



BRETAGNE SUD HABITAT

Mise en ligne le : 28-10-2022 jusqu'au : 28-12-2022

Nombre de conseillers		DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 OCTOBRE 2022	
En exercice	23	Date de la convocation	29 09 2022
Quorum	16	N° de la délibération	6. CA 2022 10 19
Présents	23	Service	Direction administrative et financière
Représentés	0		
Votants	23		

OBJET	Débat d'orientation budgétaire relatif à l'exercice 2023 et 1 <sup>ère</sup> révision budgétaire de l'exercice 2022
Le 19 octobre 2022 à 14h30, les membres du Conseil d'administration se sont réunis dans les locaux de Morbihan Energies, 27 rue de Luscanen (Salle Henri LE BRETON), 56000 Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente.	

Délibération du Conseil d'administration du 10 décembre 2021	Vote du budget pour l'année 2022 et mise à jour de la prospective 2021 – 2030
--	---

Participants (23) : Mme Marie-Hélène HERRY, Mme Marie-Jo LE BRETON, Mme Soizic PERRAULT, M. Nicolas JAGOUDET (ne vote plus à partir de la délibération N°15), M. Pierre GUEGAN, Mme Myrienne COCHE, M. David ROBO (ne vote plus à partir de la délibération N°9), Mme Stéphanie DOYEN, Mme Christine LE STRAT, M. Olivier HOUSSAY, M. Marc BOUTRUCHE, Mme Elise DEMAY, M. Jean-Jacques TROMILIN, M. Jérôme PINSARD, M. Bernard CAUDAL, Mme Marie-Anne LE BOURLAY, Mme Huguette LE CAHEREC, M. Dominique RIO, M. Hervé JEGO, M. Jean-Noël TEXIER, M. David HADJEB, Mme Cécile FRANCHET (ne vote plus à partir de la délibération N°11), M. Loïc HIRRIEN.

Le débat d'orientation budgétaire 2023 restera dans la mémoire collective à la fois comme le dernier de Vannes Golfe Habitat, Lorient Habitat et Bretagne Sud Habitat, après plus d'un siècle d'existence, et comme le premier de Morbihan Habitat.

Cette transition, validée à ce jour par l'ensemble des parties prenantes (*Etat, Collectivités, OPH, CSE*), s'opère dans un contexte économique particulièrement volatile, marqué notamment par une forte inflation dont les principaux corollaires sont la hausse des prix des matériaux, de l'énergie, des salaires et de la charge de la dette (*augmentation du taux du livret A*).

Les orientations qui vous sont présentées ci-après intègrent les conséquences de l'inflation sur l'ensemble des postes budgétaires ainsi que les coûts attachés à la fusion.

La présente délibération comprend ainsi trois chapitres :

- la méthodologie particulière appliquée au contexte de fusion des OPH (*cf. I ci-après*),
- la présentation des hypothèses retenues sur les orientations budgétaires 2023 et la révision budgétaire 2022 (*cf. II ci-après*),
- la présentation d'une orientation budgétaire consolidée à l'échelle de Morbihan Habitat (*cf. III ci-après*).

## **I - Méthodologie d'élaboration budgétaire en préfiguration de la fusion des OPH**

Les dispositions d'élaboration du budget d'un OPH sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitat, duquel il ressort 3 obligations principales :

- l'obligation de délibération sur les orientations budgétaires dans un délai de **deux mois précédant** l'examen et l'adoption du budget (*article R. 423-6 du CCH*),
- l'obligation d'adoption du budget, **au plus tard le 31 mars** de l'exercice auquel il s'applique (*article L. 421-21 du CCH*),



- l'obligation d'un suivi au moins annuel de l'exécution budgétaire et de délibération modificative **dans un délai d'un mois** suivant le constat de bouleversement de l'économie générale du budget (*article R. 423-25 du CCH*).

Ces dispositions sont ainsi appliquées à Bretagne Sud Habitat :

- le débat d'orientation budgétaire (DOB) de l'exercice « n+1 » était soumis à délibération du Conseil d'administration, réuni en octobre de l'année « n »,
- le vote budgétaire intervenait dans un délai maximal de deux mois suivant la délibération du DOB, par une délibération du CA, réuni en décembre de l'année « n »,
- un suivi budgétaire, assorti d'une révision, était présenté une à deux fois dans l'année « n+1 », généralement en octobre et décembre de l'année « n+1 ».

