

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
D'EMERAUDE HABITATION - OPH DE SAINT-MALO AGGLOMERATION**

SEANCE DU 26 JANVIER 2024

Le vingt-six janvier deux mille vingt-quatre à 9 heures 30 minutes, le Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation, OPH de Saint-Malo Agglomération, s'est réuni à la maison de la Famille, 1 Place de Bretagne à Saint-Malo, sous la présidence de Monsieur Lurton, Président d'Emeraude Habitation, suivant la convocation adressée le 15 janvier 2024.

MEMBRES PRESENTS EN QUALITE D'ADMINISTRATEURS :

Collège des membres issus de la Collectivité territoriale de rattachement

M. Serge Besseiche – Mme Sophie Leprizé - M. Gilles Lurton - Mme Anne-Laure Moreau

Collège des personnes qualifiées désignées par la Collectivité territoriale de rattachement :

Mme Muriel Béziel - M. Daniel Leroy - Mme Suzanne Mainguy - M. Denis Rapinel - Mme Pierrette Tronel

Collège représentant une association (insertion ou le logement des personnes défavorisées) :

M. Gilles Tréhu – AMIDS

Collège des membres représentants des locataires :

M. Stéphane Brochet (CGT Indecosa) - M. Jean-Yves Campion - Mme Angélique Lefranc (CGL)
Mme Marie-Jeanne Tortelier-Person (CNL)

Collège des Membres désignés par les institutions socio-professionnelles :

Mme Hélène Angst CGT - M. Bernard Clouwez (CFDT) - M. Pierre Lefilleul (UDAF)
M. Frédéric Loison (CAF) - M. Patrick Roullé (Action Logement)

EXCUSÉS

Mme Marie-France Ferret (pouvoir donné à M. Lurton) - Mme Catherine Briand (pouvoir donné à M. Rapinel) - Mme Sylvie Le Scornet (pouvoir donné à Mme Tronel) – M. Jean-Malo Cornée

Nombre d'administrateurs en exercice : 23

Nombre d'administrateurs présents : 19

Nombre de procurations : 3

Nombre d'absents sans procuration : 1

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Avec voix consultative : Mme Marilyn Bourquin (Directrice Générale) – M. Philippe Brugnot et M. Vincent Duchemin (Sous-Préfecture)

Les membres du comité de direction : Mme Véronique Havy (Directrice Clientèle et Proximité)
M. Laurent Hesry (Directeur du Développement et du Patrimoine) - M. Luc Petit (Directeur financier)

Mme Elodie Le Squer (Responsable juridique)

Mme Céline Plaisant (secrétaire du CSE)

PRESIDENT DE SEANCE : M. Gilles Lurton (Président)

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Sandrine Chollet (Attachée de Direction)

INFORMATION
INFCA2024/01-01

**COMPTE-RENDU DE L'USAGE FAIT DE LA DELEGATION DE
COMPETENCES EN MATIERE D'EMPRUNTS, DE GESTION DE
TRESORERIE ET DE PLACEMENT DE FONDS**

RAPPORTEUR : MME BOURQUIN

En vertu de l'article R421-18 du code de la Construction et de l'Habitat, dans sa rédaction issue du décret du 18 juin 2008, le Conseil d'Administration du 23 avril 2021, donnait délégation à la Directrice Générale, Mme Bourquin, dans le cadre de ses fonctions et pendant toute la durée de son mandat, afin de :

1. Souscrire les emprunts inférieurs à 10 000 000 € et de réaliser les opérations utiles à leur gestion, à l'exception du recours à des financements structurés,
2. Négocier et contracter le réaménagement de la dette,
3. Recourir aux crédits de trésorerie dans la limite de 2 000 000 €,
4. Réaliser les opérations relatives au placement des fonds de l'Office.

En vertu de cet article R421-18 du code de la Construction et de l'Habitat, il est rendu compte de l'action de Mme Bourquin en la matière.

A cet effet, vous trouverez ci-joint le tableau récapitulatif des emprunts signés par Mme Bourquin depuis le dernier Conseil d'Administration du 29 novembre 2023.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

PREND ACTE

De l'exercice de la compétence déléguée à Mme Bourquin.

Annexe : Tableau récapitulatif.

Conseil d'Administration du 26 janvier 2024

Le Président,



Gilles Lurton.



EMPRUNTS C.A DU 26 JANVIER 2024

NEANT

GESTION DE TRESORERIE

NEANT

PLACEMENT DE FONDS

NEANT

INFORMATION
INFCA2024/01-02

COMPTE-RENDU DE L'USAGE FAIT DE L'AUTORISATION
D'ESTER EN JUSTICE PERMANENT
DE LA DIRECTRICE GENERALE

RAPPORTEUR : MME BOURQUIN

En vertu du décret n° 2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des offices publics de l'habitat modifiant l'article R. 421-16 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration du 22 novembre 2022, autorisait Mme Bourquin, dans le cadre de ses fonctions et pendant toute la durée de son mandat, à intenter au nom de l'office l'ensemble des actions en justice ou de le défendre devant toutes les juridictions relevant de l'ordre judiciaire et de l'ordre administratif hormis dans les cas définis ci-après :

- Contentieux se rapportant à la situation de la Directrice Générale.
- Contentieux relatifs aux administrateurs de l'office.

En vertu de ce décret, il est rendu compte de l'action de Mme Bourquin en la matière.

A cet effet, vous trouverez ci-joint le tableau récapitulatif des actions intentées en justice par Mme Bourquin depuis le dernier Conseil d'Administration du 29 novembre 2023.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

PREND ACTE

De l'exercice de la compétence déléguée à Mme Bourquin.

Annexe : Tableau récapitulatif.

Conseil d'Administration du 26 janvier 2024

Le Président,



Gilles Lurton.



**ESTER EN JUSTICE
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 26 JANVIER 2024**

| OBJET | CONTENTIEUX CONTRE | DATE | OBJET | MONTANT |
|--------------|--------------------|------|-------|---------|
| NÉANT | | | | |

CA 2024/01-01

APPROBATION DU BUDGET POUR L'ANNEE 2024

RAPPORTEURS : MME BOURQUIN - M. PETIT

Le Président soumet au vote du Conseil d'Administration les documents suivants qui composent le budget 2024 :

- **INFORMATION**
- **BUDGET D'EXPLOITATION**
 - o Compte de résultat, les charges
 - o Compte de résultat, les produits
- **BUDGET D'INVESTISSEMENT**
 - o Les différents investissements
 - o Les tableaux de financement
- **BUDGET SYNTHETIQUE**

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

VOTE

Les états présentés ci-joints composant le budget 2024.

*Annexes : Information
Budget d'exploitation
Budget d'investissement
Budget synthétique.*

Conseil d'Administration du 26 janvier 2024

Le Président,



Gilles Lurton.



