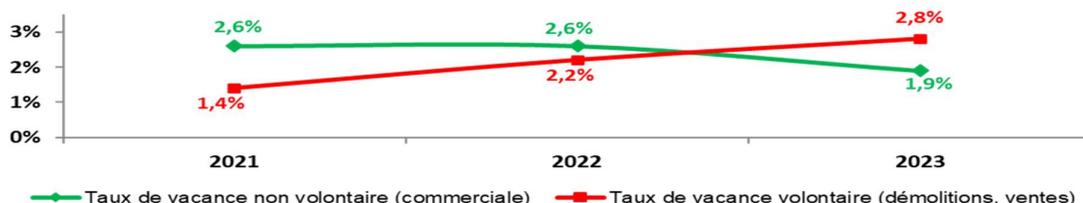


La vacance locative

La vacance locative constitue une perte de loyers, mesurée par la différence entre les loyers qui auraient été quittancés en considérant un produit locatif maximal tout au long de l'année et ceux réellement quittancés.

Ces pertes de loyers sont ainsi évaluées à **6,2 M€** en 2023 contre 6 M€ en 2022, soit une légère augmentation de + 0,2 M€, s'expliquant par le gel de logements prévus en déconstruction. La hausse de la vacance volontaire est ainsi de + 1 M€, compensée par une réduction de - 0,8 M€ de la vacance commerciale, dans un contexte de faible rotation locative. Les opérations de déconstructions prises en compte dans le calcul de la vacance volontaire sont PONTIVY Le Vélodrome, PLOEMEUR Bois Pin, LARMOR-PLAGE Kerdeff, ETEL La Falaise, et GRAND-CHAMP Guenfrout.

→ **Le taux de vacance est de 4,7 % en 2023 contre 4,8 % en 2022.**



L'habitat spécifique

Les redevances quittancées sur l'exercice comptable 2023 représentent **11,8 M€** pour 82 établissements en cours d'exploitation contre 11 M€ en 2022. Cette variation de + 0,8 M€ s'explique principalement par la revalorisation contractuelle des postes entrent dans le calcul des redevances :

- les annuités d'emprunt sont majorées par la hausse des taux d'intérêt,
- la participation aux dépenses de gros entretien et renouvellement de composants est indexée sur l'ICC,
- les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères ont été revalorisées de + 6,2 % en moyenne sur 2023.

Cette activité est confiée en mandat à la société LES AJONCS, dont Morbihan Habitat est actionnaire à hauteur d'1/3 du capital. Le rapport de gestion de la société est commenté en annexe du rapport de gestion (cf. annexe en page 24).

→ **Le patrimoine d'habitat spécifique représente 43,2 % de l'offre des bailleurs sociaux en Bretagne (source DIS 2022).**

La charge d'intérêts des emprunts

Les intérêts des emprunts représentent une charge de **22 M€** en 2023 contre 12,2 M€ en 2022, soit une augmentation de 80 % du fait de la multiplication par 4 du taux de livret A entre 2019 et 2023.

La dette de MH s'élève à **871,9 M€** à fin 2023 contre 875,2 M€ à fin 2022, dont 79,5 % indexée sur le taux du Livret A.

COUT DE LA DETTE	2021	2022	2023
Montant de la dette	853,8 M€	875,2 M€	871,9 M€
Taux actuariel ⁽¹⁾	2,48 %	2,46 %	2,53 %
Durée résiduelle moyenne ⁽²⁾	26 a 08 m	26 a 08 m	26 a 11 m
Durée de vie moyenne ⁽³⁾	16 a 09 m	17 a 01 m	17 a 08 m

⁽¹⁾ Le taux actuariel de la dette est un taux « composite », calculé à partir de la moyenne pondérée par les encours des taux de chaque emprunt relevé au jour de l'analyse.

⁽²⁾ La durée de vie résiduelle (« a » années, « m » mois) est la durée restant avant l'extinction totale de la dette ou d'un emprunt.

⁽³⁾ La durée de vie moyenne est la vitesse moyenne de remboursement du prêt. C'est la durée nécessaire pour rembourser la moitié du capital restant dû d'une dette, compte tenu de son amortissement.

La marge brute sur accession correspond aux résultats de l'activité de promotion, principalement sociale, exercée à travers la vente de logements neufs, commerces ou terrains à bâtir.

Cette activité présente un résultat de **0,2 M€** sur 2023, comprenant les marges brutes constatées lors des ventes et les produits locatifs des logements commercialisés en location-accession.

L'activité 2023 connaît une légère augmentation avec 28 ventes contre 22 en 2022. Le prix de vente moyen d'un logement neuf est relativement stable (163 k€ en 2023 contre 168 k€ en 2022). Le stock de logements à vendre à fin 2023 est de 5 lots.



Conformément à l'article 9 de la convention de garantie conclue avec la Société de Garantie de l'Accession HLM, une annexe au rapport de gestion détaille l'activité de vente pour l'exercice 2023 (cf. en annexe page 26).

MH a également obtenu l'agrément préfectoral, le 19 novembre 2021, sur la création d'un Office Foncier Solidaire (OFS), ouvrant ainsi la possibilité de proposer de nouvelles modalités d'accession, consistant à dissocier le foncier du bâti. Le terrain d'assiette des logements vendus est ainsi « loué » aux accédants par l'OFS, à travers un contrat particulier, le Bail Réel Solidaire (BRS).

L'activité de l'OFS fait l'objet d'un rapport spécial au Conseil d'administration, joint en annexe du rapport de gestion (cf. annexe en page 27). L'OFS créé par MH n'a pas eu d'activité sur 2023, les premières opérations étant à ce stade en phase d'étude.

Les productions diverses comprennent des produits stabilisés en 2023 à **3,2 M€**, détaillés ci-après :

Les produits sur les activités annexes

Ces produits sont de 0,8 M€ en 2023 et comprennent, pour 0,3 M€ la location d'emplacements pour les antennes relais de téléphonie mobile, et pour 0,6 M€ les locations hors SIEG (casernes de gendarmerie, locaux associatifs...).

La conduite d'opération immobilisée

Il s'agit d'une opération comptable, visant à transférer dans les investissements le coût des chargés d'opération de MH, au titre du suivi en phase chantier. La conduite d'opération immobilisée est calculée à 1,3 M€ en 2023 contre 1,5 M€ en 2022.

Les rémunérations de maîtrise d'ouvrage

Ce poste comprend les facturations de prestations réalisées au titre de la maîtrise d'ouvrage d'opérations concédées ou confiées en mandats ou contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Il comprend principalement les rémunérations de l'activité du pôle aménagement pour 0,9 M€ sur 2023 contre 0,8 M€ en 2022. Cette progression s'explique notamment par le développement des activités de programmation et d'assistance à maîtrise d'ouvrage proposées aux collectivités locales pour les accompagner dans la réalisation de leurs équipements publics. Le compte de résultat spécifique aux encours de production des opérations sous concessions d'aménagement et mandats d'ouvrages publics est présenté en annexe (cf. annexe page 28).

Les rémunérations de maîtrise d'ouvrage se répartissent ainsi :

- les concessions d'aménagement présentent un produit de 0,3 M€ pour 22 opérations en cours de suivi sur 2023, contre 0,4 M€ sur 2022 pour 24 opérations en cours (2 concessions ont été clôturées en 2023),
- les facturations des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage sont quasi stabilisées à 0,1 M€ sur 2023, au titre de 19 opérations, l'activité étant caractérisée par l'augmentation du nombre de missions d'études et de programmation pour des équipements publics,
- les mandats de maîtrise d'ouvrage ont généré une rémunération de 0,2 M€ en 2023 pour 19 mandats en cours de suivi, contre 0,1 M€ en 2022 pour 15 mandats, cette hausse s'expliquant par l'entrée en phase active en 2023 des mandats contractualisés fin 2022 et de 4 nouveaux mandats signés au cours de l'année 2023,
- la convention de mise à disposition de moyens à la SPL EQUIPEMENTS DU MORBIHAN, s'est traduite par une refacturation stabilisée à 0,2 M€ en 2023 au titre de 8 mandats d'ouvrages publics et 4 conventions d'études et d'assistance.

Les honoraires de gestion de logements pour le compte de tiers

MH perçoit une rémunération de gestion sur 35 conventions de gestion de 170 logements locatifs sociaux, propriétés de Communes ou bailleurs sociaux. Ces rémunérations sont stabilisées sur 2023 (82 k€).

▪ LA VALEUR AJOUTEE

La valeur ajoutée est la différence entre les marges brutes totales et les charges externes d'exploitation. Son solde, à **27,2 M€**, diminue de - 4,7 M€. Cette variation est essentiellement le fait du surcoût des intérêts d'emprunt détaillé ci-avant.

Les charges externes d'exploitation

Il s'agit essentiellement des charges de fonctionnement de MH et des charges non récupérables liées au patrimoine locatif (notamment le gros entretien). Le total des charges externes est stabilisé à **47,4 M€** en 2023, malgré l'impact de l'inflation sur les contrats indexés sur le coût de la construction (maintenance, gros entretien...).

La sous-traitance d'entretien courant du patrimoine et la maintenance

Ces charges s'élèvent à 8,8 M€ en 2023 soit une hausse de 1 M€ par rapport à 2022, et correspondent aux dépenses non récupérables de réparation et d'entretien du parc locatif ainsi que les dépenses liées à nos bâtiments de structure (pour 6,5 M€), auxquelles s'ajoutent les différents contrats liés aux outils bureautiques (pour 2,3 M€).

La maintenance informatique augmente de + 1,1 M€, du fait des coûts de déploiement d'outils informatiques convergents.

