



BRETAGNE SUD HABITAT

056-275600047-20220705-20-DE

Réception par le Préfet : 05-07-2022

Publication le : 05-07-2022

Nombre de conseillers		DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 22 JUIN 2022	
En exercice	23	Date de la convocation	10 06 2022
Quorum	16		
Présents	18	N° de la délibération	5 – CA 22 06 2022
Représentés	4	Service	Direction Administrative et Financière – Service contrôle de gestion
Votants	22		

OBJET	Mise à jour de la prospective financière 2022 - 2031
Le 22 juin 2022 à 14h00, les membres du Conseil d'administration se sont réunis au siège de Bretagne Sud Habitat, 6 avenue Edgar Degas à Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente.	

Conseil d'administration du 10 décembre 2021	Vote du budget pour l'année 2022 et mise à jour de la prospective 2021 – 2030
Conseil d'administration du 27 avril 2022	Rapport annuel de gestion, approbation des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2021, rapport du Commissaire aux comptes, quitus et affectation du résultat

Participants (18) : Mme Marie-Hélène HERRY, Mme Marie-Jo LE BRETON, M. Nicolas JAGOUDET, M. Pierre GUEGAN, Mme Myrienne COCHE, M. David ROBO (ne vote plus à partir de la délibération N°10), Mme Christine LE STRAT, M. Olivier HOUSSAY, M. Marc BOUTRUCHE, Mme Elise DEMAY, M. Jean-Jacques TROMILIN, M. Jérôme PINSARD, Mme Huguette LE CAHEREC, M. Dominique RIO, M. Hervé JEGO, M. Jean-Noël TEXIER, Mme Cécile FRANCHET, M. Loïc HIRRIEN,

Excusés ayant donné pouvoir (4) : Mme Soizic PERRAULT (pouvoir à Mme Marie-Jo LE BRETON), Mme Stéphanie DOYEN (pouvoir à Mme Marie-Hélène HERRY), Mme Marie-Anne LE BOURLAY (pouvoir à Mme Huguette LE CAHEREC), M. David HADJEB (pouvoir à M. Hervé JEGO).

Excusé (1) : M. Bernard CAUDAL

La prospective financière actualisée sur 10 ans (jusqu'en 2031) s'inscrit dans la trajectoire présentée au Conseil d'administration du 10 décembre 2021, qui intégrait les dernières évolutions du modèle économique du logement social.

Cette prospective est réalisée à partir de l'arrêté des comptes annuels 2021, délibéré en avril dernier, et des hypothèses actualisées d'évolution des principales variables macro-économiques, à savoir :

- le taux du Livret A : **1,80 %** à partir du 1^{er} août 2022,
- l'indice de revalorisation du coût de la construction : + **1,60 % par année**,
- l'indice de revalorisation des loyers : + **1,50 % par année**,
- l'indice du taux de vacance volontaires et non volontaires : **2,50 %**,
- l'indice du taux d'impayés : **1 %**.

Les calculs financiers sont établis à partir de l'outil VISIAL et comportent la synthèse des résultats prévisionnels en annexe de la présente délibération, reposant sur les hypothèses d'activité ci-après :

- l'activité de BSH progresse régulièrement sur 10 ans, avec une croissance nette du patrimoine de 1 944 logements (+ 1,35 % par année), soit un patrimoine de 15 901 logements à l'horizon de 2031,
- les produits locatifs sont impactés, chaque année, par la réduction de loyer solidarité (RLS), à hauteur de 3 M€ à partir de 2023,
- les charges externes (politique d'entretien, frais de gestion, charges de personnel) suivent l'inflation annuelle, à l'exception des cotisations CGLLS dont le coût est évalué en moyenne annuelle à **1,5 M€**,
- le remboursement de la dette suit la progression des investissements et se traduit par une augmentation des annuités d'emprunt de près de **7,6 M€**, le taux d'endettement restant néanmoins positionné autour des **41 %** des loyers.



