

## ANNEXE AUX COMPTES DE L'EXERCICE 2022

### SOMMAIRE

	PAGES
<b>FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE</b>	<b>2</b>
I - FUSION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER 2023	2
II - IMPACTS DE LA GUERRE EN UKRAINE	2
III - DIVERSIFICATION DES FINANCEMENTS	2
IV - IMPACTS COMPTABLES DE LA REGLEMENTATION LIEE AUX ACTIVITES RELEVANT DU SIEG	3
<b>REGLES ET METHODES COMPTABLES</b>	<b>4</b>
I - METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION	4
II - METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU BILAN	4
III - MODIFICATIONS APPORTEES A LA PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS ET AUX METHODES D'EVALUATION	10
IV - ENGAGEMENTS HORS BILAN (non inclus dans l'annexe 5 de l'état réglementaire)	10
V - COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT	12
<b>RAPPORT SPECIFIQUE SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES</b>	<b>14</b>
I - CONVENTIONS REGLEMENTEES DE L'EXERCICE 2022	14
II - CONVENTIONS SUR OPERATIONS COURANTES	15
<b>EVENEMENTS POST-CLÔTURE</b>	<b>17</b>

## FAITS MAJEURS DE L'EXERCICE

### I - FUSION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2023

Les 3 OPH du Morbihan, Vannes Golfe Habitat, Lorient Habitat et Bretagne Sud Habitat, ont fusionné au 1<sup>er</sup> janvier 2023, à travers une transmission universelle de patrimoine (TUP) vers Bretagne Sud Habitat, redénommé « Morbihan Habitat ».

L'exercice 2022 est donc le dernier exercice comptable pour chacun des 3 OPH, et intègre, s'agissant de MH ex-BSH, les premières dépenses liées à la fusion, représentant au 31 décembre 2022 :

- une charge nette de 74 k€, égale à la différence entre des charges pour 1 393 k€ (honoraires sur les missions d'appui à la fusion, coûts liés à la migration informatique, et coûts liés à la communication) et des produits pour 1 319 k€ (aide de la CGLLS au regroupement des organismes),
- un investissement de 80 k€, correspondant aux premières licences acquises sur la convergence des logiciels.

### II - IMPACTS DE LA GUERRE EN UKRAINE

Les comptes 2022 intègrent les impacts économiques liés à la guerre en UKRAINE à travers l'inflation des postes de dépenses de l'Office, notamment liés aux :

- produits locatifs :
  - surcoûts liés aux charges récupérables de chauffage collectif,
  - dégradation des impayés,
- aux difficultés d'exécution des chantiers :
  - surcoûts des marchés passés relevant de l'imprévision,
  - retards de chantiers et reports de livraisons,
- au déséquilibre du budget de fonctionnement : répercussion de l'inflation à l'ensemble des postes budgétaires,
- au renchérissement du financement : relèvement des taux d'intérêts, notamment le taux du Livret A.

### III - DIVERSIFICATION DES FINANCEMENTS

#### 1 – Prêts « haut de bilan bonifiés »

L'évolution du modèle économique du logement social est notamment accompagnée par la mise en œuvre de nouveaux types de financement, sous la forme de prêts « haut de bilan », accordés par La Caisse des dépôts et bonifiés par Action logement en contrepartie de droits de réservation sur les logements financés. La finalité de ces prêts est ainsi d'accompagner le développement des organismes par une ressource de financement d'une durée de 40 ans, bonifiée par un différé d'amortissement et une gratuité des intérêts sur les 20 premières années.

Au 31 décembre 2022, les prêts souscrits à ce titre représentent un encours de 6 989 k€

#### 2 – Prêt relais

MH ex-BSH a souscrit en mars 2021 un prêt relais pour financer sur 24 mois 2 opérations de construction d'établissements d'habitat spécifique (ARZON résidence autonomie, et PLOERMEL résidence habitat jeunes). L'ingénierie financière associée à ces prêts neutralise les coûts du préfinancement par le placement des excédents de trésorerie sur un Livret A. La réduction de ces coûts bénéficie directement aux gestionnaires

des établissements construits, par un meilleur équilibre économique entre le coût de revient et la redevance quittance.

Ce prêt relais, d'un montant de 11,4 M€ sera remboursé à son échéance en 2023.

### 3 – Titres participatifs

La Loi ELAN a ouvert la possibilité pour les organismes de logement social d'émettre des titres participatifs dans l'objectif de renforcer leurs fonds propres. Un contrat-cadre a été négocié entre l'USH et la Banque des territoires en mobilisant ce financement sur une durée privilégiée de 15 ans moyennant un coupon (rémunération annuelle des titres), dont le taux est plafonné à 1,80% (addition d'un taux fixe calculé sur l'OAT à 20 ans et d'un taux variable calculé sur la variation du taux d'autofinancement locatif).

