

Nombre de conseillers		DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 16 OCTOBRE 2024	
En exercice	35	Date de la convocation	04-10-2024
Quorum	26	Secrétaire de séance	Valérie CALAMIA
Présents	27	N° de la délibération	5. CA 2024 10 06
Représentés	7	Objet	Orientations budgétaires
Votants	34		
Le 16/10/2024 à 14H00, les membres du Conseil d'administration se sont réunis au siège de LORIENT AGGLOMERATION. Quai du Péristyle à LORIENT, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente.			

Participants (27) : Mme Hortense LE PAPE, M. Marc BOUTRUCHE, M. David ROBO (vote jusqu'au point n°5 inclus) Mme Marie-Hélène HERRY, Mme Soizic PERRAULT (vote jusqu'à la délibération n°9), Mme Annaïck HUCHET (en visio conférence), M Gilles CARRERIC (vote jusqu'au point n°8 inclus) Mme Marie-Françoise CERESZ, Mme Martine LOHEZIC, Mme Morgane LE ROUX, Mme Myriam COCHE, M. André KERVEADOU, M. Christian SEBILLE, Mme Marie-Thérèse CABON, Mme Christine LE STRAT (en visio conférence) Mme Florence VIGNEAU, M Nicolas JAGOUDET, M. Yves GICQUELLO, Mme Denise LAUSEIG, Mme Yolande HANVIC, Mme Lorette DRIN, Mme Marie-José LE CADRE, M. Donatien TRECANT, Mme Huguette LE CAHEREC, M. Christophe CLOEREC, Mme Caroline HOUZIAUX, Mme Delphine LE MANOUR,

Excusés ayant donné pouvoir (7) : M. Fabrice LOHER (pouvoir à M. BOUTRUCHE), M. Michel TOULMINET (pouvoir à M. BOUTRUCHE), M. Pascal BARRET (pouvoir à Mme LEROUX), M Philippe LE RAY (pouvoir à Mme LE PAPE), Mme Marie-Jo LE BRETON (pouvoir à Mme PERRAULT), Mme LE GALL (pouvoir à Mme HOUZIAUX), M. Pierre GUEGAN (pouvoir à M JAGOUDET), M Gilles CARRERIC (pouvoir à Mme COCHE, à compter du point n°9), M. David ROBO (pouvoir à Mme LE PAPE à partir du point n° 6), Mme Soizic PERRAULT (pouvoir à Mme HERRY à compter du point n°10),

Excusé (1) :

M. Jean-Noël TEXIER

La Banque des Territoires, dans son étude prospective annuelle sur le Logement social, que vous trouverez en annexe, considère qu'à moyens constants, du fait des changements économiques structurels, le secteur HLM ne pourra pas maintenir un haut niveau d'investissement à la fois sur le champ de la construction neuve et sur celui de la rénovation énergétique. L'impératif de rénovation porté par les engagements européens de la France et la loi Climat résilience vont obliger les OLS « à ajuster l'investissement en construction neuve à la baisse afin de maintenir leurs équilibres financiers à un niveau soutenable ».

La BDT confirme qu'à défaut de « nouveaux moyens », la production en France va baisser alors que la demande n'a jamais été aussi forte. Dans un contexte où l'Etat doit faire face un à déficit de plus de 6 %, où les collectivités sont confrontées à une baisse de leurs ressources fiscales, où Action Logement est déjà fortement mobilisé pour limiter l'impact de la crise du logement ..., les seules ressources qui puissent être mobilisées sont celles des bailleurs eux même.

Les effets de cette tension des finances publiques s'observent dès cette année avec, notamment, un report de paiement des loyers des gendarmeries, pour l'Etat, l'arrêt de dispositif de financement pour certains départements et des demandes d'aménagement de leurs redevances de la part des gestionnaires d'EHPAD.

Ces signaux économiques importants, doivent nous conduire à nous réinterroger, à l'occasion de ces orientations budgétaires, sur la nature et le volume de nos investissements ainsi que sur l'ampleur de nos politiques d'accompagnement des ménages dans leur parcours résidentiels (accession à la propriété).

A titre d'illustration, nous aurons à nous prononcer sur l'engagement de plusieurs projets de reconstruction d'EHPAD, de RA, de FJT ou de gendarmerie en 2025. Faudra-t-il, dans le contexte présenté ci-dessus, engager ces opérations et si oui avec quelles garanties ?

De même s'agissant du modèle économique, l'analyse de la BDT, pose la question de la mobilisation de nos ressources propres et le recours à de nouvelles sources de financement.

Sous l'impulsion de nos collectivités de références, MH a mis en œuvre la stratégie définie en 2024 en valorisant ses actifs avec des engagements à hauteur de 20 M€ et en émettant 10 M€ de titres participatifs. Articulée avec le déploiement d'une organisation opérationnelle plus proche du terrain, cette stratégie nous donne la capacité d'atteindre l'objectif de 900 logements produits par an.

A contrario, comme le montre le PSP, elle ne permet pas de répondre, dans le même temps, aux impératifs de rénovation, de réhabilitation et de déconstruction du parc ancien sur le long terme. Pour atteindre ces objectifs MH, comme tous les bailleurs de France, devra continuer à rechercher de nouveaux modes d'investissement et de nouvelles ressources. A défaut, comme le prédit la BDT, nous devons diminuer la production de logements neufs.

Les orientations budgétaires pour l'exercice 2025 sont, d'abord, l'occasion de dresser un premier bilan des actions engagées en 2023 et 2024 puis de construire le budget pour l'exercice 2025 qui vous sera présenté lors du conseil d'administration de décembre.

