ORNE HABITAT

Votre solution logement

Résidence de la Forge, Juvigny Val d'Andaine

Résidence Paul Lavigne, Alençon

Résidence le Pont du Fresne, Damigny

"République", Argentan

Rapport du Président

Année 2022

Sommaire

- **L'édito** 3
- **Les orientations stratégiques de l'Office** 4
  - Notre stratégie patrimoniale 4
  - La labellisation de logements pour les seniors, HSS® 5
  - La certification Qualibail obtenue en 2022 6
  - La diversification des activités de l'Office 6
- **Le bilan provisoire de l'année 2022** 8
  - Les résultats de la politique patrimoniale 8
  - Les constructions neuves ou acquisitions-améliorations 9
  - Les démolitions 10
  - Les réhabilitations 11
  - La maintenance du patrimoine 12
  - L'état de l'activité de production 13
  - Le nombre d'opérations comparé au nombre de logements 14
  - La répartition des investissements par type d'opération 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 2022 17
- **Les perspectives 2023** 18
  - Les projets d'activité de la maîtrise d'ouvrage 18
  - Le budget 20
  - Le résultat prévisionnel 21
  - Le financement prévisionnel 26-27
- **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 R. 421-17 que : *« le Président du Conseil d'Administration (…) soumet au Conseil d'Administration, à l'occasion de l'examen du budget, un rapport sur la politique de l'Office pendant l'exercice en voie d'achèvement et pour l'exercice à venir. »*

L'édito

L'année 2022 est une année marquante à plusieurs titres. Tout d'abord, il s'agit pour moi, en tant que Président d'Orne Habitat depuis maintenant plus d'un an, de vous rendre compte, au travers de ce rapport, de la stratégie de l'Office sur le territoire. Il s'agit, en quelque sorte, d'un **premier exercice de bilan**.

Ensuite, l'année 2022 a été le synonyme de profonds changements : forte hausse des coûts des énergies, inflation galopante, remontée des taux d'intérêts ; autant d'éléments qui **impactent fortement notre organisme ainsi que la stratégie que nous avions envisagée** dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine 2021-2030.

C'est dans ce contexte particulièrement contraint que **nous devons à nouveau actualiser notre Plan Stratégique de Patrimoine par l'intermédiaire d'un second avenant**. De même, ce dernier devra tenir compte des enjeux de la **loi Climat et Résilience** et affirmer **notre action volontariste en matière de résorption de nos logements les plus énergivores**.

D'autre part, cette année a été consacrée à **l'élaboration de notre futur projet d'entreprise 2023-2028**. Véritable feuille de route pour les collaborateurs de l'Office, cette démarche de construction a été fondée sur **une approche à la fois positive et pro-active avec l'ensemble des équipes de l'Office**. Ce projet fixe **un nouveau cap et réaffirme l'ambition d'Orne Habitat** en faveur du territoire à l'horizon 2028.

N'oublions pas également **notre action en matière de qualité de service** avec le renouvellement du **label HSS®** et le maintien de la mention « confirmée » ainsi que l'obtention de la **certification Qualibail** intervenues toutes deux cet été en récompense de nos efforts permanents en matière de qualité de service rendus aux locataires.

2022 aura enfin été une année importante puisqu'elle aura permis l**a formalisation des statuts et du pacte d'actionnaires de la future Société Anonyme de Coordination** liant Logissia et Orne Habitat et dont la création devra officiellement intervenir en juillet 2023. Elle permettra de mettre en synergie nos stratégies et nos forces au service de notre territoire départemental.

L'activité a été très riche cette année encore pour l'Office dont le **rôle central en matière d'habitat** n'est plus à démontrer.

© C. AUBERT

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

Les orientations stratégiques de l'Office

Notre stratégie patrimoniale

Pour rappel, la refonte triennale du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) actée lors du Conseil d'Administration du 17 décembre 2020 a permis de valider les **4 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.**

Pour répondre à ces enjeux, **Orne Habitat a fait le choix d'orientations stratégiques** permettant de répondre aux besoins spécifiques du territoire :

- **poursuivre la restructuration du parc sur les secteurs à forte vacance,**
- **adapter le parc ancien,**
- **se développer en privilégiant la diversification,**
- **poursuivre une politique de vente raisonnée,**
- **développer l'offre pour les seniors,**
- **contribuer à la revitalisation des centres bourgs,**
- **assurer la gestion locative pour le compte des collectivités,**
- **accompagner davantage les collectivités dans leurs investissements d'intérêt général.**

Le contexte économique mondial a profondément évolué en très peu de temps. En effet, le conflit qui a éclaté en 2022 et l'impact que cela a eu sur les coûts des énergies notamment ; la forte hausse de l'inflation ainsi que la remontée des taux d'intérêt ont des conséquences importantes sur la stratégie de l'Office. De même, la nécessité de prioriser nos interventions sur le patrimoine le plus énergivore (DPE classés en F et G) nous contraint à repenser notre stratégie au travers de la formalisation de l'avenant n°2 à notre Plan Stratégique de Patrimoine.

Dans la déclinaison opérationnelle de cet avenant qui sera adopté par le Conseil d'Administration du 15 décembre, le **PSP 2021-2030 prévoit pour les 10 prochaines années** :
208 millions d'euros d'investissement sur l'ensemble du patrimoine :

- **616 logements neufs pour 76.6 M€,**
- **802 démolitions pour 11.8 M€,**
- **2 742 réhabilitations pour 119.5 M€.**

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 (**2 millions de recettes de loyers en moins chaque année**),
- d'un marché toujours détendu et induisant un coût de vacance de longue durée élevé,
- de la forte hausse du coût des énergies qui risque de fragiliser davantage les locataires et impacter le montant des impayés.

L'évolution de notre stratégie patrimoniale doit également être mise en perspective d'une part, de la convention d'utilité sociale 2021-2027 qui a été signée en janvier 2022 et d'autre part, de la création de la Société Anonyme de Coordination de l'Habitat Ornais entre l'Office et Logissia qui devrait voir le jour en juillet 2023, et nous permettre de consolider nos ambitions conjointes sur le territoire départemental pour les années à venir.

Les orientations stratégiques de l'Office

La labellisation de logements pour les seniors, HSS®

Depuis 2019, date de l'obtention du label HABITAT SENIOR SERVICES® avec la mention confirmée, Orne Habitat a mis en œuvre une 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.**

Arrivant aux 3 ans de labellisation, un audit de renouvellement était nécessaire afin de pouvoir conserver ce label. C'est donc en mai dernier que s'est déroulé cet audit et grâce au travail et à l'implication de toutes les équipes de l'Office, Orne Habitat a obtenu ce renouvellement avec le maintien de la mention confirmée. Nous poursuivons ainsi, notre stratégie en matière d'accueil des seniors dans notre patrimoine.

Remise du label de renouvellement d'HSS® à l'occasion du 82ème Congrés HLM, le 28 septembre 2022.