Le portefeuille des titres participatifs émis par MH ex-BSH est de 9 M€ au 31 décembre 2022, répartis ainsi :

Souscripteur	Date de souscription	Date prévisionnelle de rachat	Nominal
Banque des territoires	1 <sup>er</sup> avril 2021	31 mars 2035	5 000 000 €
Crédit-Agricole du Morbihan	1 <sup>er</sup> avril 2022	31 mars 2036	1 000 000 €
Action Logement Services	11 mai 2022	10 mai 2036	3 000 000 €

## IV - IMPACTS COMPTABLES DE LA REGLEMENTATION LIEE AUX ACTIVITES RELEVANT DU SIEG

L'évolution de la réglementation particulière au logement social, notamment européenne, impose une dissociation des activités relevant des Services d'Intérêt Economique Général (SIEG) de celles qui n'en relèvent pas. Cette dissociation se traduit par une comptabilité analytique distincte des produits et charges associés aux deux activités. La réglementation impose, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, d'affecter distinctement la part de résultat issue des activités relevant du SIEG, de celle issue des activités ne relevant pas du SIEG.

L'activité principale de Morbihan Habitat ex-Bretagne Sud Habitat, relative à la construction, la gestion technique, la gestion locative et/ou la vente de logements et établissements sociaux agréés relève de la définition du SIEG.

L'activité « hors SIEG » à MH ex-BSH recouvre :

- les logements non conventionnés à l'APL (commerces, gendarmeries, crèches, garages...),
- les prestations de services hors logement social (maîtrise d'ouvrage publique...),
- l'aménagement foncier (concessions et opérations sur foncier propre),
- les ventes hors patrimoine locatif social ou accession sociale (terrain à bâtir...),
- une partie sur les bâtiments liés à la structure (siège, agences, régies...).

Le résultat « hors SIEG » est déficitaire en 2022, à - 278 k€ dont - 380 k€ au titre de l'activité du pôle aménagement. Les projets de cessions foncières, dans le cadre du renouvellement urbain des quartiers les plus anciens, sur lesquels travaille le service aménagement devraient dégager des résultats excédentaires sur les prochains exercices qui compenseraient les déficits constatés aujourd'hui.

## REGLES ET METHODES COMPTABLES

### I - METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice, clos le 31 décembre 2022, sont établis dans le respect du plan comptable général et des dispositions particulières applicables aux différentes activités de MH ex-BSH, notamment :

- pour l'activité de logement social, le règlement ANC 2015-04 du 4 juin 2015,
- aux opérations d'aménagement relevant de convention publique, le règlement CRC n°99-05 du 23 juin 1999,
- pour les opérations d'aménagement autres que celles relevant de convention publique, l'avis du CNC des 12 juillet 1984 et 8 décembre 1993.

La comptabilité spécifique aux concessions d'aménagement est traduite principalement ainsi dans le bilan :

- **stocks et encours de production de bien** : pour le montant des coûts engagés en cumulé à la clôture de l'exercice, diminué de celui estimé des fonciers cédés,
- **comptes de régularisation actif ou passif** : pour la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et profits du concédant,
- **comptes de provisions pour risques et charges** : pour le montant des charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits est la méthode des coûts historiques et les comptes ont été établis en respectant les principes suivants :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,
- principe de prudence,
- non-compensation,
- principe d'intangibilité du bilan d'ouverture.

### II - METHODES D'EVALUATION DES POSTES DU BILAN

#### ACTIF :

##### 1 – Evaluation des actifs immobilisés

###### a) Immobilisations incorporelles

Il s'agit essentiellement :

- des baux emphytéotiques comptabilisés à leur valeur contractuelle et amortis sur la durée du bail,
- des logiciels acquis et amortis linéairement sur 4 ans.

###### b) Constructions neuves, acquisitions améliorations, renouvellements de composants

Ils sont comptabilisés à leur prix de revient (coût d'acquisition ou de production). Le prix de revient inclut les dépenses d'acquisition, les dépenses de construction ou d'amélioration ainsi que tous les coûts directement attribuables, engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue.

Les investissements sont ventilés en différents composants au regard de la nature des coûts engagés et des factures collectées auprès des différents corps de métier.

Nature des composants	Collectifs	Individuels
Structures des ouvrages	au réel	au réel
Chauffage collectif ou individuel	au réel	au réel
Ravalement et étanchéité	au réel	au réel
Electricité	au réel	au réel
Menuiseries extérieures	au réel	au réel

Conformément aux décisions du Conseil d'administration de MH ex-BSH, en date du 15 décembre 2005, et en application de l'article 423-22 du Code de la Construction et de l'Habitation, les durées et modes de calcul suivants s'appliquent :

Nature des composants	Durée	Taux initiaux <sup>(1)</sup>
Structures des ouvrages	50 ans	90,00 %
Chauffage collectif ou individuel	20 ans	2,50 %
Ravalement et étanchéité	15 ans	2,50 %
Electricité	25 ans	2,50 %
Menuiseries extérieures	25 ans	2,50 %

<sup>(1)</sup> Taux appliqués lors de la mise en place des composants en 2005. Depuis, ce sont les postes constatés réellement sur chaque nature qui sont décomposés.