BUDGET POUR L'EXERCICE

2024

Conseil d'Administration du 26 Janvier 2024

LISTE DES DOCUMENTS BUDGETAIRES

| | |
|--|---------------|
| <input type="checkbox"/> Information ----- | Page 1 et 2 |
| <input type="checkbox"/> Budget d'exploitation : ----- | Page 3 |
| • Les hypothèses ----- | Pages 4 |
| • Compte de résultat, les charges----- | Pages 5 à 7 |
| • Compte de résultat, les produits----- | Pages 8 et 9 |
| <input type="checkbox"/> Budget d'investissement : ----- | Page 10 |
| • Les hypothèses----- | Pages 11 |
| • Les différents investissements----- | Pages 12 à 14 |
| • Les tableaux de financement----- | Pages 15 à 18 |
| <input type="checkbox"/> Budget synthétique ----- | Page 18 à 21 |

INFORMATION pour le BUDGET POUR L'EXERCICE 2024

RAPPORTEURS : Mme BOURQUIN – M. PETIT

L'élaboration du budget 2024 est basé sur le Débat d'Orientations Budgétaires approuvé lors du CA du 29/11/2023 qui a conclu que le budget 2024 devra permettre à Emeraude Habitation de maintenir les objectifs et priorités de l'office, à savoir offrir un logement de qualité, aux loyers et charges maîtrisés, pour les publics remplissant les conditions pour accéder ou résider dans un habitat social.

Ainsi, malgré un contexte général difficile et une équation budgétaire tendue, Emeraude Habitation réaffirme sa volonté de maintenir un volume et un rythme ambitieux de production de logements neufs, et de maintenir un bon niveau de réhabilitation de son parc immobilier permettant ainsi aux locataires de diminuer leurs dépenses énergétiques et contribuant à l'amélioration de leur pouvoir d'achat.

Emeraude Habitation poursuit ses efforts pour répondre aux besoins de logements des jeunes avec le projet de mener une expérimentation en matière de colocation à destination de jeunes actifs ou en formation.

Emeraude Habitation poursuit ses réalisations de logements adaptés aux seniors par l'adaptation de logements dans le diffus ou par la construction de « Maisons Emeraude » (résidences seniors).

Emeraude Habitation poursuit également ses investigations pour mobiliser toutes les subventions possibles (Plan de relance, FEDER, AMI Action Logement, Cœur de Ville...) pour améliorer le financement des opérations.

Cependant, ces ambitions ne peuvent s'envisager qu'en maintenant une grande vigilance sur les comptes, en optimisant la gestion de la dette mais aussi en acceptant une dégradation de l'autofinancement courant.

Pour limiter cette dégradation, il est nécessaire d'actionner les leviers suivants :

- Maîtrise des coûts du fonctionnement
- Optimisation du financement des investissements
- Maintien de la politique de vente HLM
- Optimisation de l'entretien des logements par la passation de marchés au plus près des besoins de chaque programme
- Poursuite des efforts de réhabilitation et d'embellissement en maîtrisant les coûts
- Optimisation de la gestion des parkings
- Optimisation de la politique des loyers



Envoyé en préfecture le 31/01/2024

Reçu en préfecture le 31/01/2024

Publié le

ID : 035-415008861-20240126-CA2024_01_01-DE

BUDGET D'EXPLOITATION – 2024

Principales hypothèses d'élaboration du budget d'exploitation pour l'exercice 2024 :

Produits

- Augmentation de 3,5 % des loyers votée par le conseil d'administration du 27/10/2023 et remise sur loyer pour les logements énergivores (E et F).
- Application de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) selon les barèmes connus à ce jour.
- Intégration des loyers issus de la livraison des programmes neufs et de réhabilitation.
- Prise en compte d'une vacance financière de 5 % sur les loyers théoriques.
- Intégration de la politique de vente de logements.
- Prise en compte des signatures des actes de transfert de propriétés qui seraient signés en 2024.

Charges

- Les dépenses d'état des lieux, de maintenance et d'adaptation aux personnes en situation de handicap, intégrant les variations de prix, sont contenues du fait des travaux de réhabilitations effectués.
- Les dépenses relatives aux prestataires extérieurs et instances règlementaires sont en baisse et restent adaptées au projet d'entreprise mené sur le plan organisationnel et dans le cadre de la stratégie de développement des années à venir.
- Les obligations en matière de diagnostic amiante et énergétique sont intégrées dans les coûts de fonctionnement.
- Les dépenses de gros entretien en adéquation avec le plan pluriannuel et les programmes de réhabilitation prévus.
- Des dépenses de maintenance qui intègrent l'augmentation du coût des prestations (+4 % en moyenne) et l'évolution du patrimoine.
- Les dépenses de personnel sont en hausse de 5 % et intègrent les mesures salariales négociées en 2023 et l'adaptation des effectifs à l'activité.
- Une TFPB revalorisée par rapport à la dépense réelle de 2023 du fait des valeurs locatives actualisées annuellement.
- Le remboursement de la dette (capital et intérêts) intègre la forte évolution du taux de livret A qui est passé de 0,5 % en 2021 à 3 % en 2023.
- Les admissions en non-valeur et effacement de dettes, traduction des impayés locatifs sont stabilisés.

L'autofinancement

- Permet l'apport de fonds propres sur les opérations de construction neuve et de réhabilitation.
- Permet à l'office de continuer à améliorer son patrimoine dans le cadre de la politique de gros entretien et de maintenance.
- Se voit fortement dégradé par la RLS, l'augmentation du taux du livret A, l'augmentation des coûts et des charges complémentaires non compensées fiscalement.