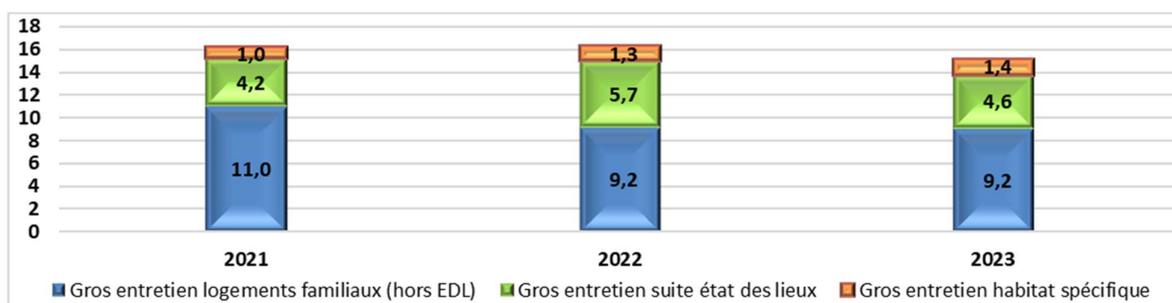


Le gros entretien

Le « gros entretien » valorisé à 15,2 M€ en 2023 comprend :

- les interventions programmées ou non sur le patrimoine locatif pour 10,6 M€, soit un montant stable sur 2022 et 2023 (9,2 M€ pour les logements familiaux, 1,4 M€ pour l'habitat spécifique),
- les travaux de remise en état suite état des lieux pour 4,6 M€ (- 1,1 M€ par rapport à 2022 du fait de la baisse continue de la rotation au sein du parc locatif).

→ Le moyenne du gros entretien est de 463 € par logement, contre 434 € pour la médiane des OPH en 2022 (source DIS 2022).



Les cotisations

Ces charges s'élèvent à 1,1 M€, et diminuent de 0,1 M€ par rapport à 2022, du fait essentiellement des cotisations CGLLS dont la charge peut être diminuée par la livraison de logements neufs et par un dispositif de lissage de la RLS prenant en compte le « taux d'APL » au sein du parc. Ce coût est donc modéré pour MH, dans un contexte de soutien de la production de logements neufs et d'accompagnement des publics les plus fragilisés.

Les taxes foncières sur les propriétés bâties (hors TEOM³)

Ces charges s'élèvent à 14,6 M€ et augmentent de + 1,1 M€ par rapport à 2022, soit une progression de + 8,3 % qui s'explique par la double réévaluation des valeurs locatives et de la fiscalité locale. Cette hausse a été modérée par des régularisation de taxation sur sorties d'immeubles (ventes et déconstructions) et par l'application de l'abattement de 30 % aux TFPB ⁴des QPV (1,6 M€ d'abattement).

→ **Les charges de TFPB représentent 11,3 % des loyers en 2023, contre 13 % pour la médiane des OPH en 2022 (source DIS 2022).**

Les autres charges externes

Ces charges s'élèvent à **8 M€** (contre 7,9 M€ en 2022), et correspondent à différents postes de dépenses assimilés aux frais de gestion de MH :

- aux diagnostics techniques obligatoires sur le parc locatif (1 M€, contre 1,2 M€ sur 2022),
- aux primes d'assurance des différents contrats (1,3 M€, contre 1,1 M€ sur 2022),
- aux charges d'énergies non récupérables correspondant principalement à la structure (0,7 M€ en 2023 contre 0,6 M€ en 2022 soit une hausse de 24 %),
- au stock de produits et fournitures d'entretien pour la régie (0,6 M€, contre 0,7 M€ en 2022),
- aux honoraires (0,5 M€ en 2023),
- aux charges des personnels sous contrat d'intérim ou détachés (0,6 M€ en 2023),
- aux taxes d'enlèvement des ordures ménagères (0,4 M€ en 2023),
- à la rémunération de la société LES AJONCS dans le cadre du mandat de gestion de 82 établissements d'habitat spécifique (0,7 M€ en 2023), (cf en annexe page 24 le détail des comptes financiers des Ajoncs),
- aux charges non récupérables de gestion des copropriétés (0,5 M€ en 2023, soit + 0,1 M€) s'expliquant par une hausse du nombre d'immeubles en copropriétés,
- aux locations ou leasing de véhicules et locations de locaux de structure (0,5 M€ en 2023 contre 0,6 M€ en 2022),
- aux frais administratifs de fonctionnement de MH (1,5 M€ au titre des frais de communication, frais postaux, fournitures administratives... contre 1,8 M€ sur 2022).

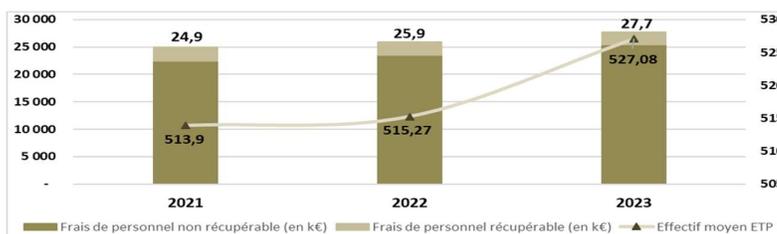
▪ L'EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

L'EBE est le « reliquat » de valeur ajoutée après déduction des charges de personnel. Son solde est de **1,8 M€** en 2023 contre 8,3 M€ en 2022. La baisse importante de l'EBE s'explique essentiellement par la baisse des marges locatives expliquée ci-dessus (% de la variation de l'EBE) et par l'augmentation des charges de personnel (% de la variation de l'EBE).

Les charges de personnel

Ce poste représente **25,5 M€** de charges non récupérables (et 2,2 M€ de charges récupérables) en 2023 contre 23,6 M€ en 2022 (et 2,3 M€ de charges récupérables), soit une progression de + **1,9 M€** sur les charges non récupérables, s'expliquant par :

- la revalorisation à hauteur de + 1,4 M€ des rémunérations et avantages sociaux suite aux accords conclus dans le cadre d'une convergence post-fusion :
 - les réévaluations annuelles collectives représentent + 0,9 M€ au titre de différentes mesures (NAO, point d'indice pour la ⁵FPT, revalorisation du SMIC, revalorisation de la prime « vacance »),
 - les avantages sociaux liés au contrat de prévoyance et au comité d'entreprise sont réévalués de + 0,2 M€,
 - les corrections appliquées aux rémunérations individuelles et harmonisation des primes représentent + 0,3 M€,
- la progression des effectifs à hauteur de + 0,5 M€, répartis sur la création de 7 postes, essentiellement dans les métiers de la maîtrise d'ouvrage et de la proximité, et le recours aux contrats à durée déterminée en renfort des équipes dans le contexte de la fusion des process et outils informatiques.



³ Taxes d'Enlèvement des Ordures Ménagères

⁴ Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties

⁵ Fonction Publique Territoriale

L'évolution de l'effectif

DECOMPTE DE L'EFFECTIF AU 31/12/2023	Grades FPT			Classification des salariés				D ⁽¹⁾	TOTAL
	A	B	C	1	2	3	4		
Agents publics territoriaux	17	23	116					3	157
Salariés de droit privé (CDI)				111	158	70	11		352
CDD				2	12	1			15
Alternant				3	7				10
TOTAL	17	23	116	116	177	71	11	3	534

⁽¹⁾ D = Détaché (le Directeur Général, la Directrice Générale Adjointe du territoire Ouest et une chargée d'opérations direction aménagement)

L'effectif sous contrat s'établit à 534 personnes au 31 décembre 2023, soit 6 personnes de plus par rapport à 2022, dont 2/3 sous contrat de travail et 1/3 relevant de la FPT.

L'effectif « équivalent temps plein » au 31 décembre 2023 a augmenté de 6,81 personnes sur un an (522,08 ETP au 31/12/2023). Cette évolution correspond à :

- 7 créations de postes en CDI (2 chargés d'opérations à la Direction du Patrimoine, 1 chargé d'opérations à la Direction Développement Construction, 1 apprenti et 1 intérimaire recruté en CDI sur 2 postes de techniciens informatiques, 1 gardienne d'immeubles, et 1 assistante à la Direction du Patrimoine et au Renouvellement Urbain),
- 7 renforts de service en CDD (1 aux affaires foncières, 1 en communication, 3 à la Direction administrative et financière, 1 à la Direction aménagement et 1 assistant administratif au service habitat spécifique),
- 5 recrutements en CDI ou en intérim pour remplacer des personnels affectés sur un nouveau poste (1 rédactrice des marchés à la Direction des Affaires Juridiques, 1 assistante d'agence à Lanester, 1 secrétaire à la Direction Générale, 1 responsable de site à l'agence Vannes Grand Est et 1 au service relations clients),
- 7 CDD pour remplacer des personnels en arrêt maladie ou en congé de maternité (1 au service affaires foncières, 1 au pôle social, 1 chargée de clientèle sur le territoire Est, 1 responsable de site sur le territoire Est, 1 technicienne GE/RC au pôle travaux et 2 chargées de relations clients au CRC),
- 6 alternants recrutés en 2023 : 1 alternant chargé d'opérations à la Direction Construction Ouest, 1 agent de régie sur le territoire Est, 1 assistante RH, 1 juriste, 1 chargé de vente et 1 comptable.

32 personnels (hors alternants et saisonniers) sont sortis des effectifs de Morbihan Habitat en 2023, dont 19 démissions, 2 licenciements pour inaptitude, 7 départs à la retraite, 1 décès, 1 retraite pour invalidité, 1 départ pour création d'entreprise et 1 rupture conventionnelle.

L'absentéisme

L'absentéisme pour maladie ordinaire représente 10 384 jours, soit 72,4 % du nombre de jours d'absence total hors congé de maternité ou de paternité et temps partiels thérapeutiques.

Les motifs d'absence pour maladie de longue durée ou longue maladie représentent 14 % de l'absentéisme et ceux liés aux accidents de travail et maladie professionnelle, 13,6 %.

JOURS D'ABSENCE PAR MOTIFS	2023
Maladie ordinaire (dont 84 jours de carence pour les agents publics)	7 515
Maladie de longue durée	730
Longue maladie	728
Accidents du travail et maladie professionnelle	1411
Congés de maternité ou paternité	543
Temps partiels thérapeutiques	236
TOTAL	11 163

La formation

En 2023, 112 actions de formations ont été organisées à MH ce qui représente un total de 1 066 jours pour 473 agents et salariés (2,25 jours de formation en moyenne par participant).

