

RAPPORT DU PRÉSIDENT 2023



Route de Paris, Saint-Julien-sur-Sarthe



Première pierre gendarmerie, Gacé



Rue de La République, Argentan



Les Tuileries, Vimoutiers

ORNE
HABITAT

SOMMAIRE

L'ÉDITO	3
LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'OFFICE	
Notre stratégie patrimoniale	4
La labellisation de logements pour les seniors	5
La certification Qualibail	5
La diversification des activités de l'Office	6
LE BILAN PROVISOIRE 2023	
Les résultats de la politique patrimoniale	8
Les constructions neuves ou acquisitions-améliorations	9
Les démolitions	11
Les réhabilitations	12
La maintenance du patrimoine	13
L'état de l'activité de production	14
Les coûts normatifs et hypothèses de financement des opérations	15
La vacance, les impayés, l'effectif	16
Les résultats financiers comparés au budget voté pour 2023	17
LES PERSPECTIVES 2024	
Les projets d'activité de la maîtrise d'ouvrage	18
Le budget	20
Le résultat prévisionnel	21
Le financement prévisionnel	26
CONCLUSION	27

Le décret n°2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des Offices Publics de l'Habitat précise en son article R421-17 que " le Président du Conseil d'Administration (...) soumet au Conseil d'Administration, à l'occasion de l'examen du budget, un rapport sur l'activité de l'Office pendant l'exercice en voie d'achèvement et pour l'exercice à venir. "



© C. Aubert

Christophe de Balorre
Président du Conseil départemental
Président d'Orne Habitat

“
**L'enjeu énergétique et
environnemental constitue
désormais le socle de base
de nos interventions**
”

L'année 2023 s'achève dans un contexte économique et géopolitique fortement perturbé. C'est en effet dans un climat de crise de plusieurs ordres que nous devons assurer les missions d'intérêt général qui sont les nôtres. **Le maintien de l'inflation à un niveau élevé ainsi que la hausse des taux d'intérêts ont directement impacté notre activité et obligé Orne Habitat à revoir sa stratégie patrimoniale.**

La refonte triennale du Plan Stratégique de Patrimoine 2024-2033 a été l'occasion de revoir cette politique et de la mettre en cohérence avec les contraintes fortes qui pèsent sur notre organisme notamment en matière de résorption des logements les plus énergivores, conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience du 24 août 2021. **Cet enjeu énergétique et environnemental constitue désormais le socle de base de nos interventions sur le patrimoine.**

De nombreuses opérations sont d'ailleurs là pour en témoigner car **2023 aura été une année de réalisations à plus d'un titre.** Tout d'abord en matière de démolitions puisque nous avons supprimé une cinquantaine de logements et que plus de 150 sont actuellement en cours de démolition. Ces 200 logements étaient tous classés en F et G du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Dans la même logique, nous avons procédé à la réhabilitation de 435 logements sur plusieurs secteurs du département afin de réduire leur étiquette énergétique et par là-même la facture de chauffage de nos locataires.

Nous avons également lancé plusieurs grands chantiers d'ampleur sur le département et notamment deux chantiers de construction de gendarmeries : celle de la

Ferté Macé ainsi que celle de Gacé ; tandis que le projet de construction du nouveau collège Racine d'Alençon, sous maîtrise d'ouvrage déléguée du département, est dans sa phase opérationnelle depuis janvier dernier.

Seul bémol à cette dynamique de développement, **les difficultés à produire une offre de logements neufs sur les territoires tant l'équilibre des opérations devient un objectif très difficile à atteindre, même sur du très long terme.** C'est ce qui explique le faible nombre de livraisons de logements neufs enregistré cette année et la baisse constatée de nos investissements par rapport à notre ambition affichée dans le budget 2023.

En interne, **2023 aura permis de lancer les premières actions prévues dans le nouveau projet d'entreprise "Agir Avec Vous" ou bien encore le renouvellement de notre certification Qualibail,** gage de notre investissement au service des locataires. Cet investissement a d'ailleurs été récompensé puisque **90 % de nos locataires se sont dits satisfaits de nos services** lors de l'enquête triennale réalisée cette année, soit 5 points de plus qu'en 2020.

Enfin, nous avons aussi obtenu cette année, l'agrément ministériel permettant **la constitution de la Société Anonyme de Coordination de l'Habitat Ornaï,** liant Logissia et Orne Habitat et dont l'immatriculation devrait intervenir en janvier prochain.

Encore une année pleine de projets et d'ambitions portées par des équipes motivées au service des locataires et du territoire.

LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'OFFICE

NOTRE STRATÉGIE PATRIMONIALE

La refonte triennale de notre **Plan Stratégique de Patrimoine 2024-2033** qui sera actée lors du Conseil d'Administration du 14 décembre 2023 permet de conforter les quatre enjeux stratégiques suivants :

- **résorber la vacance dans les secteurs qui restent les plus touchés,**
- **répondre aux nouveaux besoins du territoire,**
- **poursuivre les réhabilitations thermiques pour maintenir le parc et réduire la quittance des locataires,**
- **maîtriser les loyers tout en préservant les équilibres de gestion.**

Dans sa déclinaison opérationnelle, le PSP 2024-2033 prévoit pour les dix prochaines années **256 millions d'euros*** d'investissement sur l'ensemble du patrimoine dont :

- **525 logements neufs pour 84 millions d'euros,**
- **619 démolitions pour 9 millions d'euros,**
- **3 012 réhabilitations pour 148 millions d'euros.**

Rappelons que l'Office évolue toujours dans un contexte contraint notamment du fait :

- de l'impact de la **Réduction de Loyer de Solidarité** sur le chiffre d'affaires (plus de 2 millions de recettes de loyers en moins chaque année),
- d'un **marché toujours détendu** malgré un volume de demandes de logement qui augmente depuis quelques années,
- de la **hausse du coût des énergies et de l'inflation** qui fragilisent toujours plus les locataires et impactent le montant des impayés.

Malgré ce contexte contraint, **Orne Habitat voit la vacance structurelle de son parc se réduire depuis ces trois dernières années** et constate donc le résultat de sa stratégie en la matière. La recomposition du patrimoine au travers notamment des programmes de démolition importants, de restructuration et de construction neuve ont permis d'inverser la tendance et d'**envisager une vacance inférieure à 1 000 logements dans les prochains mois.**

Seule ombre à ce tableau, **les difficultés à produire des logements neufs** compte tenu de la hausse importante (de plus de 37,5 %) des coûts des opérations et de leur financement, nécessitant **d'abonder en fonds propres supplémentaires** ces programmes de travaux.



Conseil d'Administration 20/10/2023

* en euros constants (hors ordres de service financés au quatrième trimestre 2023)

LA LABELLISATION DE LOGEMENT POUR SENIORS, HSS[®]

Depuis 2019, date de l'obtention du label Habitat Senior Services[®] et dont le renouvellement a été obtenu en 2022, Orne Habitat a mis en œuvre une véritable démarche volontariste en matière d'adaptation de son patrimoine au vieillissement de la population.

Pour rappel, ce label nous permet de proposer :

- des logements adaptés pour des seniors autonomes (douche et robinetterie adaptées, volets roulants motorisés, prises électriques à bonne hauteur),
- un accès aux résidences facilité encourageant la mobilité des locataires,
- un environnement approprié, avec des commerces et des services à proximité et une mixité générationnelle pour favoriser les liens sociaux et les solidarités de voisinage,
- des services personnalisés : un interlocuteur privilégié, une procédure de détection et un suivi des situations à risques.

Au 31/10/2023, Orne Habitat dispose de 405 logements labellisés HSS[®] sur l'ensemble de son patrimoine dont 62 labellisés supplémentaires depuis le début de l'année.

Avec un objectif moyen de 80 logements labellisés par an afin d'aboutir à 800 logements d'ici 2028, l'Office sera en mesure de labelliser une vingtaine de logements supplémentaires d'ici la fin de l'année 2023.

Parallèlement, nous continuons de répondre dans la mesure du possible et lorsque cela s'avère nécessaire, aux demandes d'adaptation de nos locataires (en moyenne 250 demandes formulées chaque année) pour un budget voté de 956 000 € pour 2023. Compte tenu des sollicitations toujours plus nombreuses, des critères de priorité ont été décidés par le Conseil d'Administration :

- prioriser les demandes des personnes âgées de plus de 75 ans, car ils représentent plus de 50 % des plus de 65 ans présents dans notre parc,
- pour les moins de 75 ans : présentation obligatoire d'un justificatif de type carte de mobilité inclusion, de l'Aide aux Adultes Handicapés ou pension d'invalidité en lien avec la perte de mobilité, et non plus simplement un certificat médical.