| LES CHARGES | |
|--|---|
| DEFINITION | COMMENTAIRE |
| Coût construction accession : dépenses liées à la gestion des opérations d'accession. | Ce poste est à rapprocher des ventes faites dans le cadre de l'accession sociale. |
| Fournitures et fluides : fluides des bureaux et des logements vacants, fournitures d'entretien et de petits équipements et des fournitures administratives | Les différents postes ont été évalués au regard des besoins de l'entreprise et intègrent l'augmentation du coût de l'énergie. |
| Entretien du patrimoine : travaux d'entretien du patrimoine (contrats, entretien courant et espaces verts), location et entretien du matériel nécessaire au fonctionnement de l'Office, des primes d'assurances, des études et documentation, des contrats de maintenance des logiciels informatiques | Le suivi des marchés répond à l'évolution du patrimoine et des besoins d'entretien. L'enveloppe budgétaire reste stable malgré l'actualisation des marchés. Les dépenses de maintenance EDL répondront à un standard à la relocation. Un coût supplémentaire de 170 K€ est intégré pour des contrats de location de matériels et logiciels, leur maintenance évolue en fonction des impératifs de mise à niveau des versions. |
| Gros Entretien | Les dépenses de gros entretien sont budgétées au regard des engagements pris sur le plan d'entretien pluri annuel portant sur des travaux des parties communes. Les travaux 2024 intègrent des reports de 2023 non effectués pour 120 K€. |
| Prestations extérieures et cotisations : frais d'honoraires et d'études, publicité et annonces (appels d'offres), frais de déplacement du personnel et des administrateurs, missions réceptions, frais de télécommunication et courrier, cotisations réglementaires, frais d'intérimaires | Le montant global des prestations de services pour 2024 intègre les dépenses de personnel extérieur qui seront limitées à 200 K€ et à 50 K€ pour les prestations extérieures. Les dépenses liées aux diagnostics obligatoires et au fonctionnement de la SAC sont intégrées dans ce poste. Le montant de cotisation CGLLS est maintenu au niveau de 2023, soit 500 K€. |
| Impôts et taxes foncières : taxation immobilière et autres impôts divers (véhicules, TEOM non récupérable, logements vacants) | En intégrant la revalorisation des valeurs locatives, sur la base de 2023, le budget de 2024 passe à 3 600 K€. Tous les logements neufs sont exonérés de taxe foncière pendant 25 ans. |
| Rémunération du personnel, autres charges de personnel et charges sociales Voir annexe 1 tableau prévisionnel des effectifs | Une dépense en augmentation de 5 %, soit 270 K€ liée à une augmentation du nombre de salariés. Les négociations salariales 2023, le maintien de salaire en cas de maladie et la convention d'auto assurance expliquent aussi cette augmentation. |
| Pertes sur créances irrécouvrables : admission en non-valeur de créances irrécouvrables et effacement de dettes | Les effacements de dettes ordonnés par voie de justice et les pertes sur créances, suite à contentieux ou succession vacante représentent 200 K€ |
| Charges financières : intérêts des emprunts | Les charges financières sont calculées à partir de l'état de la dette au 31/12/2023, selon les hypothèses retenues, pour arriver à un montant d'intérêt de 6 200 K€ pour 2024, soit une augmentation de 30 %. |
| Charges exceptionnelles : travaux sur sinistres, subventions accordées et divers | Les dépenses liées aux sinistres sont difficilement prévisibles et couvertes par notre assureur. Seule la franchise reste à la charge de l'office. |
| Sortie de l'actif immobilisé : sorties des matériels, constructions et installations remplacées suite à réhabilitation et des immobilisations cédées ou mise au rebut | Ce poste intègre la valeur comptable des biens cédés ou mis au rebut (en cas de vente ou de travaux de réhabilitation). |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions et provision gros entretien | Amortissement des immobilisations mises en service. Les provisions pour gros entretien et créances douteuses sont calculées selon le règlement 2015/04 de l'ANC. |

VOTE DU COMPTE DE RESULTAT- CHARGES

| INTITULE DES CHAPITRES | BUDGET 2023 VOTE | REALISATIONS 2023 ESTIMEE | Exercice : 2024 |
|--|-------------------|---------------------------|-------------------|
| | | | Total |
| CHARGES NON RECUPERABLES | | | |
| ACTIVITE ACCESSION | 6 910 000 | 6 452 000 | 1 140 000 |
| FOURNITURE ET FLUIDES | 292 600 | 300 000 | 289 000 |
| ENTRETIEN PATRIMOINE (EC) | 2 736 705 | 2 700 000 | 2 918 000 |
| ENTRETIEN PATRIMOINE (EDL) | 1 588 124 | 1 500 000 | 1 373 000 |
| GROS ENTRETIEN | 1 234 900 | 1 100 000 | 1 350 500 |
| PRESTATAIRES EXTERIEURS ET COTISATIONS | 2 315 802 | 2 100 000 | 2 201 000 |
| IMPOTS, TAXES | 10 000 | 20 000 | 30 000 |
| TAXES FONCIERES | 3 520 000 | 3 500 000 | 3 600 000 |
| REMUNERATIONS DU PERSONNEL | 3 717 432 | 3 500 000 | 3 952 600 |
| AUTRES CHARGES DE PERSONNEL | 421 770 | 400 000 | 453 600 |
| CHARGES SOCIALES | 1 420 082 | 1 400 000 | 1 483 800 |
| PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES | 200 000 | 200 000 | 200 000 |
| CHARGES FINANCIERES | 4 800 000 | 4 800 000 | 6 200 000 |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | 311 400 | 350 000 | 341 500 |
| SORTIE ACTIF IMMOBILISE | 450 000 | 400 000 | 500 000 |
| DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS, PROVISIONS | 9 200 000 | 9 700 000 | 10 200 000 |
| PROVISION GROS ENTRETIEN | 300 000 | 300 000 | 300 000 |
| TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES A | 39 428 815 | 38 722 000 | 36 533 000 |
| CHARGES RECUPERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES | | | |
| TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES B | 5 157 418 | 4 500 000 | 4 780 100 |
| TOTAL DES CHARGES A+B | 44 586 233 | 43 222 000 | 41 313 100 |
| EXCEDENT PREVISIONNEL | 2 666 935 | 2 980 080 | 180 000 |

TABLEAU PREVISIONNEL DES EFFECTIFS REMUNERES (Budget au 31 décembre)