Ces formations ont porté notamment sur :

- l'acquisition des compétences par métier pour l'utilisation du nouvel ERP ULIS,
- l'actualisation des compétences des personnels suite aux évolutions normatives (actualité fiscale, réglementation des marchés, cotation de la demande de logement social, actualité du financement des différents types d'accession sociale à la propriété, états des lieux...),
- les recyclages réglementaires obligatoires (amiante, autorisation d'intervention sur les réseaux, habilitations électriques, recyclage CACES, Sauveteur Secouriste au Travail),

- l'évolution des compétences techniques (concevoir et construire des bâtiments « solarisables », réemploi des matériaux, décryptage de la RE 2020, démarche de compensation carbone...).

Parallèlement, MH a accompagné la formation en 2023 de 10 contrats en alternance (8 en contrat d'apprentissage et 2 en contrat de professionnalisation). Les coûts pédagogiques sont financés sur la contribution à la formation professionnelle gérée par UNIFORMATION.

La participation de MH à l'effort de formation s'élève à **0,4 M€**, soit 2,1 % de la masse salariale. Elle comprend notamment :

- la cotisation au CNFPT au titre de la formation des agents relevant de la fonction publique territoriale,
- la cotisation à UNIFORMATION pour les salariés (0,3 % sur la contribution conventionnelle, 1 % pour le CPF des CDD et 0,02 % pour le Congé de Formation Economique Sociale et Syndicale),
- la contribution unique à la formation professionnelle continue recouvrée par l'URSSAF pour le compte des OPCO (1 %),
- les charges directement décaissées par MH pour financer les actions de formation, partiellement compensées par une prise en charge d'UNIFORMATION.

▪ LE RESULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat d'exploitation cumule l'EBE, le coût des impayés, les produits et charges courantes, et les variations des provisions pour risques et charges. Le résultat d'exploitation est déficitaire sur 2023, à **- 1 M€** contre 12,4 M€ en 2022. Cette forte dégradation de - 13 M€ du résultat d'exploitation s'explique par :

- la baisse de l'EBE (- 6,8 M€) expliquée ci-avant,
- la baisse significative des ventes de CEE (- 3,3 M€),
- la participation de la CGLLS est calculée à 1,8 M€ sur les dépenses éligibles, réalisées jusqu'à fin 2023, dont un produit de 1,3 M€ pris en compte sur 2022 et 0,5 M€ sur 2023 €,
- par les variations sur les diverses provisions et dépréciations d'actifs,
- atténué par la refacturation à l'OFS de GMVA des coûts correspondants à la mise à disposition de personnels et équipement (0,2 M€).

Le coût des impayés

Le coût augmente de + 0,6 M€ à **2 M€** en 2023 contre 1,4 M€ en 2022, et correspond :

- à une réévaluation des provisions sur les créances douteuses, pour + 1,3 M€, prenant notamment en compte les impacts prévisionnels de la prescription à 3 ans,
- à une moindre comptabilisation des « admissions en non-valeur » des créances locatives irrécouvrables (- 0,7 M€ sur 2023), du fait d'un décalage sur 2024 des harmonisations des méthodes en matière de prescription.

→ **Le coût des impayés est de 1,6 % des loyers pour 2023, contre 1,4 % pour la médiane des OPH (source DIS 2022).**

La provision pour gros entretien

La provision pour gros entretien est calculée immeuble par immeuble sur un programmation de travaux d'au moins 2 années. Les travaux programmables sur un cycle régulier d'intervention sont les ravalements et nettoyages des façades et toitures. La provision au bilan est réduite de **- 1 M€** en 2023 (contre une revalorisation de + 0,8 M€ en 2022). La diminution de la provision s'explique principalement par une programmation sur un an sur le patrimoine d'habitat spécifique. La programmation doit être retravaillée avec la prise en compte des enjeux liés à l'extension du patrimoine de logements-foyers.

Les divers amortissements et provisions

Ce poste est constitué :

- des amortissements sur les matériels, équipements et locaux affectés au fonctionnement de MH,
- et des variations de provisions pour risques et charges générales.

L'addition de ces postes représente une « charge nette » stabilisée à **1,7 M€** en 2023, en hausse de + 0,6 M€ par rapport à 2022 et correspondant aux amortissements (+ 0,1 M€), à une reprise de dépréciation de stock nulle (- 0,2 M€) ainsi qu'une variation sur les provisions pour risques (- 0,2 M€).

▪ LE RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier est de **4,6 M€** en 2023 contre 2 M€ en 2022, soit une amélioration de + 2,6 M€ correspondant à la revalorisation des taux d'intérêt et le déploiement par les banques de comptes à terme dont la rémunération est bonifiée dans le contexte de hausse des taux.

Les produits financiers s'élèvent à **5,1 M€** (soit + 2,6 M€ par rapport à 2022), comprenant également les dividendes perçus au titre de la participation au capital de la société LES AJONCS (37 k€).

Les charges intégrées au résultat financier sont de **0,5 M€**, et sont notamment constituées par :

- les intérêts des emprunts « non locatifs » pour 0,4 M€ (financement des locaux administratifs et refinancement de l'indemnité de désensibilisation du prêt structuré),
- les intérêts et commissions des financements additionnels sur la politique générale d'investissement de MH (titres participatifs et préfinancement des opérations par prêt relais).

▪ LE RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel est une définition comptable des produits et charges non liés à l'activité courante. Son solde est calculé hors résultat des ventes de patrimoine, présenté distinctement ci-après. Le résultat exceptionnel est positif de **3,2 M€** en 2023 contre 3,6 M€ en 2022, soit une légère baisse de - 0,4 M€ correspondant aux ajustements des plans d'amortissements des groupes locatifs dont la vacance locative pour déconstruction est envisagée.

Ce poste comprend notamment :

Les dégrèvements de TFPB

Ce produit exceptionnel représente **8 M€** en 2023, contre 6,9 M€ en 2022 (+ 1,1 M€) et est obtenu auprès des services fiscaux sur justificatifs des travaux d'accessibilité ou d'économies d'énergie réalisés sur les groupes locatifs, ainsi que sur les groupes vacants en attente de déconstruction. L'habitat spécifique représente 0,2 M€ et l'habitat familial 7,8 M€ (contre respectivement 0,8 M€ et 6,1 M€ en 2022). Cette évolution sur l'habitat familial s'explique par l'accélération des opérations éligibles, conformément aux orientations stratégiques fixées par le Conseil d'administration.

Les dépréciations exceptionnelles

Ces dépréciations sont calculées sur la valeur nette comptable des immeubles pour lesquels une fin d'exploitation locative est anticipée. La dépréciation a un caractère réversible et prend en compte l'éventuelle perte de valeur de l'immeuble, après déduction de leur valeur de réemploi. Dès lors que la perte de valeur présente un caractère certain, le plan d'amortissement de l'immeuble doit être modifié.

Les dépréciations devenues sans objet ont fait l'objet d'une reprise pour 1,8 M€ sur 2023 (SERENT résidence Beaumanoir, GUILLIERS résidence Les Blés d'Or, INZINZAC-LOCHRIST résidence La Sapinière, PLOUAY résidence Louis Ropert, GRAND-CHAMP résidence Henvel, MENEAC résidence La Métairie).

Les autres charges et produits exceptionnels

Ces autres charges et produits comptabilisent notamment :

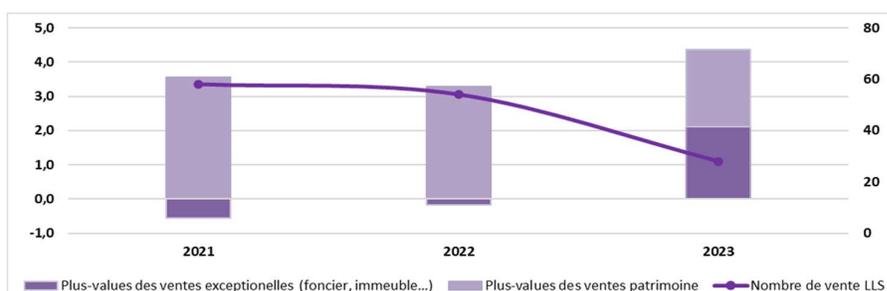
- Le bilan financier des déconstructions d'immeubles locatifs, représentant un impact net des subventions de **- 0,4 M€**, correspondant à la part qui ne peut être affectée à la revalorisation des fonciers libérés et réemployés dans de nouvelles opérations.
11 opérations sont comptabilisées sur 2023 : VANNES La sitelle, VANNES Square du Morbihan, VANNES rue de Strasbourg, LORIENT Frébault, GUILLIERS Blé d'or, SERENT résidence Beaumanoir, MENEAC résidence Les Mimosas, PLOEMEUR Bois pin, GUER Les grandes Pommeries, INZINZAC LOCHRIST la sapinière, VANNES le Bris.
- Les amortissements exceptionnels représentent **2 M€** au titre de la modification des plans d'amortissement des groupes locatifs dont la date de déconstruction est connue : LORIENT résidence Bois du Château, VANNES résidence La Madeleine, LARMOR-PLAGE résidence Kerdeff, PLOEMEUR résidence Bois Pin.
- le coût des sinistres sur le patrimoine locatif et l'habitat spécifique est de **1,1 M€** sur 2023 contre 0,6 M€ sur 2022 (différence entre le coût des travaux de réfection des immeubles et les indemnités d'assurance).

LE RESULTAT DES VENTES DE PATRIMOINE

Les normes comptables imposent de classer les ventes de patrimoine locatif en résultat exceptionnel. Le résultat de ces ventes correspond aux plus-values comptables calculées entre les prix de vente et les valeurs non amorties des logements. Le résultat des ventes est ainsi de **4,4 M€** en 2023 contre 3,1 M€ en 2022, soit une augmentation de + 1,2 M€, s'expliquant principalement par les ventes exceptionnelles à la promotion immobilière, pour un résultat de 2,1 M€ (vente à Nexity du foncier libéré par la déconstruction de VANNES résidence La Vigie et solde de la cession à LAMOTTE de l'ancien EHPAD Er Votenn Vras à ARZON).