LA CERTIFICATION QUALIBAIL RECONDUITE EN 2023

En complément de la labellisation HSS[®] de l'Office et dans le cadre d'un souci permanent d'amélioration de sa qualité de service, Orne Habitat a obtenu en 2022, la certification Qualibail. Répondant ainsi à six engagements de service en direction du locataire, cette certification permet d'inscrire l'Office dans une démarche qualité reconnue et mesurable au quotidien.

Afin de la maintenir, cette certification fait l'objet chaque année d'un audit de renouvellement. Les conclusions de cet audit de renouvellement intervenu en juillet dernier, ont confirmé l'intégration des enjeux de qualité dans la stratégie de l'entreprise et leur déclinaison au sein même du projet d'entreprise.

En revanche, deux points restent à améliorer : les délais de prise en charge des réclamations émanant de nos locataires ainsi que l'évaluation des prestataires. Ces deux sujets feront l'objet en 2024, d'une attention toute particulière.

LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'OFFICE

LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES DE L'OFFICE

La délégation de maîtrise d'ouvrage du SDIS de l'Orne (Service Départemental d'Incendie et de Secours) pour la construction d'une nouvelle caserne

Dans le cadre de sa diversification de ses activités, l'Office s'est vu confié un **mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée** par le SDIS de l'Orne en 2021 pour la construction de la nouvelle caserne de Mortagne-au-Perche. Après une année de chantier, les travaux de construction de ce nouvel équipement se sont achevés en début d'année et l'inauguration a eu lieu le 21 avril 2023.



Inauguration caserne 21/04/2023

Construction de trois nouvelles gendarmeries sur les communes de la Ferté Macé, Gacé et Alençon

Pour rappel, trois projets de construction de gendarmerie ont été confiés à l'Office sur les secteurs d'Alençon, de la Ferté Macé et de Gacé. Ces trois projets sont conçus et réalisés en étroite collaboration avec les collectivités et les services de gendarmerie.

Au total, **90 logements neufs seront construits pour un montant total de travaux de plus de 35 millions d'euros** (locaux de services techniques inclus).

Les travaux de construction de la future gendarmerie de la Ferté Macé et des 13 logements ont débuté en février 2023 et devraient s'achever en septembre 2024. Les travaux de celle de Gacé ont débuté en novembre pour une mise en service en mars 2025. Le coût de ces deux opérations s'élève à **8,4 millions d'euros**.



Première pierre de la caserne de La Ferté Macé
9/06/2023



Première pierre de la caserne de Gacé
3/11/2023

En ce qui concerne la **gendarmerie d'Alençon**, les études se finalisent et les travaux devraient débuter au premier trimestre 2024. Le **montant prévisionnel des travaux est de 29 millions d'euros**.

LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES DE L'OFFICE

La délégation de maîtrise d'ouvrage du département pour la construction du nouveau collège Racine d'Alençon

Depuis 2019, Orne Habitat assure une **délégation de maîtrise d'ouvrage** du département pour la construction du nouveau collège Jean Racine d'Alençon dont la capacité d'accueil sera de 700 places dont 540 demi-pensionnaires.

Les travaux ont débuté en mars dernier avec d'une part, la démolition d'une partie des bâtiments actuels et d'autre part, l'installation de bâtiments modulaires pour accueillir transitoirement les collégiens. **Ces travaux, dont le montant s'élève à plus de 34 millions d'euros HT** devront permettre d'accueillir les élèves dans leurs nouveaux locaux dès la rentrée scolaire 2025/2026.



Première pierre 8/11/2023



Perspective

La délégation de maîtrise d'ouvrage pour la construction d'un centre départemental d'appels d'urgence à Alençon

Fort de nos expériences passées et de celles en cours, une nouvelle délégation de maîtrise d'ouvrage nous a été attribuée en 2022 et porte sur la création d'un centre d'appels d'urgence pour le SDIS de l'Orne. Les études de maîtrise d'œuvre sont en cours.

Ces différentes opérations sont le témoignage de la confiance des collectivités et des partenaires du territoire envers Orne Habitat et ses équipes et confirme dans le même temps, notre positionnement en tant qu'acteur phare du développement du territoire pour des projets immobiliers d'intérêt général.

LE BILAN PROVISOIRE DE L'ANNÉE 2023

LES RÉSULTATS DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'année 2023 est marquée par une baisse du patrimoine de l'Office. Cette situation résulte de la combinaison de deux facteurs : d'une part, le faible nombre de logements mis en service cette année et d'autre part, le nombre plus important de démolitions réalisées.

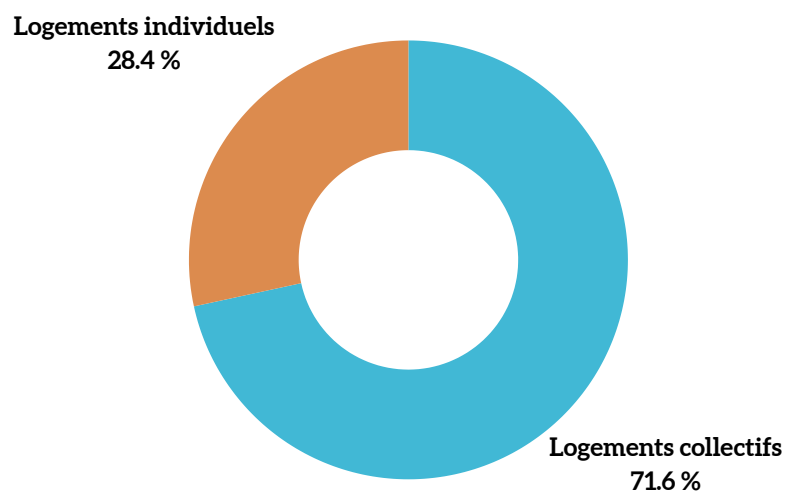
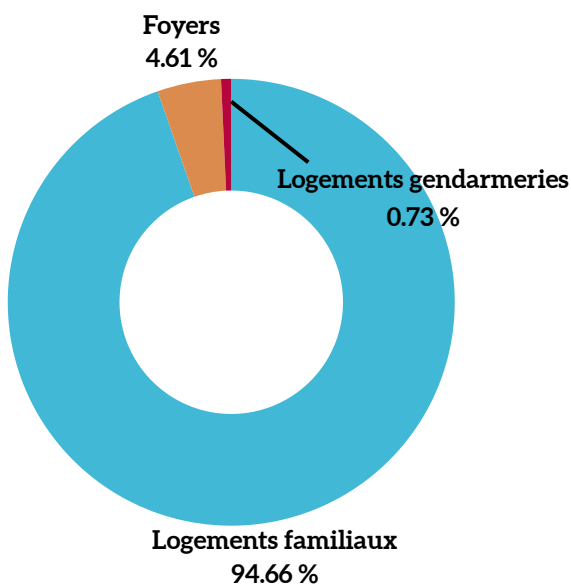
Evolution du nombre de logements	2022 au 31/12	2023 au 31/10
Nombre total en équivalent logements	12 082	12 030
dont logements familiaux	11 422	11 370
dont foyers et résidences sociales	554	554
dont logements gendarmeries	88	88
Logements mis en service	74	3
Logements démolis	6	56
Logements vendus	-	1
Acquisition de patrimoine	8	-

Seulement **3** logements neufs ont été livrés en début d'année sur la commune de Saint-Julien-sur-Sarthe. Cette opération est composée de **4** logements au total dont 1 en acquisition-amélioration.

En matière de démolition, l'année a été plus favorable avec la démolition de **50** logements au total sur la commune de Vimoutiers (quartier des Tuileries), de **3** logements sur la Ville d'Alençon et **3** autres à Echauffour.

2 autres opérations de démolition d'envergure sont en cours actuellement sur les communes de L'Aigle (Les Vaux) et Flers (Les Fresneaux) pour **154** logements à démolir au total.

Seul 1 logement a été vendu cette année par l'Office sur la commune de Mortrée (La Potence).



Les proportions sont quasi identiques à celles de l'année dernière même si l'objectif de l'Office est bien de développer l'offre locative en individuel plutôt qu'en collectif afin de répondre à la demande du territoire. Les logements mis en service cette année sont des logements individuels tandis que les logements démolis étaient des immeubles collectifs.