| CATEGORIES | Effectif | | | Rémunérations inscrites au <u>budget</u> | | | | | | charges personnel et charges sociales | | | | | |
|--|----------------------------------|------------|-----------|--|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|
| | 2023 | 2024 | Ecart (1) | 2023 | | 2024 | | Ecart | | 2023 | | 2024 | | Ecart | |
| | | | | Total | dont chg non récupérables | Total | dont chg non récupérables | Total | dont chg non récupérables | Total | dont chg non récupérables | Total | dont chg non récupérables | Total | dont chg non récupérables |
| Cadres et cadres supérieurs (*) | 22 | 18 | -4 | 816 272 | 809 738 | 702 900 | 697 518 | - 113 372 | - 112 515 | 402 176 | 401 195 | 346 588 | 341 894 | - 55 587 | - 59 301 |
| - Administratif, technique et social | | | | | | | | | | | | | | | |
| FP (2) | - | - | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| DT (3) | 20 | 17 | -3 | 742 066 | 736 125 | 663 850 | 658 767 | - 78 216 | - 77 358 | 365 614 | 364 723 | 327 333 | 322 900 | - 38 281 | - 41 823 |
| - Maintenance | | | | | | | | | | | | | | | |
| FP | | | | | | | | | | | | | | | |
| DT | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Proximité (6) | | | | | | | | | | | | | | | |
| FP | | | | | | | | | | | | | | | |
| DT | 2 | 1 | | 74 207 | 73 613 | 39 050 | 38 751 | - 35 157 | - 35 157 | 36 561 | 36 472 | 19 255 | 18 994 | - 17 307 | - 17 478 |
| Agents de maîtrise | 49 | 56 | 7 | 1 818 061 | 1 803 507 | 2 186 800 | 2 170 055 | 368 739 | 366 566 | 895 755 | 893 572 | 1 078 275 | 1 063 671 | 182 520 | 170 099 |
| - Administratif, technique et social | | | | | | | | | | | | | | | |
| FP | 3 | 3 | 0 | 111 310 | 110 419 | 117 150 | 116 253 | 5 840 | 5 834 | 54 842 | 54 708 | 57 765 | 56 982 | 2 923 | 2 274 |
| DT | 34 | 41 | 7 | 1 261 512 | 1 251 413 | 1 601 050 | 1 588 790 | 339 538 | 337 377 | 621 544 | 620 029 | 789 451 | 778 759 | 167 907 | 158 729 |
| - Maintenance | | | | | | | | | | | | | | | |
| FP | 3 | 3 | | 111 310 | 110 419 | 117 150 | 116 253 | 5 840 | 5 834 | 54 842 | 54 708 | 57 765 | 56 982 | 2 923 | 2 274 |
| DT | - | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Proximité (6) | | | | | | | | | | | | | | | |
| FP | - | - | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| DT | 9 | 9 | 0 | 333 930 | 331 256 | 351 450 | 348 759 | 17 520 | 17 520 | 164 526 | 164 125 | 173 294 | 170 947 | 8 768 | 6 822 |
| Employés et ouvriers | 30 | 28 | -2 | 1 113 099 | 1 104 188 | 1 093 400 | 1 085 027 | - 19 699 | - 19 160 | 548 421 | 547 085 | 539 137 | 531 835 | - 9 284 | - 15 249 |
| - Administratif, technique et social | | | | | | | | | | | | | | | |
| FP | 1 | 1 | 0 | 37 103 | 36 806 | 39 050 | 38 751 | 1 947 | 1 945 | 18 281 | 18 236 | 19 255 | 18 994 | 974 | 758 |
| DT | 17 | 18 | 1 | 630 756 | 625 706 | 702 900 | 697 518 | 72 144 | 71 811 | 310 772 | 310 015 | 346 588 | 341 894 | 35 816 | 31 879 |
| - Maintenance | | | | | | | | | | | | | | | |
| FP | | | | | | | | | | | | | | | |
| DT | 2 | 2 | 0 | 74 207 | 73 613 | 78 100 | 77 502 | 3 893 | 3 889 | 36 561 | 36 472 | 38 510 | 37 988 | 1 948 | 1 516 |
| - Gardiennage | | | | | | | | | | | | | | | |
| FP | | | | | | | | | | | | | | | |
| DT | 2 | 1 | -1 | 74 207 | 73 613 | 39 050 | 38 751 | - 35 157 | - 34 862 | 36 561 | 36 472 | 19 255 | 18 994 | - 17 307 | - 17 478 |
| - Proximité | | | | | | | | | | | | | | | |
| FP | | | | | | | | | | | | | | | |
| DT | 8 | 6 | -2 | 296 826 | 294 450 | 234 300 | 232 506 | - 62 526 | - 61 944 | 146 246 | 145 889 | 115 529 | 113 965 | - 30 716 | - 31 925 |
| | | | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Effectif total | 101 | 102 | 1 | 3 747 432 | 3 717 432 | 3 983 100 | 3 952 600 | 235 668 | 235 168 | 1 846 352 | 1 841 852 | 1 964 000 | 1 937 400 | 117 648 | 95 548 |
| | Montant inscrit au budget | | | 3 747 432 | 3 717 432 | 3 983 100 | 3 952 600 | | | 1 846 352 | 1 841 852 | 1 964 000 | 1 937 400 | | |

Total coût personnel 2023 5 593 784
 Total coût personnel 2024 5 947 100 soit 6% d'augmentation

| LES PRODUITS | |
|---|---|
| DEFINITION | COMMENTAIRE |
| Activité accession : inclus les ventes « accession » ou PSLA | Pour 2024, ce poste intègre la vente potentielle des biens en accession, soit 1 BRS et 8 PSLA. |
| Loyers : Loyers des logements, garages, foyers, bureaux et locaux commerciaux | Le montant des loyers intègre : l'augmentation liée à l'IRL pour 980 K€, la livraison des nouveaux logements pour 500 K€. Les non recettes pour vacance et la RLS représentent 3 000 K€ et la diminution de loyer sur les logements énergivore 25 K€. |
| Subventions d'exploitation | Certificats d'Economie d'Energie liés à des travaux de remplacement de chaudières et autres actions améliorant la performance thermique, en dehors des réhabilitations. |
| Produits financiers : résultat des placements | Intérêts en hausse car issus des placements de la trésorerie sur livret A. |
| Quote part subvention investissement : produit calculé au rythme de la durée d'amortissement des immobilisations | Produit calculé selon la durée de vie économique des immeubles financés par les subventions. |
| Dégrèvements TFPB : dégrèvements fiscaux | Dégrèvements de taxe foncière en instruction auprès des services fiscaux liés aux travaux d'amélioration d'accessibilité et d'amélioration énergétique effectués dans le cadre des réhabilitations ou ponctuellement. |
| Produits exceptionnels : indemnités d'assurances | Versement d'indemnités d'assurance, déduction faite de la franchise contractuelle. |
| Produits des cessions d'éléments d'actif : cession de biens H.L.M. | Prix de vente des actifs cédés selon les orientations validées par le conseil d'administration. |
| Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions (gros entretien et créances douteuses) | Neutralisation des sommes admises en non-valeur et effacement de dettes. Reprise des dépenses de gros entretien prévues les années précédentes. |

VOTE DU COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

| INTITULES DES CHAPITRES | BUDGET 2023 VOTE | REALISATIONS 2023 ESTIMEE | Exercice : 2024 |
|--|-------------------|---------------------------|-------------------|
| | | | Total |
| ACTIVITE ACCESSION (P) | 7 257 000 | 7 098 080 | 1 200 000 |
| LOYERS | 28 138 750 | 28 000 000 | 29 863 000 |
| SUBVENTIONS D'EXPLOITATION | 300 000 | - | - |
| PRODUITS FINANCIERS | 300 000 | 600 000 | 800 000 |
| QUOTE PART SUBVENTION D INVESTISSEMENT | 1 500 000 | 1 500 000 | 1 600 000 |
| DEGREVEMENT TFPB | 2 900 000 | 2 754 000 | 1 500 000 |
| AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE | | 50 000 | |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | 200 000 | 400 000 | 250 000 |
| VENTE D ELEMENTS D'ACTIF | 1 000 000 | 800 000 | 1 000 000 |
| REPRISE PROVISION | 500 000 | 500 000 | 500 000 |
| TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES | 42 095 750 | 41 702 080 | 36 713 000 |

| RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|
| RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES | 5 157 418 | 4 500 000 | 4 780 100 |

| | | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| TOTAL DES PRODUITS | 47 253 168 | 46 202 080 | 41 493 100 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|

| | | | |
|---|------------------|-------------------|------------------|
| RESULTAT (EXCEDENT / DEFICIT) PREVISIONNEL | 2 666 935 | 2 980 080 | 180 000 |
| PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF | - 1 000 000 | - 800 000 | - 1 000 000 |
| Quote-part des subventions virées au résultat | - 1 500 000 | - 1 500 000 | - 1 600 000 |
| REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET PROVISIONS | - 500 000 | - 500 000 | - 500 000 |
| Transfert de charges financières - intérêts compensateurs | | | |
| VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE | 450 000 | 400 000 | 500 000 |
| DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS | 9 500 000 | 10 000 000 | 10 500 000 |
| CAPACITE / INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE | 9 616 935 | 10 580 080 | 8 080 000 |
| Remboursement emprunt | 8 200 000 | 8 005 000 | 6 000 000 |
| AUTOFINANCEMENT NET HLM | 1 416 935 | 2 575 080 | 2 080 000 |
| AUTOFINANCEMENT NET HLM en % des loyers | 5,04% | 9,20% | 6,97% |



Envoyé en préfecture le 31/01/2024
Reçu en préfecture le 31/01/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20240126-CA2024_01_01-DE

BUDGET D'INVESTISSEMENT – 2024

Principales hypothèses d'élaboration du budget d'investissement pour l'exercice 2024 :

Le Plan Stratégique Patrimonial voté en 2021 prend en compte les axes suivants en termes d'investissements :

Développement de nouveaux programmes en locatif avec 746 logements en cours d'exécution (phase études et/ou travaux), dont 38 seniors, répartis sur les différentes communes :

| | | | | | | | |
|---------------|-----|------------------------|----|-------------------------|----|-----------------|----|
| Cancale | 40 | Dol de Bretagne | 89 | La Fresnais | 6 | Hirel | 7 |
| Lancieux | 12 | Le Minihic | 5 | Mont Dol | 8 | Pleine Fougères | 5 |
| Plesder | 2 | Pleurduit | 6 | Plouer Sur Rance | 2 | La Richardais | 10 |
| Roz Landrieux | 16 | Saint Benoit des Ondes | 7 | Saint Jouan des Guérets | 11 | Saint-Lunaire | 8 |
| Saint-Malo | 495 | Saint-Meloir des Ondes | 8 | Sougeal | 3 | Ville Es Nonais | 6 |

Dont 293 logements, (dont 21 seniors et 84 hébergements en foyer logement), prévus d'être mis en service en 2024.

Attractivité des programmes existants et adaptation aux seniors au travers des réhabilitations avec 666 logements en cours de réhabilitation, répartis sur les différentes communes

| | |
|-----------------|-----|
| Dinard | 127 |
| Dol de Bretagne | 69 |
| Saint-Malo | 470 |

Nouvelle politique de rénovation urbaine

249 logements sont construits ou en cours de construction sur Saint-Malo, Saint-Meloir des Ondes, Saint-Jouan des Guérets et Cancale.
374 logements seront réhabilités sur Saint-Malo.

Développement de nouveaux programmes en accession

44 logements en PSLA sont en cours de travaux et 39 BRS prévus en construction en collaboration avec le Foncier Coopératif Malouin.

Démolition du bâtiment Alphonse Pellé à Dol de Bretagne, 18 logements, démolition de 29 logements, rue Georges Gille à Saint-Malo.

Ainsi, le total des investissements de 34 533 K€ prévu pour l'année 2024 est reparti en 5 catégories :

| | Budget 2023 | Prévisionnel 2023 | Budget 2024 |
|-----------------------|-------------|-------------------|-------------|
| Construction locatifs | 29 809 | 26 326 | 24 319 |
| Réhabilitation | 7 936 | 6 732 | 7 904 |
| Plan Entretien | 1 000 | 830 | 1 038 |
| Accession | 5 199 | 4 953 | 962 |
| Structure | 285 | 262 | 310 |

1- Investissements locatifs

| Stade avancement | Opération en cours de montage /réalisation | | | Dépenses prévisionnelles 2024 |
|-----------------------------------|--|-------------|-------------------|-------------------------------|
| | Nombre de logements | Dont senior | Coût prévisionnel | |
| VEFA | 192 | | 24 893 | 2 588 |
| Livraisons prévues | 78 | | 11 099 | 896 |
| Travaux | 114 | | 13 794 | 1 692 |
| Maitrise d'ouvrage Directe | 554 | 38 | 70 213 | 21 731 |
| Livraisons prévues | 215 | 21 | 28 188 | 8 162 |
| Travaux | 339 | 17 | 42 025 | 13 569 |
| | | | | |
| TOTAL | 746 | 38 | 95 106 | 24 319 |

Répartition ANRU/HORS ANRU

| | Nombre | Coût prévisionnel | Budget 2024 |
|-----------|--------|-------------------|-------------|
| ZONE ANRU | 116 | 14 605 | 5 126 |
| HORS ANRU | 570 | 79 589 | 18 878 |

2- Investissements réhabilitation amélioration

| Stade avancement | Opération en cours de montage /réalisation | | | Dépenses prévisionnelles 2024 |
|---------------------------|--|-------------|-------------------|-------------------------------|
| | Nombre de logements | Dont senior | Coût prévisionnel | |
| Travaux et Plan entretien | 302 | | 13 258 | 6 328 |
| Etudes NPNRU | 364 NPNRU | | 30 544 | 2 614 |
| TOTAL | 666 | | 43 197 | 8 942 |

3- Investissements accession

| Stade d'avancement | Opération en cours de montage /réalisation | | Dépenses prévisionnelles 2024 |
|-------------------------------------|--|-------------------|-------------------------------|
| | Nombre de logements | Coût prévisionnel | |
| VEFA | 6 | 910 | 273 |
| Travaux PSLA | 6 | 910 | 273 |
| Maîtrise d'ouvrage directe | 38 | 7 682 | 689 |
| Travaux BRS | 28 | 5 900 | 333 |
| Livraisons prévues PSLA | 10 | 1 782 | 356 |
| Mandat commercialisation BRS | 39 | - | - |
| TOTAL | 83 | 8 592 | 962 |

