

**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
	Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :	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)			-
	Augmentation des capitaux propres :	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
	Augmentation des dettes financières :	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€

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

		PREVISIONS			
		CHARGES (1)	PRODUITS		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	1 429 000	1 200 000	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks (annulation SI)	-			
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	4 291 000	29 863 000	704	Loyers
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	1 350 500			
62	Autres services extérieurs (hors 629)	2 201 000		71	Production stockée
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	483 600		72	Production immobilisée
63512	Taxes foncières	3 600 000			
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	3 952 600	-	74	Subventions d'exploitation
Autres 64	Chges de personnel	1 483 800			
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante		-	75	Autres produits de gestion courante
654	Pertes sur créances irrécouvrables	200 000			
66	Charges financières	6 200 000	800 000	76	Produits financiers
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles	341 500	3 350 000	77 (sauf 7723, 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	500 000	1 000 000	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	10 200 000	200 000	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
68157	Provisions pour gros entretien	300 000	300 000	78157	Provisions pour gros entretien
			-	79	Transfert de charges
	Total des charges non récupérables	36 533 000	36 713 000	Total des produits hors récupération de charges	
	Total des charges récupérables	4 780 100	4 780 100	703	Récupération des charges locatives
	TOTAL DES CHARGES	41 313 100	41 493 100	TOTAL DES PRODUITS	
	RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	180 000	-	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)	
	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	41 493 100	41 493 100	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle (non soumis au vote du CA)

	RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)		RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	500 000	1 000 000	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	10 500 000	500 000	- Quote-part des subventions virée au résultat
		-	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
		-	- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	11 180 000	3 100 000	TOTAL (II)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	8 080 000	-	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE		8 080 000	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	50 000	1 000 000	... 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	33 520 099		... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières			
Réduction de capitaux propres		1 945 488	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	6 131 628	24 557 999	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	39 701 727	35 583 487	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)		- 962 427	Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
TOTAL EMPLOIS	39 701 727	34 621 060	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	-	5 080 667	PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :			dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	39 701 727	39 701 727	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

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			

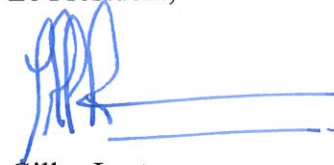
LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

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.