Au 31 octobre 2022, Orne Habitat dispose de **298 logements labellisés HSS®** sur l'ensemble de son patrimoine dont 28 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 cinquantaine de logements supplémentaire d'ici la fin de l'année 2022.

Parallèlement, nous continuons de répondre dans la mesure du possible et lorsque cela s'avère nécessaire, aux demandes d'adaptation de nos locataires (**258 demandes étudiées cette année**) pour un budget voté d'**1,1 M€ en 2022**. Compte tenu de notre contexte financier contraint, nous allons devoir prioriser les sollicitations en fonction de critères qui vont être soumis à la validation du Conseil d'Administration lors de sa séance du 15 décembre 2022, à savoir :

- **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, AAH ou pension d'invalidité en lien avec la perte de mobilité, et non plus simplement un certificat médical.

Les orientations stratégiques de l'Office

La certification Qualibail obtenue en 2022

En complément de la labellisation HSS® obtenue par l'Office et dans le cadre d'un **souci permanent d'amélioration** de sa qualité de service, Orne Habitat s'est engagé dans une nouvelle démarche de certification Qualibail. Répondant à **6 engagements de service en direction du locataire**, la certification Qualibail permet à la fois de reconnaître l'effort de qualité de service souhaité par l'Office mais également de mieux répondre aux exigences toujours croissantes de notre clientèle.

Engagé dans cette démarche de certification dès 2021 et conformément à l'engagement pris, Orne Habitat a été audité en juin 2022 et a obtenu dans la foulée la certification Qualibail le 12 juillet.

Dans le cadre de ce premier audit, plusieurs points forts ont été relevés et seulement une non-conformité mineure a été pointée en matière de contrôle de propreté des parties communes.

D'une manière générale, l'audit de certification a conclu de la manière suivante : « *l'implication et la motivation du personnel sont très présentes au sein de l'organisme pour l'amélioration de la satisfaction client. Le système qualité est construit de façon pertinente et présente une bonne maturité. Les exigences du référentiel QUALIBAIL sont bien prises en compte.* »

Cette certification doit nous permettre de **valoriser notre savoir-faire** et notre **engagement quotidien** au service des locataires.

ENGAGEMENT DE SERVICE
QUALIBAIL
REF. 113
AFNOR CERTIFICATION
www.afnor.org

Remise de la certification Qualibail à l'occasion du Congrés HLM, le 28 septembre

La diversification des activités de l'Office

En toute logique, le contexte économique actuel a également des conséquences fortes sur les opérations pour lesquelles Orne Habitat intervient en délégation de maîtrise d'ouvrage ou en partenariat avec les collectivités pour les doter de structures publiques performantes.

- **Construction de 3 nouvelles gendarmeries sur les communes de la Ferté-Macé, Gacé et Alençon**

Pour rappel, trois programmes neufs sont à l'étude dans les services de 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 30 millions d'euros** (locaux de services techniques inclus).

Les appels d'offres pour les sites de Gacé et de la Ferté-Macé ont été lancés en 2022 conformément aux engagements pris avec les partenaires. Cependant, la forte augmentation des coûts n'a pas permis de notifier les marchés de travaux cette année et nous oblige donc à reporter à 2023, la réalisation de ces deux opérations.

Pour ce qui est de la gendarmerie d'Alençon, le permis de construire vient d'être obtenu et la construction devrait également intervenir fin 2023.

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

En 2019, Orne Habitat a été désigné afin d'assurer la délégation de maîtrise d'ouvrage du collège Jean Racine d'Alençon. Il s'agit de la construction sur site d'un nouveau collège de 700 places dont 540 demi-pensionnaires et de la démolition des bâtiments qui datent de 1975.

Le permis de construire de l'ensemble du programme devrait être obtenu en fin d'année et suite à la demande de report des travaux de la part du Conseil départemental, le lancement des appels d'offres nécessaires d'une part, à la démolition des bâtiments actuels et d'autre part, à la fourniture et la location de bâtiments modulaires, sera réalisé durant le premier semestre 2023. Pour mémoire, la durée prévisionnelle de travaux est estimée à 30 mois.

Le montant global de l'opération est évalué à **26 millions d'euros** HT.

- **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 située dans la zone de Préfontaine à Mortagne-au-Perche**

L'Office assure également la maîtrise d'ouvrage déléguée de ce projet pour le compte du SDIS de l'Orne, propriétaire des lieux. La construction actuellement en cours, porte sur un peu plus de 800 m² de bâtiments comprenant la remise avec le hangar pour les véhicules et les locaux techniques, les bureaux, les sanitaires et la salle d'entraînement. Son coût s'élève à un peu plus de **2 millions d'euros** et la livraison est prévue début du 1er trimestre 2023.

- **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. Le prix de revient prévisionnel de ce projet est estimé à **2 millions d'euros**. 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 de l'Orne.

Perspective du futur collège Racine, Alençon

Les résultats de la politique patrimoniale

L'année 2022 est marquée par une relative stabilité en matière d'évolution de patrimoine. Plusieurs opérations sont venues impacter le nombre de logements dont dispose l'Office mais de manière moins marquée que les années

Evolution du nombre de logements	2021 *au 31.12*	2022 *au 31.10*
Nombre total de logements	12 040	12 063
Dont logements familiaux	11 398	11 421
Dont foyers	554	554
Dont logements gendarmeries	88	88
Dont logements mis en service	27	26
Dont logements démolis	40	6
Dont logements vendus	4	0
Dont acquisitions de patrimoine	59	7

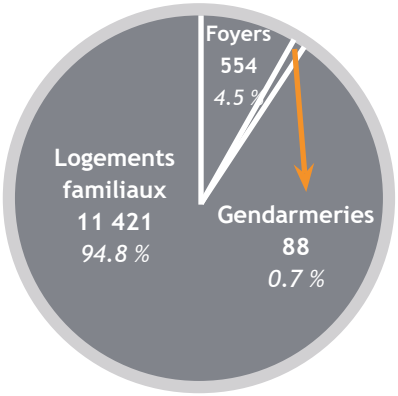
26 logements neufs ont été mis en service cette année au travers de deux programmes : 6 logements livrés sur la commune de Juvigny-Val-d'Andaine en janvier 2022 et 20 logements mis en service cet été afin d'accueillir des étudiants dans une nouvelle résidence située à proximité immédiate du pôle universitaire de Damigny.

Par ailleurs, **7 logements** seulement ont été acquis par Orne Habitat cette année dont 6 dans un immeuble situé en centre-ville d'Argentan.

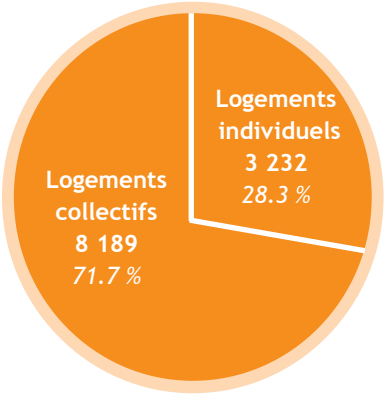
Une opération de démolition a également été réalisée cette année sur la commune de Gacé (6 logements).