4-Investissements de structure

| Nature | Dépenses prévisionnelles 2024 |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| | |
| Equipement informatique | 150 |
| Aménagement locaux administratifs | 160 |
| <u>TOTAL</u> | 310 |

| Chapitre | EMPLOIS | Vote 2023 | Estimation 2023 | Exercice 2024 |
|---------------------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | | | Total |
| | INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT | - | - | - |
| | Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé : | 37 793 497 | 34 150 293 | 33 570 099 |
| | - Immobilisations incorporelles : | 100 000 | 97 000 | 50 000 |
| 20 | Immobilisations incorporelles (hors 232, 237) | 100 000 | 97 000 | 50 000 |
| 232 | Immobilisations incorporelles en cours | - | - | - |
| 237 | Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles | - | - | - |
| | - Immobilisations corporelles : | 37 693 497 | 34 053 293 | 33 520 099 |
| 211 | Terrains | - | - | - |
| 212 | Agencements et aménagements de terrains | - | - | - |
| 213 (hors 21311) | Constructions | - | - | - |
| 21311 | Constructions - Immeubles de rapport | - | - | - |
| 214 (hors 21411) | Constructions sur sol d'autrui | - | - | - |
| 21411 | Constructions sur sol d'autrui - Immeubles de rapport | - | - | - |
| 215 | Installations techniques, matériel et outillage | - | - | - |
| 218 | Autres immobilisations corporelles | 185 000 | 165 000 | 260 000 |
| 221 | Immeubles en location-vente | - | - | - |
| 2312 | Terrains en cours | - | - | - |
| 2313 (hors 231311) | Demolition en cours | - | - | - |
| 231311 | Constructions en cours - Immeubles de rapport en cours | 29 809 196 | 26 326 328 | 24 318 596 |
| 2314 (hors 231411) | Constructions sur sol d'autrui en cours | - | - | - |
| 231411 | Constructions sur sol d'autrui en cours - Immeubles de rapport en cours | - | - | - |
| 2318 | Autres immobilisations corporelles en cours - Réhabilitation | 7 699 301 | 7 561 965 | 8 941 503 |
| 238 | Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles | - | - | - |
| | - Immobilisations financières : | - | - | - |
| 26 | Participations et créances rattachées à des participations | - | - | - |
| 27 (hors 2768 * et 278) | Autres immobilisations financières | - | - | - |
| 278 | Prêts accession | - | - | - |
| 481 (hors 4813 *) | Charges à répartir sur plusieurs exercices | - | - | - |
| 169 | Primes de remboursements des obligations | - | - | - |
| 13 (hors 139 *) | Subventions remboursées | - | - | - |
| | Remboursement des dettes financières : | 8 361 218 | 8 128 609 | 6 131 628 |
| 162 | Participation des employeurs à l'effort de construction | 175 972 | 141 390 | 159 401 |
| 163 | Emprunts obligataires | - | - | - |
| 164 | Emprunts auprès des établissements de crédits | 8 182 040 | 7 987 219 | 5 969 021 |
| 1649 | Refinancement de dette | - | - | - |
| 1651 | Dépôts de garantie des locataires | - | - | - |
| 1654 | Redevances (location-accession) | - | - | - |
| 1658 | Autres dépôts | - | - | - |
| 166 | Participation des salariés aux résultats | - | - | - |
| 167 | Emprunts et dettes assorties de conditions particulières | 3 206 | - | 3 206 |
| 168 (hors 1688) | Autres emprunts et dettes assimilées | - | - | - |
| 16883 | Intérêts compensateurs courus (diminution) | - | - | - |
| | TOTAL DES EMPLOIS | 46 154 715 | 42 278 902 | 39 701 727 |
| | APPORT AU FONDS DE ROULEMENT | - | 2 519 919 | - |
| | TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT | 46 154 715 | 44 798 821 | 39 701 727 |

VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - RESSOURCES

| Chapitre | RESSOURCES | VOTE 2023 | Estimation 2023 | Exercice 2024 |
|---------------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | | | Total |
| | CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT | 9 616 935 | 10 580 080 | 8 080 000 |
| | <u>Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :</u> | 1 000 000 | 1 370 000 | 1 000 000 |
| 775 | Cession d'éléments d'actif | 1 000 000 | 1 370 000 | 1 000 000 |
| 278 | Prêts accession | | | - |
| Autres 27 | Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768) | | | - |
| | <u>Augmentation des capitaux propres :</u> | 2 384 736 | 3 500 000 | 1 945 488 |
| 102 | Dotations | | | - |
| 103 | Autres compléments de dotation et dons et legs en capital | | | - |
| 13 (hors 139 *) | Comptabilisation des subventions d'investissement | 2 384 736 | 3 500 000 | 1 945 488 |
| | <u>Augmentation des dettes financières :</u> | 27 806 408 | 29 348 741 | 24 557 999 |
| 162 | Participation des employeurs à l'effort de construction | | 3 513 946 | - |
| 163 | Emprunts obligataires | | | - |
| 164 (hors 1649) | Emprunts auprès des établissements de crédits sur opérations livrées | 27 746 408 | 25 785 486 | 24 497 999 |
| 1649 | | | - | |
| 1651 | Dépôts de garantie des locataires | 50 000 | 38 103 | 50 000 |
| 1654 | Redevances (location-accession) | 10 000 | 11 206 | 10 000 |
| 1658 | Autres dépôts | | | - |
| 167 | Emprunts et dettes assorties de conditions particulières | - | - | - |
| 168 (hors 1688 *) | Autres emprunts et dettes assimilées | | | - |
| 16883 | Intérêts compensateurs courus (augmentation) | | | - |
| | TOTAL DES RESSOURCES | 40 808 079 | 44 798 821 | 35 583 487 |
| | PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT | 5 346 636 | - | 4 118 240 |
| | TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT | 46 154 715 | 44 798 821 | 39 701 727 |