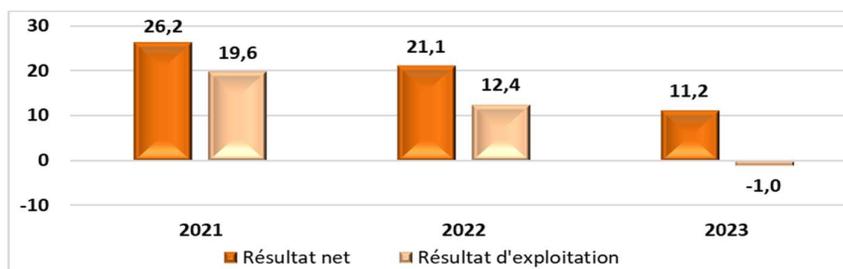
La vente de logements locatifs sociaux présente un résultat de 2,1 M€ en 2023, soit une baisse de 1,2 M€ par rapport à 2022. **28 logements** ont été vendus contre 54 sur 2022. La baisse du résultat est partiellement compensée par la revalorisation des prix de vente, se traduisant par une augmentation des plus-values moyennes au logement (+ 14 k€).

DETAIL DES PLUS-VALUES (EN K€)	2021	2022	2023	Ecart
Vente de logements familiaux	3 559	3 292	2 115	-1 177
Vente en habitat spécifique	-608	-235	1 251	1 486
Vente de terrains (hors concessions)	56	-49	865	914
Autres ventes	-6	113	129	17
TOTAL PLUS-VALUES COMPTABLES	3 001	3 121	4 361	1 240



LE RESULTAT NET

Le résultat net est l'addition des résultats d'exploitation, financier et exceptionnel (y compris les plus-values sur ventes). Le résultat net est quasiment divisé par 2 entre 2022 et 2023, à **11,2 M€** contre 21,1 M€, soit une variation de - 10 M€.



▪ L'AFFECTATION DU RESULTAT NET ISSU DES ACTIVITES SIEG ET HORS SIEG

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...).

2. L'ANALYSE DU BILAN

(Les comptes annuels 2023 présentés ci-après sont comparés aux comptes combinés des 3 ex-OPH, pour les années 2021 et 2022. Cette présentation permet d'appréhender les variations et évolutions de Morbihan Habitat sur un périmètre comparable)

Le bilan de MH au 31 décembre 2023 est notamment caractérisé, à l'actif, par les valeurs comptables du patrimoine locatif immobilisé et, au passif, par le financement réparti entre les emprunts, les subventions et les fonds propres.

Le total bilan est de 1 613,3 M€, soit une augmentation de + 14,4 M€ par rapport à 2022, correspondant essentiellement à la progression de l'actif immobilisé atténuée par une diminution de la trésorerie affectée au financement des investissements.

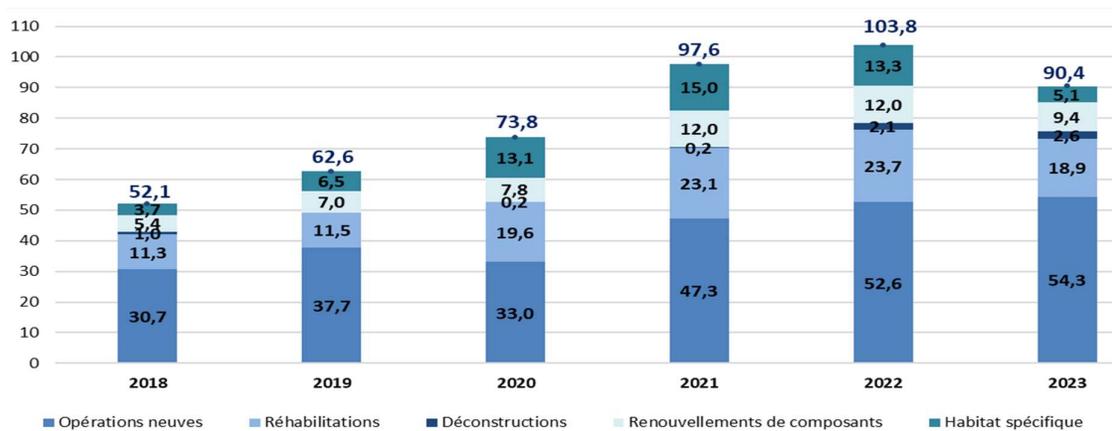
■ L'ACTIF

ACTIF NET (EN K€)	2021	2022	2023	ECARTS EN K€	ECARTS EN %
ACTIF IMMOBILISE	1 283 424	1 338 520	1 379 529	41 009	3 %
STOCKS	18 515	19 393	16 859	-2 534	-13 %
CREANCES SUR TIERS	60 976	67 198	64 640	-2 558	-4 %
<i>dont subventions à recevoir</i>	42 039	46 767	39 116	-7 652	-16 %
TRESORERIE	171 003	172 947	151 368	-21 579	-12 %
INTERETS COMPENSATEURS	346	208	145	-63	-30 %
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	2 796	676	799	123	18 %
TOTAL ACTIF	1 537 060	1 598 942	1 613 341	14 399	1 %

L'actif immobilisé net

La revalorisation de l'actif immobilisé net est de + 41 M€, et correspond aux variations ci-après :

- les opérations réalisées sur 2023 représentent un total d'investissements de 90,4 M€,
- les déconstructions et les ventes d'immeubles anciens se traduisent par une réduction de l'actif de - 29,8 M€,
- enfin, les amortissements et dépréciations de l'actif sont calculés à 20,6 M€ sur 2023.



Les investissements comptabilisés s'inscrivent en baisse de - 13,5 M€ par rapport à l'exercice 2022 (90,4 M€ contre 103,8 M€), s'expliquant principalement par le plan de charge des opérations de fusion sur les équipes :

- 7,4 M€ sur le patrimoine locatif familial existant (réhabilitation et renouvellements de composants),
- 8 M€ sur l'habitat spécifique, correspondant à une moindre activité sur la construction neuve (les investissements 2022 comptabilisaient notamment les constructions de logements-foyers à IINZINZAC-LOCHRIST Résidence Pen Ar Prat et PLOUAY résidence Louis Ropert).

Les stocks

L'essentiel des stocks est lié aux activités d'accession, réparties entre logements (5,8 M€) et terrains à bâtir sur foncier propre ou concessions d'aménagement (11 M€). Le total des stocks à fin 2023, 16,9 M€, diminue de - 2,5 M€ par rapport à 2022, s'expliquant par des niveaux de ventes supérieurs aux démarrages des nouvelles opérations.

Les créances sur tiers

Les créances sur tiers sont de **64,6 M€** et comprennent notamment :

- les comptes locataires pour **23,7 M€** (soit + 6,9 M€ par rapport à 2022), dont 6,9 M€ sont provisionnés au titre des créances douteuses des locataires de logements locatifs familiaux (+ 0,7 M€ par rapport 2022),
- les subventions notifiées mais non encaissées pour **39,1 M€** (soit - 7,7 M€ par rapport à 2022),
- les créances sur la société LES AJONCS pour **1,8 M€**, correspondant au décalage de règlement, sur 2024, du 4^{ème} trimestre de reddition du mandat de gestion des établissements d'habitat spécifique.

L'analyse des délais de règlements des créances sur tiers ne peut être produite pour 2023 du fait d'une vacuité du traitement par les 3 logiciels cumulés utilisé jusqu'au 31 décembre 2023.

La trésorerie

La trésorerie au 31 décembre 2023 est de **151,4 M€**, soit une réduction de - 21,6 M€ par rapport à 2022, par :

- la baisse de l'autofinancement (- 1,8 M€),
- la hausse des recettes sur les ventes de patrimoine (+ 0,2 M€),
- le cycle de financement des investissements (32 M€), correspondant au différentiel sur l'exercice 2023, des coûts d'investissement décaissés et des emprunts et subventions encaissés.

La part de trésorerie liée aux concessions d'aménagement et mandats d'ouvrages publics est ramenée de 2,3 M€ en 2022 à 0,2 M€ à fin 2023, de façon à minimiser les coûts de mobilisation d'une trésorerie excédentaire sur les bilans financiers des concessions.

La trésorerie active est placée conformément à l'article L.421-18 du CCH, visant à garantir le capital placé sur des supports de comptes. Les placements à fin 2023 représentent 139,9 M€ (92,4 % de la trésorerie totale), répartis entre les comptes sur Livret A, rémunérés actuellement à 3 %, et différents comptes à terme, rémunérés en moyenne à 3,9 %.

SOLDE DES COMPTES AU 31/12/2023 (EN K€)	2021	2022	2023
Comptes courants de l'activité principale de MH	4 859	6 034	11 107
Comptes courants liés aux concessions d'aménagement	5 758	2 352	230
Comptes courants des mandats de gestion pour tiers	222	211	181
Placements sur comptes sur Livret A	155 390	159 515	89 015
Placements sur comptes à terme	4 000	4 000	49 000
Intérêts courus sur placements	774	835	1 836
TOTAL	171 003	172 947	151 368

Les soldes de trésorerie sont analysés ci-après à travers le cadre réglementaire prudentiel du secteur « HLM », et des décalages calculés sur le financement des opérations d'investissement.

L'engagement de nouvelles opérations d'investissement se traduit par une diminution de la trésorerie affectée aux opérations en-cours (25 M€).

AFFECTATION DE LA TRESORERIE AU 31/12/2023 (EN K€)	2023
- Emprunts à rembourser sur les ventes d'actif	111
- Emprunts à rembourser sur les ventes en neuf	0
- Financement à court terme (avance du CD56)	4 000
Trésorerie affectée aux remboursements d'emprunt	4 111
- Dépôts de garantie des locataires	8 367
- Provisions pour risques et charges	5 391
- Provisions pour gros entretien	9 744
- Solde des participations GE-RC en habitat spécifique	15 086
- Fonds affectés en garantie de l'activité d'accession	900
Trésorerie affectée au "cadre réglementaire HLM"	39 487
Trésorerie affectée aux opérations en-cours	25 032
Trésorerie affectée aux opérations d'aménagement	230
Trésorerie affectée aux futurs emplois	82 508
TOTAL	151 368

Les intérêts compensateurs

Le stock des intérêts compensateurs (0,1 M€ en 2023 contre 0,2 M€ en 2022) correspond aux différés d'intérêts, calculés par la Banque des territoires en période de hausse du taux du Livret A. Ce stock s'apure par un étalement pluriannuel en période de baisse des taux. MH peut s'attendre à une hausse de son stock d'intérêts compensateurs suite aux revalorisations successives des taux du livret A.