LES CONSTRUCTIONS NEUVES OU ACQUISITIONS AMÉLIORATIONS

Les opérations livrées en 2023

Opérations réceptionnées en cours d'année 2023	Nombre logements	Montant de l'opération (en K€)	Date de Mise En Service	Observation
Saint-Julien-sur-Sarthe Rue de Paris	4	687	janv.23	Construction de 3 logements et 1 en acquisition-amélioration
Argentan Val d'Orne	4	563	nov.23	Acquisition-amélioration
TOTAL	8	1 250		

3 logements neufs ont été mis en service cette année sur les 8 réceptionnés, les 5 autres sont des opérations dites d'acquisition-amélioration, c'est-à-dire des logements acquis par l'Office et faisant l'objet d'une restructuration complète. Il ne s'agit pas à proprement parler d'une opération de construction neuve mais plutôt d'une opération permettant de remettre en location des logements anciens entièrement réhabilités et répondant aux besoins réels du territoire.

Les opérations en cours en 2023

Opérations en cours 2023	Nombre logements	Montant de l'opération (en K€)	Date de Mise En Service	Observation
Alençon Rue de la Halle aux Toiles (La Poste)	15	2 601	nov.24	Acquisition-amélioration Programme Action Cœur de Ville
Tourouvre-au-Perche Randonnai	4	650	oct.24	4 logements et 1 commerce
Flers Rue Desrivières	4	358	déc.23	Projet inscrit dans le NPNRU de Flers
TOTAL	23	3 609		

3 opérations en cours actuellement dont 1 s'inscrivant dans le programme **Action Cœur de Ville** initié par la Ville d'**Alençon** avec la création de 15 logements situés au sein de l'immeuble de La Poste, rue de la Halle aux Toiles. Une seconde s'inscrit, quant à elle, dans le projet **ANRU de Flers Agglomération** avec la restructuration de 4 logements dans un immeuble de centre-ville (reconstitution hors QPV).

Ces opérations sont des opérations d'acquisition-amélioration et participent toutes deux à la redynamisation des centres-villes, politique que l'Office souhaite poursuivre afin de répondre aux besoins du territoire ornais et notamment des centres de villes ou de communes en perte de vitesse.

1 autre opération est en cours sur la commune déléguée de **Randonnai** afin de construire 4 logements ainsi qu'une boulangerie.



Alençon, Rue de la Halle aux Toiles



Flers, Rue Desrivières

LE BILAN PROVISOIRE DE L'ANNÉE 2023

Les opérations spécifiques en cours de travaux en 2023

Opérations en cours de travaux en 2023	Nombre logements	Montant de l'opération (en K€)	Date de Mise En Service	Observation
La Ferté Macé Construction de la gendarmerie	13	4 890	août.24	Construction des logements et des locaux de service
Gacé Construction de la gendarmerie	8	3 560	mars.25	
TOTAL	21	8 450		

21 logements au total vont être construits ainsi que les locaux de service. Le chantier de construction de la nouvelle gendarmerie d'Alençon devrait débuter en 2024 avec la production de 69 logements et des locaux de service et technique pour plus de 29 millions d'euros.

LES DÉMOLITIONS

Les opérations réceptionnées au 31 octobre 2023

Opérations réceptionnées en cours d'année	Nombre logements	Montant de l'opération (en K€)	Date de réception
Vimoutiers Les Tuileries T1	50	518	oct.23
Alençon Cour Jules Verne	3	124	oct.23
Echauffour Rue Saint-André	3	100	oct.23
TOTAL	56	742	



Alençon, Cour Jules Verne



Vimoutiers, Les Tuileries



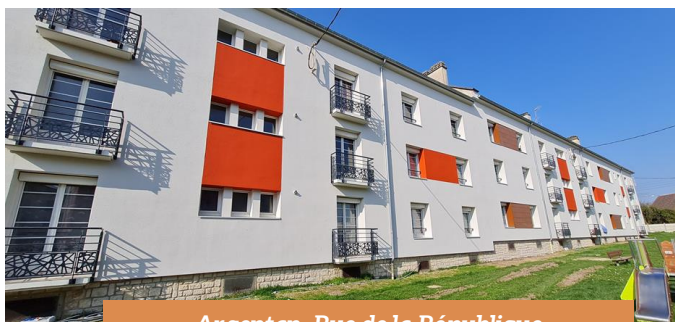
L'Aigle, Les Vaux

Opérations en cours de travaux en 2023	Nombre logements	Montant de l'opération (en K€)	Date de réception
L'Aigle Les Vaux	78	1 484	mars.24
Flers Les Fresnaux	76	648	déc.23
TOTAL	154	2 132	

LES RÉHABILITATIONS

Les opérations achevées au 31 octobre 2023

Opérations réceptionnées en cours d'année	Nombre logements	Montant de l'opération (en K€)	Date de Mise En Service	Observation
Argentan Rue d'Enfer	40	1 193	janv.23	Amélioration sécurité, confort et performance énergétique
Argentan Rue de la République	104	2 870	janv.23	
Argentan RPA La Noë	68	562	avr.23	Étanchéité et menuiseries
Le Mesnil de Briouze Les Acacias	16	1 199	avr.23	Conception-réalisation
Glos la Ferrière Les Buttes	11	779	fév.23	
Alençon Centre-ville HLM	59	2 066	mai.23	Amélioration sécurité, confort et performance énergétique
Alençon Centre-ville ILM	38	1 374	mai.23	
La Ferté Macé Avenue Meunier de la Raillère	54	2 469	juin.23	
Verneuil d'Avre et d'Iton Rue Robert Schuman	16	730	juil.23	
Alençon 29, Rue Anatole France	29	1 686	juin.23	
TOTAL	435	14 928		



Argentan, Rue de la République



Alençon, Centre-ville ILM

Les opérations en cours

Opérations de réhabilitation en cours de travaux	Nombre logements	Montant de l'opération (en K€)	Date de réception	Observation
Alençon 33, Rue Anatole France	46	2 356	déc.23	Création de 11 logements supplémentaires
TOTAL	46	2 356		

LE BILAN PROVISOIRE DE L'ANNÉE 2023

LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE

Programmation annuelle de gros entretien

En 2023, le budget de gros entretien voté a été maintenu à un niveau relativement élevé puisque de l'ordre de 6,1 millions d'euros. Ce montant est en légère hausse par rapport à l'an dernier et complété par une enveloppe pour travaux de petit entretien d'1,5 millions d'euros.

Figurent dans ce poste, les dépenses de maintenance lourde qui ne sont pas considérées comme des investissements et qui sont gérées par :

- la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage : ravalements, petits travaux sur toitures (démoussage, réfection partielle, isolation), petits travaux électriques, peinture des parties communes, désamiantage des logements, etc,
- les Agences : remises en état de logements et travaux ponctuels d'adaptation des logements portant sur les revêtements de mur et de sol, petits travaux d'électricité et de plomberie.

Entretien immobilisé

L'enveloppe mobilisée pour ces travaux d'entretien s'élève à 3,6 millions d'euros pour 2023. Cette enveloppe est supérieure aux années précédentes car des besoins complémentaires ont émergé au second semestre et ont pu être intégralement financés sur fonds propres.

Amélioration de la performance énergétique de notre patrimoine

» Les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE)

Au titre des travaux d'amélioration de la performance énergétique réalisés lors des opérations de réhabilitations de nos logements, Orne Habitat a poursuivi en 2023 son action de valorisation des certificats d'économie d'énergie auprès d'EDF dans le cadre la convention inter-régionale pour la cinquième période de 2022-2025.

Au total en 2023, les certificats d'économie d'énergie liés aux opérations de réhabilitation ont été facturés à hauteur de 413 000 euros, soit 67 000 MWh valorisés et 12 500 tonnes de CO2 économisées.

Maîtrise des coûts d'énergie

» Remplacement de convecteurs électriques

Engagé fin 2021 et poursuivi en 2022-2023 dans le cadre du dispositif des CEE, cette opération a répondu à deux objectifs essentiels pour Orne Habitat : la **satisfaction de ses locataires et son engagement pour l'environnement et le développement durable**. Concrètement, ce programme a permis le **remplacement de près de 11 000 convecteurs électriques sur l'ensemble de notre patrimoine**, dont 3 600 cette année. Pour les locataires, ce vaste programme de remplacement offre un meilleur confort thermique et une optimisation de leurs coûts de chauffage.



Installation de convecteur

» Massification de la réhabilitation à vocation thermique

Nous poursuivons la **réhabilitation de logements individuels chauffés à l'électricité** par la technique d'achat dite de conception-réalisation en marché à bon de commande. Cette année **52 logements ont été réhabilités** avec cette technique qui nous permet d'avoir une meilleure efficacité en terme de délais de réalisation et d'organisation.