Ces opérations reprendront de manière plus marquée en 2023 avec plusieurs projets en cours d'études.

Répartition des logements



Logements familiaux



Les proportions sont 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 réelle du territoire. Sur les 26 logements mis en service cette année, 6 sont des logements individuels seulement contre 20 en collectifs mais cette particularité s'explique par le fait qu'il s'agit de 20 logements T1 destinés à des étudiants.

Le bilan provisoire de l'année 2022

Les constructions neuves ou aquisitions-améliorations

Les montants sont indiqués en TTC (livraison à soi-même).

Opérations réceptionnées en cours d'année 2022	Nombre logements	Montant de l'opération (en K€)	Date de Mise En Service	Observation
JUVIGNY VAL d'ANDAINE Juvigny-Sous-Andaine	6	675	janv-22	Construction
ALENCON Résidence de la Fuie des Vignes	18	2 517	mars-22	Acquisition-amélioration
SEES Rue Conté	4	287	juin-22	Acquisition-amélioration
DAMIGNY Extension de la résidence étudiante	20	1 167	août-22	Construction
ALENCON Résidence Paul Lavigne (étudiants en santé)	48	3 264	nov-22	Acquisition-amélioration
TOTAL	96	7 910 €		

En complément des deux programmes de construction neuve, plusieurs opérations dites « **d'acquisition-amélioration** » ont été livrées en 2022. C'est le cas notamment de la résidence Paul Lavigne qui était auparavant une résidence pour personnes âgées acquise auprès de la Ville d'Alençon et qui a été entièrement restructurée pour accueillir désormais **48 logements destinés à des étudiants en santé** (internes du Centre Hospitalier notamment).

Ces opérations participent également à la remise sur le marché d'un patrimoine ancien entièrement restructuré et répondant aux besoins réels du territoire.

Résidence de la Fuie des Vignes, Alençon

Opérations en cours en 2022	Nombre de logements	Montant de l'opération (en K€)	Date prévue de Mise En Service	Observation
SAINT-JULIEN-SUR-SARTHE Rue de Paris	4	689	Janv-23	Construction de 3 logements +1 en acquisition-amélioration
TOTAL	4	689 €		

Une seule opération en cours de réalisation au 31 octobre 2022, il s'agit d'une opération mixte d'acquisition-amélioration d'un logement et la construction de 3 autres sur la commune de Saint-Julien-sur-Sarthe. Ce programme s'inscrit dans le cadre d'une opération de revitalisation de centre-bourg, politique que l'Office souhaite poursuivre dans les années à venir et ainsi répondre aux besoins de l'Orne et des Ornais.

Opérations en cours d'étude en 2022	Nombre de logements	Montant de l'opération (en K€)	Observation
Construction de la gendarmerie de Gacé	8	2 890	Construction des logements et des locaux de service technique
Construction de la gendarmerie d'Alençon	69	23 255	
Construction de la gendarmerie de la Ferté-Macé	13	4 236	
TOTAL	90	30 381 €	

Trois programmes de constructions de gendarmerie sont à l'étude au sein d'Orne Habitat pour un total de 90 logements.

Pour Gacé, l'appel d'offres va être relancé au 1er trimestre 2023, tandis que celui de La Ferté-Macé est en cours de finalisation malgré une augmentation importante des coûts de travaux et par voie de conséquence, de la difficulté à trouver un équilibre financier pour cette opération.

Les démolitions

Les opérations réceptionnées au 31/10/2022	Nombre de logements	Montant de l'opération (en K€)	Date de réception	Observation
ALENCON - Quakenbrück	1	649	Juin-22	Démolition d'un ensemble immobilier
GACE - Route de Vimoutiers	6	92	Fév-22	
TOTAL	7	742 €		

Conformément à la stratégie patrimoniale de l'Office, les opérations de démolitions ont repris depuis 2021. Deux opérations ont été réalisées cette année : la démolition d'un ensemble immobilier de type friche commerciale sur la commune d'Alençon, Avenue de Quakenbrück et un immeuble de 6 logements à Gacé.

Le bilan provisoire de l'année 2022

Les réhabilitations

Opérations réceptionnées en cours d'année 2022	Nombre de logements	Montant de l'opération (en K€)	Date de Mise En Service	Observation
BERD'HUIS - Le Verger	49	2 979	avr-22	Conception-réalisation
ECOUVES - Radon - Les Fraudières	11	674	avr-22	
COURTOMER - Résidence Ariane	19	1 542	mai-22	
SAINT-PIERRE-D'ENTREMONT La Roseraie	12	1 000	juin-22	
SAINTE-GAUBURGE-SAINTE-COLOMBE	10	626	sept-22	
SAINT-HONORINE-LA-CHARDONNE Les Terriers	4	335	sept-22	
TOTAL	105	7 156 €		

Opérations de réhabilitation en cours	Nombre de logements	Montant de l'opération (en K€)	Date de Mise En Service	Observation
L'AIGLE - RN26	103	1 828	nov-22	Amélioration performance énergétique
ARGENTAN - RPA La Noë	68	578	déc-22	Etanchéité des terrasses et menuiseries extérieures
ARGENTAN - République	104	3 116	déc-22	Amélioration sécurité, confort et performance énergétique
ARGENTAN - Groupe Enfer	40	1 283	janv-23	
LE MESNIL DE BRIOUZE - Les Acacias	16	1 061	janv-23	Conception-réalisation
GLOS LA FERRIERE - Les Buttes	11	660	févr-23	
ALENCON - centre-ville HLM	59	1 979	févr-23	Amélioration sécurité, confort et performance énergétique
ALENCON - centre-ville ILM	38	1 270	févr-23	
LA FERTE-MACE Avenue Meunier de la Raillère	54	2 463	juin-23	
VERNEUIL-D'AVRE-ET-D'ITON Rue Robert Schuman	16	757	juin-23	
ALENCON - 29 rue Anatole France	29	1 685	juil-23	
ALENCON - 33 rue Anatole France	46	2 318	nov-23	Amélioration sécurité, confort et performance énergétique et création de 11 logements supplémentaires
TOTAL	584	18 997 €		

La maintenance du patrimoine

Programmation annuelle de gros entretien

Après une année 2021 qui a permis de rattraper les retards pris dans le cadre de la crise sanitaire, le budget de gros entretien voté en 2022 est resté ambitieux puisqu'il s'établit à hauteur de **5 951 K€**. Ce montant est légèrement plus faible que l'an dernier mais il est complété par une enveloppe pour travaux de petit entretien d'**1 578 K€**.

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 budgétée pour ces travaux d'entretien s'élève **2,5 millions d'euros** pour 2022. Cette enveloppe est identique à celle de l'année dernière et est intégralement financée **sur fonds propres**.

Amélioration de la performance énergétique de notre patrimoine

Les certificats d'économie d'énergie (CEE)

Dans le cadre du dispositif des CEE, nous avons procédé cette année au remplacement de chauffe-bains : **122 chauffe-bains** ont été remplacés sur le secteur d'Alençon et **190** l'ont été à Argentan et la Ferté-Macé, **soit 312 appareils remplacés au total**.