Ce poste est neutre au bilan car le même montant est constaté au passif, la charge correspondante étant comptabilisée au compte de résultat dans les intérêts sur emprunts.

▪ LE PASSIF

PASSIF NET (EN K€)	2021	2022	2023	ECARTS en k€	ECARTS en %
SITUATION NETTE	385 989	407 111	418 270	11 160	2,74 %
<i>dont dotations et réserves</i>	160 347	253 888	272 807	18 919	7,45%
<i>dont report à nouveau</i>	199 452	132 102	134 303	2 201	1,67%
<i>dont résultat de l'exercice</i>	26 190	21 121	11 160	-9 961	-47,16%
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	229 355	239 498	241 320	1 822	0,76 %
TITRES PARTICIPATIFS	5 000	12 000	17 000	5 000	41,67 %
AUTRES PROVISIONS	15 471	14 865	15 692	827	5,56 %
DETTES FINANCIERES	870 100	889 809	892 581	2 772	0,31 %
INTERETS COMPENSATEURS	346	208	145	-63	-30,25 %
DETTES D'EXPLOITATION	15 685	16 291	17 343	1 053	6,46 %
DETTES DIVERSES	11 715	11 099	4 759	-6 340	-57,12 %
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	3 400	8 063	6 231	-1 832	-22,73 %
TOTAL PASSIF	1 537 060	1 598 942	1 613 341	14 399	0,90 %

La situation nette

La situation nette est de **418,3 M€**, soit + 11,2 M€ par rapport à 2022, et correspond au « fonds propres cumulés », constitués par les réserves, les reports des résultats antérieurs et le résultat de l'année. Sa variation annuelle correspond donc au résultat de l'exercice 2023.

Les subventions d'investissement

Le montant des subventions nettes est de **241,3 M€** en 2023 contre 239,5 M€ en 2022, soit une augmentation de + 1,8 M€. Ce poste comprend les différentes aides affectées au financement des investissements locatifs (subventions de l'Etat et des collectivités territoriales, subventions d'Action Logement). Ces subventions s'amortissent au même rythme que les actifs financés, et représentent, à fin 2023, 17,5 % de l'actif immobilisé net.

Les titres participatifs

Les titres participatifs constituent des quasi-fonds propres, inscrits en « haut de bilan », pour un montant total de 17 M€, soit + 5 M€ en 2023, correspondant à la souscription du Département du Morbihan. Le portefeuille de titres participatifs est ainsi constitué de titres émis auprès de partenaires bancaires pour 12 M€ (Banque des territoires, Action Logement, Crédit-Agricole du Morbihan) et de titres émis auprès des collectivités de rattachement de MH, pour 5 M€ à fin 2023. Les projets d'émission des prochaines années portent sur un montant total de titres de 40 M€ répartis entre les 3 collectivités de rattachement (le Département du Morbihan, l'agglomération de Vannes et l'agglomération de Lorient).

Les titres participatifs renforcent les fonds propres de MH pour le financement des investissements et l'accélération de la production de logements neufs sur les prochaines années. Chaque émission est fléchée vers les opérations, de façon à identifier en amont, les impacts liés aux rachats des titres participatifs la 15^{ème} année suivant l'émission. L'enveloppe de 17 M€ a ainsi financé 929 logements neufs sur 77 opérations réparties sur l'ensemble du territoire morbihannais.

Les provisions

Les provisions s'élèvent à **15,7 M€** contre 14,9 M€ en 2022, dont :

- 9,7 M€ au titre de la programmation des travaux de gros entretien sur le parc locatif,
- 1,7 M€ au titre du passif social (indemnités de départ à la retraite pour 1 M€, indemnisation du risque chômage pour 0,3 M€, médailles du travail pour 0,1 M€, et procédures contentieuses pour 0,2 M€),
- 1,9 M€ au titre des coûts de déconstruction liés aux opérations ANRU des résidences Bois du Château et Kervenannec à LORIENT,
- 2,4 M€ au titre des concessions d'aménagement, dont 2,2 M€ correspondant à la neutralisation du résultat intermédiaire des concessions en cours de « production », et 0,2 M€ au titre des pertes à terminaison évaluées sur les concessions de MARZAN et SAINT-VINCENT SUR OUST.

Les dettes financières

Le total des dettes financières est de **892,6 M€** soit une variation de + 2,8 M€ par rapport à 2022. La variation s'explique par plusieurs mouvements, essentiellement sur les emprunts :

- + 47,4 M€ au titre de la réalisation de nouveaux emprunts en financement des nouveaux investissements,
- + 1,7 M€ au titre des emprunts souscrits en financement de l'activité d'accession,
- + 0,6 M€ au titre des emprunts souscrits sur les concessions d'aménagement,
- 53,2 M€ au titre des remboursements en capital de la dette (48 M€ sur échéances courantes et 5,2 M€ par anticipation sur les ventes et déconstructions).

Les dettes financières se répartissent par natures comptables :

- le patrimoine locatif pour 849,5 M€,
- les prêts sur l'accession pour 2,3 M€ correspondant aux opérations en cours,
- les concessions d'aménagement pour 6,8 M€ (2,8 M€ d'emprunts et 4 M€ d'avance remboursable du CD56),
- le siège administratif pour 12,3 M€,
- l'indemnité compensatrice du débouclage du prêt DEXIA pour 1,1 M€,
- les dépôts et garanties liés aux contrats de location pour 8,4 M€,
- les intérêts courus non échus, calculés sur les décalages d'échéance par rapport à la date de clôture de l'exercice au 31 décembre, pour 12,3 M€.

En référence à la « charte de bonne conduite GISSLER », les emprunts sont classés en risque faible : 1A pour 99 % de l'encours, 2A pour 0,8 % et 2D pour 0,2 %.

Les intérêts compensateurs

Le stock d'intérêts compensateurs au passif est la contrepartie du poste équivalent à l'actif.

Les dettes d'exploitation

Elles sont de **17,3 M€** en 2023 contre 16,3 M€ en 2022, et sont relatives aux décalages de règlements à la date de clôture de l'exercice (31 décembre). Elles se répartissent notamment ainsi :

- dettes envers les fournisseurs d'exploitation et d'accession (5,9 M€),
- dettes fiscales et sociales (9,3 M€),
- acomptes des locataires sur les charges récupérables (1,6 M€),
- acomptes perçus au titre des actes de vente de terrains à bâtir (0,5 M€).

L'analyse des délais de règlements des fournisseurs, calculé entre la réception de la facture et son règlement, présente un délai moyen sur 2023 de 25,8 jours, conforme au délai maximal de 30 jours applicable au secteur public.

Les dettes diverses

Les dettes diverses sont relatives aux encours des fournisseurs sur les opérations d'investissement, d'accession, de concession. Ces dettes sont de **4,8 M€** en 2023, soit - 6,3 M€ par rapport à 2022, du fait d'une réduction d'encours sur les investissements (- 3,3 M€) et au titre des avances perçues sur les mandats de construction d'ouvrages publics (- 1,4 M€).

L'interruption des systèmes d'information en décembre 2023 explique pour partie la variation d'encours sur les fournisseurs d'investissement.

3. L'ANALYSE FINANCIÈRE

(Les comptes annuels 2023 présentés ci-après sont comparés aux comptes combinés des 3 ex-OPH, pour les années 2021 et 2022. Cette présentation permet d'appréhender les variations et évolutions de Morbihan Habitat sur un périmètre comparable)

Le compte de résultat et le bilan sont une « photographie » au 31 décembre de la situation financière de MH. Ce travail doit être complété d'une analyse des principaux tableaux et ratios financiers pour apprécier la capacité de l'organisme à répondre à ses engagements sur les années à venir, notamment sur la stratégie d'investissement.

▪ LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

La capacité d'autofinancement est calculée à partir du résultat net en retraitant l'ensemble des charges non décaissables et produits non encaissables. Les produits exceptionnels des ventes d'actifs sont également retraités de façon à analyser la « création de financement » du cycle d'exploitation de l'établissement (les ventes de patrimoine étant considérées comme un élément exceptionnel).

CALCUL DE LA CAF (EN K€)	2021	2022	2023	ECART 2023-2022
RESULTAT NET	26 190	21 121	11 160	-9 961
Produits des cessions d'actifs	-8 708	-4 793	-4 980	-187
Subventions virées au résultat	-7 829	-6 941	-8 083	-1 142
Reprises sur amortissements et provisions	-11 102	-8 885	-9 567	-1 032
VNC des actifs sortis	7 805	3 925	4 332	407
Dotations aux amortissements et provisions	50 196	51 656	57 597	6 291
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	56 551	56 083	50 459	-5 624

La diminution de **5,6 M€** de la capacité d'autofinancement, entre 2023 et 2022, s'explique essentiellement par les variations observées sur les marges locatives, et l'impact important des intérêts d'emprunt sur le résultat.

▪ L'AUTOFINANCEMENT NET HLM

L'autofinancement net HLM correspond à la capacité d'autofinancement disponible après remboursement des emprunts locatifs (amortissements des emprunts calculés sur l'exercice). Ce ratio est particulièrement important dans le secteur HLM, dont le modèle repose sur un financement par emprunt à long terme. L'autofinancement, calculé après remboursement des emprunts, correspond à la création de ressources, sur l'exercice, des activités courantes de l'organisme.