L'élaboration du budget 2023 nécessite d'adapter ce calendrier aux conditions spécifiques de la fusion des 3 OPH morbihannais, dont la date d'effet a été fixée par l'ensemble des instances de gouvernance au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Par une note en date du 10 septembre 2020, la Fédération des OPH indique « *qu'il n'existe pas d'obligation d'établir un budget prévisionnel en amont de la fusion, même s'il est opportun, pour des questions d'information et de transparence vis-à-vis des Conseils d'administration des OPH constituant la fusion, d'établir un budget de l'organisme fusionné* ».

Dès lors, il est proposé aux Conseils d'administration des 3 OPH morbihannais de :

- délibérer sur les orientations budgétaires de leur Office, et de prendre connaissance des orientations budgétaires de Morbihan Habitat, qui agrège les DOB des OPH,
- puis, de délibérer en décembre sur une mise à jour des orientations budgétaires et de prendre connaissance du projet de budget de Morbihan Habitat,
- enfin, de renvoyer le vote du budget 2023 de Morbihan Habitat à la première réunion de son Conseil d'administration, en janvier prochain.

Le calendrier ci-après illustre la mise en œuvre du dispositif budgétaire qui vous est proposé :

	Vannes Golfe Habitat	Lorient Habitat	Bretagne Sud Habitat	Morbihan Habitat
Débat d'orientation budgétaire	- délibération CA du 18-10-2022 - prise d'acte du DOB de MBH	- délibération CA du 20-10-2022 - prise d'acte du DOB de MBH	- délibération CA du 19-10-2022 - prise d'acte du DOB de MBH	- néant, MBH n'étant pas créé
Actualisation des orientations budgétaires	- délibération CA du 13-12-2022 sur les OB actualisées	- délibération CA du 15-12-2022 sur les OB actualisées	- délibération CA du 14-12-2022 sur les OB actualisées	- néant, MBH n'étant pas créé
Vote budgétaire ( <i>dans les deux mois suivants le DOB</i> )	- néant, dès lors que MBH est créé	- néant, dès lors que MBH est créé	- néant, dès lors que MBH est créé	- délibération CA de MBH en début d'année 2023

## II - Elaboration du débat d'orientation budgétaire de Bretagne Sud Habitat pour 2023 :

Le débat d'orientation budgétaire est une étape préalable du vote budgétaire dans les OPH (*article R.423-25 du Code de la Construction et de l'Habitation*). Dans le cadre de ce débat, il vous appartient de vous prononcer sur les orientations des recettes et dépenses de fonctionnement, calculées à partir des objectifs que vous avez fixés sur les principales activités de BSH.

Le projet de budget pour 2023 est élaboré à partir de l'atterrissage du budget voté sur 2022 et d'une évaluation des variations des produits et charges sur 2023. Ce débat intervient ainsi après un exercice 2022 marqué par la guerre en UKRAINE et ses conséquences sur une inflation imprévisible lors du vote du budget en décembre 2021. L'augmentation rapide de l'ensemble

des charges n'a pu être compensée par les produits, principalement constitués des loyers, revalorisés de 0,42 % en janvier 2022.

La construction budgétaire 2023 intègre dès lors un double mécanisme d'inflation, constaté sur les charges 2022, puis anticipé sur celles de 2023, conformément aux taux directeurs appréhendés par nos fédérations. Les hypothèses retenues, tant sur les charges que sur les produits locatifs, sont commentés ci-après.

La révision du budget 2022 est comparée au vote budgétaire de façon à mesurer les variations par rapport aux seuils de « bouleversement de l'économie générale budgétaire », tels qu'ils sont définis par l'article R.423-25 du CCH. Les actualisations budgétaires 2022 de Bretagne Sud Habitat, comme celles de Vannes Golfe Habitat et Lorient Habitat, ne présentent pas de variations susceptibles de bouleverser l'économie générale budgétaire.

Enfin, ces hypothèses sont corrélées à la politique d'investissement, de façon à mesurer la capacité de BSH à atteindre les objectifs d'accélération du plan stratégique de patrimoine engagé sur ces dernières années.

