

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
D'EMERAUDE HABITATION - OPH DE SAINT-MALO AGGLOMERATION**

SEANCE DU 31 JANVIER 2025

Le trente-et-un janvier deux mille vingt-cinq à 9 heures, le Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation, OPH de Saint-Malo Agglomération, s'est réuni en salle du conseil municipal de la mairie de Saint-Malo, sous la présidence de Monsieur Lurton, Président d'Emeraude Habitation, suivant la convocation adressée le 20 janvier 2025.

MEMBRES PRESENTS EN QUALITE D'ADMINISTRATEURS :

Collège des membres issus de la Collectivité territoriale de rattachement

M. Serge Besseiche - M. Jean-Malo Cornée - Mme Marie-France Ferret - M. Gilles Lurton

Collège des personnes qualifiées désignées par la Collectivité territoriale de rattachement :

Mme Muriel Beziel - Mme Sylvie Le Scornet - Mme Sophie Leprizé - M. Daniel Leroy
Mme Suzanne Mainguy – M. Denis Rapinel - Mme Pierrette Tronel

Collège des membres représentants des locataires :

M. Jean-Yves Campion (CLCV) - Mme Angélique Lefranc (CGL) Mme Marie-Jeanne Tortelier-Person (CNL)

Collège des Membres désignés par les institutions socio-professionnelles :

Mme Hélène Angst (CGT) - M. Bernard Clouwez (CFDT) - M. Frédéric Loison (CAF) - M. Patrick Roullé (Action Logement)

EXCUSÉS

Mme Anne-Laure Moreau (pouvoir donné à Mme Leprizé) – M. Pierre Lefilleul (pouvoir donné à M. Besseiche) - M. Gilles Tréhu (pouvoir donné à Mme Tronel) - M. Stéphane Brochet (pouvoir donné à Mme Tortelier-Person)

M. Lurton a le pouvoir de Mme Ferret jusqu'à son arrivée à 9h53.

ABSENTE

Mme Catherine Briand

Nombre d'administrateurs en exercice : 23

Nombre d'administrateurs présents : 18

Nombre de procurations : 4

Nombre d'absents sans procuration : 1

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SÉANCE :

Avec voix consultative : Mme Marilyn Bourquin (Directrice Générale) – M. Vincent Duchemin (Sous-Préfecture)

Les membres du comité de direction : Mme Véronique Havy (Directrice Clientèle et Proximité)
M. Laurent Hesry (Directeur du Développement et du Patrimoine) - M. Luc Petit (Directeur financier)

Mme Elodie Le Squer (Responsable juridique)

M. François Bouyon (secrétaire du CSE)

PRÉSIDENT DE SÉANCE : M. Gilles Lurton (Président)

SECRETAIRE DE SÉANCE : Mme Sandrine Chollet (Attachée de Direction)

INFORMATION
INFCA2025/01-01

COMPTE-RENDU DE L'USAGE FAIT DE LA DELEGATION DE COMPETENCES
EN MATIERE D'EMPRUNTS, DE GESTION DE TRESORERIE
ET DE PLACEMENT DE FONDS

RAPPORTEUR : MME BOURQUIN

En vertu de l'article R421-18 du code de la Construction et de l'Habitat, dans sa rédaction issue du décret du 18 juin 2008, le Conseil d'Administration du 23 avril 2021, donnait délégation à la Directrice Générale, Mme Bourquin, dans le cadre de ses fonctions et pendant toute la durée de son mandat, afin de :

1. Souscrire les emprunts inférieurs à 10 000 000 € et de réaliser les opérations utiles à leur gestion, à l'exception du recours à des financements structurés,
2. Négocier et contracter le réaménagement de la dette,
3. Recourir aux crédits de trésorerie dans la limite de 2 000 000 €,
4. Réaliser les opérations relatives au placement des fonds de l'Office.

En vertu de cet article R421-18 du code de la Construction et de l'Habitat, il est rendu compte de l'action de Mme Bourquin en la matière.