L'autofinancement net HLM est de **18,1 M€** en 2023 contre 20 M€ en 2022, soit une diminution de 1,8 M€. L'autofinancement est nettement moins impacté que la capacité d'autofinancement. Il diminue en effet de 1,8 M€ contre 5,6 M€ pour la CAF. Cela s'explique principalement par l'amortissement des emprunts. En effet, les emprunts de la Banque des territoires sont assorties d'un dispositif de sous-amortissement en période de hausse du taux du Livret A. Ce dispositif contribue à maintenir des marges de manœuvre financières pour les organismes HLM. Le différé d'amortissement est ensuite rattrapé en période de baisse du taux du Livret A.

CALCUL DE L'AUTOFINANCEMENT (EN K€)	2021	2022	2023	ECART 2023-2022
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	56 551	56 083	50 459	- 5 624
Amortissements des emprunts	35 378	35 982	32 191	-3 791
Dotations des intérêts compensateurs	170	137	88	-49
AUTOFINANCEMENT NET HLM	21 002	19 965	18 181	-1 784

■ LE MECANISME D'ALERTE SUR L'AUTOFINANCEMENT

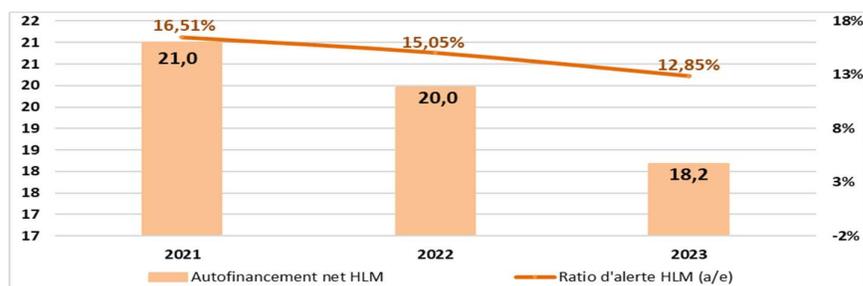
L'alerte sur l'autofinancement est définie par des règles professionnelles propres au secteur « HLM » et correspond à l'appréciation d'un ratio d'autofinancement sur le chiffre d'affaires. Ce ratio est calculé sur l'exercice arrêté et sur une moyenne de 3 exercices (l'exercice arrêté et les deux précédents).

Le Code de la Construction et de l'Habitation a encadré ce mécanisme prudentiel en prévoyant que le Conseil d'administration prenne connaissance de ces calculs dans le rapport de gestion, et délibère spécifiquement sur ce point si le ratio de l'exercice est inférieur ou égal à 0 % ou si la moyenne des trois années est inférieure ou égale à 3 %.

→ Le ratio d'autofinancement net de MH s'élève à 12,9 % du chiffre d'affaires en 2023.

CALCUL DU RATIO D'ALERTE (EN K€)	2021	2022	2023
a) Autofinancement net HLM	21 002	19 965	18 181
b) Total des produits financiers	1 394	2 469	5 051
c) Total des produits d'activité	107 308	110 344	160 426
d) Charges récupérables	18 489	19 826	24 015
e) Dénominateur du ratio (b + c - d)	127 191	132 639	141 450
Ratio d'alerte HLM (a / e)	16,51 %	15,05 %	12,85 %
Moyenne ratio d'alerte sur 3 ans	Nc	Nc	14,81 %

→ Le ratio moyen calculé sur 3 ans, à partir des comptes combinés des 3 ex-OPH, est de 14,8 %. La médiane des OPH est à 12,4 % en 2022 (source DIS 2022).



■ L'ENDETTEMENT ET L'EVOLUTION DES ANNUITES LOCATIVES

Sur 2023, MH a affecté 40,3 % des loyers au remboursement de sa dette (en capital et intérêts). L'évolution du taux d'endettement marque une inversion de tendance depuis 2021, en augmentant sous l'effet de la hausse des taux d'intérêt. Le dispositif de sous-amortissement du capital emprunté, spécifique à la Banque des territoires, modère pour partie la hausse du taux d'endettement.

L'importance de l'activité d'habitat spécifique nécessite de calculer un taux d'endettement retraité de cette activité. En effet, l'endettement sur le patrimoine des logements-foyers est plus important que sur les logements familiaux, les modalités de financement de cette activité excluant l'apport de fonds propres.

→ Le taux d'endettement, calculé hors habitat spécifique, est de 38,2 % des loyers. La médiane des OPH est à 34,6 % en 2022 (source DIS 2022).

ANNUITES (EN K€)	2021	2022	2023
Annuités (hors PSLA ⁶)	43 464	47 375	53 580
Taux d'endettement	34,89 %	37,33 %	40,34 %
Taux d'endettement hors foyers	32,66 %	34,75 %	38,19 %

■ LE FONDS DE ROULEMENT

Le fonds de roulement se calcule sur le « haut » du bilan et est égal à la différence entre les ressources durables et l'actif immobilisé. Il permet de faire face notamment au besoin en ressources généré par le cycle d'exploitation (décalages entre les encaissements des créances et les décaissements des dettes d'exploitation). Cependant, il n'est pas mobilisable en totalité pour financer la politique d'investissement de l'organisme (cf. ci-après, le potentiel financier). Le fonds de roulement est stable sur 2023 à **146,3 M€** contre 147,3 M€ en 2022.

■ LE POTENTIEL FINANCIER

Le potentiel financier est l'analyse au 31 décembre des fonds propres disponibles pour la continuité de l'activité de logement social. Il fixe ainsi le niveau de ressources qu'il est possible d'affecter aux investissements, en excluant du calcul des composants du fonds de roulement. Le potentiel financier calculé à fin 2023 est de **122,3 M€**, contre 124,2 M€ en 2022. Son évolution est corrélée à celle observée sur le fonds de roulement.

■ LE POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON

Le potentiel financier à terminaison est une « approche prudentielle » du potentiel financier, consistant à retraiter les impacts financiers « à venir » des opérations en cours et achevées non soldées, en considérant que ces impacts seraient tous comptabilisés sur l'exercice en cours, à savoir 2023. Il s'agit d'un calcul théorique permettant de vérifier si les engagements pris sont couverts en totalité ou pas, lors du lancement des opérations.

Le potentiel financier à terminaison est de **121 M€** en 2023 contre 126,6 M€ en 2022. La quote-part « disponible » pour le financement de futurs investissements est évaluée à :

- **105 M€** pour les logements locatifs familiaux, dont 66 M€ sur des opérations non encore identifiées à ce stade,
- **15,1 M€** pour les établissements d'habitat spécifique (correspondant aux participations « GE RC »).

CALCUL DU POTENTIEL FINANCIER (EN K€)	2021	2022	2023	ECART
Capitaux propres	577 670	605 687	623 368	17 681
Titres participatifs	5 000	12 000	17 000	5 000
Provisions pour risques et charges	15 470	14 864	15 692	828
Dettes financières à long terme	814 216	839 447	857 853	18 406
RESSOURCES PERMANENTES	1 412 356	1 471 998	1 513 913	41 916
Immobilisations incorporelles (nettes)	1 571	591	1 742	1 151
Immobilisations de structure (nettes)	12 456	12 185	12 325	140
Immobilisations locatives (nettes)	1 265 478	1 321 914	1 366 227	44 313
Opérations préliminaires et réserves foncières	7 268	11 731	14 350	2 619
Immobilisations financières (nettes)	1 611	1 731	1 647	-84
EMPLOIS PERMANENTS	1 273 848	1 324 690	1 367 590	48 137
FONDS DE ROULEMENT QDIS	138 508	147 308	146 323	-984
- Provisions pour risques et charges hors PGE	-5 920	-6 105	-5 948	157
- Dépôts de garantie	-8 172	-8 261	-8 367	-106
POTENTIEL FINANCIER AVEC PGE	124 416	132 942	132 008	-933
- Provisions pour gros entretien	-9 551	-8 759	-9 744	-985
POTENTIEL FINANCIER	114 865	124 183	122 265	-1 918
Dépenses restant à comptabiliser	97 779	83 967	85 068	1 101
Fonds restant à comptabiliser	-84 095	-64 819	-70 235	-5 416
Subventions comptabilisées et non encaissées	19 742	21 566	13 556	-8 010
DECALAGE DE TRESORERIE (hors stade en faisabilité)	6 058	2 418	-1 277	-3 695
POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON	120 923	126 601	120 988	-4 613
- solde de la participation GE RC sur habitat spécifique (hors PGE)			15 086	
- montant des fonds propres en garantie de l'accession			900	
- montant des fonds propres budgétés sur opération préliminaire			38 992	
= POTENTIEL FINANCIER "DISPONIBLE"			66 009	

ANNEXES AU RAPPORT DE GESTION

1. ANALYSE DES COMPTES 2023 (VERSION EN CORRELATION AVEC LES ETATS REGLEMENTAIRES)

L'annexe réglementaire aux comptes annuels 2023 comporte le 1^{er} exercice comptable de Morbihan Habitat, comparé à ceux de Bretagne Sud Habitat en 2021 et 2022. En effet, la traduction juridique de la fusion des OPH consiste à intégrer les bilans de Vannes Golfe Habitat et Lorient Habitat, comme s'il s'agissait d'une acquisition.

La présentation ci-après reprend la présentation requise par les états réglementaires, à travers le compte de résultat, le bilan et le calcul de l'autofinancement net HLM.