D'autre part, au titre des travaux d'amélioration de la performance énergétique réalisés lors des opérations de réhabilitations de logements, Orne Habitat a poursuivi en 2022 son action de valorisation des certificats d'économie d'énergie auprès d'EDF dans le cadre de l'offre « montant de charge ».

Au total en 2022, les certificats d'économie d'énergie liés aux opérations de réhabilitation ont été facturés à hauteur de **266 493 €, soit 21 754 MWh valorisés et 4 888 tonnes de CO2 économisées**.

Le bilan provisoire de l'année 2022

Maîtrise des coûts de l'énergie

Remplacement de convecteurs électriques

Engagé fin 2021 et poursuivi en 2022 dans le cadre du dispositif des CEE, cette opération répond 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 8 000 convecteurs sur l'ensemble de notre patrimoine** en 2022. Pour les locataires, ce vaste programme de remplacement offre un meilleur confort thermique et une optimisation de leurs coûts de chauffage dans un contexte particulièrement difficile. Compte tenu de la fin du dispositif des CEE, les **3 600 convecteurs** restant à renouveler sur le parc vont l'être, sur fonds propres de l'Office, dans la continuité de ce qui a déjà été engagé en 2022.

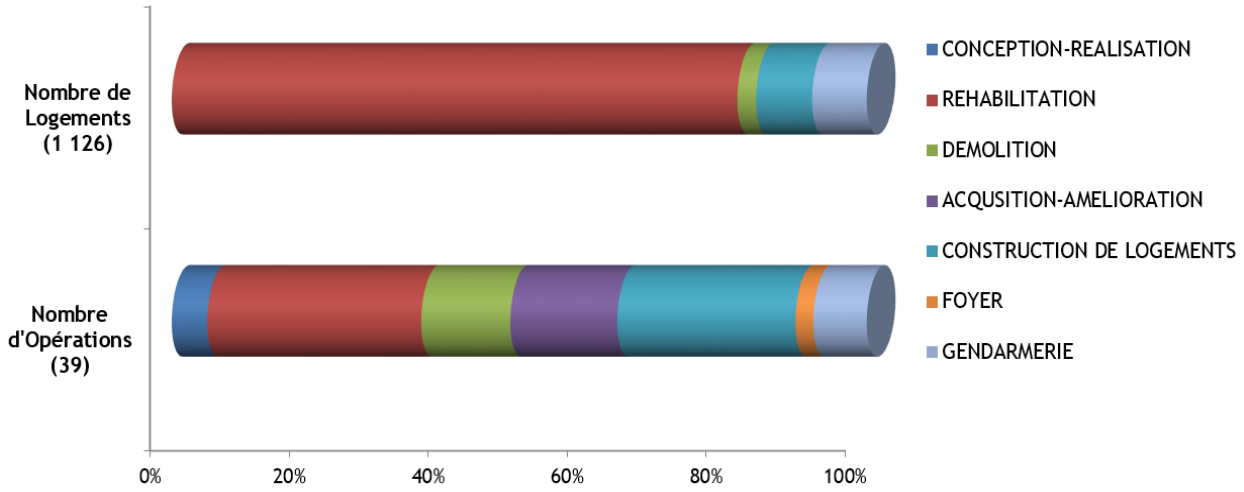
Massification de la réhabilitation à vocation thermique

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 **132 logements** ont été réhabilités avec cette technique qui nous permet d'être plus efficace en terme de délais de réalisation et d'organisation.

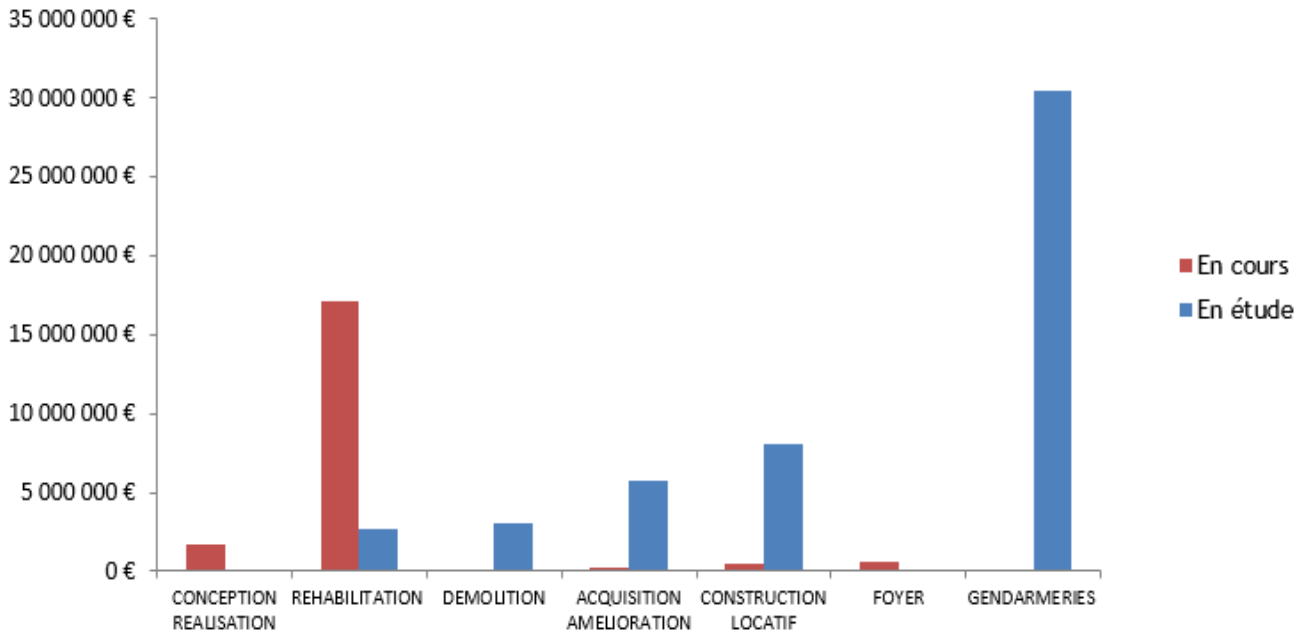
L'ÉTAT DE L'ACTIVITÉ DE PRODUCTION (AU 30/09/2022)

MONTANTS EN K€	Nombre d'opérations	Nombre de logements	Prix de revient (P.R.)	Dépenses comptabilisées	Fonds propres	P.R. K€/Logt	F.P. K€/Logt
CONCEPTION - REALISATION	2	27	1 732	126	578	64	21
REHABILITATION	12	601	19 805	6 097	5 326	33	9
DEMOLITION	5	213	2 996	161	744	14	3
ACQUISITION - AMELIORATION	6	67	5 953	1 185	882	89	13
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS	10	60	8 546	391	1843	142	31
FOYER	1	68	578	57	578	8	8
GENDARMERIES	3	90	30 381	365	888		
Total	39	1 126	69 990	8 383	10 838		

Le nombre d'opérations comparé au nombre de logements



La répartition des investissements par type d'opération



Les coûts normatifs et hypothèses de financement des opérations

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'emprunts. Nous nous appuyons sur des **hypothèses de coûts normatifs et financiers prévisionnels** (actualisés par l'avenant n°1 du PSP) pour notamment vérifier la compatibilité de notre programme d'investissement au regard de nos capacités financières dans le cadre de la projection financière à 10 ans de notre Plan Stratégique de Patrimoine.