Les dépenses de renouvellement de composants sont immobilisées, à l'exception des dépenses ponctuelles, correspondant à des travaux isolés et exceptionnels, d'un montant inférieur à 10 k€ HT, qui sont directement comptabilisées en charges de gros entretien.

c) Anciennes réhabilitations – compte 2134 « Travaux d'amélioration »

Ce compte a enregistré les coûts de réhabilitation antérieurs à la réforme comptable de 2005. La durée d'amortissement de ce compte est de 22 ans. Une sortie est constatée lors d'un renouvellement de composants, d'une cession ou d'une déconstruction.

d) Autres immobilisations corporelles

Comptes d'immobilisations	Durée
C/215 Installation techniques matériel outillage	3 à 5 ans
C/2182 Matériel de transport	4 à 5 ans
C/2183 Matériel informatique	1 à 5 ans
C/2184 Mobilier	2 à 10 ans
C/2188 Immobilisation corporelles diverses	3 à 5 ans

e) Immobilisations en cours

Sont comptabilisées à ce poste les immeubles dont la mise en service n'est pas encore réalisée. Ces immobilisations sont comptabilisées à leur valeur de production et seront transférées, à l'achèvement des travaux, en compte « immeuble de rapport » après ventilation du coût global par composant.

f) Dépréciations des actifs corporels immobilisés

En présence d'indice de perte de valeur, des tests de dépréciations sont réalisés sur les actifs immobilisés.

Une dépréciation est comptabilisée le cas échéant, à hauteur de la différence entre la VNC (valeur nette comptable) et la valeur de réemploi, calculée à la date de vacance du groupe locatif (date constatée sur les logements familiaux destinés à la déconstruction ou date prévisionnelle sur les établissements d'habitat spécifique en projet de reconstruction).

Sur l'exercice, une reprise pour dépréciation exceptionnelle nette de dotation a été comptabilisée pour 411 k€. Les dépréciations cumulées au bilan sont ainsi de 5 906 k€.

g) Immobilisations financières

Les titres de participation sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition. Si en fin d'exercice, la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée de la différence.

Ce poste est composé par les participations détenues dans la SA LES AJONCS (1 260 k€) et la SC Morbihan Habitat (20 k€).

Aucune dépréciation n'est constatée.

## 2 – Evaluation des stocks

Les stocks représentent essentiellement :

a) Les opérations d'accession à la propriété

Ces opérations comportent des logements vendus en location-accession ou accession sociale directe et la vente de terrains à bâtir hors concessions d'aménagement.

Une reprise sur provision pour dépréciation de stock a été constatée sur 2022 pour 60 k€, correspondant à la vente à perte de 3 terrains à bâtir (ancienne opération locative sur SAINT-NOLFF « Eco cité du pré vert », reconvertie en lots à bâtir pour limiter les pertes). Le solde de la provision pour dépréciation de stock de logements est nul au 31/12/2022.

b) Les concessions d'aménagement

Les règles d'évaluation des valeurs d'exploitation appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable général. Il existe une exception à ce principe général sur les en cours de concessions d'aménagement qui font l'objet de l'analyse ci-dessous.

Le montant figurant au bilan sous la rubrique encours de conventions d'aménagement résulte de la différence entre le cumul des dépenses HT (frais financiers et frais exceptionnels compris) et le montant des coûts de revient des éléments cédés, estimés en fin d'exercice, de manière globale, par application au coût de revient prévu par le compte rendu financier de la fraction établie comme suit :

- au numérateur → le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante,
- au dénominateur → le montant global des produits prévus par le compte rendu financier hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante.

La comptabilité traduit les concessions d'aménagement sous les rubriques du bilan suivantes :

- stocks / en cours de production de biens : pour le montant des coûts engagés en cumulé à la clôture de l'exercice diminué de celui estimé des éléments cédés,
- comptes de régularisation actif ou passif : pour la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et profits du concédant,
- compte de provisions pour risques et charges :
  - pour le montant des charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice,
  - pour le montant des risques de pertes à terminaison sur les opérations concédées aux risques du concessionnaire,
  - pour le montant des coûts de liquidation des opérations achevées.

### 3 – Evaluation des créances d'exploitation

Les créances d'exploitation sont inscrites pour leur valeur nominale et sont principalement composées :

- des créances sur locataires et organismes payeurs, au titre des loyers quittancés,
- des créances auprès des collectivités sur les concessions d'aménagement et mandats d'AMO ou maîtrise d'ouvrage,
- des subventions à recevoir de l'Etat ou autres collectivités locales, notifiées non encaissées,
- des dégrèvements de taxes foncières notifiés par l'administration dans le cadre de travaux d'économie d'énergie ou d'accessibilité handicapés,
- de la tva déductible.

#### a) Créances locataires

Les créances présentant un risque de non-recouvrement sont enregistrées en client douteux. Les provisions sur créances douteuses, d'un montant inférieur à 12 mois de loyers, sont constituées en fonction d'une évaluation du risque calculée à partir d'un observatoire établi par la FNOPH.

Taux de provision par zone de tension et par tranche des créances	Tendances observées		
	0 à 3 mois	3 à 6 mois	6 à 12 mois
Zone 3	4 à 6 %	25 à 30 %	45 à 50 %
Taux retenu par MH ex-BSH	5 %	27,50 %	47,50 %

Les créances d'une antériorité supérieure à 12 mois et sur locataires partis sont dépréciées à 100%.

Les dépôts de garantie ne sont pas déduits du montant de la provision.