Le compte de résultat

S. I.G. (en k€)	2021 Bretagne Sud Habitat	2022 Bretagne Sud Habitat	2023 Morbihan Habitat	Ecart 2023 - 2022
Marge brute locative	34 976	32 632	71 306	38 674
+ Marge brute sur accession	191	265	189	-76
+ Production diverse (<i>conduite d'opération interne et pour le compte de tiers, gestion pour tiers</i>)	2 068	2 532	3 183	651
TOTAL MARGES BRUTES	37 234	35 429	74 678	39 249
- Charges externes d'exploitation	-20 047	-22 550	-47 446	24 896
VALEUR AJOUTÉE	17 187	12 880	27 232	14 352
- Charges de personnel (<i>non récupérables</i>)	-11 168	-11 849	-25 474	13 625
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	6 019	1 030	1 758	728
- Pertes, dotations et reprises sur créances douteuses	163	-577	-1 972	1 395
- Charges de gestion diverses	555	2 442	1 823	-619
+ Transferts de charges				
- Dotation PGE	1 677	1 397	-985	-2 382
+ Reprise PGE				
- Divers amortissements et provisions	-376	-372	-1 653	1 281
RESULTAT D'EXPLOITATION	8 038	3 920	-1 028	-4 948
RESULTAT FINANCIER	144	528	4 606	4 078
RESULTAT EXCEPTIONNEL hors ventes	401	326	3 221	2 895
RESULTAT DES VENTES	3 001	3 028	4 361	1 333
- Impôts sur bénéfices	0	0	0	0
RESULTAT NET	11 584	7 801	11 160	3 359

Le bilan au 31/12/2023

ACTIF NET (EN K€)	2021 Bretagne Sud Habitat	2022 Bretagne Sud Habitat	2023 Morbihan Habitat	ECARTS en k€	ECARTS en %
ACTIF IMMOBILISE	547 819	585 033	1 379 529	794 496	136 %
STOCKS	15 727	15 777	16 859	1 082	7 %
CREANCES SUR TIERS	35 197	41 026	64 640	23 614	58 %
<i>dont subventions à recevoir</i>	23 842	28 442	39 116	10 674	38 %
TRESORERIE	77 873	68 369	151 368	82 999	121 %
INTERETS COMPENSATEURS	346	208	145	-63	-30 %
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	2 570	568	799	231	41 %
TOTAL ACTIF	679 532	710 981	1 613 341	902 360	127 %
SITUATION NETTE	157 267	165 069	418 270	253 201	153 %
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	102 996	110 870	241 320	130 450	118 %
TITRES PARTICIPATIFS	5 000	9 000	17 000	8 000	89 %
AUTRES PROVISIONS	7 885	6 843	15 692	8 849	129 %
DETTES FINANCIERES	391 934	403 265	892 581	489 316	121 %
INTERETS COMPENSATEURS	346	208	145	-63	-30 %
DETTES D'EXPLOITATION	7 753	7 138	17 343	10 205	143 %
DETTES DIVERSES	5 698	5 313	4 759	-554	-10 %
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	653	3 275	6 231	2 956	90 %
TOTAL PASSIF	679 532	710 981	1 613 341	902 360	127 %

Le ratio d'autofinancement net HLM

Le calcul du ratio d'alerte sur 3 ans prend en compte le ratio particulier de Bretagne Sud Habitat en 2021 et 2022.

CALCUL DU RATIO D'ALERTE (EN K€)	2021 Bretagne Sud Habitat	2022 Bretagne Sud Habitat	2023 Morbihan Habitat
RESULTAT NET	11 584	7 801	11 160
Produits des cessions d'actifs	-8 406	-4 529	-4 980
Subventions virées au résultat	-4 214	-3 190	-8 083
Reprises sur amortissements et provisions	-4 898	-4 284	-9 567
VNC des actifs sortis	6 247	2 814	4 332
Dotations aux amortissements et provisions	22 569	22 729	57 597
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	22 882	21 341	50 459
Amortissements des emprunts	16 819	17 221	32 191
Dotations des intérêts compensateurs	170	137	88
AUTOFINANCEMENT NET HLM (a)	5 893	3 983	18 181
b) Total des produits financiers	508	894	5 051
c) Total des produits d'activité	62 178	65 918	160 426
d) Charges récupérables	5 444	5 945	24 016
e) Dénominateur du ratio (b + c - d)	57 242	60 867	141 460
Ratio d'alerte HLM (a / e)	10,29%	6,54%	12,85%
Moyenne ratio d'alerte sur 3 ans	nc	nc	9,90%

2. PARTICIPATION AU CAPITAL DE LA SOCIETE LES AJONCS

La situation de la participation

Le 24 juin 2011, MH (ex-BSH) souscrivait une participation au capital de la société LES AJONCS, à hauteur de 78 720 actions pour un montant total de 1 259 520 € (soit 1/3 du capital).

Parallèlement à cette entrée au capital de la société LES AJONCS, MH lui a confié la gestion de son patrimoine d'habitat spécifique, par la signature d'un mandat de gestion en date du 15 décembre 2010 avec prise d'effet au 1er janvier 2011, modifié ensuite le 2 septembre 2013. Ce mandat a fait l'objet d'une prorogation d'un an, par délibération du Conseil d'administration le 12 décembre 2019. Le 10 décembre 2020, le Conseil d'administration a délibéré sur un nouveau mandat de gestion pour 10 ans, à effet du 1^{er} janvier 2022. Enfin, le Conseil d'Administration de Morbihan Habitat du 15 mars 2023 a validé l'extension du mandat de gestion de la SA les Ajoncs aux établissements d'habitat spécifique des OPH fusionnés

En 2021, les trois actionnaires ont exprimé leurs volontés communes de développer la SA Les Ajoncs dans l'objectif de constituer un pôle de compétences en habitat spécifique, et de faire ainsi émerger un acteur de référence en Bretagne historique. Cet objectif commun s'est notamment traduit par la signature, en juin 2021, d'un nouveau pacte d'actionnaires et d'un nouveau mandat de gestion des établissements d'habitat spécifique de la SA Aiguillon Construction et de Morbihan Habitat. Le mandat de gestion a pour objectif de confier l'ensemble des tâches administratives et techniques aux Ajoncs, tout en conservant une compétence d'ingénierie et un pouvoir de décision au sein de Morbihan Habitat.

Cette activité implique notamment pour le mandataire de procéder au quittance des établissements, de réaliser une programmation pluriannuelle des travaux et dépenses d'entretien nécessaires au maintien en état du patrimoine et d'engager les dépenses délibérées par le Conseil d'administration de MH.

Les taux de frais de gestion des établissements rattachés aux anciens OPH Lorient Habitat et Vanne Golf Habitat se situent en moyenne à 0,1 % contre 0,4 % pour les établissements gérés par l'ancien OPH Bretagne sud Habitat. Aussi pour compenser le manque à gagner de la société LES AJONCS, le taux de rémunération a été porté exceptionnellement en 2023 à 80 %. Ce taux s'applique uniquement pour les redevances rattachées aux anciens OPH Lorient Habitat et Vannes Golfe Habitat à compter du 1^{er} avril 2023. Cette rémunération répond à la montée en charge de l'équipe dédiée à l'actualisation du PSP, à l'audit technique des bâtiments et à l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux sur ces nouveaux établissements confiés en gestion.

Au 31 décembre 2023, le mandat de gestion porte sur 82 établissements d'hébergement collectif représentant 3 459 logements ou équivalents-logements.

Les comptes financiers clos au 31 décembre 2023

Les comptes financiers 2023 ont été présentés au Conseil d'administration de la société LES AJONCS, le 28 mai 2024, et peuvent être résumés ainsi :

- le résultat net est de **361,8 k€** en 2023 contre 331,8 k€ en 2022, pour un chiffre d'affaires hors taxes de **2 895,9 k€** contre 2 456,6 k€ en 2022,
- le total du bilan est de **38 205,6 k€** en 2023 contre 35 536,1 k€ en 2022.

Le Conseil d'administration des AJONCS a décidé d'affecter le résultat, pour 120,4 k€ au titre des dividendes (soit 0,47 € par action), et pour 241,3 k€ en report à nouveau au titre des activités relevant du SIEG. Morbihan Habitat percevra donc en 2024 un dividende évalué à 40,18 k€.

3. PARTICIPATION AU CAPITAL DE LA SC MORBIHAN HABITAT

La situation de la participation

La société de coordination MORBIHAN HABITAT a été créée le 20 février 2020 par les trois OPH intervenant sur le département du Morbihan : Vannes Golfe Habitat, Lorient Habitat et Bretagne Sud Habitat. Le capital de la société a été fixée à 60 k€, soit 20 k€ pour chaque OPH, et la société a été créée sous forme coopérative avec Directoire et Conseil de surveillance.

La Fusion des 3 OPH au 1er janvier 2023 place MH en position d'actionnaire unique de la société de coordination. L'Assemblée générale extraordinaire de la SC Morbihan Habitat réunie le 14 décembre 2022, a dès lors décidé de dissoudre la société par TUP à MH. Le capital de la société, 60 000 € est donc remonté à MH, à la prise d'effet de la TUP, AU 1^{er} janvier 2023.

L'impact sur le résultat 2023 de MH est neutre, la société de coordination équilibrant son compte de résultat par des cotisations de ses membres à hauteur de son budget de fonctionnement.

4. RAPPORT D'ACTIVITE SUR LA PROMOTION DE L'ACCESSION

En application de l'article 9 de la convention de garantie conclue par notre office avec la Société de Garantie de l'Accession HLM, le rapport sur l'activité d'accession, établi au titre de l'exercice 2023, aborde successivement :

- un rappel des principes comptables appliqués,
- la convention de garantie,
- les indicateurs de production,
- les résultats de l'activité de l'accession.

Rappel des principes comptables appliqués

- **Définition des opérations entrant dans la SGAHLM** : les opérations de promotion sont celles pour lesquelles sont intervenues après le 1^{er} juillet 2003, soit :
 - la décision d'affecter le terrain à une opération en VEFA,
 - soit l'achat du terrain (sauf délibération antérieure de MH avec un programme déterminé et des conditions économiques précises),
 - soit la constitution de droits réels immobiliers tels les droits à construire.
- **Rappel de la définition des marges sur opérations d'accession** : les marges sont constatées au moment de la livraison des lots. Elles sont constituées par la différence entre le prix De vente des lots vendus et livrés et leur prix de revient. Ce dernier est composé :
 - du coût de production comptabilisé en stocks,
 - des autres charges directes et charges incorporables nées après l'achèvement.
- **Rappel des principes concernant les prestations facturées** : les produits sont facturés en application des conventions.

La convention de garantie

MH a sollicité le 1^{er} janvier 2023, une actualisation de la garantie pour un montant d'encours de production (A) de 795 000 €, et des fonds propres dédiés (B) de 900 000 €.