En 2023, ces marchés de conception-réalisation ont été renouvelés afin de poursuivre la réhabilitation de notre patrimoine. Deux entreprises ont été retenues pour un **montant de travaux de 15 millions d'euros chacune** :

- Bouygues Bâtiment Grand Ouest pour la partie Ouest du département, avec **226 logements** à réhabiliter ;
- Sogéa Nord-Ouest pour la partie Est du département, avec **242 logements** à réhabiliter.

Les opérations de réhabilitation liées à ces nouveaux marchés débuteront dès 2024.



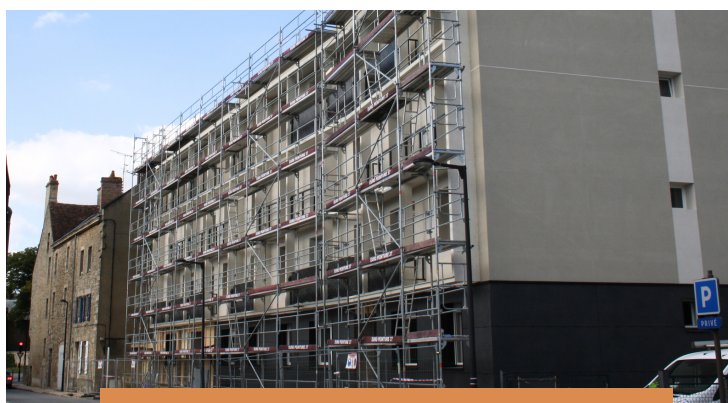
Signature officielle des marchés 18/10/2023

» Les contrats d'exploitation

Dans le cadre du renouvellement des contrats d'entretien des chaufferies collectives, **des clauses d'intéressement ont été insérées dans les marchés**. Il s'agit de clauses d'intéressement financier indexé sur les gains de consommation réalisés. Sur la régularisation des charges de 2022, **une économie de 7 % du coût de l'exploitation** a été réalisée soit un gain de 13 000 € sur la factures des locataires raccordés aux chaufferies collectives.

» Consommation énergétique du parc

L'ensemble des actions réalisées en faveur de la requalification de notre patrimoine contribue à améliorer le niveau de consommation énergétique du parc. Dans ce cadre, **nous avons amélioré l'étiquette énergétique moyenne de nos logements qui se situe désormais à 204 soit une étiquette moyenne de DPE classée en D**. Cette étiquette moyenne était de 217 à fin 2022.



Chantier de réhabilitation

LE BILAN PROVISOIRE DE L'ANNÉE 2023

L'ÉTAT DE L'ACTIVITÉ DE PRODUCTION (AU 31/10/2023)

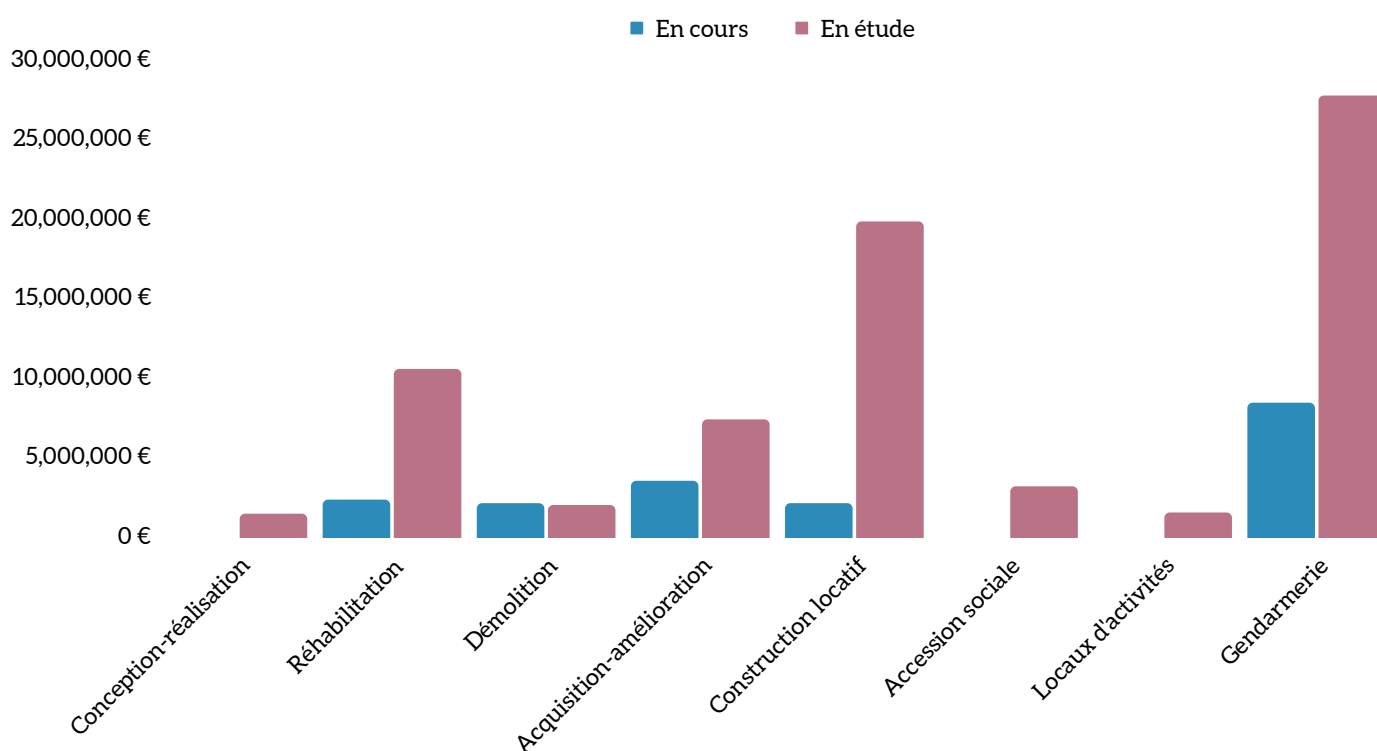
L'ambition de l'Office se concrétise au travers des nombreuses opérations qui nécessitent des temps d'études parfois longs afin d'aboutir au programme souhaité. En moyenne, **une quarantaine d'opérations sont soit en étude au sein des services, soit en cours de travaux.**

Montants en K€	Nombre d'opérations	Nombre de logements	Prix de revient	Dépenses comptabilisées	Fonds propres	P.R. K€/logt	F.P. K€/logt
Conception - réalisation	2	21	1 471	20	548	70	26
Réhabilitation	6	247	12 928	1 356	5 320	52	21
Démolition	7	299	4 149	643	1 624	14	5
Acquisition - amélioration	6	74	10 940	1 856	2 173	148	29
Construction locatif	13	123	21 980	576	5 012	179	41
Accession sociale	2	16	3 191	128	160	199	10
Locaux d'activités	1	0	1 546	17	206	-	-
Gendarmerie	3	90	36 215	1 448	665	-	-
TOTAL	40	870	92 420	6 044	15 708		

La particularité du contexte actuel est liée au :

- **volume important d'opérations de construction neuve en cours d'études,**
- **nombre important de logements à démolir** (en cours et à venir),
- **prix de revient des opérations de construction neuve qui dépasse le coût moyen par logement inscrit dans le PSP (165 K€/logement) ; situation liée aux opérations de reconstitution de l'offre hors ANRU de Flers.**
- **prix de revient des opérations d'accession sociale qui apparaît relativement élevé du fait de la typologie des logements prévus (T4 et T5).**

LA RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS PAR TYPE D'OPÉRATION



LES COÛTS NORMATIFS ET HYPOTHÈSES DE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS

Une approche par typologie de logement

Les opérations de production neuve, réhabilitation ou démolition ont par ailleurs une incidence sur l'autofinancement au niveau des rubriques des loyers, de la vacance, de la TFPB et des annuités d'emprunt. Nous nous appuyons sur des hypothèses de coûts normatifs et financiers prévisionnels pour notamment vérifier la compatibilité de notre programme d'investissement au regard de nos capacités financières (fonds de roulement long terme) dans le cadre de la projection financière à 10 ans de notre Plan Stratégique de Patrimoine.

LES OPÉRATIONS NOUVELLES

- Coût au logement 150 000 € pour un logement collectif et 165 000 € pour un logement individuel
- Le financement PLUS :
 - Entre 65 % à 70 % de prêts sur 40 ans,
 - Et jusqu'à 50 ans sur la part foncière,
 - Entre 25 % à 30 % de fonds propres.
- Le financement PLAI :
 - Entre 65 % à 70 % de prêts sur 40 ans,
 - Et jusqu'à 50 ans sur la part foncière,
 - Entre 25 % à 30 % de fonds propres,
 - De 3 % à 4 % de subventions.