Une perte est constatée dès lors que la créance ne peut être recouvrée au vu de la situation du créancier.

Les créances sur locataires partis sont prescrites et donc constatées en pertes, dès lors que leur antériorité est supérieure à 3 ans à la date de clôture de l'exercice, et qu'il est constaté une vacuité des procédures de recouvrement.

#### b) Autres créances

Les autres créances incluent notamment :

- **les débours sur les opérations en mandat pour les dépenses cumulées sur les opérations n'ayant pas fait l'objet de reddition** : Conformément aux directives énoncées dans le guide comptable de l'aménagement, c'est la position nette des créances et dettes à l'égard du mandant qui est reprise à l'actif ou au passif des comptes annuels.

Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

#### 4 – Disponibilités

Les disponibilités sont généralement placées sur des comptes sur Livret A et des créances négociables (dépôts à terme) comptabilisées à leur valeur nominale et dont les intérêts courus non échus sont constatés à la clôture de l'exercice.

#### 5 – Charges constatées d'avance

Ce poste est composé essentiellement des assurances « dommages ouvrage ». Conformément à un commentaire de l'instruction comptable applicable aux organismes de logements sociaux, la prime d'assurance « dommages ouvrage » est comptabilisée en charges à répartir (C/4862). A compter de la déclaration d'achèvement des travaux, la charge à répartir est étalée sur 10 ans par le compte de résultat (C/61621).

Cette méthode de comptabilisation est appliquée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 à l'ensemble des opérations.

Le solde de la charge à répartir au 31 décembre 2022 est de 568 k€ (dont 531 k€ au titre de l'assurance dommage ouvrage).

### PASSIF :

#### 1 – Comptabilisation des subventions d'investissement

Les subventions d'investissement sont comptabilisées au bilan dès leur notification. Les subventions qui financent les constructions ou acquisitions font l'objet d'un passage au compte de résultat selon le même rythme que l'amortissement de la structure qu'elles financent. Les subventions affectées au terrain sont amorties de manière linéaire sur 10 ans. Les subventions finançant les travaux d'amélioration et de réhabilitation sont rapportées au résultat selon le même rythme d'amortissement de ces travaux.

Les subventions et participations des collectivités aux concessions d'aménagement foncier sont comptabilisées à l'encaissement, conformément aux obligations spécifiques de présentation des Comptes Rendus Annuels aux Collectivités Locales (CRACL) relatifs à l'avancement de l'opération concédée.

#### 2 – Provision pour risques et charges

Les soldes des provisions pour risques et charges sont répartis sur plusieurs postes :

- les allocations « chômage » : couverture de la période restant à courir pour 149 k€,
- les indemnités de départ en retraite : provisions sur les salariés sous contrat de travail pour 418 k€,
- les médailles du travail pour 117 k€,
- les provisions pour gros entretien pour 3 851 k€,
- les provisions pour divers litiges liés à l'activité pour 59 k€,
- les provisions pour litiges salariés pour 12 k€,
- les provisions pour risques de pertes à terminaison évalués sur l'aménagement pour 190 k€,
- les provisions pour neutraliser du boni sur les opérations de concession pour 708 k€,
- les provisions pour charges prévisionnelles sur concessions d'aménagement pour 1 338 k€.

##### a) Allocations « chômage »

MH ex-BSH ayant opté pour le régime d'auto-assurance, doit prendre en charge l'indemnisation couvrant la période de chômage des personnes quittant l'Office. Les provisions « chômage » sont estimées au regard de la sortie « probable » de ressources.



b) Indemnités de départ en retraite

L'obligation de combinaison des comptes des trois OPH au sein de la SC Morbihan Habitat se traduit par une convergence des estimations de la provision pour indemnités de départ en retraite. La provision est ainsi calculée à partir d'hypothèses communes aux 3 OPH, contribuant à fiabiliser le niveau de passif social lié à ces indemnités :

- l'âge de départ est évalué à 65 ans, sauf situations individuelles identifiées,
- l'assiette de calcul de l'indemnité, constituée par le salaire brut, est revalorisée de 1% par an jusqu'à la date du départ,
- l'indemnité est pondérée d'un coefficient de « turn-over » et d'une table de mortalité.

L'utilisation d'un outil de calcul commun a conduit à réévaluer la provision à 418 k€ en 2022 (+ 48 k€ par rapport à 2021).

c) Médailles du travail

Les provisions pour médailles du travail sont calculées par catégorie de personnel, en fonction de l'âge moyen, de l'ancienneté moyenne et de la catégorie du salarié et en tenant compte de la probabilité d'être présent à l'âge requis pour solliciter la médaille du travail.

d) Provision pour gros entretien

La provision pour gros entretien a également fait l'objet d'une convergence des estimations, par les trois OPH réunis au sein de la SC Morbihan Habitat, en retenant une programmation sur trois années prospectives. Les dispositions de calcul de la provision reposent sur :

- l'élaboration d'une programmation pluriannuelle de dépenses, établie immeuble par immeuble sur 3 années prospectives,
- sur un rattrapage des dotations à la provision, en fonction de la date prévisionnelle de réalisation des travaux et du cycle de renouvellement des travaux programmés,
- sur une reprise de provision dès lors que les travaux programmés sont réalisés en totalité ou déprogrammés suite à changement d'orientation (réhabilitation lourde par exemple).

e) Provision pour litiges

Les provisions pour litiges sont déterminées sur la base d'une évaluation des risques estimés par MH ex-BSH au regard des demandes formulées par des tiers.

f) Provision pour risques de pertes à terminaison sur concessions d'aménagement

Le résultat à terminaison d'une concession d'aménagement est influencé par de nombreux aléas et les prévisionnels relatifs aux opérations concédées aux risques du concessionnaire ou à risques partagés peuvent présenter des pertes à terminaison ou des passifs éventuels. Ceux-ci sont provisionnés dans les comptes dès lors qu'ils sont probables (à défaut, ils constituent des passifs éventuels).