## 1. Révision budgétaire de l'exercice 2022

Malgré des résultats opérationnels conformes aux orientations budgétaires pour 2022 (*livraisons de logements neufs, indicateurs de vacances et d'impayés, ventes de logements locatifs sociaux, etc...*), le contexte économique et ses impacts sur l'inflation et le taux du Livret A, ont fortement dégradé nos fondamentaux et les résultats budgétés pour 2022. La 1<sup>ère</sup> révision du budget 2022 présente ainsi un résultat net dégradé par rapport aux prévisions de **8,2 M€** contre 10,9 M€ au vote budgétaire, et un autofinancement corrigé à la baisse de **- 2 M€** (*5,5 M€ contre 7,6 M€*).

L'impact de l'inflation sur les charges dans un contexte de quasi-stagnation de l'indice de revalorisation des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2022, explique la dégradation des résultats 2022.

BSH maintient pour autant ses engagements en matière d'entretien du parc locatif avec une accélération des dépenses comptabilisées en entretien courant, gros entretien, diagnostics immobiliers... Ces dépenses, comprises dans les charges externes d'exploitation, augmentent de **+ 0,8 M€** par rapport au budget initial.

Les programmes d'intervention dans les établissements d'habitat spécifique suivent la même orientation avec une réévaluation budgétaire de + 0,5 M€ (*de 2,6 à 3,1 M€*), répartie ainsi :

	Budget voté pour 2022	Révision budgétaire
Gros entretien	1 017 800 €	1 212 645 €
Renouvellements de composants	1 584 100 €	1 887 355 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 601 900 €</b>	<b>3 100 000 €</b>

Cette correction sur l'autofinancement de **- 2 M€**, rapportée à la capacité financière de BSH (*potentiel financier supérieure à 25 M€ à fin 2030*), n'impacte pas les orientations d'investissement fixées au titre de 2022.

## 2. Orientations budgétaires 2023

Les revalorisations intégrées aux prévisions budgétaires 2023 correspondent aux principales anticipations communiquées par les fédérations du logement social, à travers un taux d'inflation générale, et des déclinaisons spécifiques aux natures de dépenses ou de produits.



Les hypothèses prévisionnelles, qui vous sont présentées ci-après, seront actualisées d'ici le vote des orientations budgétaires actualisées, en décembre prochain, et, le cas échéant, par des révisions budgétaires en 2023, en fonction des futures orientations gouvernementales sur la politique du logement.

Le **résultat net** pour 2023 est ainsi évalué à **8,5 M€** et l'**autofinancement net HLM** à **4,7 M€**. Le détail des principales variations est présenté en annexe sous forme de soldes intermédiaires de gestion, les orientations budgétaires 2023 étant comparées à la 1<sup>ère</sup> révision budgétaire 2022.

Les impacts de l'inflation sur l'ensemble des charges (*charges financières, charges externes, charges de personnel et coût des impayés*) impactent cette construction budgétaire de **- 10,5 M€** par rapport à 2021 (*soit - 20,9 M€ à l'échelle de Morbihan Habitat*). Ces augmentations sont significatives sur les 6 postes ci-après :

- Les charges liées aux énergies :

Les taux d'inflation de ces postes dépendent pour partie des conditions particulières des contrats négociés par chaque OPH. Les impacts évalués sur les dépenses de chauffage, d'électricité et de carburants sont de **+ 0,7 M€** entre 2021 et 2023 (*+ 0,4 M€ en 2022 et + 0,3 M€ en 2023*), dont 0,6 M€ au titre des charges récupérables auprès des locataires (*chauffage collectif notamment*).

A l'échelle de Morbihan Habitat, l'augmentation de ces charges représente **+ 5,3 M€** (*DOB 2023 comparé aux chiffres 2021*), dont 5,1 M€ au titre des charges récupérables, répartis entre :

- Vannes Golfe Habitat : + 2,7 M€,
- Lorient Habitat : + 1,9 M€,
- Bretagne Sud Habitat : + 0,7 M€.

- Les charges liées à l'entretien du patrimoine :

Les prestations techniques liées aux bâtiments sont principalement revalorisées à partir de l'indice du coût de la construction (*ICC*). Cet indice prend en compte les impacts de l'inflation générale des prix mais aussi ceux liés aux pénuries de matériaux. L'ICC est ainsi calculé, à un niveau historiquement élevé, à + 5 % sur 2022, et + 3,3 % sur 2023. Les charges indexées sur cet indice augmentent ainsi de + 2,2 M€ entre 2021 et 2023 (*+ 1,7 M€ en 2022 et + 0,5 M€ en 2023*).