A cet effet, vous trouverez ci-joint le tableau récapitulatif des emprunts signés par Mme Bourquin depuis le dernier Conseil d'Administration du 29 novembre 2024.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

PREND ACTE

De l'exercice de la compétence déléguée à Mme Bourquin.

Annexe : Tableau récapitulatif.

Conseil d'Administration du 31 janvier 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

EMPRUNTS C.A DU 31/01/2025

CODE OPERATION	OPERATION	VILLE	NOM DE BANQUE	NRBE DE LOGEMENTS	NATURE DE PRÊT	NRBE DE LOGEMENT PAR PRÊT	Date signature du contrat de prêt	N° PRÊT	MONTANT DU PRÊT	GARANTIE COLLECTIVITE	DUREE EN MOIS	NATURE DU TAUX	TAUX D'INTERETS	AMORTISSEMENT
C282-01	CHEMIN DU PAVILLON PARCELLE R687	MONT-DOL	Banque des Territoires	2	PLAI	1	13/11/2024	165985	67 235,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE MONT-DOL	480	VARIABLE	2,60%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C282-01	CHEMIN DU PAVILLON PARCELLE R687	MONT-DOL	Banque des Territoires		PLAI FONCIER		13/11/2024	165985	27 170,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE MONT-DOL	720	VARIABLE	3,17%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C282-01	CHEMIN DU PAVILLON PARCELLE R687	MONT-DOL	Banque des Territoires		PLUS	1	13/11/2024	165985	116 176,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE MONT-DOL	480	VARIABLE	3,60%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C282-01	CHEMIN DU PAVILLON PARCELLE R687	MONT-DOL	Banque des Territoires		PLUS FONCIER		13/11/2024	165985	36 719,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE MONT-DOL	720	VARIABLE	3,17%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C282-04	CHEMIN DU PAVILLON PARCELLE R687	MONT-DOL	Banque des Territoires	6	PLAI	2	13/11/2024	166080	170 181,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE MONT-DOL	480	VARIABLE	2,60%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C282-04	CHEMIN DU PAVILLON PARCELLE R687	MONT-DOL	Banque des Territoires		PLAI FONCIER		13/11/2024	166080	81 329,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE MONT-DOL	720	VARIABLE	3,26%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C282-04	CHEMIN DU PAVILLON PARCELLE R687	MONT-DOL	Banque des Territoires		PLUS	4	13/11/2024	166080	372 029,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE MONT-DOL	480	VARIABLE	3,60%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C282-04	CHEMIN DU PAVILLON PARCELLE R687	MONT-DOL	Banque des Territoires		PLUS FONCIER		13/11/2024	166080	159 861,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE MONT-DOL	720	VARIABLE	3,26%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C266-01	LOTISSEMENT DE LA PIERRE LEVEE	DOL-DE- BRETAGNE	Banque des Territoires	16	PLAI	5	19/11/2024	166204	1 222 865,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE DOL DE BRETAGNE	480	VARIABLE	3,60%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C266-01	LOTISSEMENT DE LA PIERRE LEVEE	DOL-DE- BRETAGNE	Banque des Territoires		PLAI FONCIER		19/11/2024	166204	391 191,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE DOL DE BRETAGNE	600	VARIABLE	3,60%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C266-01	LOTISSEMENT DE LA PIERRE LEVEE	DOL-DE- BRETAGNE	Banque des Territoires		PLUS	11	19/11/2024	166204	369 382,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE DOL DE BRETAGNE	480	VARIABLE	2,60%	Échéance prioritaire (intérêts différés)
C266-01	LOTISSEMENT DE LA PIERRE LEVEE	DOL-DE- BRETAGNE	Banque des Territoires		PLUS FONCIER		19/11/2024	166204	128 062,00 €	GARANTIE 100% MAIRIE DE DOL DE BRETAGNE	600	VARIABLE	2,60%	Échéance prioritaire (intérêts différés)