Les provisions pour risques et charges sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation de la sortie de ressources nécessaire à l'extinction de l'obligation déterminée. Ces provisions s'élèvent à **190 k€** sur les concessions transférées d'EADM à MH ex-BSH. Elles concernent les opérations suivantes :

- MARZAN – ZAC de Kertuy Kerrolay, pour 130 k€,
- St VINCENT s/OUST – Lotissement La Croix Gaudin, pour 60 k€,

g) Provision pour neutralisation du boni sur opérations de concession

Le bénéfice d'une concession n'est dégagé qu'à la clôture définitive de l'opération du fait de la nature des contrats et des obligations d'ordre public qui pèsent sur le concessionnaire et en vertu du principe de prudence. En cours de concession, ce résultat est neutralisé par la constitution d'une provision. Son montant est de **708 k€** à fin 2022.

h) Provision pour charges prévisionnelles sur concessions d'aménagement

Conformément au principe comptable de l'avancement, il convient en fin de chaque exercice de sortir des stocks le coût des biens ou droits cédés au cours d'un exercice.

Selon les préconisations du Conseil National de la Comptabilité l'estimation du coût des biens cédés est effectuée à partir des comptes rendus financiers annuels des concessions selon la formule : coût de revient prévisionnel cumulé \* le ratio (produit dégagé au 31-12- N / produit prévisionnel cumulé).

Si les coûts globaux engagés au 31-12-N sont inférieurs aux coûts estimés selon cette méthode des biens cédés alors une provision pour charges prévisionnelles est constituée pour la différence.

Ces provisions n'ont pas d'incidence sur le résultat.

Les provisions pour charges prévisionnelles s'élèvent à **1 338 k€**.

### **3 – Produits constatés d'avance**

Ce poste comprend essentiellement des indemnités perçus dans le cadre de sinistre et qui seront constatées au compte de résultat sur le même exercice que l'engagement de la dépense.

## **III - MODIFICATIONS APPORTEES A LA PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS ET AUX METHODES D'EVALUATION**

La conduite d'opération réalisée par la SA Les Ajoncs, dans le cadre du mandat de gestion des établissements d'habitat spécifique, est comptabilisée sur 2022 directement dans le compte d'immobilisation concerné (construction neuve, réhabilitation). Cette modification est justifiée par l'application de la TVA à la facturation de cette mission, et par la régularisation en TVA réduite par la méthode de la LASM (Livraison À Soi Même).

Sur les exercices précédents :

- la conduite d'opération réalisée par Les Ajoncs et facturée au taux de 3 %, était comptabilisée en charges,
- et le montant décompté, au coût de revient de l'opération, était comptabilisé en produits.

L'impact de cette modification de comptabilisation se traduit par une minoration des produits et des charges de **285 k€** sur l'exercice 2022.

## **IV - ENGAGEMENTS HORS BILAN (non inclus dans l'annexe 5 de l'état règlementaire)**

### **1 – Solde de la participation pour couverture des dépenses de gros entretien et renouvellements de composants**

Les soldes positifs de la « participation aux dépenses de gros entretien et renouvellements de composants », consolidés sur l'ensemble du patrimoine d'habitat spécifique, représentent **9 040 k€** au 31 décembre 2022, dont 306 k€ provisionnés au titre des travaux de gros entretien.

## 2 – Garanties sur emprunts

Le montant de nos emprunts en cours de garantie par les collectivités territoriales représente **345 092 k€**, répartis entre les communes, les groupements de communes et le Conseil départemental du Morbihan, dont 4 077 k€ au titre des emprunts souscrits en financement des concessions d'aménagement.

Le cadre réglementaire applicable aux concessions d'aménagement plafonne à 80% la garantie des emprunts par les collectivités contractantes.

## 3 – Indemnités « chômage »

Une provision est constituée pour couvrir les droits restants des anciens salariés de MH ex-BSH, qui sont aujourd'hui indemnisés au titre des allocations « chômage » (cf. ci-avant, « II – PASSIF – 2 a) Allocations chômage »).

D'autres salariés ont quitté MH ex-BSH avec un « compteur » de droits à allocations « chômage », pouvant être exercé sur une période de 5 années suivant la fin du contrat à MH ex-BSH. Ces droits, non provisionnés aujourd'hui, constituent un « passif éventuel » évalué au 31 décembre 2022 à **217 k€** pour 19 salariés cumulant 7 331 jours d'indemnisation maximale.