Les opérations nouvelles

- Coût au logement avec actualisation annuelle de 12 % : 140 000 €
- Le financement PLUS :
  - entre 65 à 75 % de prêts sur 40 ans,
  - entre 25 à 35 % de fonds propres,
  - et jusqu'à 50 ans sur la part foncière.
- Le financement PLAI :
  - entre 75 à 95 % de prêts sur 40 ans,
  - entre 5 et 25 % de fonds propres,
  - de 3 à 5 % de subventions,
  - et jusqu'à 50 ans sur la part foncière.

Les démolitions

- Coût au logement : 15 K€ (soit une augmentation de 25%)
- Le financement : 100 % de fonds propres sauf pour opérations éligibles au Plan d'investissement volontaire (Action Logement), ANRU ou Fonds National d'Aide à la Pierre.

Les réhabilitations

Travaux d'amélioration thermique :

- Coût moyen au logement : 25 K€
- 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 : 40 K€
- Le financement :
  - 60 à 70 % de prêts de 30 ans,
  - 10 à 15 % de fonds propres ;
  - 10 à 15 % de CEE et dégrèvements TFPB.

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

- Coût moyen au logement : 75 K€
- Le financement:
  - 60 à 70 % de prêts de 30 ans,
  - 15 à 25 % de fonds propres,
  - 10 à 15 % de CEE et dégrèvements TFPB.

Le renouvellement de composants

- 2022 : 2 680 K€ fonds propres.
- 2023 : 3 060 K€ avec un financement composé de 20 % fonds propres et 80 % de prêts.
- 2024 : 1 500 K€ avec un financement composé de 20 % fonds propres et 80 % de prêts.

Le bilan provisoire de l'année 2022

20 647 personnes logées

Loyer moyen **340 €/mois**

3 204 logements accessibles

La vacance

	% de logements vacants	% de logements vacants HS*	% de logements vacants HS* + 3 mois
au 30.10.2021	10,58 %	4,81 %	3,18 %
au 30.10.2022	9,90 %	4.04 %	2,19 %
	Perte financière logements vacants	**Perte financière logements vacants HS***	**Perte financière vacants HS* + 3 mois**
au 30.10.2021	4 874 K€	2 113 K€	1 867 K€
au 30.10.2022	4 244 K€	1 978 K€	1 481 K€

**hors stratégique*

L'année 2022 confirme la baisse de la vacance amorcée depuis 2021 et par voie de conséquence, la perte financière liée. Au 31 octobre, nous affichons un taux de vacance inférieur à 10 % ce qui n'était pas arrivé depuis 2014.

Les impayés

Montant (en K€)	au 31.10.2021	au 31.10.2022	Ecart
Non valeurs	172	208	+ 36
Effacement de dettes	213	242	+ 29
CRÉANCES			
Locataires présents	***4 838***	***5 196***	***+ 358***
Locataires partis	***2 468***	***2 440***	***- 28***

En matière d'impayés, l'évolution est plus contrastée dans la mesure où nous observons une augmentation du volume d'effacements de dettes ainsi que du montant des admissions en non-valeur en 2022. De même, les créances des locataires présents au 31 octobre ont augmenté par rapport à l'an dernier.

L'effectif

	Public	Contractuel	Privé	Total
Au 31.12.2021	50	1	115	**165**
Au 31.12.2022	42	1	119	**162**
Prévision au 31.12.2023*	40	1	117	**158**

(*) sous réserve des départs en retraite effectifs

Les résultats financiers comparés au budget voté pour 2022

L'actualisation du budget 2022 fait ressortir un résultat net attendu au 31 décembre 2022 de **861 K€** par rapport à un résultat de **819 K€** prévu au budget voté pour 2022, soit une légère amélioration attendue du résultat de **42 K€**.

Impacts sur le résultat prévisionnel	**-**	**+**
Loyers (1)		67 K€
Réduction de loyer de solidarité (2)		105 K€
Charges financières sur emprunts locatifs (3)	280 K€	
Dépenses de maintenance (4)		74 K€
Impôts fonciers non récupérables (5)	181 K€	
Impayés et provisions locataires (6)		107 K€
Produits divers de gestion courante (7)		125 K€
Cession de logements (8)	188 K€	
Autres éléments exceptionnels (9)		250 K€
Variations expliquées	**- 649 K€**	**+ 728 K€**
Solde	**-**	**+ 79 K€**

(1) Dont 30 K€ liés aux logements conventionnés et 37 K€ liés aux foyers.

(2) Une charge budgétée à hauteur de 3 150 K€ pour un montant estimé fin 2022 à 3 045 K€.

(3) Le budget voté prévoyait un taux de livret A moyen de 0.80 % alors qu'il a été de 1 % à partir du 1er février 2022, puis 2 % à compter du 1er août 2022, soit un taux moyen de 1.38 % pour 2022.

(4) Economies attendues sur les dépenses de gros entretien budgétées pour les foyers.

(5) Le budget retenait comme hypothèse une revalorisation des valeurs locatives cadastrales de 2.30 % alors qu'elle s'est élevée à 3.40 %, hors augmentation des taux de fiscalité votés par les collectivités de 0.40 % prévue au budget 2022 contre 1.20 % constaté en moyenne.

(6) Provisions sur comptes locataires attendues moins élevées que le budget voté compte tenu d'une régularisation de charges locatives 2021 moins débitrice que prévu.

(7) Dont 105 K€ issus des CEE facturés.

(8) Aucune vente de logements ou de locaux d'activités n'aura été constatée en 2022 alors que le budget voté prévoyait 5 ventes.

(9) Dont dégrèvements TFPB + 150 K€ et dégrèvements de cotisations URSSAF sur exercices 2019 à 2021 pour 135 K€.

LES PERSPECTIVES 2023

Les projets d'activité de la maîtrise d'ouvrage

La conformité des délais de réalisation des opérations listées ci-après est liée :

- à la **disponibilité** des entreprises et des matériaux,
- aux **prix** actuellement pratiqués par les entreprises.