GESTION DE TRESORERIE

NEANT

PLACEMENT DE FONDS

TRANSFERT DE PLACEMENT						
Placement Initial				Nouveau Placement		
Banque	Montant	Taux signé	Taux corrigé	Banque	Montant	Taux
Arkea	6 880 000,00	2,90%	2,70%	Caisse d'épargne	6 880 000,00	3,30%

INFORMATION
INFCA2025/01-02

**COMPTE-RENDU DE L'USAGE FAIT DE L'AUTORISATION D'ESTER EN
JUSTICE PERMANENT
DE LA DIRECTRICE GENERALE**

RAPPORTEUR : MME BOURQUIN

En vertu du décret n° 2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des offices publics de l'habitat modifiant l'article R. 421-16 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'Administration du 22 novembre 2022, autorisait Mme Bourquin, dans le cadre de ses fonctions et pendant toute la durée de son mandat, à intenter au nom de l'office l'ensemble des actions en justice ou de le défendre devant toutes les juridictions relevant de l'ordre judiciaire et de l'ordre administratif hormis dans les cas définis ci-après :

- Contentieux se rapportant à la situation de la Directrice Générale.
- Contentieux relatifs aux administrateurs de l'office.

En vertu de ce décret, il est rendu compte de l'action de Mme Bourquin en la matière.

A cet effet, vous trouverez ci-joint le tableau récapitulatif des actions intentées en justice par Mme Bourquin depuis le dernier Conseil d'Administration du 29 novembre 2024.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

PREND ACTE

De l'exercice de la compétence déléguée à Mme Bourquin.

Annexe : Tableau récapitulatif.

Conseil d'Administration du 31 janvier 2025

Le Président,

Gilles Lurton.



ESTER EN JUSTICE

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 31 JANVIER 2025

OBJET	CONTENTIEUX CONTRE	DATE	OBJET	MONTANT
8 et 10 rue de Maupertuis et 9 rue de la Charité à Saint Malo	DGFIP	15/01/2025	Recours contre refus partiel de dégrèvement abattement TFPB	229 485 €
5 à 9 square de l'Islet à Saint Malo	DGFIP	21/01/2025	Recours contre refus de dégrèvement abattement TFPB	2 156 470 €

CA 2025/01-01

**RECOURS M. PATRICK LUDE CONTRE EMERAUDE HABITATION
PROTOCOLE TRANSACTIONNEL**

RAPPORTEUR : M. BOURQUIN

RAPPEL DES FAITS

M. Patrick Lude a été recruté par contrat à durée indéterminée en qualité de Directeur Général de l'OPH Emeraude Habitation à compter du 7 janvier 2013.

Par une délibération du 2 août 2019, le Conseil d'administration de l'OPH Emeraude Habitation a suspendu M. Patrick Lude à titre conservatoire.

Puis, par une délibération du 8 novembre 2019, le Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation a licencié M. Patrick Lude pour faute grave à effet immédiat.

Le 15 novembre 2019, après avoir effectué le contrôle de légalité de la décision par la DDTM, le Président de l'OPH Emeraude Habitation a informé M. Patrick Lude de la décision prise de le licencier pour faute grave en date du 8 novembre 2019.

Par une délibération du 28 janvier 2020, le Conseil d'Administration a décidé de fixer la part variable de la rémunération du Directeur Général au titre de l'année 2019, pour les seules périodes correspondant au temps travaillé, à 6,8 % de la part forfaitaire de 2019 constituant sa rémunération.

Par un courrier en date du 18 mars 2020, présenté le 17 juin 2020, M. Patrick Lude a sollicité le retrait de cette délibération du 28 janvier 2020, la communication de cette délibération, ainsi que la modification de l'attestation employeur afin que celle-ci intègre la part variable de rémunération dans le salaire des douze derniers mois.