## 4 – Les prêts « haut de bilan bonifiés »

Ces prêts, mentionnés au « III -1 des faits majeurs », sont intégrés aux engagements « hors bilan », considérant l'impact de leurs annuités à partir de la 21<sup>ème</sup> année suivant leur souscription. Conformément à la stratégie financière délibérée en Conseil d'administration, les prêts « haut de bilan » souscrits par MH ex-BSH sont tous affectés à des opérations de logements neufs. Les annuités correspondent sont donc comprises dans le bilan d'équilibre financier à 50 ans de ces opérations locatives.

Le tableau ci-après présente les premiers impacts de ces annuités pour chaque prêt souscrit (calculé à partir d'une hypothèse de Livret A à 1,50 %) :

Synthèse des PHB (en k€)									
Campagne de prêts	Nominal	Reste à débloquer	Annuités prévisionnelles sur les 1 <sup>ère</sup> échéances d'amortissement						Echéance des prêts
			2038	2039	2040	2041	2042	2043	
PHB 1 tranche 1	1 794	0	113,9	112,7	111,5	110,3	109,1	107,9	2057
PHB 1 tranche 2	700				44,4	43,9	43,5	43	2059
PHB 2 tranche 1	1 380	60			89,7	88,6	87,6	86,5	2059
PHB 2 tranche 2	1 675	220				108,8	107,6	106,3	2060
PHB 2 tranche 3	1 440	90					93,6	92,5	2061
PHB 3 réallocation	0	0							
<b>TOTAL</b>	<b>6 989</b>	<b>370</b>	<b>113,9</b>	<b>112,7</b>	<b>245,60</b>	<b>351,60</b>	<b>441,40</b>	<b>436,20</b>	

## V - COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

### Evaluation du complément de prix de rachat de la SEM EADM

La société d'aménagement EADM a rejoint MH ex-BSH, par une transmission universelle de patrimoine (TUP) à effet du 30 décembre 2020. Les conditions de rachat de la SEM EADM par MH ex-BSH comportent un prix de rachat en deux parties :

- une **partie fixe** égale à la situation nette de la société au 30 juin 2020 (1 518 k€), minorée des risques de pertes financières estimés sur une liste d'opérations en concessions (1 070 k€), soit 448 k€,
- un **complément de prix** déterminé en fonction d'une éventuelle variation du montant des résultats (estimé ou réel) de chacune des opérations de concession transférées, arrêté cinq ans après la date d'effet de la transmission universelle de patrimoine d'EADM à MH ex-BSH (soit au 30 décembre 2025).

Ces conditions sont traduites dans les comptes de MH ex-BSH par un « boni de rachat », comptabilisé au « C/1042 Prime de fusion », pour **662 k€** calculés ainsi :

Risques de pertes financières estimés sur les opérations en concessions transférées	1 069 697 €
Résultat déficitaire d'EADM au titre de l'exercice 2020	- 611 729 €
Résultat déficitaire d'EADM du 1 <sup>er</sup> semestre 2020 intégré au prix de rachat par MH ex-BSH	+ 296 255 €
Provisionnement des indemnités de départ à la retraite des salariés d'EADM	- 91 788 €

L'éventuel complément de prix, dès lors que l'évaluation des risques présente une probabilité suffisamment forte, fera l'objet d'une provision dans les comptes de MH ex-BSH, puis, s'il y a versement, d'une imputation sur le boni comptabilisé en capitaux propres.

Le risque financier des opérations de concessions (cf. tableau ci-après) est actualisé au 31 décembre 2022 à **504 k€**, dont :

- 33 k€ au titre des pertes constatées par les clôtures d'opération,
- 281 k€ relevant d'un passif éventuel, correspondant à une sortie de ressources présentant des niveaux de certitude ou de probabilité moindres, et qui n'est pas comptabilisé faute de probabilité ou d'estimation fine de montant suffisantes,
- 190 k€ relevant d'un passif probable faisant l'objet d'une provision dans les comptes de MH ex-BSH.