Constructions neuves

	Nombre de logements	Détails
TOUROUVRE-AU-P. Randonnai R^{te} Ste Anne	4	4 logements et 1 commerce
FLERS Rue Desrivières	4	Reconstitution de l'offre démolie dans la cadre de l'ANRU
HAUTERIVE Les Petits Champs	5	
TOUROUVRE AU PERCHE Le Buisson	4	Construction neuve suite à démolition
TOUROUVRE AU PERCHE Le Parc	6	Construction neuve suite à démolition
DOMFRONT EN P. Rue du Colombiers	12	Construction neuve suite à démolition
GACÉ Gendarmerie	8	Relance de l'appel d'offres
LA FERTÉ-MACÉ Gendarmerie	13	
ALENÇON Gendarmerie	69	
S^{T} GERMAIN-DE-LA-COUDRE	5	
ALENÇON Rue de la Halle aux Toiles	15	Acquisition-amélioration sous la marque Hecl'Or®
FLERS Résidence Monge	42	Acquisition-amélioration
FLERS Résidence des Nobels	12	Reconstitution de l'offre démolie dans le cadre de l'ANRU
FLERS Motte-Ango	8	Reconstitution de l'offre démolie dans le cadre de l'ANRU
FLERS Rue Guy Mollet (ex-trésorerie)	6	Reconstitution de l'offre démolie dans le cadre de l'ANRU
CHARENCEY - S^{T} Maurice les Charencey	3	Construction de 3 logements et 1 commerce et 1 logement pour la commune
TOTAL	**216**	**MONTANT ENGAGÉ 44 891 K€**

Les projets d'activité de la maîtrise d'ouvrage

Réhabilitations

	Nombre de logements	Détails
ALENÇON Rue de l'Ecusson	8	Sécurité, confort et performance énergétique
ARGENTAN Rue du Moulin à Vent	30	Sécurité, confort et performance énergétique
L'AIGLE Raimbaud - Verlaine	48	Dans le cadre de l'ANRU
FLERS Terrain Foucault	80	Dans le cadre de l'ANRU
L'AIGLE Jean de la Varende	20	Maison relais
ARGENTAN Val d'Orne	4	Conception-réalisation
AUBE La Mangeardière	9	Conception-réalisation
RIVES D'ANDAINES - La Chapelle d'A. Les Pommiers	12	Conception-réalisation
TOTAL	**211**	**MONTANT ENGAGÉ 7 606 K€**

Démolitions (Ordre de service 2023)

	Nombre de logements	Détails (en K€)
L'AIGLE Les Vaux	78	1 236
VIMOUTIERS Les Tuileries	50	630
ECHAUFFOUR Rue Saint André	3	45
ALENÇON Cours Jules Verne	3	68
ARGENTAN Tour Alsace-Lorraine	50	638
FLERS Les Fresnaux	76	854
BELLÊME Ville Close	6	207
TOTAL	**266**	**MONTANT ENGAGÉ 3679 K€**

Réhabilitation en cours, Alençon - centre-ville

Le projet de budget 2023

LE BUDGET 2023 reprend les orientations qui avaient été présentées lors du Conseil d'Administration du 18 octobre 2022, complétées d'hypothèses de revalorisation augmentées du taux de livret A et de la taxe foncière.

Les principales hypothèses retenues sont les suivantes :

- Une **augmentation annuelle des loyers** au 1er janvier 2023 de 3.50 % sur la base de la délibération du Conseil d'Administration du 18 octobre 2022. 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 2022 ainsi qu'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 2022 majorée de 3.5 %,
- Un **taux du Livret A** en augmentation, passant de 2.00 % à 3.00 % au 1er février 2023, puis à 3.50 % au 1er août 2023,
- Une reconduction des **allègements de charges sociales** constatés en 2022 pour l'ensemble des salariés (fonction publique territoriale et droit privé),
- Une **évolution de la taxe foncière de 7.5 %** compte tenu d'hypothèses de revalorisation des valeurs locatives cadastrales de 7 % et de 0.50 % des taux d'imposition moyens votés par les collectivités,
- Un **abattement de taxe foncière** sur le périmètre des quartiers prioritaires de la ville (ci-après « QPV ») estimé à 730 K€, sur la base des avenants aux conventions d'utilisation de l'abattement TFPB, à signer pour la période 2023. 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 RLS post clause de revoyure 2020-2022, qui serait légèrement dégradé en 2023 du fait de la disparition de la remise d'intérêts sur prêts de la Banque des Territoires (enjeu de 50 millions d'euros au niveau national). En revanche, le budget 2023 retient comme hypothèse la poursuite du financement de la RLS par Action logement pour un montant de 300 millions d'euros sur un total de 1 325 millions d'euros au niveau national en 2023,
- Une très forte reprise des **opérations de démolition de logements** prévues en 2023, avec un objectif de lancer des ordres de service démolition pour 266 logements[1] contre 6 en 2022. Les conséquences financières de ces opérations de restructuration de patrimoine sont néanmoins estimées limitées, car elles sont éligibles aux dispositifs d'aide à la démolition accordés par Action Logement (Programme d'Investissement Volontaire) et par l'Etat (Fonds National d'Aide à la Pierre)[2],
- Des **ventes de logements** budgétées à hauteur de 5, compte tenu des objectifs retenus dans la convention d'utilité sociale fixant un maximum de 10 logements vendus par an sur la période 2021-2027.

Les analyses présentées ci-après prennent comme base de comparaison le budget 2022 actualisé des ajustements identifiés par les différentes directions d'Orne Habitat. **Cette actualisation fait ressortir un résultat net prévisionnel 2022 de 861 K€ proche du résultat prévu au budget voté 2022 de 819 K€.**

[1] L'Aigle les Vaux (78 logements), Flers - Les Fresneaux (76 logements), Argentan - Tour Alsace-Lorraine (50 logements), Vimoutiers - Les Tuileries (50 logements), Bellême - Ville Close (6 logements), Alençon Jules Verne (3 logements) et Echauffour - Rue Saint André (3 logements).

[2] Un montant de 2 288 K€ de subventions sont déjà accordées, dont 1 969 K€ par Action Logement dans le cadre du programme Plan d'Investissement Volontaire. Un montant de 746 k€ fera l'objet de demandes de subventions auprès le l'Etat au titre de la programmation 2023.

Le résultat prévisionnel

Les produits

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 95 K€**.

Loyers

Ils sont évalués à 44 372 K€ ; les principales hypothèses retenues sont :

- L'augmentation annuelle des loyers des logements familiaux de 3.50 % pour un plafond d'augmentation fixé à 3.60 %, sur la base de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2ème trimestre 2022, soit une augmentation de 1 218 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 1 113 logements à ce jour. Enfin, comme les années précédentes, les logements neufs ou réhabilités livrés au second semestre N-1, ainsi que les garages et parkings ne feront pas l'objet d'une augmentation de loyer,
- Une RLS calculée sur la base de l'estimation annuelle 2022 majorée de 3.50 % et complétée des impacts RLS de nouveaux logements conventionnés, soit une minoration des loyers quittancés évaluée à 3 152 K€ contre 3 045 K€ en 2022,
- Une stabilité de la vacance hors stratégique par rapport à celle constatée en 2022.

Après prise en compte des loyers complémentaires apportés par les logements neufs ou réhabilités livrés en 2022 et 2023, estimés à 410 K€, le montant total des loyers nets de RLS s'élèverait à **44 372 K€** en 2023, soit une augmentation des loyers de **1 638 K€** par rapport à 2022.