RAPPEL DE LA PROCEDURE

M. Patrick Lude a saisi le Tribunal Administratif de Rennes par une requête au fond (requête n° 1904931) ainsi que par une requête en référé pour obtenir l'annulation de la suspension à titre conservatoire prononcée par délibération du 2 août 2019 et enjoindre sa réintégration au sein de l'Office.

Par une ordonnance du 23 octobre 2019, le juge des référés a débouté M. Patrick Lude de ces requêtes.

Par deux décisions en date du 9 juin 2023, le Tribunal Administratif de Rennes a :

- Annulé la délibération du Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation du 28 janvier 2020 fixant le taux de la part variable accordée à M. Patrick Lude au titre de l'année 2019, et condamné l'Office à verser à ce dernier la somme de 1 500 € au titre de l'article L 761-1 du Code de Justice Administrative.
- Décidé de l'annulation de la délibération du 8 novembre 2019 du Conseil d'Administration de l'OPH Emeraude Habitation en tant qu'elle prenait effet avant le 15 novembre 2019, et a rejeté le surplus des conclusions de la requête et les conclusions de l'OPH Emeraude Habitation.

M. Patrick Lude a interjeté appel contre cette deuxième décision en tant et en tant seulement que le tribunal administratif a rejeté, pour la période postérieure au 15 novembre 2019, la requête présentée pour M. Patrick Lude tendant à l'annulation de la délibération du 8 novembre 2019, révélée par un courrier du Président de l'OPH Emeraude Habitation du 15 novembre 2019, par laquelle le Conseil d'Administration a prononcé son licenciement pour faute grave à effet immédiat.

Cet appel n'a pas encore fait l'objet d'une décision de la Cour Administrative d'Appel.

Par un arrêt en date du 19 décembre 2023, la Cour Administrative d'Appel de Rennes a rejeté la demande de M. Patrick Lude et portant sur la requête n° 1904931.

RAPPEL PORTANT SUR LA NOTE DE DEBIT

Par une note de débit en date du 3 août 2023, l'OPH Emeraude Habitation a demandé à M. Patrick Lude de procéder au remboursement des dépenses injustement effectuées avec les deniers de l'office pour un montant de 14 292,30 €.

NEGOCIATION ET ACCORD TRANSACTIONNEL

Par l'intermédiaire de l'association des directeurs d'OPH, M. Patrick Lude a fait savoir à l'OPH Emeraude Habitation qu'il souhaitait engager une négociation pour parvenir à solder les créances que l'OPH avait sur lui, en contrepartie d'une renonciation à toute instance et action à l'encontre d'Emeraude Habitation.

Dans le cadre des négociations engagées, les parties se sont entendues sur les concessions suivantes :

- M. Patrick Lude renonce expressément à toute instance ou action née ou à naître à l'encontre de l'OPH Emeraude Habitation, pour toute cause issue de la conclusion, l'exécution, ou la rupture du contrat de travail auquel il a été mis fin et des conséquences de celles-ci, y compris en se désistant de la procédure pendante devant la Cour Administrative d'Appel, et renonciation à tout instance et à toute action pour quelque cause que ce soit à l'encontre de l'OPH Emeraude Habitation et de ses dirigeants devant toute autorité ou juridiction judiciaire ou administrative.

- M. Patrick Lude verse également la somme de 10 000 € à l'OPH Emeraude Habitation dans le cadre des sommes indûment perçues.
- L'OPH Emeraude Habitation verse à M. Patrick Lude la somme de 1 500 € correspondants à la condamnation prononcée par décision en date du 9 juin 2023 par le Tribunal Administratif de Rennes.
- L'OPH Emeraude Habitation s'engage à régulariser devant la Cour Administrative d'Appel des conclusions de désistement d'instance et d'action à réception de la justification du dépôt des conclusions de désistement d'instance et d'action de M. Patrick Lude.

Etant précisé qu'il est convenu au titre de ce protocole que les honoraires liés à la rédaction du protocole transactionnel seront partagés à hauteur de moitié par les deux parties.