- Les charges d'assurance :

Le marché des assurances est en cours d'appel d'offre, à travers une consultation unique prenant en compte la fusion des garanties au sein de Morbihan Habitat. La sinistralité du secteur HLM sur les contrats multirisques immeubles conduit à anticiper une augmentation de 250 % des primes d'assurance correspondantes (*+ 0,4 M€ entre 2021 et 2023*).

- Les taxes foncières sur les propriétés bâties :

L'augmentation s'explique par deux composantes de calcul, la revalorisation automatique des valeurs locatives à + 3,4 % en 2022 (*indexation sur la valeur des biens immobiliers*) et la révision des taux d'imposition, propre à chaque collectivité (*+ 1,98 % en moyenne sur l'ensemble des taxes foncières*).

Leur montant en 2023 est calculé à partir d'une révision des valeurs locatives à + 4 %, soit une augmentation de ces charges de **+ 0,7 M€** sur deux années (*+ 0,4 M€ en 2022 et + 0,3 M€ en 2023*).

- Les charges de personnel :

La masse salariale prend en compte l'augmentation de 3,50 % sur les rémunérations des fonctionnaires au 1<sup>er</sup> juillet 2022. Dans le cadre de ces orientations budgétaires, il vous est proposé d'intégrer une revalorisation générale de la masse salariale, dont les contours restent à discuter dans le cadre des accords à intervenir avec les partenaires sociaux. Ce poste augmenterait ainsi de **+ 0,75 M€** depuis 2021 (*+ 0,35 M€ en 2022 et + 0,4 M€ en 2023*).

- Les charges d'intérêts sur emprunt :

Le remboursement de la dette suit la double revalorisation du taux du Livret A, de 0,5 à 1 % au 1<sup>er</sup> février 2022, puis de 1 à 2 % au 1<sup>er</sup> août 2022. Le financement du logement social repose principalement sur des prêts conventionnés de la Caisse des dépôts, accordés sur des durées longues, de 40 à 50 ans, et indexés sur le taux du Livret A. La part des prêts indexés sur le taux du Livret A est ainsi comprise entre 71 % et 90 % de la dette sur les 3 OPH du Morbihan.

Pour 2023, il vous est proposé de retenir un taux anticipé à 2,5 %, conformément aux dernières cotations appliquées à la formule de calcul du taux du Livret A. L'augmentation de la charge d'intérêts serait ainsi évaluée à **+ 5,7 M€** entre 2021 et 2023 (+ 11,7 M€ pour MBH), soit 1,4 M€ sur 2022 et 4,3 M€ sur 2023.

L'actualisation en décembre des orientations budgétaires intégrera l'éventuelle révision du taux du Livret A, telle qu'elle sera anticipée sur les prochains mois.

Parmi les charges de fonctionnement, deux postes ne sont pas revalorisés sur 2023 :

- Les cotisations CGLLS :

Les impacts spécifiques liés à la fin de la « clause de revoyure », négociée entre l'USH et l'Etat sur la période 2020 – 2022, n'ont pas été évalués sur le budget 2023. Pour rappel, la clause de revoyure a notamment :

- plafonné la RLS (*Réduction de Loyer de Solidarité*) à 1,3 Mds€ contre 1,5 Mds€ prévus initialement,
- instauré un dispositif de lissage de la RLS, conduisant à minorer les cotisations CGLLS en fonction de l'importance de la RLS sur les comptes des organismes.

Les 3 OPH morbihannais bénéficient aujourd'hui du lissage de la RLS à travers une réduction de 2,9 M€ de leurs cotisations CGLLS. Dans l'attente des négociations sur la clause de revoyure, dont les dispositions seraient prolongées d'une année, il est proposé de maintenir les modalités de calcul actuel de la RLS et des cotisations CGLLS, qui s'élèvent à 0,5 M€ pour BSH.

- Le coût de la fusion des 3 OPH morbihannais :

Les dépenses liées à la fusion des OPH sont financées pour partie par une « subvention » de la CGLLS, plafonnée à **2,4 M€**. Les marchés passés auprès de différents prestataires (*accompagnement RH, organisationnel, informatique, etc...*) atteignent aujourd'hui l'assiette subventionnable de 2,4 M€ (2,6 M€ de dépenses programmées).