Opérations en concession évaluées dans la TUP	Risque financier estimé initialement (minoration du prix de rachat d'EADM)	Résultat des opérations clôturées	Estimation du résultat éventuel (à terminaison au 31-12-2022)	Evaluation du passif probable (provision au 31-12-2022)
SAINT-JACUT-LES-PINS (n°120)	0 €	0 €		
SAINT-AVE – ZAC de Beausoleil (n°121)	0 €		0 €	0 €
ELVEN – ZAC centre-bourg (n°122)	0 €	0 €		
BILLIERS – ZAC du Los Mer (n°123)	0 €		0 €	0 €
St GILDAS DE RHUYS – Lotissement Le Clos d'Arzhig (n°124)	- 14 000 €	- 32 900 €		
AMBON – ZAC du Ponant (n°125)	0 €		0 €	0 €
LAUZACH – ZAC d'Ar Graell (n°131)	0 €		0 €	0 €
GOURHEL – Lotissements de la Longue Raye et des Perchettes (n°132)	0 €		0 €	0 €
LE BONO – ZAC de Mané Mourin Lavarion (n°134)	0 €		0 €	0 €
St-NOLFF – ZAC de la Cité du pré vert (n°135)	+ 250 000 €		+ 290 000 €	0 €
MARZAN – ZAC de Kertuy Kerrolay (n°138)	- 350 000 €		- 270 000 €	130 000 €
THEIX-NOYALO – Lotissement la Grée du Loc (n°140)	- 70 000 €		0 €	0 €
St VINCENT s/OUST – Lotissement La Croix Gaudin (n°143)	- 200 000 €		- 100 000 €	60 000 €
LA VRAIE CROIX – ZAC des hameaux verts (n°144)	- 150 000 €		0 €	0 €
SENE – ZAC cœur de Poulfanc (n°145)	0 €		0 €	0 €
ARZAL – Aménagement du centre bourg Kergourd (n°147)	0 €		0	0 €
LOCQUELTAS – Aménagement du bourg Le hameau St Gildas (n°148)	+ 60 000 €		+ 114 955 €	0 €
SARZEAU – Habitat centre-ville Francheville (n°150)	0 €		0 €	0 €
PLUMERGAT – Création d'une ZAC sud du bourg (n°151)	- 50 000 €		0 €	0 €
MUZILLAC – ZA de la Lande Baule (n°153)	0 €		0 €	0 €
BAUD – ZAC des oiseaux (n°156)	- 100 000 €		- 60 000 €	0 €
MONTERBLANC – Secteur Kerentrec'h et Pont Morio (n°157)	0 €		0 €	0 €
PLOEMEL – ZAC de la gare (n°159)	0 €		0 €	0 €
PLESCOP – ZAC Park Nevez (n°160)	0 €		0 €	0 €
PLOERMEL – ZAC de la Noé-verte (n°161)	0 €		0 €	0 €
CARNAC – Parc Bellan et Parc Bellevue (n°152)	- 445 697 €		- 445 697 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>- 1 069 697 €</b>	<b>- 32 900 €</b>	<b>- 470 742 €</b>	<b>190 000 €</b>

Opération clôturées

## RAPPORT SPECIFIQUE SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Les articles L.423-10 à L.423-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation fixent les modalités de gestion des conventions réglementées, définies par les articles L.225-38 à L.225-42 ou L.225-86 à L.225-90 du Code de Commerce.

Contrairement aux sociétés commerciales, les conventions réglementées passées par un Office Public de l'Habitat ne font pas l'objet d'un rapport spécial du Commissaire aux comptes. Afin de garantir l'information des tiers, l'annexe littéraire expose un rapport sur les conventions réglementées de l'exercice 2022, préalablement autorisées par le Bureau ou Conseil d'administration.

Une information sur les conventions sur opérations courantes passées avec des personnels de MH ex-BSH complète ci-après le rapport sur les conventions réglementées.

### I - CONVENTIONS REGLEMENTEES DE L'EXERCICE 2022

CONVENTIONS REGLEMENTEES DE L'EXERCICE 2022					
Énumération des conventions soumises à l'approbation des administrateurs	Nom des administrateurs intéressés par les conventions	Nature et objet des conventions	Modalités des conventions (montants budgétés)	Importance des fournitures livrées ou des prestations de services fournies	Montant des sommes versées ou reçues au cours de l'exercice
<b>1 - Conventions réglementées liées au mandat de gestion avec la Société LES AJONCS</b>					
Gestion courante des établissements (mandat signé le 8 juillet 2020)	Marie-Hélène HERRY, Olivier HOUSSAY, et Nicolas JAGOUDET	Gestion par la société LES AJONCS de 54 établissements d'habitat spécifique, propriétés de MH ex-BSH	Rémunération calculée sur les frais de gestion encaissés auprès des gestionnaires d'établissement (65%)	Prestations réalisées conformément à la convention de mandat de gestion	464 308 €
Conduite d'opération sur opérations	Marie-Hélène HERRY, Olivier HOUSSAY, et Nicolas JAGOUDET	Mission de conduite d'opération sur 6 établissements d'habitat spécifique	Rémunération calculée à 3 % du coût de revient TTC des travaux	Prestations réalisées conformément à la convention de mandat de gestion	285 010 €
<b>2 – Vente d'un bien entre organismes de logements sociaux (pour lesquels des administrateurs sont communs)</b>					
Néant					
<b>3 – Conventions réglementées liées à la participation dans la SC Morbihan Habitat</b>					
Convention de domiciliation de la SC Morbihan Habitat	Marie-Hélène HERRY, Marie-Jo LE BRETON, Pierre GUEGAN, Stéphanie DOYEN, Soizic PERRAULT et Bernard CAUDAL	Convention du 2 juillet 2020, fixant le siège social de la SCMH dans les locaux de l'OPH exerçant la Présidence du Directoire	Mise à disposition gratuite des locaux au titre du siège social de la SCMH	Adresse postale de la SCMH	0 €
Convention de mise à disposition de personnels à la SC Morbihan Habitat	Marie-Hélène HERRY, Marie-Jo LE BRETON, Pierre GUEGAN, Stéphanie DOYEN, Soizic PERRAULT et Bernard CAUDAL	Convention fixant les conditions de mise à disposition de personnels de l'OPH	Mise à disposition moyennant la facturation d'un coût horaire forfaitaire de 31 €.	Facturation en 2022 de 71 heures au titre de 47 groupes de travail	2 201 €

## II - CONVENTIONS SUR OPERATIONS COURANTES

Les articles L.423-10 et L.423-11 ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales. La liste et l'objet de ces conventions sont communiqués par la Présidente aux membres du conseil d'administration.

