

Nombre de conseillers		DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 05 FEVRIER 2025	
En exercice	35	Date de la convocation	24 janvier 2025
Quorum	26	Secrétaire de séance	Sandra FRESSER
Présents	30	N° de la délibération	08 - CA 2025-05-02
Représentés	4	Objet	Prospective financière 2025 - 2034
Votants	34		
Le 05 février 2025 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 Monsieur Le Président le 24 janvier 2025.			

Participants (30) : M. Marc BOUTRUCHE, Mme Hortense LE PAPE, M. David ROBO (en visio conférence) Mme Marie-Hélène HERRY (en visio conférence), Mme Annaïck HUCHET (en visio conférence), M Gilles CARRERIC, M Philippe LE RAY (en visio conférence) M. Michel TOULMINET, Mme Marie-Françoise CERES, Mme Martine LOHEZIC, M Christian SEBILLE, Mme Morgane LE ROUX, Mme Myrienne COCHE, M. André KERVEADOU, M. Pierre GUEGAN, M. Jean-Noël TEXIER, Mme Marie-Thérèse CABON (vote jusqu'au point n°20), 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 Delphine LE MANOUR, Mme Hélène LE GALL.

Excusés ayant donné pouvoir (4) : Mme Soizic PERRAULT (Pouvoir à Mme Marie-Hélène HERRY), M. Pascal BARRET (Pouvoir à Mme Morgane LE ROUX), Mme Marie-Jo LE BRETON (Pouvoir à M. Pierre GUEGAN), Mme Caroline HOUZIAUX (Pouvoir à Mme Hélène LE GALL)

Excusé (1) : M Fabrice LOHER,

Délibération du Conseil d'administration du 19 juin 2024	Prospective financière 2023 – 2033
--	------------------------------------

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

Les principales ressources prises en compte sur 10 ans intègrent :

- un autofinancement courant maintenu au-dessus du seuil de fragilité de 3% des loyers, par une maîtrise de l'endettement sur nos différentes opérations d'investissement (taux d'endettement < 55% des produits locatifs),
- des ressources additionnelles à travers :
 - o la vente de patrimoine (logements locatifs et fonciers des quartiers déconstruits) pour un produit moyen annuel de 10,4 M€,
 - o l'apport de titres participatifs, évalué à travers 2 variantes : 22 M€ ou 92 M€ sur les 10 prochaines années.

Les principales charges de fonctionnement évoluent en fonction des paramètres d'inflation sans ressauts particuliers sur la durée de la prospective.

Les synthèses des résultats sont présentées sous la forme de 6 tableaux combinant 3 scénarii d'investissements et 2 variantes de financement sous forme de titres participatifs.

1. Les 3 scénarii sont les hypothèses d'investissements planifiés à 10 ans :

Les hypothèses des scénarii sont modulées sur la production neuve et la réhabilitation, à partir des objectifs initiaux du PSP (scénario 1), et d'un abattement progressif sur l'objectif initial de façon à équilibrer la soutenabilité financière de l'Office à 10 ans (scénarii 2 et 2).



Les hypothèses invariantes sont :

- la production d'établissements HS neufs (construction ou reconstruction) : 1 684 équivalents-logements sur 10 ans,
- la déconstruction des groupes locatifs les plus anciens : 2 014 logements sur 10 ans.

2. Les 2 variantes correspondent aux émissions de titres participatifs, à hauteur de 10 M€ annuels, auprès de nos trois collectivités de rattachement :

- la variante 1 est limitée à la durée de la mandature des collectivités (2026 pour les agglomérations et 2028 pour le département),
- la variante 2 prolonge le projet d'émission sur les 10 années de la prospective.

(En M€)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	TOTAL
Variante 1	2	10	5	5							22
Variante 2	2	10	10	10	10	10	10	10	10	10	92

La synthèse des 6 prospectives est présentée ci-après sous forme de tableau présentant l'indicateur de soutenabilité financière de l'Office, à travers le potentiel financier calculé à 10 ans (fonds propres disponibles). Son seuil de fragilité est fixé à 750 € par logement, soit environ 24 M€ pour Morbihan Habitat.

- Le **scénario 1**, construit à partir des objectifs initiaux du PSP, n'est pas soutenable pour l'Office, malgré la prise en compte des titres participatifs. Le volume d'investissement excède ainsi les capacités financières dégagées sur 10 ans, conduisant à un arbitrage des investissements à l'horizon 2028/2029.
- Le **scénario 2** prend en compte un abattement, uniquement sur la production neuve, calculé entre - 30 et - 40% sur les 10 années, de façon à maintenir le potentiel financier au-dessus du seuil de fragilité.
- Le **scénario 3** répartit l'effort d'abattement entre la production neuve et la réhabilitation, sur des ratios compris entre - 20 et - 40% sur les 10 prochaines années.

Les variantes de financement par titres participatifs modulent ces résultats, en abattant plus ou moins les investissements. Les scénarii 2 et 3 sont ainsi soutenables financièrement pour un projet d'émission de titres participatifs, régulier sur 10 ans.



Mis en ligne du 12-02-2025 au 12-04-2025

3 scénarii x 2 variantes	<u>SCÉNARIO 1</u> PSP initial = neuf 750 à 900 par an + réhas 731 par an « SNBC 2050 »	<u>SCÉNARIO 2</u> abattement sur le neuf + maintien des réhas	<u>SCÉNARIO 3</u> abattement sur le neuf + abattement des réhas
<u>VARIANTE 1</u> - VENTE = 101 M€ - TP = 37 M€ max	<u>FONDS PROPRES</u> - 176,6 M€ <u>NEUFS</u> ≈ 717 par an <u>RÉHAS</u> ≈ 731 par an	<u>FONDS PROPRES</u> + 18,5 M€ <u>NEUFS</u> ≈ 426 par an <u>RÉHAS</u> inchangées	<u>FONDS PROPRES</u> + 14,9 M€ <u>NEUFS</u> ≈ 507 par an <u>RÉHAS</u> ≈ 417 par an
<u>VARIANTE 2</u> - VENTE = 101 M€ - TP = 107 M€ max	<u>FONDS PROPRES</u> - 104,4 M€ <u>NEUFS</u> ≈ 717 par an <u>RÉHAS</u> ≈ 731 par an	<u>FONDS PROPRES</u> + 24,9 M€ <u>NEUFS</u> ≈ 522 par an <u>RÉHAS</u> inchangées	<u>FONDS PROPRES</u> + 22,8 M€ <u>NEUFS</u> ≈ 579 par an <u>RÉHAS</u> ≈ 517 par an

Le Conseil d'administration, à l'UNANIMITE, prend acte des hypothèses d'actualisation de la prospective financière sur les 10 prochaines années (2025 – 2034).