ETAT RECAPITULATIF PREVISIONNEL DES EMPRUNTS LOCATIFS

| N° DE COMPTE | LIBELLES | MONTANT INITIAL AU 31 12 2023 | CAPITAL RESTANT DÙ AU 31/12/2023 | MONTANT DES OUVERTURES DE CREDIT SUR 2023 | ANNUITE PREVISIONNELLE | | | MONTANT NET DES DETTES 9 (4 + 5 - 6) | REPARTITION DE L'ENCOURS DE DETTE | | | |
|---------------------------------|---|-------------------------------------|--|---|------------------------|------------------|-------------------|---|------------------------------------|--|---------------------|---------------------------------|
| | | | | | CAPITAL | INTERETS | TOTAL | | Dettes à taux indexés: Livret A | Dettes à taux indexés hors livret A (Euribor, EONIA ...) | Dettes à taux fixes | Dettes à taux structurés (1) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| PAR NATURE DE PRETEURS | | | | | | | | | | | | |
| 162 | PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION | 16 970 678 | 11 477 451 | | 159 401 | 77 349 | 236 750 | 11 318 050 | 7 784 182 | | 3 533 868 | |
| 163 | EMPRUNTS OBLIGATAIRES | 472 592 | - | | | | | | | | | |
| 164 | EMPRUNTS AUPRES DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT | 419 904 821 | 207 708 844 | 24 497 999 | 5 802 887 | 6 122 651 | 11 925 538 | 226 403 956 | 188 645 232 | 5 029 243 | 32 729 481 | - |
| 16411 | CDC - EMPRUNTS P.L.A./ P.L.F | 91 200 474 | 18 355 444 | 24 497 999 | 1 942 692 | 731 121 | 2 673 813 | 40 910 751 | 40 910 751 | | | |
| 16412 | EMPRUNTS PLI | 731 755 | 108 043 | | 52 434 | 5 942 | 58 376 | 55 609 | | | 55 609 | |
| 16413 | EMPRUNTS PALULOS PAM | 54 625 636 | 21 140 818 | | 786 541 | 506 109 | 1 292 650 | 20 354 277 | 17 144 808 | | 3 209 469 | |
| 16414 | EMPRUNTS PLUS | 146 845 660 | 126 745 027 | | 1 423 036 | 4 301 748 | 5 724 784 | 125 321 991 | 121 891 266 | - | 3 430 725 | |
| 16415 | EMPRUNT PHPB | 8 692 009 | 8 692 009 | - | | | | 8 692 009 | 8 672 009 | | 20 000 | |
| 16418 | CDC - AUTRES EMPRUNTS | 1 593 289 | - | | | | | | | | | |
| 1642 | CGLLS | | | | | | | | | | | |
| 16421 | PRETS DE L'EX-CAISSE DES PRETS HLM | 55 131 861 | 122 683 | | 96 285 | 4 318 | 100 603 | 26 398 | 26 398 | | | |
| 16422 | CONCOURS AUX ORGANISMES EN DIFFICULTE | | | | | | | | | | | |
| 1643 | CREDIT FONCIER DE FRANCE | 2 995 116 | 133 392 | | | | | 133 392 | | 133 392 | | |
| 1644 | CAISSE D'EPARGNE | 11 710 185 | 7 160 765 | | 449 090 | 179 221 | 628 311 | 6 711 675 | - | 1 720 996 | 4 990 679 | |
| 1645 | CREDIT AGRICOLE | 593 940 | | | | | | | | | | |
| 1646 | CREDIT LOCAL DE France | 5 358 212 | | | | | | | | | | |
| 1648 | AUTRES ETABLISSEMENTS DE CREDIT | 40 426 684 | 25 250 663 | | 1 052 809 | 394 192 | 1 447 001 | 24 197 854 | | 3 174 855 | 21 022 999 | |
| 167 | EMPRUNTS ET DETTES ASSORTIS DE CONDITIONS PARTICULIERES | 646 716 | 40 542 | - | 3 206 | | 3 206 | 37 336 | | | 37 336 | |
| 1673 | AVANCES D'ORGANISMES SOCIAUX | 85 275 | | | | | | | | | | |
| 1674 | AVANCES DE L'ETAT | 147 485 | 40 542 | | 3 206 | | 3 206 | 37 336 | | | 37 336 | |
| 1676 | AVANCES DES COLLECTIVITES LOCALES | | | | | | | | | | | |
| 1678 | AUTRES AVANCES | 413 956 | | | | | | | | | | |
| 168 | AUTRES EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES | 16 908 | | | | | | | | | | |
| 1681 | PORTAGE TRESORERIE | | | | | | | | | | | |
| 1687 | AUTRES DETTES | 16 908 | | | | | | | | | | |
| | TOTAL 1 | 438 011 715 | 219 226 837 | 24 497 999 | 5 965 494 | 6 200 000 | 12 165 494 | 237 759 342 | 196 429 414 | 5 029 243 | 36 300 685 | |
| 1677 | Dettes consécutives à la mise en jeu des garanties | | | | | | | | | | | |
| | TOTAL 2 | | | | | | | | | | | |
| | TOTAL GENERAL (1 + 2)(a) | 438 011 715 | 219 226 837 | 24 497 999 | 5 965 494 | 6 200 000 | 12 165 494 | 237 759 342 | 196 429 414 | 5 029 243 | 36 300 685 | - |
| PAR NATURE D'AFFECTATION | | | | | | | | | | | | |
| ...1 | RESERVES FONCIERES | | | | | | | | | | | |
| ...2 | OPERATIONS LOCATIVES | 429 319 706 | 210 534 828 | 24 497 999 | 5 965 494 | 6 200 000 | 12 165 494 | 229 067 333 | 187 737 405 | 5 029 243 | 36 300 685 | - |
| ...3 | PORTAGE TRESORERIE | | | | | | | | | | | |
| ...4 | ACCESSION A LA PROPRIETE (financements de stocks immobiliers) | | | | | | | | | | | |
| ...5 | ACCESSION A LA PROPRIETE (gestion de prêts) | | | | | | | | | | | |
| ...6 | OPERATIONS D'AMENAGEMENT | | | | | | | | | | | |
| ...8 | AUTRES DESTINATIONS | 8 692 009 | 8 692 009 | - | | | | 8 692 009 | 8 692 009 | | | |
| | TOTAL GENERAL(a) | 438 011 715 | 219 226 837 | 24 497 999 | 5 965 494 | 6 200 000 | 12 165 494 | 237 759 342 | 196 429 414 | 5 029 243 | 36 300 685 | - |

TABLEAU DE SUIVI DES STOCKS DE PRODUCTION - ACCESSION

| Chapitre | Intitulé | EMPLOIS | RESSOURCES |
|--|---------------------|----------------|------------|
| 31 | Terrains à aménager | | |
| 33 | PSLA | 612 427 | |
| 35 | BRS | 350 000 | |
| Total | | 962 427 | |
| BFR lié aux stocks (Total emplois - Total ressources) | | 962 427 | |



BUDGET SYNTHETIQUE – 2024

Ce document comprend 3 tableaux en suite logique :

| | Budget 2024 | Budget 2023 |
|---|-------------|-------------|
| ① Un compte de résultat (charges / produits) faisant apparaître un excédent prévisionnel ----- | 180 K€ | 2 667 K€ |
| ② Un tableau de passage du résultat prévisionnel à la capacité d'autofinancement prévisionnelle ----- | 8 080 K€ | 9 167 K€ |
| ③ Un tableau de financement prévisionnel avec l'impact des dépenses d'investissement et de leurs financements au fur et à mesure de l'avancement, se traduisant par un prélèvement sur fonds de roulement de -- | 5 080 K€ | 5 346 K€ |

CA 2023/01 – 02

**ACTUALISATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS
POUR LE CONTRAT DE LA DIRECTRICE GENERALE**

RAPPORTEUR : M. LE PRESIDENT

En application de l'article 3.1.1 du contrat de Madame BOURQUIN, il est prévu que la part forfaitaire est réévaluée chaque année sur la base du nombre de logements au 31 décembre de l'année N-1.