LES DÉMOLITIONS

- Coût au logement : 15 000 €
- Le financement : 70 à 75 % de fonds propres sauf pour les opérations éligibles au Plan d'investissement volontaire (Action Logement), ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) ou FNAP (Fonds National des Aides à la Pierre).

LES RÉHABILITATIONS

Travaux d'amélioration thermique :

- Coût moyen au logement de 25 000 €
- Le financement :
 - 65 % à 75 % de prêts de 20 à 25 ans,
 - 10 % à 15 % de fonds propres,
 - 10 % à 15 % CEE et dégrèvements TFPB.

Travaux de rénovation intérieure et d'amélioration thermique :

- Coût moyen au logement de 44 000 €
- Le financement :
 - 65 % à 75 % de prêts de 30 ans,
 - 25 % à 30 % de fonds propres,
 - 4 à 6 % de subvention Palulos et CEE.

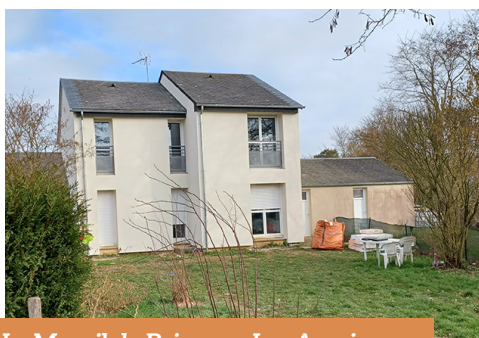
Travaux de restructuration, de rénovation intérieure et d'amélioration thermique :

- Coût moyen au logement de 70 000 €
- Le financement :
 - 65 % à 70 % de prêts à 30 ans,
 - 25 % à 30 % de fonds propres,
 - 4 à 6 % de subvention Palulos et CEE.

NB : Coûts en valeur 2023 actualisés annuellement en fonction de l'évolution de l'indice ICC de l'INSEE.

LE RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS

- **2023** : 3 560 K€ sur fonds propres
- **2024** : 2 700 K€ avec un financement composé de 20 % fonds propres et 80 % de prêts.
- **2025** : entre 1 800 et 2 100 K€ avec un financement composé de 20 % fonds propres et 80 % de prêts.



Le Mesnil de Briouze - Les Acacias



Glos la Ferrière - Les Buttes

LE BILAN PROVISOIRE DE L'ANNÉE 2023

LA VACANCE

	% de logements vacants	% de logements vacants HS*	% de logements vacants HS > 3 mois
au 31/10/2022	9,90	4,04	2,19
au 31/10/2023	9,20	3,53	1,97
Loyers + charges	Perte financière de logements vacants en K€	Perte financière des logements vacants HS en K€	Perte financière des logements vacants HS > 3 mois en K€
au 31/10/2022	4 244	1 978	1 481
au 31/10/2023	3 989	1 644	721

*Hors Stratégique

Dans la continuité de 2022, nous poursuivons de manière constante la baisse de la vacance de nos logements. Le taux de vacance hors logements stratégiques, c'est-à-dire hors logements non mis à la location en raison de leur démolition ou restructuration lourde est désormais de 3,53 %.

LES IMPAYÉS

	31/10/2022	31/10/2023	Ecart
Taux d'impayé	8,69 %	9,26 %	0,57 %
Montant total de l'impayé	4 500 168	5 012 738	512 570
Impayé des présents	1 934 985	2 269 413	334 428
Présents	2 565 182	2 743 325	178 143
Nombre de baux en impayé	3 329	3 421	92

En matière d'impayés, la situation se dégrade avec une augmentation des impayés entre 2022 et 2023. Le montant total de l'impayé s'élève à plus de 5 millions d'euros au 31/10/2023 dont une majorité concerne des locataires partis dont la créance est très difficile à recouvrer.

LES EFFECTIFS

Effectif	Public	Contractuel	Privé	Total	Contrats aidés
au 31/12/2022	41	1	124	166	0
au 31/12/2023	38	1	125	164	1
Prévision au 31/12/2024*	35	1	128	164	1

* sous réserve des départs en retraite effectifs

LES RÉSULTATS FINANCIERS COMPARÉS AU BUDGET VOTÉ POUR 2023

L'actualisation du budget 2023 fait ressortir un **résultat net attendu au 31 décembre 2023 de 955 K€** par rapport à un résultat de 190 K€ prévu au budget voté pour 2023, soit une **amélioration attendue du résultat de 765 K€**.

Les principales variations concernent les postes suivants :

Impacts sur le résultat prévisionnel	-	+
Dotations aux amortissements locatifs (1)		123 K€
Cotisation CGLLS nette de lissage RLS (2)		325 K€
Résultat financier (3)		163 K€
Résultat exceptionnel sur démolition (4)	540 K€	
Autres éléments exceptionnels (5)		665 K€
Variations expliquées	- 540 K€	+ 1 276 K€
Solde	-	+736 K€

(1) Décalage des livraisons prévues au budget induisant des économies sur les dotations aux amortissements.

(2) Dont cotisation de base CGLLS payée pour un montant plus faible de 190 K€ par rapport au budget voté et un lissage RLS plus élevé que celui prévu au budget de 129 K€.

(3) Dont 131 K€ de produits financiers des placements.

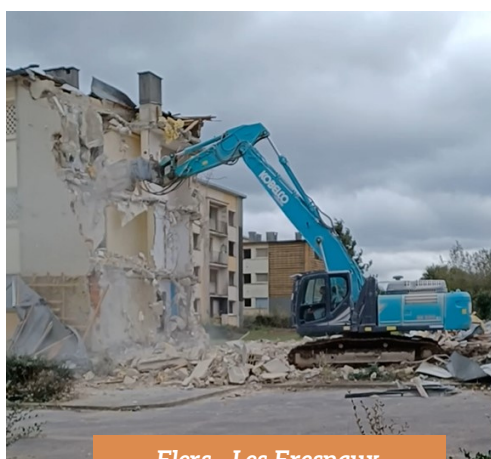
(4) Dont 313 K€ imputables aux surcoûts amiante constatés sur la démolition des logements de L'Aigle dans le quartier Les Vaux et 186 K€ induits par des subventions de l'Etat budgétées mais non obtenues sur l'opération de Flers - Les Fresneaux.

(5) Dont 600 K€ issus de dégrèvements de TFPB supplémentaires obtenus par rapport au budget voté.

Concernant le **budget d'investissement 2023** voté à hauteur 27 939 K€, sur la base des dépenses réalisées au 31 octobre et de la prévision de dépenses à engager jusqu'au 31 décembre 2023, nous estimons qu'il **devrait finalement s'établir autour de 19 millions d'euros**.



Verneuil d'Avre et d'Iton



Flers - Les Fresneaux

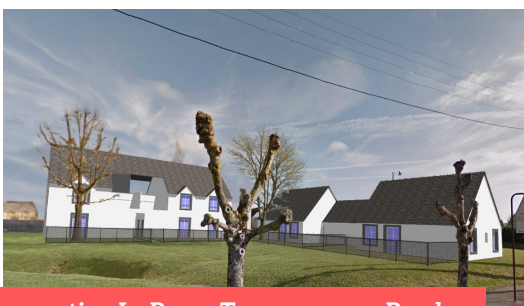
LES PERSPECTIVES 2024

LES PROJETS D'ACTIVITÉ DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

Ces dernières années, le prix de revient des opérations a fortement augmenté, passant de 120 K€ en 2020 à 165 K€ aujourd'hui pour un logement neuf (financé en PLUS ou PLAI). Dans ce contexte, il est nécessaire de retravailler chaque plan de financement des opérations afin de tenir compte de la hausse de ces coûts qui ne peuvent être compensés que par une hausse de la mise de fonds propres qui est désormais estimée entre 25 % et 30 %. Cette situation explique le volume important de projets de constructions neuves ou acquisition-amélioration prévus en 2024 et maintenus actuellement au stade de l'étude.