Enfin, ce projet de budget intègre également des hypothèses de revalorisation des produits, principalement les produits locatifs qui progressent de + 1,8 M€ par rapport au budget actualisé 2022 (+ 4,4 M€ à l'échelle de Morbihan Habitat), du fait :

- des livraisons de logements neufs : 236 logements locatifs familiaux, et 129 équivalents-logements correspondants à 3 établissements d'habitat spécifique,
- des objectifs de maîtrise de la vacance et des impayés, évalués respectivement à 1,2 % et 2,5 % des produits locatifs sur 2023,
- d'une hypothèse de réévaluation annuelle des loyers de + **3,50 %** (*cf. délibération sur l'évolution des loyers*).

Les autres produits sont notamment constitués par :

- la vente de patrimoine, évaluée à 80 logements pour un résultat en plus-values de 5 M€ (*auxquelles s'ajoute la vente exceptionnelle d'un foncier pour 1,3 M€*),
- par les productions diverses, correspondants notamment à la conduite d'opération réalisée par nos équipes de maîtrise d'ouvrage sur des programmes d'investissement en augmentation (+ 0,2 M€ au titre de la conduite d'opération),
- par les produits financiers, issus des placements de trésorerie sur des comptes sur Livret A (+ 0,7 M€ au titre des intérêts calculés au taux du Livret A),
- par les dégrèvements de TFPB obtenus sur les travaux d'économie d'énergie ou d'accessibilité du parc locatif, qui sont évalués à 2,5 M€ sur 2023 (7,3 M€ à l'échelle de Morbihan Habitat).

### III – Combinaison des DOB en préfiguration du budget 2023 de Morbihan Habitat :

Le DOB commenté ci-après, agrège les orientations budgétaires des 3 OPH en prenant en compte la convergence des principaux postes de charges ou taux directeurs. Le résultat net prévisionnel de Morbihan Habitat est ainsi évalué à **14,8 M€** sur 2023, et **13,2 M€** pour l'autofinancement net HLM.

Ces indicateurs de résultat comprennent les postes ci-après :

- Les **produits locatifs** progressent, par l'accélération des livraisons de programmes neufs (*379 logements locatifs familiaux et 5 établissements d'habitat spécifique en 2023*) et par la revalorisation des loyers au 1<sup>er</sup> janvier 2023, calculée sur un IRL à + 3,50 %.
- Les **marges locatives** présentent néanmoins une variation négative de - **5,4 M€** par rapport à 2022, qui s'explique par l'augmentation des charges d'intérêt sur emprunts, inhérentes à l'augmentation du taux du Livret A. Ces calculs prennent en compte le fixing actuel à 2 % et une anticipation du prochain fixing à 2,50 % (au 1<sup>er</sup> février 2023), correspondant à l'application aujourd'hui de la formule de calcul du taux.
- Les **productions diverses**, représentées par les rémunérations de la maîtrise d'ouvrage, progressent de **+ 0,4 M€**, du fait de l'accélération des chantiers de toute nature sur le parc locatif social.
- Les **charges de fonctionnement** sont revalorisées du fait de l'inflation et à hauteur du développement de l'activité de Morbihan Habitat. Elles représentent 52,2 M€, soit 40,75 % des produits locatifs.
- Le résultat **exceptionnel** comprend une évaluation à **7,3 M€** des dégrèvements de TFPB à recevoir sur les travaux de rénovation énergétique et d'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite.
- Enfin, les **ventes de patrimoine** sont évaluées sur un objectif volontariste de 80 logements en 2023 (*contre 58 en 2022*), et un résultat (*plus-values comptables*) en augmentation de **+ 2,3 M€** (*6,6 M€ en 2023 contre 4,3 M€ en 2022*). Ces plus-values s'ajoutent au résultat de l'exercice pour financer les fonds propres des programmes d'investissement.

L'autofinancement diminue de - **3,9 M€** par rapport à la consolidation des autofinancements des 3 OPH en 2022 (*13,2 contre 17,1 M€*). Il représente un ratio de 9,5 % des produits d'activité, le plancher prudentiel étant fixé à 3 % par les fédérations HLM.

Enfin, l'autofinancement prend en compte le remboursement en capital de la dette liée au patrimoine locatif, dont la ratio, rapporté aux produits locatifs, ressort à 42,8 % en 2023. Les remboursements représentent un total de **34,8 M€** en 2023, soit une diminution de - 1,2 M€, qui s'explique notamment par les caractéristiques de remboursement des prêts de la CDC (*sous-amortissement dès lors que le taux du Livret A augmente, de façon à neutraliser une partie de l'augmentation des charges d'intérêts*).