Conformément aux dispositions de l'article L 423-10 du Code de la Construction et de l'Habitation venant régir les conventions dites règlementées, la signature du protocole transactionnel doit être soumis à la validation du Conseil d'Administration.

Cependant, l'audience étant prévue en décembre 2024, les mémoires en désistement ont été déposés et le protocole signé, selon les modalités qui avaient été arrêtées par le Conseil d'Administration à l'occasion de la séance du 25 octobre 2024. Dès lors il convient de régulariser la signature du protocole, objet de la présente délibération.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

VALIDE

Le protocole d'accord transactionnel conclu entre l'Office Emeraude Habitation et M. Patrick Lude, visant à mettre un terme au contentieux les opposant, et portant sur les concessions réciproques énoncées plus haut, ainsi que sa signature par la Directrice Générale.

Conseil d'Administration du 31 janvier 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

CA 2025/01 – 02

**REPRESENTATION D'EMERAUDE DEHABITATION
AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU GOÉLAND**

RAPPORTEUR : MME BOURQUIN

Depuis sa création en 1972, l'Association Le Goéland est habilitée à mener auprès d'enfants, de jeunes et de familles en difficulté, dans certains quartiers de la Ville de Saint-Malo, une forme originale d'action éducative : la Prévention Spécialisée. Cette mission est réalisée dans le cadre de l'Aide Sociale à l'Enfance.

Cette association, qui compte 45 salariés et 20 bénévoles, mène des actions qui lui ont permis d'accueillir plus de 2 600 personnes, sur 77 lieux d'accueil sur le Pays de Saint-Malo.

La gouvernance de cette association s'organise autour d'un Conseil d'Administration qui se réunit mensuellement.

Emeraude Habitation y est représenté au sein du 2^{ème} collège, regroupant les membres associés ayant une voix consultative. A ce titre, c'est Madame Bourquin qui représente l'office.

Pour une meilleure représentativité d'Emeraude Habitation et une meilleure participation aux séances du Conseil d'Administration du Goéland, il est proposé que Madame Véronique Havy, Directrice Clientèle et Proximité, puisse siéger au Conseil d'Administration du Goéland pour représenter Emeraude Habitation, en cas d'indisponibilité de la Directrice Générale, Madame Marilyn Bourquin.

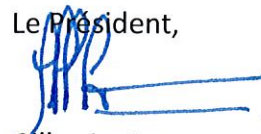
LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

AUTORISE

La Directrice Générale à désigner Madame Véronique Havy, Directrice clientèle et Proximité, pour la représenter aux séances du Conseil d'Administration du Goéland, en cas d'indisponibilité de sa part.

Conseil d'Administration du 31 janvier 2025

Le Président,


Gilles Lurton.

CA 2025/01-03
APPROBATION DU BUDGET POUR L'ANNEE 2025

RAPPORTEURS : MME BOURQUIN - M. PETIT

Le Président soumet au vote du Conseil d'Administration les documents suivants qui composent le budget 2025 :

- **INFORMATION**
- **BUDGET D'EXPLOITATION**
 - o Compte de résultat, les charges
 - o Compte de résultat, les produits
- **BUDGET D'INVESTISSEMENT**
 - o Les différents investissements
 - o Les tableaux de financement
- **BUDGET SYNTHETIQUE**

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

APPROUVE

Les états présentés ci-joints composant le budget 2025.

Annexes : Information

Budget d'exploitation

Budget d'investissement

Budget synthétique.

Conseil d'Administration du 31 janvier 2025

Le Président,



Gilles Lurton.