Cette seconde hypothèse intègre un abattement sur les investissements (opérations non identifiées), calculé à - 20 % sur les constructions neuves, les réhabilitations et les rénovations énergétiques, et - 10 % sur les renouvellements de composants.

Le tableau ci-après synthétise les volumes d'investissements et de ventes de patrimoine, comparés au PSP initial, calculés avant et après abattement de la programmation de ces opérations non identifiées.

Dans le tableau ci-dessous, vous sont présentées deux propositions :

- la première reprend les modes de calculs habituels tels qu'ils vous ont été proposés chaque année en CA depuis 2013,
- la seconde tient compte des écarts observés entre les perspectives d'une part et les résultats annuels, d'autre part.

HYPOTHESES D'ACTIVITE	PSP (2018 – 2027)		PROGRAMMATION 2022 - 2031			
	LOGEMENTS	MONTANTS	AVANT ABATTEMENT		APRES ABATTEMENT	
			LOGEMENTS	MONTANTS	LOGEMENTS	MONTANTS
RENOUVEL ^{TS} DE COMPOSANTS	2 640	42 M€	NC	77 M€	NC	75 M€
REHABILITATION	678	22 M€	1 202	63 M€	1 142	60 M€
RENOVATION ENERGETIQUE	935	13 M€	1 603	82 M€	1 333	67 M€
PRODUCTION DE LOGEMENTS	2 154	236 M€	4 008	555 M€	3 399	511 M€
DECONSTRUCTIONS	↓ - 515	9 M€	↓ - 597	14 M€	↓ - 597	14 M€
VENTES (PRODUITS NETS)	↓ - 940	- 59 M€	↓ - 808	- 62 M€	↓ - 808	- 62 M€
TOTAL	↓ + 699	263 M€	↓ + 2 603	729 M€	↓ + 1 994	665 M€

Dans ces deux scénarii, on observe que :

1. La maîtrise des charges et de l'endettement dans un contexte de développement de l'activité, contribue à maintenir l'**autofinancement** autour des **7 M€** en moyenne annuelle, soit un ratio moyen sur les produits d'activité (loyers et produits financiers) supérieur à **10,8 %**.
2. Ces résultats, complétés de ceux issus des ventes de patrimoine, pour **6,2 M€** en moyenne annuelle (vente des fonciers libérés par les déconstructions et vente des logements anciens sur un rythme de 80 ventes en moyenne annuelle) constituent les fonds propres mobilisés en financement des différentes opérations d'investissement.

La politique d'investissement est calée sur un budget de **727 M€**, dont **150 M€** au titre des fonds propres (contre 141 M€ dans la prospective présentée en décembre 2021). Le **potentiel financier à terminaison** baisse chaque année du fait de la mobilisation croissante des fonds propres sur ces investissements :

- Son solde à fin 2031 est de **17,6 M€**, après déduction de 17 M€ de provisions principalement attachées aux établissements d'habitat spécifique (solde des participations « GE RC », affectées aux travaux sur ces établissements).
- Le recours aux fonds propres, issus des résultats annuels et du potentiel financier (45,4 M€ à fin 2021) permet de maîtriser le taux d'endettement autour des **41 %** en moyenne annuelle sur 10 ans.

Cette trajectoire financière, présentée en annexe, confirme les marges de manœuvre nécessaires aux besoins d'entretien du parc et aux enjeux de développement. Ce scénario qui prend en compte la fusion des 3 OPH d'une part, et les prochaines hypothèses d'évolution des principaux indices d'autre part, nous donnera la possibilité de déterminer les potentialités et arbitrages sur les futurs investissements, ainsi que les modalités de financement à développer pour atteindre nos objectifs.



BRETAGNE SUD HABITAT

Le Conseil d'administration, à la majorité des membres présents ou représentés :

- prend acte des orientations économiques retenues à l'appui de la prospective financière établie sur 10 ans (de 2022 à 2031),
- autorise le Directeur général à diffuser les résultats et les données de calcul dans le cadre des échanges avec les financeurs, les institutions fédérales et la gouvernance de la **SC MORBIHAN HABITAT**.