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.
En l'absence de programme d'accession sociale à la propriété en cours de construction, il n'est pas budgété de produits au titre de ce chapitre en 2023.

Subvention d'exploitation

Pour 2023, **les subventions d'exploitation sont évaluées à 20 K€**. Il convient de préciser que pendant les années 2020, 2021 et 2022, ce poste était principalement alimenté par le dispositif d'aide de la Banque des Territoires prévu pour lisser les effets de la RLS jusqu'au 31 décembre 2022, pour un montant moyen annuel d'environ 90 K€.

Autres produits de gestion courante

Ce chapitre est essentiellement constitué par **les reversements accordés par la 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 1 742 K€**[3], contre 1 804 K€ estimés pour 2022.

Le dispositif de modulation destiné à lisser les impacts de la RLS, post clause de revoyure 2020-2022, serait légèrement dégradé en 2023 du fait de la disparition de la remise d'intérêts sur prêts de la Banque des Territoires comptabilisée en subvention d'exploitation et évoqué ci-avant (enjeu de 50 millions d'euros au niveau national). En revanche, le budget 2023 retient comme hypothèse la poursuite du financement de la RLS par Action logement pour un montant de 300 millions d'euros sur un total de 1 325 millions d'euros au niveau national en 2023.

Produits financiers

Les **produits financiers évalués à 1 152 K€** sont essentiellement constitués par les intérêts des placements pour livrets et DAT pour 750 K€ et 401 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, le rendement moyen envisagé des placements serait de l'ordre de **3,24 %** en 2023 contre **1,25 %** estimés pour 2022.

Produits exceptionnels

Ces **produits exceptionnels sont budgétés pour un montant de 9 405 K€** et sont principalement constitués par :

- Les quotes-parts de subventions d'investissement virées au résultat pour un montant de **2 190 K€**,
- Les subventions démolitions virées au résultat pour un montant de **3 035 K€**[4],
- Les dégrèvements de taxes foncières pour un montant estimé à **3 800 K€**,
- Les indemnités d'assurances reçues sur sinistres pour un montant estimé à **350 K€**.

Produits de cessions d'éléments d'actif

Ils sont estimés à 344 K€ pour 2023, correspondant à un objectif de 5 ventes de logements pour un montant global de 293 K€.

Reprises de provisions

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

- Des créances locataires passées en irrécouvrables pour un montant estimé à **950 K€**,
- Du programme pluriannuel de désamiantages de logements pour **600 K€**,
- Du gros entretien 2023 prévu par le plan pluriannuel de gros entretien des logements familiaux, pour un montant de **420 K€**,
- Autres provisions pour risques et charges pour **875 K€**,
- Des dépréciations sur immeubles démolis pour **450 K€**,
- Aux provisions exceptionnelles pour **300 K€**.

[3] Dont 1 033 K€ au titre du dispositif lissage RLS contre 1 141 K€ obtenus en 2022

[4] Dont L'Aigle les Vaux pour 936 K€, Flers les Fresneaux pour 853 K€, Argentan Tour Alsace-Lorraine pour 605 K€, et Vimoutiers les Tuileries pour 546 K€.

Récupération des charges locatives

Le **montant des charges locatives récupérées est estimé à 10 306 K€** pour 2023. La quasi totalité des charges récupérables étant désormais recouvrée, la perte de récupération attendue est donc essentiellement due à la vacance. Compte tenu des estimations de charges récupérables pour 2023, la perte sur charges récupérables est évaluée à **1 010 K€** pour 2023 contre **1 030 K€** estimés en 2022.

Cette récupération peut toutefois être négativement impactée par des incertitudes pesant sur l'objectif de réduction de la vacance pour 2023.

Les charges

Charges locatives récupérables

Elles sont évaluées pour un montant de 11 316 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.

Achats

Ce chapitre qui est budgété à 387 K€ pour 2023 comprend les achats de matériaux, fournitures, petits équipements et combustibles (chauffage locaux administratifs et carburant véhicules).
Une augmentation de 16 K€ est prévue en 2023, soit + 4.3 % par rapport à 2022.

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 2 538 K€** pour 2023 contre **2 487 K€** pour 2022. Cette légère augmentation des dépenses par rapport à 2022 est principalement expliquée par :

- Une baisse des dépenses de nettoyage des bureaux de 15 K€ qui avaient connu une forte augmentation en 2021 et 2022, en raison de mesures sanitaires imposées par la crise COVID-19,
- Une baisse de 19 K€ des dépenses engagées au titre de l'enlèvement des encombrants dans les logements et aux abords des bâtiments,
- Une diminution de 75 K€ des dépenses relatives à l'entretien courant des logements réalisé par les agences,
- Une augmentation de 47 K€ du budget nettoyage de logement avant relocation, prévue dans le cadre de l'obtention de la certification Qualibail,
- Une forte augmentation des dépenses à supporter en contrepartie des abattements de TFPB obtenus ; budgétées à hauteur de 320 K€, ces dépenses sont prévues en augmentation de 108 K€ par rapport à 2022.

Dépenses de gros entretien

Le montant global budgété à 5 562 K€ (dont 4 166 K€ attribués aux agences) devrait connaître une baisse de l'ordre de 303 K€ par rapport au montant estimé pour 2022, soit – 5.2 %.

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

• Budget gros entretien logements familiaux :	5 383 K€[5]	- 290 K€
• Budget gros entretien foyers :	75 K€	- 15 K€
• Budget gros entretien logements gendarmerie :	55 K€	0 K€
• Budget gros entretien des locaux administratifs :	40 K€	- 1 K€
• Budget gros entretien des autres locaux :	9 K€	+ 3 K€

Il convient de préciser que la diminution du budget de gros entretien des logements familiaux provient pour 189 K€ des dépenses d'adaptation pour accessibilité des logements.

Autres services extérieurs

Ce chapitre regroupe principalement les dépenses relatives aux cotisations et contributions[6], à l'intérim, aux honoraires[7], à la publicité/communication, à l'affranchissement et aux frais de mission et déplacements.

Le montant budgété pour 2023 s'élève à 2 785 K€ contre 2 826 K€ estimés pour 2022.

Cette diminution de 41 K€ provient essentiellement de :

- La baisse des honoraires pour 59 K€,
- La baisse des dépenses de personnel intérimaire pour 44 K€,
- L'augmentation des cotisations CGLLS pour 42 K€,
- L'augmentation des redevances et cotisations diverses pour 23 K€[8].

Taxes foncières

Le montant budgété pour 2023 s'élève à 7 308 K€[9] contre 6 790 K€ en 2022. Cette évolution trouve son origine dans une hypothèse d'augmentation moyenne de l'imposition[10] du patrimoine de référence de 7.5 %, 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 730 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 signées avec les collectivités.

[5] Incluant les travaux de gros entretien sur les logements en copropriété pour 80 K€ et les travaux de désamiantage des logements pour 150 K€.

[6] Principalement cotisations CGLLS, Fédération des OPH, FSL, Uniformation, Centre de gestion

[7] Dont 210 K€ d'honoraires et diagnostics préalables aux dépenses de gros entretien.