La présente délibération a pour objet de présenter les principaux marqueurs opérationnels et financiers qui caractérisent l'année 2024 et, au vu de ces résultats prévisionnels, de fixer, par activités, les orientations pour l'année à venir. Les indicateurs chiffrés sont joints en annexe de la délibération.

1. Contexte économique

Pour préparer la délibération sur les orientations budgétaires 2025, il est important de prendre en compte les prévisions économiques, notamment concernant l'inflation.

- Prévisions d'inflation

La Banque centrale européenne (BCE) a revu à la hausse ses prévisions d'inflation pour 2024 et 2025 :

- pour 2024 : 2,5% (contre 2,3% prévu précédemment),
- pour 2025 : 2,2% (contre 2,0% prévu précédemment).

Ces chiffres sont légèrement plus élevés que les précédentes estimations, ce qui pourrait avoir un impact sur les coûts de fonctionnement et d'investissement de l'OPH.

- Perspectives de croissance économique

La BCE a également ajusté ses prévisions de croissance du PIB en zone euro :

- pour 2024 : 0,8% (légère baisse par rapport aux 0,9% prévus précédemment),
- pour 2025 : 1,3% (révision à la baisse par rapport aux 1,4% prévus initialement).

Cette croissance modérée pourrait influencer les politiques de logement et les capacités d'investissement des collectivités locales.

- Évolution des taux d'intérêt

La BCE a entamé un cycle de baisse des taux d'intérêt. Les analystes s'attendent à ce que cette tendance se poursuive en 2025 avec potentiellement trois réductions supplémentaires de 0,25 point de pourcentage jusqu'en septembre 2025. Cela pourrait avoir un impact positif sur les conditions de financement de l'OPH pour ses projets d'investissement. Le taux du Livret A reste anticipé à 3 %, son niveau étant aujourd'hui en deçà de la formule d'indexation.

- Spécificités françaises

Pour la France, la Banque de France prévoit :

- une inflation (Indice des Prix à la Consommation Harmonisé) de 1,7% en 2025,
- une croissance du PIB de 1,5% en 2025,
- un taux de chômage proche de 7,8% fin 2025.

Ces prévisions sont légèrement plus optimistes que celles de la zone euro dans son ensemble.

2. Orientations budgétaires pour 2025

Dans ce contexte économique, MH devra prendre en compte :

- l'impact de l'inflation sur ses coûts de fonctionnement et d'entretien du parc immobilier,
- les possibilités de financement à des taux potentiellement plus avantageux pour ses projets d'investissement
- l'évolution des besoins en logement social dans un contexte de croissance modérée et de chômage relativement stable,

- les potentielles révisions des aides et subventions publiques liées au logement social.

Les principales orientations budgétaires retenues pour l'élaboration du budget primitif sont listées ci-après :

- Recettes de fonctionnement

Les principales recettes de MH sont évaluées ainsi :

- l'évolution des loyers est calculée par application au 1^{er} janvier 2025 de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2024, soit + 3,26%,
- les produits liés aux ventes de patrimoine (de logements et d'ilots fonciers) se stabiliseraient au même niveau que celui budgété pour 2024 (17,2 M€),
- l'estimation des produits financiers est basée sur l'anticipation du taux moyen du Livret A sur 2025, soit une stabilisation à 3 %.

- Dépenses de fonctionnement

- l'optimisation des charges de gestion courante est recherchée, notamment sur les dépenses liées au fonctionnement de l'OPH,
- l'évolution de la politique d'entretien du parc locatif s'inscrit dans la stratégie volontariste de qualité de service aux locataires,
- les taxes foncières sont revalorisées à minima par les valeurs locatives et un taux moyen d'évolution de la fiscalité locale.

- Investissements

La croissance des investissements est soutenue par l'apport de titres participatifs des collectivités de rattachement (10 M€ sur 2024), se traduisant par le lancement des ordres de service sur 2025 (après abattement de 30 % correspondant aux décalages moyens observés sur la programmation) :

- programme de constructions neuves : **967 logements** (dont 217 en habitat spécifique),
- programme de réhabilitations : **1 334 logements**,
- programme de déconstructions : **268 logements**,

L'actualisation du PSP, qui sera présenté à la prochaine séance du Conseil d'administration le 11 décembre 2024, engagera des arbitrages sur les objectifs d'investissement des prochaines années.

- Endettement

- L'anticipation de conditions de taux plus favorables participera à l'équilibre des opérations et dans une moindre mesure à la stabilisation des fonds propres investis.
- L'objectif de désendettement est évalué à **30,4 M€** sur 2025 (amortissement des emprunts, dont 2,5 M€ pour l'activité d'aménagement).

3. Équilibres financiers

Les principales orientations budgétaires détaillées ci-dessus permettent d'évaluer ainsi nos équilibres financiers sur 2025 :

- l'autofinancement net HLM est visé à **12 %** des loyers (contre 12,95 % au vote 2024),
- le prélèvement sur le fonds de roulement est anticipé à **45 M€** (contre 42 M€ au vote 2024), ce montant représentant le financement sur l'exercice de la politique d'investissement de MH.

En conclusion, bien que l'environnement économique présente des défis, notamment en termes d'inflation, les perspectives de baisse des taux d'intérêt offrent des opportunités pour le financement de la politique d'investissement en 2025. Les équilibres économiques de MH seront recherchés à travers une maîtrise des charges de structure et une revalorisation des loyers permettant notamment de maintenir nos objectifs sur l'entretien du patrimoine.

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré par 33 VOIX POUR et 1 ABSTENTION :

- approuve, après en avoir débattu, les orientations budgétaires pour l'exercice 2025 telles que présentées dans le rapport d'orientations budgétaires ci-dessus,
- charge le Directeur général de l'élaboration du budget primitif 2025, qui sera présenté à la prochaine séance du Conseil, le 11 décembre 2024.