Les constructions neuves

Villes	Nombre de logements	Observation
Alençon - Rue de Verdun	30	Opération en VEFA avec Nexity
L'Aigle - Bois Robert	28	
Hauterive - Les Petits Champs	5	-
Tourouvre-au-Perche - Le Buisson	4	Construction neuve suite à démolition
Tourouvre-au-Perche - Le Parc	6	
Domfront-en-Poiraie - Rue du Colombiers	12	
La Ferté Macé - Rue Joseph Ruest	6	
Saint-Germain-de-la-Coudre	5	-
Flers - Résidence Monge	42	Acquisition-amélioration
Flers - Résidence des Nobels	12	Reconstitution de l'offre dans le cadre de l'ANRU
Flers - Motte Ango	8	
Flers - Rue Guy Mollet (ancienne Trésorerie)	6	
Rémalard-en-Perche - Rue des Moulins	2	Revitalisation de cœur de bourg
Charencey - Saint Maurice les Charencey	3	-
Argentan - Avenue Foch	10	Reconstitution de l'offre dans le cadre de l'ANRU
TOTAL	179	30 258 K€



Perspective Le Parc - Tourouvre-au-Perche



Hauterive - Les Petits Champs

Les réhabilitations

Villes	Nombre de logements	Observation
L'Aigle - Les Vaux	66	-
Flers - La Béguinière	56	Dans le cadre de l'ANRU
Alençon - Rue de l'Ecusson	8	Sécurité, confort et performance énergétique
Argentan - Rue du Moulin à Vent	20	
Argentan - Rue de la Vallée d'Auge	84	Dans le cadre de l'ANRU
Flers - Terrain Foucault	80	
L'Aigle - Rimbaud, Verlaine	40	
Sées - Rue de Verdun	48	-
L'Aigle - Jean de la Varende	20	Maison relais
Aube - La Mangeardière	9	Conception-réalisation OS fin 2023
Rives d'Andaine - La Chapelle d'Andaine - Les Pommiers	12	
L'Aigle - Rue Saint Barthélémy	4	Conception-réalisation OS 2024
Céaucé - Le Stade T2	12	
La Chapelle-Montligeon - Le Plan d'eau	12	
La Chapelle-Montligeon - Chemin de la Ronderie	16	
Le Merlerault - Le Moulin à Vent	22	
Mortagne-au-Perche - Cité Giraud	3	
Champsecret - Rue des Boisseliers	18	
TOTAL	530	28 766 K€

Les démolitions

Villes	Nombre de logements	Observation
Argentan - Tour Alsace, Lorraine	50	-
Vimoutiers - Les Tuileries T2	56	-
L'Aigle - Franche Comté	32	Dans le cadre de l'ANRU
Argentan - Boulevard Victor Hugo	1	-
La Ferté Macé - Rue Pelterie	12	-
Bellême - Rue Ville Close	6	-
Flers - Pont Féron	60	-
TOTAL	217	2 952 K€

Les autres opérations

Villes	Nombre de logements	Observation
L'Aigle - Bois Robert	8	Accession sociale en VEFA
Alençon - Rue de Verdun	8	
Alençon - Gendarmerie	69	-
Alençon - Cours Clemenceau	-	Locaux destinés à la Mission Locale
TOTAL	85	35 502 K€

LE PROJET DE BUDGET 2024

Le budget 2024 reprend les orientations qui avaient été présentées lors du Conseil d'Administration du 20 octobre 2023, complétées de mesures d'économies budgétaires sur nos charges financières pour 320 K€ [1] et nos frais de généraux pour 115 K€.

Les principales hypothèses retenues sont les suivantes :

- une **revalorisation des loyers** des logements au 1^{er} janvier 2024 de 3,50 %. Cette augmentation de loyer ne sera pas appliquée aux logements les plus énergivores, classés en F et G du DPE, ainsi qu'aux logements neufs ou réhabilités livrés au second semestre 2023 et aux logements placés en vacance stratégique en vue de leur démolition ou restructuration lourde ;
- une **Réduction de Loyer de Solidarité** (ci-après « RLS »), applicable aux loyers des logements conventionnés APL, calculée sur la base de l'estimation de RLS 2023 majorée en moyenne de 3,5 % ;
- un **taux du Livret A** de 3,00 % ;
- une **reconduction des allègements de charges sociales constatés en 2023 pour l'ensemble des salariés** (fonction publique territoriale et droit privé) ;
- une **augmentation de la taxe foncière sur les propriétés bâties** (ci-après « TFPB ») de + 5 % incluant une revalorisation des valeurs locatives cadastrales et des taux d'imposition votés par les collectivités ;
- un **abattement de taxe foncière sur le périmètre des quartiers prioritaires de la ville** (ci-après « QPV ») estimé à 830 K€, sur la base des avenants aux conventions d'utilisation de l'abattement TFPB à signer pour la période 2024. Les contreparties financières des actions mises à notre charge par les Collectivités devraient être équivalentes au montant de cet abattement ;
- une **cotisation principale CGLLS**, ainsi que son dispositif de modulation destiné à lisser les impacts de la RLS, évalués sur la base des derniers taux de taxation connus ; dans l'hypothèse d'un dispositif de lissage de la RLS comparable à celui de 2023, malgré la diminution prévue de la participation d'Action Logement au financement de la RLS en 2024 ;
- un objectif d'**ordres de service démolition lancés en 2024 pour 233 logements** [2] contre 210 en 2023. Les conséquences financières de ces opérations de restructuration de patrimoine sont néanmoins limitées par les dispositifs d'aide à la démolition pouvant être accordés par Action Logement (Programme d'Investissement Volontaire) et par l'État (Fonds National d'Aide à la Pierre) ;
- des **ventes de logements budgétées conformément aux objectifs retenus dans la Convention d'Utilité Sociale** avec un maximum de dix logements vendus ;
- des **dégrèvements de TFPB budgétés à un niveau encore élevé**, légèrement inférieur à ceux estimés pour 2023 (4 300 K€ contre 4 400 K€ en 2023).

Les analyses présentées ci-après prennent comme base de comparaison le budget 2023 actualisé des ajustements identifiés par les différentes directions d'Orne Habitat. **Cette actualisation fait ressortir un résultat net prévisionnel 2023 de 955 K€.**

[1] Dont 250 K€ estimés dans le cadre d'un réaménagement de nos emprunts Banque des Territoires dans le cadre d'un dispositif de remise d'intérêts lié aux démolitions réalisées en 2023 (ci-après « RIAD »).

[2] Argentan - Tour Alsace-Lorraine (50 logements), Vimoutiers - Les Tuileries (56 logements), Bellême - Ville Close (6 logements), La Ferté Macé - Le Stade (28 logements), Flers - Pont Féron (60 logements), L'Aigle - Franche Comté (32 logements NPNRU) et Argentan - Victor Hugo (1 logement).

LE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL

Les produits

» Les produits des activités

En l'absence de programme d'accession sociale à la propriété disponible à la vente, **les produits des activités sont principalement constitués** sur cet exercice par les revenus des activités de diversification, au travers des facturations issues des **mandats de gestion locative et de délégation de maîtrise d'ouvrage pour un produit global estimé à 139 K€**.

Le solde de ces produits d'activité est essentiellement composé par les contributions au partage des économies de charges, quittancées suite à réhabilitation thermique des logements, pour un montant budgété de 43 K€.

» Les loyers

Ils sont **évalués à 45 791 K€** ; les principales hypothèses retenues sont :

- La **revalorisation des loyers des logements familiaux** sur la base de la variation annuelle de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre 2023 **plafonné à 3,50 %**, soit une augmentation de 1 292 K€ au titre de l'augmentation annuelle des loyers. Il convient de préciser que les logements les plus énergivores, classés en F et G du DPE, ne seront pas augmentés, soit 991 logements à ce jour (hors logements en stratégie démolition ou restructuration). Enfin, comme les années précédentes, les logements neufs ou réhabilités livrés au second semestre N-1, ainsi que les garages incorporés aux logements ne feront pas l'objet d'une augmentation de loyer ;
- Une **RLS** calculée sur la base de l'estimation annuelle 2023 majorée de 3,50 % et complétée des impacts de RLS de nouveaux logements conventionnés, soit **une minoration des loyers quittancés évaluée à 3 200 K€** contre 3 100 K€ en 2023 ;
- Une **stabilité de la vacance hors stratégique** par rapport à celle constatée en 2023.

Après prise en compte des loyers complémentaires apportés par les logements neufs ou réhabilités livrés en 2023 et 2024, estimés à 148 K€ [3], **le montant total des loyers nets de RLS s'élèverait à 45 791 K€ en 2024**, soit une augmentation des loyers de 1 416 K€ par rapport à 2023.

» La production stockée

Ce poste enregistre les coûts de production des logements en accession sociale qui sont stockés au bilan, dans l'attente de la levée d'option d'achat du locataire accédant.

Compte tenu d'**une hypothèse d'avancement de 35 % des programmes de construction d'accession sociale** d'Alençon rue de Verdun et de L'Aigle Bois Robert (8 logements pour chaque programme), **il est budgété un montant de 935 K€** correspondant à l'en-cours de production comptabilisé en stocks en 2024.