Pour extrait certifié conforme
Le Directeur Général,



Erwan ROBERT

Synthèse (présentation Marges)

		En K€										
		2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
Patrimoine locatif logts et foyers		2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
Livraisons			472	423	403	537	431	493	160	160	160	160
- Ventes			- 70	- 82	- 80	- 82	- 84	- 85	- 83	- 80	- 82	- 80
- Démolitions			- 148	- 241	- 137	- 20	0	- 51	0	0	0	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12		13 907	14 161	14 261	14 447	14 882	15 229	15 586	15 663	15 743	15 821	15 901
Exploitation		2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
Loyers patrimoine de référence Theorique lgts		49 294	49 560	50 303	51 058	51 824	52 601	53 390	54 191	55 004	55 829	56 666
Foyers		7 130	7 260	7 085	6 656	6 516	5 352	4 918	4 880	4 844	4 622	4 599
Autres		2 472	2 508	2 542	2 578	2 613	2 651	2 688	2 725	2 763	2 802	2 842
Impact des Ventes et Démolitions			- 695	- 1 587	- 2 346	- 3 014	- 3 433	- 4 053	- 4 488	- 4 924	- 5 382	- 5 842
Impact des Travaux			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des Opérations nouvelles (y cis lots annexes)			1 295	3 150	4 693	7 538	10 813	13 686	14 918	16 198	17 487	18 808
Perte de loyers / vacance logements		- 1 661	- 1 390	- 1 288	- 1 331	- 1 403	- 1 461	- 1 506	- 1 548	- 1 592	- 1 637	- 1 684
Total loyers quittancés avant RLS (logts, foyers et annexes)		57 235	58 538	60 205	61 308	64 073	66 523	69 124	70 678	72 293	73 721	75 390
Total RLS		- 2 193	- 2 202	- 3 005	- 2 995	- 2 979	- 2 955	- 2 935	- 2 916	- 2 901	- 2 879	- 2 861
Total loyers quittancés nets de RLS (logts, foyers et annexes)		55 042	56 336	57 200	58 313	61 094	63 568	66 189	67 762	69 392	70 842	72 529
Annuités Patrimoine de référence		- 20 793	- 20 481	- 20 681	- 20 252	- 19 546	- 18 767	- 18 002	- 16 936	- 16 647	- 15 333	- 14 178
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des Travaux & Renouvl't de Composants			- 119	- 744	- 1 427	- 2 370	- 2 864	- 3 350	- 3 614	- 3 882	- 4 201	- 4 470
Annuités des Opérations nouvelles			- 817	- 1 733	- 2 405	- 4 331	- 6 268	- 7 395	- 8 579	- 8 574	- 9 177	- 9 792
Total annuités emprunts locatifs		- 20 793	- 21 417	- 23 158	- 24 084	- 26 247	- 27 899	- 28 747	- 28 529	- 29 103	- 28 711	- 28 440
TFPB		- 5 098	- 5 164	- 5 253	- 5 238	- 5 195	- 5 144	- 5 169	- 5 212	- 5 222	- 5 279	- 5 355
Maintenance du parc (y compris régie)		- 10 771	- 10 454	- 10 441	- 10 759	- 11 062	- 11 415	- 11 669	- 11 938	- 12 214	- 12 498	- 12 790
Coûts des Impayés		- 1 128	- 946	- 572	- 583	- 611	- 636	- 662	- 678	- 694	- 708	- 725
Charges non récupérées		- 195	- 153	- 142	- 146	- 154	- 161	- 166	- 170	- 175	- 180	- 185
Marge brute locative		17 057	18 202	17 634	17 503	17 825	18 313	19 776	21 235	21 984	23 465	25 033
Marge brute des autres activités		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personnel (corrige du personnel de régie)		- 10 129	- 10 038	- 10 163	- 10 360	- 10 561	- 10 766	- 10 975	- 11 188	- 11 405	- 11 626	- 11 851