[8] Dont 10 K€ au titre des redevances dues à la SAC.

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

[10] Composée de la réévaluation des valeurs locatives cadastrales de 7.0 % et des taux d'imposition votés par les collectivités pour 0.5 %. Pour mémoire, l'augmentation de la TFPB constatée entre 2021 et 2022 est de 4.6 %.

Rémunérations et charges de personnel

Les frais de personnel[11] non récupérables sont budgétés pour un montant de 8 489 K€ contre 8 409 K€ estimés pour 2022.

Cette légère augmentation de 80 K€ provient des éléments suivants :

- Des augmentations de salaires, générales (N.A.O) et individuelles,
- De 4 personnes non remplacées sur 10 départs prévus en 2023,
- Des primes d'intéressement 2023 attendues moins importantes que celles dues au titre de l'accord d'intéressement antérieur, couvrant la période 2020-2022.

Autres charges de gestion courante

Ce poste de charges budgété à 199 K€ est essentiellement constitué par des redevances de logiciels et licences informatiques pour 171 K€ qui sont prévues augmenter de 11 K€ en 2023.

Perte sur créances irrecouvrables

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€.

Charges financières

Compte tenu d'une hypothèse de hausse de 1.00 % du taux du livret A au 1er février 2023, puis de 0.50 % au 1er août 2023, nous prévoyons u**ne charge prévisionnelle d'intérêts** en augmentation de 2 508 K€, soit **5 364 K€** en 2023 contre 2 856 K€ en 2022. Ces charges financières sont composées principalement de 4 621 K€ par les intérêts des emprunts locatifs (en augmentation de 1 948 K€), par les intérêts de préfinancement des opérations en cours de production (692 K€ en augmentation de 559 K€) et par les intérêts sur emprunts de construction des agences Orne Habitat (34 K€).

Charges exceptionnelles

Elles sont budgétées pour un montant de **3 715 K€** et se décomposent en :

- Dépenses sur démolitions et réhabilitation/restructurations : 3 155 K€[12]
- Charges exceptionnelles diverses : 560 K€[13]

Valeur comptable des actifs sortis

Ce chapitre budgété pour 656 K€ reprend la valeur comptable des actifs sortis lors :

- Des ventes de logements pour 106 K€,
- Des remplacements de composants suite à entretien immobilisé ou réhabilitation pour 100 K€,
- Des valeurs nettes comptables sorties sur les opérations de démolitions terminées en 2023 pour 450 K€.

[11] Salaires bruts, charges sociales (chapitres #64 et #63 pour la part correspondant aux différentes charges fiscales sur salaires de 709 K€) et prime d'intéressement mais hors intérim.

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

[13] Dont charges sur sinistres 500 K€.

Dotations aux amortissements et aux provisions

Le montant budgété pour 2023 s'élève à 21 617 K€ (hors provision gros entretien) et se décompose en :

- Dotations aux amortissements : 19 029 K€ (dont 18 362 K€ sur le patrimoine locatif) contre 18 161 K€ estimés en 2022 (dont 17 586 K€ sur le patrimoine locatif),
- Dotations aux provisions clients : 1 223 K€,
- Dotations aux provisions pour risques et charges : 1 065 K€,
- Dotations aux provisions exceptionnelles : 300 K€.

Provision pour gros entretien

La dotation budgétée pour un montant de 380 K€ couvre partiellement les dépenses annuelles de gros entretien programmées par la DMOET au titre des logements familiaux évaluées à 700 K€ en 2023.

Les charges et produits ainsi budgétés laissent apparaître un résultat prévisionnel 2023 de 190 K€.

Financement prévisionnel

Les emplois

Les emplois sont composés des dépenses d'investissement et des remboursements de dettes financières pour un montant total estimé à 38 889 K€ en 2023.

Le montant global des dépenses d'investissement 2023 est budgété pour un montant de **27 939 K€** et se décompose principalement en :

- Logements familiaux neufs en MO directe : 1 738 K€
- Logements familiaux neufs en VEFA : 3 697 K€
- Autres ensembles immobiliers neufs : 3 150 K€
- Logements familiaux réhabilités : 12 439 K€
- Entretien immobilisé sur notre parc de logements existants : 3 060 K€
- Démolitions de logements familiaux : 3 156 K€
- Investissement structure Orne Habitat : 628 K€

Le montant global des remboursements d'emprunts est estimé à 10 502 K€.

Le projet de budget 2023

Financement prévisionnel

Les ressources

Les ressources budgétées pour 2023 sont estimées à 37 384 K€ et principalement composées par :

- La capacité d'autofinancement 2023 : 16 714 K€
- Les produits de cession des éléments d'actif : 344 K€
- Les subventions notifiées : 2 425 K€
- Les souscriptions d'emprunts sur opérations livrées : 12 452 K€
- L'émission de titres participatifs : 5 000 K€

Compte tenu des emplois et ressources budgétés pour 2023, le prélèvement sur le fonds de roulement s'élèverait à 1 505 K€, portant ainsi le fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre 2023 à 11 296 K€.

Le prélèvement sur le fonds de roulement, malgré l'émission de 5 000 K€ de titres participatifs, est essentiellement expliqué par le nombre important d'opérations de réhabilitation en cours au 31 décembre 2023, pour lesquelles les emprunts seront mobilisés à la livraison en 2024.

Conclusion

L'activité de l'Office restera soutenue en 2023 avec, notamment, le lancement de plusieurs opérations de démolition d'envergure sur le territoire. En effet, après plusieurs années de gel des démolitions, l'activité sera conséquente l'an prochain dans ce domaine avec pas moins de 4 démolitions d'immeubles de plus de 50 logements (L'Aigle – Les Vaux, Vimoutiers – Les Tuileries, Argentan – Tour Alsace Lorraine, Flers – les Fresneaux). Ainsi, **266 logements seront démolis au total**.

De même, **la déclinaison opérationnelle de projets inscrits** dans les programmes de rénovation urbaine financées **par l'ANRU débutera également en 2023**. Citons notamment le secteur de Flers où 4 opérations de constructions ou d'acquisitions-améliorations vont être engagées. Ces programmes sont le reflet d'un travail collaboratif avec les territoires et le symbole du renouveau de certains quartiers présentant des difficultés de tous ordres.

Bien que le contexte actuel soit peu propice à l'optimisme, **nous devons maintenir le cap et poursuivre nos actions sur tous les territoires de l'Orne**. Gageons que nous saurons relever les défis que nous réservent les mois à venir.

ORNE HABITAT
Votre solution logement

CAP 2023

RN 26, L'Aigle

Résidence Anatole France, Alençon

Perspective Le Parc, Tourouvre au Perche

Perspective Av. Meunier de la Raillière, La Ferté-Macé

Rédaction : Stéphanie Dubois et Arnaud Moulin

Mise en page et impression : Service Communication

Direction générale : l.guenon@orne-habitat.com
02 33 31 45 45
42, Rue du Général Fromentin - BP 76 - 61003 Alençon - Cedex 3

www.orne-habitat.com