» Les autres produits de gestion courante

Ce chapitre est essentiellement constitué par la minoration de la cotisation de base CGLLS, au titre du lissage des effets de la RLS, de refacturations aux locataires (frais de poursuites et réparations locatives) et de ventes de CEE. **Ces produits sont budgétés à hauteur de 1 889 K€** [4], contre 1 876 K€ estimés pour 2023.

Il convient de préciser que le budget 2024 retient comme hypothèse un dispositif de lissage RLS comparable à celui de 2023, malgré la diminution prévue de la participation d'Action Logement au financement de la RLS en 2024.

[3] Dont 75 K€ au titre de la livraison de la caserne de gendarmerie de la Ferté Macé prévue en septembre 2024.

[4] Dont 1 200 K€ au titre du dispositif de lissage RLS, 400 K€ de produits de CEE et 265 K€ de refacturation aux locataires.

LE PROJET DE BUDGET 2024

» Les produits financiers

Les produits financiers évalués à **1 312 K€** sont constitués par les intérêts des placements sur DAT et livrets pour 885 K€ et 426 K€ respectivement.

Les obligations réglementaires imposées à l'Office ne permettent de souscrire que des placements dits de catégorie A ; en conséquence, la trésorerie est essentiellement placée sur des livrets réglementés (livrets A ou comptes sur livret) et sur des dépôts à terme. Compte tenu des taux d'intérêts servis sur ces types de produits et des arbitrages de placements sur DAT réalisés en 2023, le rendement moyen envisagé des placements serait de l'ordre de 3,80 % en 2024 contre 3,23 % estimés pour 2023.

» Les produits exceptionnels

Ces produits exceptionnels sont budgétés pour un montant de **9 955 K€** et sont principalement constitués par :

- Les **dégrèvements de taxes foncières** pour un montant estimé à 4 300 K€ ;
- Les **quotes-parts de subventions d'investissement** virées au résultat pour un montant de 2 150 K€ ;
- Les **subventions aux démolitions** virées au résultat pour un montant de 3 015 K€ [5] ;
- Les **indemnités d'assurances** reçues sur sinistres pour un montant estimé à 385 K€.

» Les produits de cessions d'éléments d'actif

Ils sont estimés à **794 K€ pour 2024**, correspondant à un objectif de 10 ventes de logements pour un montant global de 530 K€ et de locaux d'activité pour 259 K€ [6].

» Reprises de provisions

Évaluées à **3 595 K€**, elles sont principalement effectuées au titre :

- Des **créances locataires passées en irrécouvrables** pour un montant estimé à 960 K€ ;
- Du gros entretien 2024 prévu par le **plan pluriannuel de gros entretien des logements familiaux**, pour un montant de 600 K€ ;
- Du **programme pluriannuel de désamiantage des logements** pour 300 K€ ;
- **Autres provisions pour risques et charges** pour 450 K€ ;
- Des **dépréciations sur immeubles démolis ou à démolir** pour 563 K€ ;
- Aux **provisions exceptionnelles** pour 300 K€.

» La récupération des charges locatives

Le montant des **charges locatives récupérées est estimé à 11 476 K€** pour 2024. La quasi totalité des charges récupérables étant désormais recouvrée, la perte de récupération attendue est donc essentiellement **due à la vacance**.

Cette récupération peut toutefois être négativement impactée par des incertitudes pesant sur l'objectif de réduction de la vacance pour 2024 ou l'engagement des travaux de démolition.

[5] Dont L'Aigle - Les Vaux pour 936 K€, Vimoutiers - Les Tuileries (tranche 2) pour 625 K€, Argentan - Tour Alsace-Lorraine pour 605 K€, Flers - Pont Féron 607 K€ et L'Aigle - Franche-Comté (NPNRU).

[6] Local commercial « Be'Bar » situé rue de la Cave aux Bœufs à Alençon.

Les charges

» Les charges locatives récupérables

Elles sont évaluées pour un montant de **12 411 K€**. Cette estimation budgétaire peut toutefois être impactée par des incertitudes portant sur l'évolution des prix de l'énergie, la climatologie et les consommations réelles des locataires.

Compte tenu des estimations de charges récupérées en 2024, la perte sur charges récupérables est évaluée à 935 K€ pour 2024 contre 987 K€ estimés en 2023.

» Les achats

Ce chapitre qui est **budgeté à 379 K€** pour 2024 comprend les achats de matériaux, fournitures, petits équipements et combustibles (chauffage locaux administratifs et carburant véhicules) ainsi que les dépenses de construction des programmes en accession sociale.

Une augmentation de 956 K€ est prévue en 2024, dont 934 K€ imputables aux travaux en cours sur **les programmes d'accession sociale** comptabilisés en 2024, au titre des opérations d'Alençon rue de Verdun et de L'Aigle Bois Robert financées en PSLA.

» Les services extérieurs

Ce chapitre qui intègre principalement les contrats de prestations d'entretien courant des immeubles, de location et d'entretien des matériels et de cotisations d'assurance, est **estimé à 2 536 K€** pour 2024 contre 2 782 K€ pour 2023.

Cette baisse de 246 K€ des dépenses par rapport à 2023, soit 8,8 %, est principalement expliquée par budgets suivants :

- Entretien courant des logements réalisés par les agences : - 121 K€ ;
- Part non récupérable des contrats d'entretien robinetterie suite à l'évolution du nouveau contrat s'appliquant en 2024 : - 40 K€ ;
- Dépenses engagées au titre de l'enlèvement des encombrants à l'intérieur ou aux abords des bâtiments : -35 K€ ;
- Enquêtes locataires : - 14 K€ ;
- Entretien des véhicules : - 14 K€ ;
- Nettoyage et vidange réseaux : - 13 K€ ;
- Nettoyage des logements avant relocation : - 12 K€.

» Les dépenses de gros entretien

Figurent dans ce poste, les dépenses de **maintenance lourde qui ne sont pas considérées comme des investissements et qui sont gérées par :**

- La **Direction de la Maîtrise d'Ouvrage et de l'Exploitation Technique** (ci-après DMOET) : ravalements, petits travaux sur toitures (démoussage, réfection partielle, isolation), petits travaux électriques, peinture des parties communes, désamiantage, remplacement de menuiseries, d'appareils sanitaires et de chauffage, gros travaux engagés sur les foyers ;
- Les **Agences** : remises en état de logements portant sur les revêtements de murs et de sols, les petits travaux d'électricité et de plomberie, et les travaux ponctuels d'adaptation des logements (adaptations isolées des salles de bains et toilettes, volets roulants électriques, équipements adaptés au label HSS®,...);

Le montant global budgeté à 5 398 K€ (dont 4 318 K€ attribués aux agences) devrait connaître une baisse de l'ordre de 124 K€ par rapport au montant estimé pour 2023 :

Les dépenses de gros entretien s'analysent de la façon suivante :

• Budget gros entretien logements familiaux :	5 209 K€ [7]	- 62 K€
• Budget gros entretien foyers :	40 K€	- 65 K€
• Budget gros entretien logements gendarmeries :	55 K€	0 K€
• Budget gros entretien des locaux administratifs :	47 K€	- 32 K€
• Budget gros entretien des autres locaux :	47 K€	+35 K€

[7] Incluant les travaux de gros entretien sur les logements en copropriété pour 22 K€ et les travaux de désamiantage des logements pour 150 K€.

LE PROJET DE BUDGET 2024

» Les autres services extérieurs

Ce chapitre regroupe principalement les dépenses relatives aux cotisations et contributions [8], à l'intérim, aux honoraires [9], à la publicité/communication, à l'affranchissement, et aux frais de mission et déplacements.

Le montant budgété pour 2024 s'élève à 2 822 K€ contre 2 636 K€ estimés pour 2023. Cette augmentation de 185 K€ provient essentiellement des :

- Cotisations CGLLS : + 156 K€ ;
- Honoraires : + 33 K€ [10] ;
- Dépenses d'affranchissement : - 41 K€ [11] ;
- Redevances et cotisations diverses : + 32 K€ [12].

» Taxes foncières

Le montant budgété pour 2024 s'élève à **7 590 K€** [13] contre 7 219 K€ en 2023. Cette évolution trouve son origine dans **une hypothèse d'augmentation moyenne de l'imposition [14] du patrimoine de référence de 5 %**, ainsi qu'une prise en compte des logements nouvellement assujettis, acquis, ou ceux devenus non imposables suite aux ventes.

L'abattement de 30 % sur la TFPB des logements situés en QPV est estimé à 830 K€. Cependant, il convient de préciser que le montant des contreparties financières sont budgétées pour un montant équivalent, dans les conventions d'utilisation de cet abattement devant être signées avec les Collectivités.