BUDGET POUR L'EXERCICE

2025

Conseil d'Administration du 31 Janvier 2025

LISTE DES DOCUMENTS BUDGETAIRES

☐ Information -----	Page 1
☐ Budget d'exploitation : -----	Page 2
• Les hypothèses -----	Pages 3
• Compte de résultat, les charges-----	Pages 4 à 6
• Compte de résultat, les produits-----	Pages 7 et 8
☐ Budget d'investissement : -----	Page 9
• Les hypothèses-----	Page 10
• Les différents investissements-----	Pages 11 à 13
• Les tableaux de financement-----	Pages 14 à 17
☐ Budget synthétique -----	Page 18 à 20

INFORMATION pour le BUDGET POUR L'EXERCICE 2025

RAPPORTEURS : Mme BOURQUIN – M. PETIT

Le budget 2025 devra permettre à Emeraude Habitation de maintenir les objectifs et priorités de l'office, à savoir offrir un logement de qualité, au loyer et charges maîtrisés, pour les publics remplissant les conditions pour accéder ou résider dans un habitat social.

Malgré un contexte général difficile et une équation budgétaire tendue, Emeraude Habitation réaffirme sa volonté de maintenir un volume et un rythme de production ambitieux et de maintenir un bon niveau de réhabilitation de son parc immobilier permettant aux locataires de diminuer leurs dépenses énergétiques contribuant à l'amélioration de leur pouvoir d'achat.

Malgré les annonces gouvernementales sur les finances publiques, l'effort de recherche de subventions sera poursuivi aux fins de mobiliser toutes les subventions possibles (Plan de relance, FEDER, AMI Action Logement, Cœur de Ville...) pour améliorer le financement des opérations.

Emeraude Habitation maintient et poursuit son engagement de proximité avec ses locataires et ses partenaires, ainsi que son engagement de qualité de service rendu aux locataires.

Enfin, innovation et durabilité sous-tendent les projets d'Emeraude Habitation en intégrant des innovations techniques et environnementales dans ses projets.

Cependant, ces ambitions ne pourraient s'envisager sans l'engagement et le professionnalisme des équipes et en maintenant une grande vigilance sur les comptes, en optimisant la gestion de la dette mais aussi en acceptant une dégradation de l'autofinancement.



BUDGET D'EXPLOITATION – 2025

Principales hypothèses d'élaboration du budget d'exploitation pour l'exercice 2025 :

Produits

- Augmentation de 3,26 % des loyers votée par le conseil d'administration du 24/10/2024 et remise sur loyer pour les logements énergivores (E et F).
- Application de la RLS (Réduction de Loyer de Solidarité) selon les barèmes connus à ce jour.
- Intégration des loyers issus de la livraison des programmes neufs et de réhabilitation.
- Prise en compte d'une vacance financière de 4.5 % sur les loyers théoriques.
- Intégration de la politique de vente de logements.
- Prise en compte des signatures des actes de transfert de propriété qui seraient signés en 2025 dans le cadre des PSLA.

Charges

- Les dépenses d'état des lieux, de maintenance et d'adaptation aux personnes en situation de handicap, intégrant les variations de prix, sont en contenues globalement mais avec un coût au logement supérieur.
- Les dépenses relatives aux prestataires extérieurs et instances règlementaires sont en baisse et restent adaptées au projet d'entreprise mené sur le plan organisationnel et dans le cadre de la stratégie de développement des années à venir.
- Des dépenses d'assurances en hausse de 39 %.
- Les dépenses de gros entretien en adéquation avec le plan pluriannuel et les programmes de réhabilitation prévus.
- Des dépenses de maintenance qui intègrent l'augmentation du coût des prestations (+4 % en moyenne) et l'évolution du patrimoine.
- Les dépenses de personnel sont en hausse de 5 % et intègrent les nouvelles embauches adaptées à l'activité.
- Une TFPB revalorisée par rapport à la dépense réelle de 2024 du fait des valeurs locatives actualisées annuellement.
- Le remboursement de la dette (capital et intérêts) intègre l'évolution du taux de livret A qui est passé de 0,5 % en 2021 à 3 % en 2024, avec une baisse prévue en 2025 sans impact avant 2026 dans le budget de l'office.
- Les admissions en non-valeur et effacement de dettes, traduction des impayés locatifs, sont stabilisés.