Morbihan Habitat reste en capacité de financer les objectifs programmatiques 2023, tels qu'ils sont aujourd'hui fixés pour chacun des 3 OPH, en mobilisant notamment le potentiel financier de l'organisme fusionné (122,1 M€ au 31 décembre 2021) :

- la **politique d'investissement et d'entretien** du parc locatif « familial » se poursuit, avec la mise en chantier de **1 073 logements** (contre 460 en 2022), et la planification d'un budget de **66,7 M€** au titre de l'amélioration du patrimoine locatif (*gros entretien, réhabilitations, rénovation énergétique*),
- la **régénération du parc d'habitat spécifique** est soutenue par 7 opérations en cours de chantier (364 équivalents-logements), dont 4 au titre des reconstructions d'anciens EHPA-EHPAD, et 3 nouveaux projets permettant d'apporter des solutions alternatives à destination des séniors, des personnes atteintes de handicap, des publics fragiles et des jeunes,
- les **déconstructions des immeubles** les plus anciens sont programmées à un niveau important, grâce aux subventions du NPNRU ou du Plan d'Investissement Volontaire d'Action logement (5,4 M€) et à la valorisation des fonciers par le service aménagement.

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

- valide la première révision budgétaire pour l'exercice 2022,
- valide les orientations budgétaires de BSH pour l'exercice 2023,
- prend acte des orientations budgétaires de Morbihan Habitat, comprenant une agrégation des projets de budget des trois OPH morbihannais.

Pour extrait certifié conforme  
La Présidente,



Marie-Hélène HERRY



SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (en €)	Vannes Golfe Habitat				
	RÉALISÉ 2021	VOTE 2022	1 <sup>ère</sup> révision 2022	DOB 2023	Variation 2023 - 2022
MARGE BRUTE LOCATIVE	20 572 202	20 687 672	20 687 672	18 468 876	-2 218 796
MARGE SUR ACCESSION	36 295	59 000	59 000	88 265	+29 265
PRODUCTIONS DIVERSES	276 719	323 000	323 000	459 522	+136 522
<b>TOTAL MARGES BRUTES</b>	<b>20 885 216</b>	<b>21 069 672</b>	<b>21 069 672</b>	<b>19 016 663</b>	<b>-2 053 009</b>
CHARGES EXTERNES D'EXPLOITATION	-10 581 155	-12 205 600	-12 205 600	-11 652 840	+552 760
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>10 304 061</b>	<b>8 864 072</b>	<b>8 864 072</b>	<b>7 363 823</b>	<b>-1 500 249</b>
CHARGES DE PERSONNEL NR	-4 708 696	-5 228 300	-5 228 300	-5 378 600	-150 300
<b>EXCEDENT D'EXPLOITATION (ou INSUFFISANCE)</b>	<b>5 595 365</b>	<b>3 635 772</b>	<b>3 635 772</b>	<b>1 985 223</b>	<b>-1 650 549</b>
PERTES, DOTATIONS ET REPRISES SUR CREANCES DOUTEUSES	31 220	-200 000	-200 000	-200 000	+0
CHARGES DE GESTION DIVERSES	1 329 858	3 015 300	3 015 300	828 900	-2 186 400
DOTATIONS, REPRISES SUR PGE	58 653	0	0	0	+0
DIVERS AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	-372 189	-437 000	-437 000	-272 500	+164 500
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>6 642 907</b>	<b>6 014 072</b>	<b>6 014 072</b>	<b>2 341 623</b>	<b>-3 672 449</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>218 223</b>	<b>259 000</b>	<b>259 000</b>	<b>1 033 100</b>	<b>+774 100</b>
RESULTAT EXCEPTIONNEL HORS VENTES	127 093	1 004 000	1 004 000	1 437 150	+433 150
<b>RESULTAT DES VENTES</b>	<b>-5 056</b>	<b>640 000</b>	<b>640 000</b>	<b>307 480</b>	<b>-332 520</b>
IMPOT SUR LES BENEFICES	-39 740	-100 000	-100 000	0	+100 000
<b>RESULTAT NET</b>	<b>6 943 426</b>	<b>7 817 072</b>	<b>7 817 072</b>	<b>5 119 353</b>	<b>-2 697 719</b>





SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (en €)	Bretagne Sud Habitat					
	RÉALISÉ 2021	VOTE 2022	1 <sup>ère</sup> révision 2022	Variation 2022 - 2021	DOB 2023	Variation 2023 - 2022
MARGE BRUTE LOCATIVE	34 975 657	35 234 007	33 050 066	-2 183 941	31 094 073	-1 955 993
MARGE SUR ACCESSION	190 859	362 930	262 730	-100 200	354 289	+91 559
PRODUCTIONS DIVERSES	2 067 827	3 089 001	2 669 638	-419 363	2 914 251	+244 613
<b>TOTAL MARGES BRUTES</b>	<b>37 234 344</b>	<b>38 685 938</b>	<b>35 982 434</b>	<b>-2 703 504</b>	<b>34 362 613</b>	<b>-1 619 821</b>
CHARGES EXTERNES D'EXPLOITATION	-20 047 233	-20 059 881	-22 320 881	-2 261 000	-23 521 765	-1 200 884
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>17 187 111</b>	<b>18 626 057</b>	<b>13 661 553</b>	<b>-4 964 504</b>	<b>10 840 848</b>	<b>-2 820 705</b>
CHARGES DE PERSONNEL NR	-11 168 170	-10 953 436	-11 526 305	-572 869	-11 916 400	-390 095
<b>EXCEDENT D'EXPLOITATION (ou INSUFFISANCE)</b>	<b>6 018 941</b>	<b>7 672 621</b>	<b>2 135 248</b>	<b>-5 537 373</b>	<b>-1 075 552</b>	<b>-3 210 800</b>
PERTES, DOTATIONS ET REPRISES SUR CREANCES DOUTEUSES	163 377	-625 000	-278 215	+346 785	-347 268	-69 053
CHARGES DE GESTION DIVERSES	554 930	418 500	1 727 443	+1 308 943	2 177 000	+449 557
DOTATIONS, REPRISES SUR PGE	1 676 583	1 629 700	217 458	-1 412 242	-211 473	-428 931
DIVERS AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	-376 262	-499 640	-426 138	+73 502	-488 153	-62 015
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>8 037 569</b>	<b>8 596 181</b>	<b>3 375 796</b>	<b>-5 220 385</b>	<b>54 554</b>	<b>-3 321 242</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>144 375</b>	<b>-224</b>	<b>514 513</b>	<b>+514 737</b>	<b>1 150 795</b>	<b>+636 282</b>
RESULTAT EXCEPTIONNEL HORS VENTES	401 248	-1 394 141	738 109	+2 132 250	1 027 923	+289 814
<b>RESULTAT DES VENTES</b>	<b>3 001 040</b>	<b>3 701 000</b>	<b>3 613 999</b>	<b>-87 001</b>	<b>6 295 630</b>	<b>+2 681 631</b>
IMPOT SUR LES BENEFICES	0	0	0	+0	0	+0
<b>RESULTAT NET</b>	<b>11 584 232</b>	<b>10 902 816</b>	<b>8 242 417</b>	<b>-2 660 399</b>	<b>8 528 902</b>	<b>+286 485</b>



SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (en €)	Lorient Habitat					
	RÉALISÉ 2021	VOTE 2022	1 <sup>ère</sup> révision 2022	Variation 2022 - 2021	DOB 2023	Variation 2023 - 2022
MARGE BRUTE LOCATIVE	24 732 532	23 334 000	22 974 000	-360 000	21 935 000	-1 039 000
MARGE SUR ACCESSION	-8 400	0	0	+0	0	+0
PRODUCTIONS DIVERSES	606 131	678 000	678 000	+0	662 000	-16 000
<b>TOTAL MARGES BRUTES</b>	<b>25 330 263</b>	<b>24 012 000</b>	<b>23 652 000</b>	<b>-360 000</b>	<b>22 597 000</b>	<b>-1 055 000</b>
CHARGES EXTERNES D'EXPLOITATION	-15 180 003	-16 345 000	-16 485 000	-140 000	-17 146 000	-661 000
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>10 150 260</b>	<b>7 667 000</b>	<b>7 167 000</b>	<b>-500 000</b>	<b>5 451 000</b>	<b>-1 716 000</b>
CHARGES DE PERSONNEL NR	-6 528 638	-6 835 000	-6 835 000	+0	-6 812 000	+23 000
<b>EXCEDENT D'EXPLOITATION (ou INSUFFISANCE)</b>	<b>3 621 621</b>	<b>832 000</b>	<b>332 000</b>	<b>-500 000</b>	<b>-1 361 000</b>	<b>-1 693 000</b>
PERTES, DOTATIONS ET REPRISES SUR CREANCES DOUTEUSES	-339 845	-600 000	-550 000	+50 000	-550 000	+0
CHARGES DE GESTION DIVERSES	2 032 299	998 000	1 158 000	+160 000	921 000	-237 000
DOTATIONS, REPRISES SUR PGE	-74 658	-310 000	-310 000	+0	-20 000	+290 000
DIVERS AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	-309 752	-540 000	-540 000	+0	-427 000	+113 000
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>4 929 665</b>	<b>380 000</b>	<b>90 000</b>	<b>-290 000</b>	<b>-1 437 000</b>	<b>-1 527 000</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>627 079</b>	<b>318 000</b>	<b>398 000</b>	<b>+80 000</b>	<b>1 122 000</b>	<b>+724 000</b>
RESULTAT EXCEPTIONNEL HORS VENTES	2 110 524	2 292 000	2 502 000	+210 000	1 500 000	-1 002 000
<b>RESULTAT DES VENTES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>+0</b>	<b>0</b>	<b>+0</b>
IMPOT SUR LES BENEFICES	-5 380	0	0	+0	-5 000	-5 000
<b>RESULTAT NET</b>	<b>7 661 889</b>	<b>2 990 000</b>	<b>2 990 000</b>	<b>+0</b>	<b>1 180 000</b>	<b>-1 810 000</b>



SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (en €)	Addition des 3 OPH, préfiguration de "Morbihan Habitat"				
	RÉALISÉ 2021	1 <sup>ère</sup> révision 2022	Variation 2022 - 2021	DOB 2023	Variation 2023 - 2022
MARGE BRUTE LOCATIVE	80 280 391	76 711 738	-3 568 653	71 497 949	-5 213 789
MARGE SUR ACCESSION	218 754	321 730	+102 976	442 554	+120 824
PRODUCTIONS DIVERSES	2 950 678	3 670 638	+719 960	4 035 773	+365 135
<b>TOTAL MARGES BRUTES</b>	<b>83 449 822</b>	<b>80 704 106</b>	<b>-2 745 716</b>	<b>75 976 276</b>	<b>-4 727 830</b>
CHARGES EXTERNES D'EXPLOITATION	-45 808 391	-51 011 481	-5 203 090	-52 320 605	-1 309 124
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>37 641 432</b>	<b>29 692 625</b>	<b>-7 948 807</b>	<b>23 655 671</b>	<b>-6 036 954</b>
CHARGES DE PERSONNEL NR	-22 405 504	-23 589 605	-1 184 101	-24 107 000	-517 395
<b>EXCEDENT D'EXPLOITATION (ou INSUFFISANCE)</b>	<b>15 235 927</b>	<b>6 103 020</b>	<b>-9 132 907</b>	<b>-451 329</b>	<b>-6 554 349</b>
PERTES, DOTATIONS ET REPRISES SUR CREANCES DOUTEUSES	-145 248	-1 028 215	-882 967	-1 097 268	-69 053
CHARGES DE GESTION DIVERSES	3 917 088	5 900 743	+1 983 655	3 926 900	-1 973 843
DOTATIONS, REPRISES SUR PGE	1 660 577	-92 542	-1 753 119	-231 473	-138 931
DIVERS AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	-1 058 203	-1 403 138	-344 935	-1 187 653	+215 485
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>19 610 141</b>	<b>9 479 868</b>	<b>-10 130 273</b>	<b>959 177</b>	<b>-8 520 691</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>989 678</b>	<b>1 171 513</b>	<b>+181 835</b>	<b>3 305 895</b>	<b>+2 134 382</b>
RESULTAT EXCEPTIONNEL HORS VENTES	2 638 865	4 244 109	+1 605 244	3 965 073	-279 036
<b>RESULTAT DES VENTES</b>	<b>2 995 984</b>	<b>4 253 999</b>	<b>+1 258 015</b>	<b>6 603 110</b>	<b>+2 349 111</b>
IMPOT SUR LES BENEFICES	-45 120	-100 000	-54 880	-5 000	+95 000
<b>RESULTAT NET</b>	<b>26 189 547</b>	<b>19 049 489</b>	<b>-7 140 058</b>	<b>14 828 255</b>	<b>-4 221 234</b>