» Rémunérations et charges de personnel

Les frais de personnel [15] non récupérables sont **budgetés pour un montant de 8 803 K€** contre 8 477 K€ estimés pour 2023.

Cette augmentation de 3,8 % provient principalement des éléments suivants :

- Les prévisions d'augmentation de salaires (N.A.O et augmentations individuelles) ;
- L'effet en année pleine des recrutements 2023, équivalent à environ 4 ETP.

» Autres charges de gestion courante

Ce poste de charges budgété à **250 K€ est essentiellement constitué par des redevances de logiciels et licences informatiques** pour 202 K€ qui sont prévues augmenter de 31 K€ en 2024, soit + 18,1 %.

» Perte sur créances irrécouvrables

Ce chapitre **intègre les admissions en non-valeur, ainsi que les effacements de dettes budgétés pour 505 K€,** soit pour respectivement 250 K€ et 255 K€.

[8] Principalement cotisations CGLLS, Fédération des OPH, FSI, ou Centre de gestion.

[9] Dont 259 K€ d'honoraires et diagnostics préalables aux dépenses de gros entretien.

[10] Dont 35 K€ au titre du bilan carbone.

[11] Dont 30 K€ consécutifs à l'abandon de l'envoi postal des avis d'échéance pour les locataires en prélèvement.

[12] Dont 25 K€ au titre des redevances dues à la SAC de l'Habitat Ormais.

[13] Hors dégrèvements à obtenir, comptabilisés en résultat exceptionnel.

[14] Composée de la réévaluation des valeurs locatives cadastrales de 4,5 % et des taux d'imposition votés par les Collectivités pour 0,5 %. Pour mémoire, l'augmentation de la TFPB constatée entre 2022 et 2023 est de 7,7 %.

[15] Salaires bruts, charges sociales (chapitres budgétaires #64 et #63 pour la part correspondant aux différentes charges fiscales sur salaires de 743 K€) et prime d'intéressement mais hors intérim.

» Charges financières

Compte tenu d'un **taux de livret A bloqué à 3,00 % jusqu'au 1^{er} février 2025**, nous prévoyons une **charge prévisionnelle d'intérêts en augmentation de 545 K€, soit 5 890 K€ en 2024 contre 5 345 K€ en 2023**. Cette augmentation de la charge d'intérêt est liée aux emprunts mobilisés en 2023 mais surtout à ceux mobilisés au dernier trimestre 2022 pour plus de 10 millions d'euros.

Ces charges financières sont composées principalement de 5 307 K€ par **les intérêts des emprunts locatifs** (en augmentation de 693 K€ [16]), par les intérêts de **préfinancement des opérations en cours de production** (548 K€ en diminution de 145 K€) et par les intérêts sur **emprunts de construction des agences Orne Habitat** (35 K€).

» Charges exceptionnelles

Elles sont budgétées pour un montant de **4 149 K€** et se décomposent en :

- Dépenses sur démolitions et réhabilitation/restructurations : 3 554 K€ [17]
- Charges exceptionnelles diverses : 595 K€ [18]

» Valeur comptable des actifs sortis

Ce chapitre budgété pour **796 K€** reprend la valeur comptable des actifs sortis lors :

- Des ventes de logements et locaux d'activité pour 426 K€ ;
- Des remplacements de composants suite à entretien immobilisé ou réhabilitation pour 120 K€ ;
- Des valeurs nettes comptables sorties sur les opérations de démolitions, livrées en 2024, pour 250 K€.

» Dotations aux amortissements et aux provisions

Le montant budgété pour 2024 s'élève à **22 317 K€** (hors provision gros entretien) et se décompose en :

- Dotations aux amortissements : 19 160 K€ (dont 18 433 K€ sur le patrimoine locatif) contre 18 690 K€ estimés en 2023 (dont 18 088 K€ sur le patrimoine locatif) ;
- Dotations aux provisions clients : 1 300 K€ ;
- Dotations aux provisions pour risques et charges : 1 150 K€ ;
- Dotations aux provisions exceptionnelles : 705 K€ [19].

» Provision pour gros entretien

La dotation budgétée pour un montant de **500 K€** couvre **partiellement les dépenses annuelles de gros entretien programmées par la DMOET au titre des logements familiaux** évaluées à 700 K€ en 2024.

Les charges et produits ainsi budgétés laissent apparaître un résultat prévisionnel 2024 de 229 K€.



Perspective Randonnai - Tourouvre-au-Perche



Perspective La Motte Ango - Flers

[16] Net de l'estimation de la remise d'intérêts « RIAD » évaluée à 250 K€.

[17] Incluant coûts de démolition des immeubles sans reconstruction sur site, ainsi que les dépenses de relogement des locataires dans le cadre des démolitions ou restructurations de logements.

[18] Dont charges sur sinistres 550 K€.

[19] Dont 405 K€ sur immeubles démolis en 2024.

LE PROJET DE BUDGET 2024

LE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

Les emplois

Les emplois sont composés des dépenses d'investissement et des remboursements de dettes financières pour un montant total estimé à 37 710 K€ en 2024.

Le montant global des dépenses d'investissement 2024 est budgété pour un montant de 27 010 K€ et se décompose principalement en :

Logements familiaux neufs en MO directe	4 984 K€
Logements familiaux neufs en VEFA	2 451 K€ [20]
Casernes de gendarmerie	7 417 K€ [21]
Logements familiaux réhabilités	5 011 K€
Entretien immobilisé sur notre parc de logements existants	2 700 K€
Démolitions de logements familiaux	3 869 K€
Investissement structure Orne Habitat	578 K€

Le montant global des remboursements d'emprunts est estimé à 10 250 K€.

Les ressources

Les ressources budgétées pour 2024 sont estimées à 37 710 K€ et principalement composées par :

La capacité d'autofinancement	17 725 K€
Les produits de cession des éléments d'actif	794 K€
Les subventions notifiées	1 964 K€
Les subventions reprises sur actifs démolis	-3 016 K€
Les souscriptions d'emprunts sur opérations	14 162 K€
L'émission de titres participatifs	5 000 K€

Compte tenu des emplois et ressources budgétés pour 2024, le prélèvement sur le fonds de roulement s'élèverait à 632 K€, portant ainsi le fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre 2024 à 17 396 K€.

Ce prélèvement sur le fonds de roulement de 632 K€, malgré l'émission de 5 000 K€ de titres participatifs à souscrire par Logissia, est essentiellement expliqué par le nombre important d'opérations qui seront en cours de production au 31 décembre 2024, et pour lesquelles les emprunts seront partiellement mobilisés.

[20] Démarrage des opérations de construction en VEFA située rue de Verdun à Alençon et Bois Robert à L'Aigle, pour des dépenses estimées à 1 M€ et 1,5 M€ respectivement.

[21] Gendarmerie de Gacé 1,8 M€, La Ferté Macé 2 M€ et Alençon 3,7 M€.

[22] Dont 7 372 K€ sur opérations livrées en 2024 (4,6 M€ pour la gendarmerie La Ferté Macé et 2,8 M€ pour les opérations de réhabilitation en conception réalisation)

CONCLUSION

L'année 2024 sera le reflet de la diversité des activités de l'Office sur le territoire : **poursuite d'opérations de démolitions sur des secteurs à enjeux forts** (Flers - Pont Féron, Argentan - Tour Alsace Lorraine, Vimoutiers - Les Tuileries, etc), **lancement des programmes de construction de logements neufs inscrits dans le cadre des projets NPNRU** de Flers et d'Argentan, **poursuite des trois chantiers de gendarmerie** avec une première livraison prévue dans l'année sur La Ferté Macé ou bien encore **lancement de deux opérations en VEFA** (avec Nexity) sur Alençon et L'Aigle. **Autant de projets qui témoignent du travail étroit mené avec les collectivités locales sur tout le territoire ornaï.**

Orne Habitat est devenu un opérateur incontournable du développement du territoire, **nous devons poursuivre nos engagements et faire preuve d'agilité dans le contexte économique contraint qui est désormais le nôtre.**

Faisons confiance à nos équipes qui ont toujours su s'adapter aux changements et soyons prêts pour relever les défis de demain !



Perspective nouvelle caserne de Gendarmerie - Alençon

Perspective Le Bois Robert, L'Aigle - Accession sociale



Perspective Rue de Verdun, Alençon - Accession sociale



42, Rue du Général Fromentin
61000 Alençon
www.orne-habitat.com
02 33 31 45 45
contact@orne-habitat.com