Frais de gestion, autres charges et autres charges financières		- 5 038	- 7 827	- 5 118	- 5 127	- 5 209	- 5 366	- 5 453	- 5 541	- 5 546	- 5 728	- 5 828
Production immobilisée		775	1 614	1 560	1 345	1 948	1 429	1 375	921	775	763	783
Autres produits courants		2 189	5 115	2 396	2 616	2 545	2 181	2 422	2 471	2 524	2 581	2 642
Cotisations CGLLS et ANCOLS		- 1 473	- 1 294	- 1 269	- 1 403	- 1 233	- 1 457	- 1 524	- 1 718	- 1 686	- 1 686	- 1 686
Produits financiers		508	593	595	595	595	595	595	595	595	595	595
Autofinancement courant		3 889	6 365	5 634	5 168	5 910	4 928	6 216	6 776	7 242	8 365	9 688
Eléments exceptionnels d'autofinancement		1 997	515	845	356	225	- 95	1 075	- 883	656	1 083	1 074
Autofinancement net		5 886	6 880	6 480	5 523	6 135	4 833	7 292	5 893	7 898	9 448	10 762
Evolution structure financière		2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
Autofinancement net			6 880	6 480	5 523	6 135	4 833	7 292	5 893	7 898	9 448	10 762
Remboursement emprunts non locatifs			- 1 048	- 1 050	- 1 052	- 1 054	- 1 056	- 1 059	- 1 061	- 169	- 172	- 175
Produits de cession			4 830	5 681	5 713	5 820	6 475	7 432	6 442	6 223	6 803	6 438
Fonds propres investis en travaux			- 10 344	- 11 214	- 10 120	- 9 312	- 6 747	- 6 921	- 6 879	- 7 392	- 6 905	- 6 919
Fonds propres investis en démolitions			- 2 400	- 1 745	- 1 059	- 229	0	- 574	0	0	0	- 6 007
Fonds propres investis en opérations nouvelles			- 12 445	- 7 714	- 6 135	- 5 499	- 4 666	- 4 769	- 4 871	- 4 977	- 5 084	- 5 190
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE			3 509	- 531	- 833	- 1 489	- 267	462	- 798	- 527	- 1 066	- 1 230
Potentiel financier à terminaison		45 423	34 405	24 310	16 348	10 719	9 290	11 153	9 880	10 936	13 962	17 648
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp		15 304	15 044	15 049	15 071	15 889	15 321	14 598	15 116	15 349	16 123	17 050
Dépôts de Garantie		3 315	3 374	3 424	3 540	3 619	3 695	3 740	3 788	3 839	3 891	3 945
FdR long terme à terminaison		64 042	52 822	42 782	34 959	30 227	28 306	29 491	28 784	30 124	33 975	38 644
Ratios		2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
Annuités % loyers		37,78%	38,02%	40,49%	41,30%	42,96%	43,89%	43,43%	42,10%	41,94%	40,53%	39,21%
Taux de vacance moyen (perte de loyers sur logts vacants)		3,37%	2,81%	2,53%	2,55%	2,57%	2,59%	2,60%	2,61%	2,62%	2,63%	2,63%
Autofinancement net en % des produits d'activités et financiers		10,54%	12,01%	11,21%	9,39%	9,96%	7,56%	10,93%	8,64%	11,30%	13,23%	14,71%
FDR long terme en €/logt et equiv logts		4 605	3 730	2 999	2 419	2 031	1 858	1 892	1 837	1 913	2 147	2 430
Taux d'autofinancement moyen sur 3 ans > 5 %			11,27%	11,25%	10,87%	10,19%	8,97%	9,48%	9,05%	10,29%	11,06%	13,08%
Potentiel financier à terminaison > 800 € par logement		3 266	2 430	1 705	1 132	720	610	716	631	695	882	1 110
Annuités locatives < 55 % des loyers		37,78%	38,02%	40,49%	41,30%	42,96%	43,89%	43,43%	42,10%	41,94%	40,53%	39,21%