### CONVENTIONS SUR OPERATIONS COURANTES EN 2021

Enumération des conventions soumises à l'information des administrateurs	Nom des personnels intéressés par les conventions	Nature et objet des conventions	Modalités de publicité	Instance de validation de la convention courante	Montant des sommes versées ou reçues au cours de l'exercice
<b>1 – Vente d'un bien immobilier ou foncier à des personnels de MH ex-BSH</b>					
Vente d'une maison neuve à THEIX en location-accession	JAOUEN Marielle	Acte notarié signé le 28-04-2022	Site internet de MH ex-BSH	Direction générale	Loyers = 7 611 € Prix de vente = 151 445 €
Vente d'une maison neuve à AURAY en location-accession	LE PAVIC Camille	Contrat de réservation signé le 30-09-2020 pour une entrée dans les lieux en juin 2023	Site internet de MH ex-BSH	Direction générale	Loyers = 2 947 € Prix de vente = 185 000 € (hors minoration)
<b>2 – Location à des personnels de MH ex-BSH</b>					
Location d'un logement social	ALIX Paul	Contrat de location (jusqu'à sa date de départ de l'Office, le 31-01-2022)	Site internet de MH ex-BSH	CAL et Direction générale	Loyers = 711 € (8 542 € pour l'année)
Location d'un logement social	BELLEGO Patricia	Contrat de location	Site internet de MH ex-BSH	CAL et Direction générale	Loyers = 5 925 €
Location d'un logement social	BORONAD Alexandre	Contrat de location (jusqu'à sa date de départ de l'Office, le 21-09-2022)	Site internet de MH ex-BSH	CAL et Direction générale	Loyers = 3 368 € (4 661 € pour l'année)
Location d'un logement social	BOURDIEC Alizée	Contrat de location	Site internet de MH ex-BSH	CAL et Direction générale	Loyers = 6 342 €
Location d'un logement social	CONAN Gwenaël	Contrat de location	Site internet de MH ex-BSH	CAL et Direction générale	Loyers = 4 475 €
Location d'un logement social	CORVEC Gwenaël	Contrat de location (jusqu'à sa date de départ de l'Office, le 18-02-2022)	Site internet de MH ex-BSH	CAL et Direction générale	Loyers = 1 037 € (7 779 € pour l'année)
Location d'un garage	COUTY Mickaël	Contrat de location	Site internet de MH ex-BSH	CAL et Direction générale	Loyers = 430 €
Location d'un logement social	DANET Angélique	Contrat de location	Site internet de MH ex-BSH	CAL et Direction générale	Loyers = 1 300 €
Location d'un logement social	GAMMALAME Jérôme	Contrat de location (jusqu'à sa date de départ de l'Office, le 16-02-2023)	Site internet de MH ex-BSH	CAL et Direction générale	Loyers = 6 031 €
Location d'un garage	GUILLOT Laurent	Contrat de location	Site internet de MH ex-BSH	CAL et Direction générale	Loyers = 427 €
Location d'un logement social	KERVADEC Frédérique	Contrat de location	Site internet de MH ex-BSH	CAL et Direction générale	Loyers = 5 053 €
Location d'un logement social	LASFARGUES Jean-Pierre	Contrat de location	Site internet de MH ex-BSH	CAL et Direction générale	Loyers = 4 939 €
Location d'un logement social	LE DOUARIN Marie-Noëlle	Contrat de location	Site internet de MH ex-BSH	CAL et Direction générale	Loyers = 5 689 €

Location d'un logement social	LE GALLO Sophie	Contrat de location	Site internet de MH ex-BSH	CAL et Direction générale	Loyers = 5 585 €
Location d'un garage	LE NORMAND Thierry	Contrat de location	Site internet de MH ex-BSH	CAL et Direction générale	Loyers = 588 €
Location d'un logement social	LOAEC Alexandra	Contrat de location	Site internet de MH ex-BSH	CAL et Direction générale	Loyers = 5 993 €
Location d'un garage	MARIE Yvan	Contrat de location	Site internet de MH ex-BSH	CAL et Direction générale	Loyers = 544 €
Location d'un logement social	MORVAN Amel	Contrat de location	Site internet de MH ex-BSH	CAL et Direction générale	Loyers = 7 990 €
Location d'un logement social	ROY Jean-Claude	Contrat de location	Site internet de MH ex-BSH	CAL et Direction générale	Loyers = 6 579 €



## **EVENEMENTS POST-CLÔTURE**

Comme indiqué en « faits majeurs », titre I, les 3 OPH du Morbihan, Vannes Golfe Habitat, Lorient Habitat et Bretagne Sud Habitat, ont fusionné au 1er janvier 2023, à travers une transmission universelle de patrimoine (TUP) vers Bretagne Sud Habitat, redénommé « Morbihan Habitat ».

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture sur le nouveau périmètre de l'Office, constitué par Vannes Golfe Habitat, Lorient Habitat et Bretagne Sud Habitat.