Au 1^{er} janvier 2024, la rémunération de Madame BOURQUIN sera calculée sur la base de **7 183** logements au 31 décembre 2023, répartis de la manière suivante :

- Logements du secteur locatif loués : **6 946**
- Logements foyers (équivalence logements) : **157**
- PSLA : **45**
- BRS : **35**

(Voir tableau joint)

Pour rappel, au 31 décembre 2022 le nombre de logements pris en compte pour le calcul de la part forfaitaire était de 6 928 logements.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

Le nombre de **7 183 logements au 31 décembre 2023** pour l'application des règles de calcul de la rémunération de la Directrice Générale à compter du 1^{er} janvier 2024.

Annexe : Décompte du nombre de modules Emeraude Habitation au 31 décembre 2023 pour le calcul de la rémunération de la Directrice Générale.

Conseil d'Administration du 26 janvier 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

**DECOMPTE DU NOMBRE DE MODULES
EMERAUDE HABITATION AU 31 DECEMBRE 2023
POUR LE CALCUL DE LA REMUNERATION
DE LA DIRECTRICE GENERALE**

| Type de module | Logements | PSLA | BRS | Foyer (équivalent logement) | Total |
|---|--------------|-----------|-----------|-----------------------------|--------------|
| Total retenu pour rémunération Directrice Générale au 01/01/2023 | 6 722 | 45 | | 161 | 6 928 |
| Nombre de modules mis en service | 224 | | 35 | | 259 |
| Nombre de modules vendus* | -3 | | -34 | | -37 |
| Nombre de modules démolis ou à démolir* | | | | | 0 |
| Erreur comptage | | | | -4 | -4 |
| Nombre de PSLA livrés | | | | | 0 |
| Nombre de levées d'option sur PSLA* | | -2 | | | -2 |
| Total retenu pour rémunération Directrice Générale au 31/12/2023 | 6 946 | 45 | 35 | 157 | 7 183 |

* Nombre ne venant pas en déduction pour l'application des règles de calcul de la rémunération de la Directrice Générale à compter du 1^{er} janvier 2024.

CA 2024/01 – 03

DEFINITION DES OBJECTIFS ET INDICATEURS RELATIFS A LA PART VARIABLE DU CONTRAT DE LA DIRECTRICE GENERALE

RAPPORTEUR : M. LE PRESIDENT

Il est rappelé aux membres du Conseil d'Administration qu'en application de l'article R. 421-20 du code de la construction et de l'habitation (CCH), la rémunération annuelle brute de la Directrice Générale prévoit une part fixe et une part variable.

Ainsi, afin de permettre l'application de la part variable telle que prévue dans le contrat de travail de Madame Bourquin, il appartient au conseil d'administration, conformément à l'article R. 421-20 –III du CCH, sur proposition du Président, de définir les objectifs et indicateurs qui doivent lui être notifiés par écrit au plus tard au cours du premier trimestre de l'année au titre de laquelle elle se rapporte.

Le montant de cette part variable, qui ne peut excéder 15 % de la part forfaitaire, sera attribué à la Directrice Générale, en fonction de la réalisation des objectifs qui lui auront été fixés, et qui seront approuvés par le Bureau du conseil d'administration (conformément aux délégations accordées au Bureau par le CA), sur proposition de son Président. Il en sera fait information aux membres du conseil d'administration.

Le Président propose donc au conseil d'administration de valider les objectifs et indicateurs ci-dessous pour l'année 2024 :

1- Objectifs de gestion :

Les indicateurs permettant d'apprécier les objectifs en matière de gestion sont au nombre de 5 et sont à comparer à la médiane annoncée dans le DIS (Donnée Individuel de Situation) pour l'année antérieure à la clôture de l'exercice comptable. Les objectifs sont considérés comme atteints si la valeur de chaque indicateur de l'office est inférieure à la médiane du DIS :

- a- Vacance hors prévisions démolitions : définie comme étant le rapport entre les pertes de loyers et charges dus à la vacance hors démolition et le total des loyers quittancés (comptes 704).
- b- Frais de personnel : total des comptes 631 + 633 et 64
- c- Effectif en équivalent temps plein : nombre de salariés pour 1 000 logements
- d- Les frais de gestion : total des comptes 6032* + 606* + 6156 + 6158* et 628* non inclus dans la maintenance + 612 + 616 + 621 + 622 + 623 + 625 + autres comptes 61 et 62 + 635 + 637 - taxes foncières* + 651 + 655 + 658 + Cotisations au fonds d'aide aux impayés si en 67* + 661123 - 7963 + 6618* + 666 + 668 - 6283 - 6282 Charges de mutualisation
- e- La maintenance : total des comptes 6151 + 6152 + 6158 et 611

| Nature | Médiane N-1 DIS pour comparaison | Valeur Office année N |
|---|----------------------------------|-----------------------|
| Vacance hors prévisions démolitions et hors amiante | | |
| Frais personnel | | |
| Effectif | | |
| Frais des gestion | | |
| Maintenance | | |

2- Objectifs sur les finances

Les indicateurs permettant d'apprécier les objectifs en matière de finances sont au nombre de 4 et sont à comparer à la médiane annoncée dans le DIS (Donnée Individuel de Situation) pour l'année antérieure à la clôture de l'exercice comptable. Les objectifs sont considérés comme atteints si la valeur de chaque indicateur de l'office est inférieure à la médiane du DIS :

- a- Le ratio d'autofinancement : rapport de l'autofinancement HLM (capacité de l'office à produire des richesses) avec les produits d'activités et financiers ; calcul selon l'article R.423-9 du CCH.
- b- Le résultat de l'office : différence entre les charges et produits.
- c- Le taux d'endettement : le montant des annuités remboursées ramené aux recettes locatives (compte 704).
- d- La trésorerie : la somme des disponibilités bancaires et des placements ramenée au nombre de logements (total des comptes 50-51-53 et 54).

| Nature | Médiane N-1 DIS pour comparaison | Valeur Office année N |
|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Ratio autofinancement | | |
| Résultat | | |
| Taux endettement | | |
| Trésorerie | | |

3- Objectifs sur les investissements

Ils sont classés en 4 catégories.

- Accession
- Réhabilitation
- Construction locative
- Structure

Cet objectif sera considéré comme atteint si le montant réalisé pour chaque catégorie atteint au moins 65 % du budget d'investissement voté par le conseil d'administration pour l'exercice comptable clôturé.

| Catégorie | Budget Voté | Réalisation | % Réalisé |
|-----------------------|-------------|-------------|-----------|
| Accession | | | |
| Réhabilitation | | | |
| Construction locative | | | |
| Structure | | | |

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

VALIDE

Les objectifs et indicateurs tels que définis ci-dessus pour apprécier la part variable qui sera attribuer à la Directrice Générale au titre de l'année 2024.

Conseil d'Administration du 26 janvier 2024

Le Président,



Gilles Lurton.