L'analyse de la demande de garantie d'activité par le Dispositif d'Autocontrôle Fédéral atteste que la demande remplit les conditions de la Loi SRU. MH dispose ainsi des fonds propres nécessaires pour couvrir le besoin financier de l'activité d'accession et obtenir la sécurisation de cette activité par la SGA.

MH s'est soumis à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité et a été amené à déclarer un encours réel, successivement calculé sur l'exercice 2023 à 629 140 € au 31 mars 2023, 622 096 € au 30 juin 2023, 433 137 € au 30 septembre 2023 et 1 872 078 € au 31 décembre 2023.

Les indicateurs de production

MH a engagé sur 2023, 2 nouvelles opérations en « propre » (5 logements en location-accession à PLOEMEUR rue de Larmor, et 5 logements en location accession à CARNAC Le Runel), ainsi que 3 nouvelles opérations en tant que future actionnaire de SCCV avec KPI (PLOEMEUR Kerkastell, SAINT-PHILIBERT Kermouroux et VANNES Koadig).

Les résultats de l'activité d'accession

Le résultat de l'activité d'accession comprend les marges brutes réalisées sur cette activité, avant ventilation des charges internes de MH, telles que :

- le coût des charges de personnel de l'équipe « vente », retenu au prorata du chiffre d'affaires sur cette activité par rapport au chiffre d'affaires total des ventes réalisées par le service,
- le coût des autres charges (personnel et structure), imputé en retenant le ratio de l'activité d'accession sur le total du chiffre d'affaires réalisé par MH.

5. RAPPORT D'ACTIVITE SUR L'OFFICE FONCIER SOLIDAIRE (OFS)

La réglementation relative aux OFS impose la production d'un rapport spécifique sur l'activité réalisée. L'OFS créé en 2021 par MH n'a pas eu d'activité sur ces 3 premières années, les opérations envisagées étant au stade d'études. Le contenu du rapport formalisé est néanmoins communiqué ci-après pour information.

Compte-rendu d'activité

Le présent compte-rendu d'activité porte sur le fonctionnement interne de l'OFS et ses rapports avec les tiers, notamment ceux mentionnés à l'article R.329-5 du code de l'urbanisme.

Comptes financiers certifiés par le commissaire aux comptes

Néant

Liste des bénéficiaires d'un BRS

La liste des bénéficiaires d'un bail réel solidaire signé avec l'OFS doit être jointe et être complétée d'un exposé sur les conditions de cession des droits réels au cours de l'exercice.

Bilan de l'activité de suivi des bénéficiaires d'un BRS

Néant

Modalités d'information des preneurs d'un BRS

Les modalités d'information des preneurs de nouveaux baux réels solidaires doivent être décrites.

Compte d'emploi des ressources collectées auprès du public

Si l'OFS fait appel public à la générosité, le compte d'emploi des ressources collectées auprès du public prévu à l'article 4 de la loi n°91-772 du 7 août 1991, précise notamment l'affectation des dons par type de dépenses et mentionne les informations relatives à son élaboration.

6. COMPTE DE RESULTAT DISTINCTIF DU POLE AMENAGEMENT

Le compte de résultat ci-après présente les volumes financiers du pôle aménagement, en distinguant les charges et produits liés au fonctionnement de cette activité, de ceux liés aux opérations proprement dites. Les flux financiers des opérations sont ainsi présentés en 2 colonnes distinctes, reprenant les concessions d'aménagement d'une part, et les opérations réalisées sous mandats d'autre part.

Le résultat issu de ces deux activités (concessions et mandats) est neutre sur le résultat net de MH, car les en-cours financiers de ces opérations sont neutralisés par des provisions et/ou des comptes de régularisation au bilan.

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N°COMPTE 1	CHARGES 2	EXERCICE 2023			
		Concessions 3	Mandats 4	Fonctionnement 5	TOTAL 6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	(459 282,94)	0,00	1 021 162,14	561 879,20
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	(809 386,41)	0,00	106 554,44	(702 831,97)
601	Terrains				
602	Approvisionnements				
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnements				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6096)	Achats liés à la production de stocks immobiliers	(809 386,41)			(809 386,41)
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures			14 816,38	14 816,38
61-62 (net de 619 et 629)	Services extérieurs :			91 738,06	91 738,06
611	Sous traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)			110,74	110,74
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs				
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs				
6156	Maintenance			15 752,38	15 752,38
6158	Autres travaux d'entretien			3 869,96	3 869,96
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme				
616	Primes d'assurances			431,96	431,96
621	Personnel extérieur à l'organisme				
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires			15 984,06	15 984,06
623	Publicité, publications, relations publiques			6 922,30	6 922,30
625	Déplacements, missions et réceptions				
6285	Redevances				
Autres 61 et 62	Autres			48 666,67	48 666,67
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	0,00	0,00	6 592,91	6 592,91
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations				0,00
63512	Taxes foncières			0,00	0,00
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres			6 592,91	6 592,91
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6481)	Charges de personnel	0,00	0,00	906 608,97	906 608,97
641-6481 (net du 6419 et 64891)	Salaires et traitements			905 377,35	905 377,35
645-647-6485 (net du 6459, 6479)	Charges Sociales			1 231,62	1 231,62
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions	350 103,47	0,00	1 405,82	351 509,29
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318, 6811235, 68112415, 68112418, 6811245	Immobilisations locatives			645,63	645,63
Autres 6811	Autres immobilisations			760,19	760,19
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants				
68157	Provisions pour gros entretien				
Autres 6815	Autres provisions	350 103,47	0,00	0,00	350 103,47
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante	0,00	0,00	0,00	0,00
654	Pertes sur créances irrécouvrables				0,00
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante				
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00	0,00	0,00
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIERES	0,00	0,00	0,00	0,00
6663	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir				
Autres 666	Autres dotations aux amortissements et aux provisions – charges financières				
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif				
661123	Intérêts compensateurs				
66114	Accession à la propriété - crédits relais et avances				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations				0,00
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
666-668	Autres charges financières				0,00
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,00	0,00	60 097,93	60 097,93
671	Sur opérations de gestion			58 891,80	58 891,80
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :				
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				
6732	Réduction de récupération de charges locatives				
	Sur opérations en capital :			1 206,13	1 206,13
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :				
6751	Immobilisations incorporelles				
6752	Immobilisations corporelles				
6756	Immobilisations financières				
678	Autres			1 206,13	1 206,13
687	Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :				
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations				
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)				
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles				
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés		0,00	0,00	0,00
691	Participations des salariés aux résultats				
695	Impôts sur les bénéfices				
	TOTAL DES CHARGES	(459 282,94)	0,00	1 081 260,06	621 977,12
Solde débiteur		0,00	0,00	21 014,37	21 014,37
TOTAL GENERAL		(459 282,94)	0,00	1 102 274,43	642 991,49

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

N°COMPTE	PRODUITS	EXERCICE 2023			
		Concessions	Mandats	Fonctionnement	TOTAL
1	2	3	4	5	6
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)	(459 282,94)	0,00	970 344,04	511 061,10
70	Produits des activités	0,00	0,00	911 459,04	911 459,04
701	Ventes d'immeubles :				
7011	Ventes de terrains lotis				
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis				
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)				
7017-7018	Ventes d'autres immeubles et terrains				
703	Récupération des charges locatives				
704	Loyers :			0,00	0,00
7041	Loyers des logements non conventionnés				
7042	Suppléments de loyers				
7043	Loyers des logements conventionnés				
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales				
7047	Logements en location - accession et accessions				
Autres 704	Autres				
705	Produits de concession d'aménagement	0,00	0,00	0,00	0,00
706-708	Prestations de services :	0,00	0,00	911 459,04	911 459,04
7061-7062-7063	Activité de gestion de prêts et d'accession, location attribution et location-vente				
Autres 706	Autres			686 717,95	686 717,95
708	Produits des activités annexes			224 741,09	224 741,09
71	Production stockée (ou destockage) (a)	(809 386,41)		0,00	(809 386,41)
72	Production immobilisée			0,00	0,00
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)				
72232	Transferts d'éléments de stocks en immobilisations				
Autres 72	Autres productions immobilisées				
74	Subventions d'exploitation			0,00	0,00
742	Primes à la construction				
743	Subventions d'exploitation				
744	Subventions pour travaux de gros entretien				
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	0,00	0,00	58 885,00	58 885,00
78157	Reprises sur provisions pour gros entretien				
78174	Reprises sur dépréciations des créances			0,00	0,00
autres 781	Autres reprises		0,00	58 885,00	58 885,00
791	Transferts de charges d'exploitation	350 103,47	0,00	0,00	350 103,47
75 sauf 755	Autres produits de gestion courante			0,00	0,00
76	PRODUITS FINANCIERS			73,43	73,43
761	De participations			19,20	19,20
762	D'autres immobilisations financières :				
76261-76262	Revenus des prêts accession				
Autres 762	Autres				
763-764	D'autres créances et revenus de VMP				0,00
765-766-768	Autres				0,00
786	Reprises sur dépréciations et provisions				
796	Transferts de charges financières :			(1,84)	(1,84)
7963	Intérêts compensateurs				
7961	Pénalités de renégociations de la dette				
7996	Transfert produits financiers aménagement			56,07	56,07
767	Produits nets sur cessions de VMP			0,00	0,00
77	PRODUITS EXCEPTIONNELS			131 856,96	131 856,96
771	Sur opérations de gestion			131 856,96	131 856,96
773	Mandats annulés (sur exercices antérieurs) ou atteints par la déchéance quadriennale :				
7731	Mandats hors charges récupérables				
7732	Mandats relatifs aux charges récupérables				
	Sur opérations en capital :				
775	Produits des cessions d'éléments d'actif (b) :				
7751	- Immobilisations incorporelles				
7752	- Immobilisations corporelles				
7756	- Immobilisations financières				
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice				
778	Autres			0,00	0,00
787	Reprises sur dépréciations et provisions				
797	Transferts de charges exceptionnelles				
	TOTAL DES PRODUITS	(459 282,94)	0,00	1 102 274,43	642 991,49