L'autofinancement

- Permet l'apport de fonds propres sur les opérations de construction neuve et de réhabilitation.
- Permet à l'office de continuer à améliorer son patrimoine dans le cadre de la politique de gros entretien et de maintenance.
- Se voit fortement dégradé par la RLS, l'augmentation du taux du livret A, l'augmentation des coûts et des charges complémentaires non compensées fiscalement.

LES CHARGES	
DEFINITION	COMMENTAIRE
Coût construction accession : dépenses liées à la gestion des opérations d'accession.	Ce poste est à rapprocher des ventes faites dans le cadre de l'accession sociale.
Fournitures et fluides : fluides des bureaux et des logements vacants, fournitures d'entretien et de petits équipements et des fournitures administratives	Les différents postes ont été évalués au regard des besoins de l'entreprise et intègrent l'évolution du coût de l'énergie.
Entretien du patrimoine : travaux d'entretien du patrimoine (contrats, entretien courant et espaces verts), location et entretien du matériel nécessaire au fonctionnement de l'Office, des primes d'assurances, des études et documentation, des contrats de maintenance des logiciels informatiques	Le suivi des marchés répond à l'évolution du patrimoine et des besoins d'entretien. L'enveloppe budgétaire en augmentation est liée à une forte augmentation du coût des assurances. Le coût des EDL au logement est en augmentation. Le recours à la maintenance informatique payée mensuellement en remplacement des investissements augmente les coûts d'exploitation.
Gros Entretien	Les dépenses de gros entretien sont budgétées au regard des engagements pris sur le plan d'entretien pluri annuel portant sur des travaux des parties communes. Les travaux 2025 intègrent des reports de 2024 non effectués.
Prestations extérieures et cotisations : frais d'honoraires et d'études, publicité et annonces (appels d'offres), frais de déplacement du personnel et des administrateurs, missions réceptions, frais de télécommunication et courrier, cotisations réglementaires, frais d'interimaires	Le montant global des prestations de services pour 2025 intègre les dépenses de personnel extérieur qui seront limitées à 250 K€ et à 50 K€ pour les prestations extérieures. Les dépenses liées aux audits et enquêtes obligatoires ainsi que les cotisations professionnelles sont intégrées dans ce poste. Le montant de cotisation CGLLS atteindra 700 K€.
Impôts et taxes foncières : taxation immobilière et autres impôts divers (véhicules, TEOM non récupérable, logements vacants)	En intégrant la revalorisation des valeurs locatives prévue, sur la base de 2024, le budget de 2025 passe à 3 700 K€. Tous les logements neufs sont exonérés de taxe foncière, pendant 25 ans, voire 30 ans sous certaines conditions.
Rémunération du personnel, autres charges de personnel et charges sociales Voir annexe 1 tableau prévisionnel des effectifs	L'augmentation des effectifs impacte la masse salariale avec des charges en hausse du fait de la cotisation patronale chômage supplémentaire se cumulant aux dépenses d'auto-assurance et à la hausse des cotisations mutuelle et prévoyance.
Pertes sur créances irrécouvrables : admission en non-valeur de créances irrécouvrables et effacement de dettes	Les effacements de dettes ordonnés par voie de justice et les pertes sur créances, suite à contentieux ou succession vacante représentent 250 K€.
Charges financières : intérêts des emprunts	Les charges financières sont calculées à partir de l'état de la dette au 31/12/2024, selon les hypothèses retenues, pour arriver à un montant d'intérêt de 6 700 K€ pour 2025.
Charges exceptionnelles : travaux sur sinistres, subventions accordées et divers	Les dépenses liées aux sinistres sont difficilement prévisibles et couvertes par notre assureur. Seule la franchise reste à la charge de l'office.
Sortie de l'actif immobilisé : sorties des matériels, constructions et installations remplacées suite à réhabilitation et des immobilisations cédées ou mise au rebut	Ce poste intègre la valeur comptable des biens cédés ou mis au rebut (en cas de vente ou de travaux de réhabilitation).
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions et provision gros entretien	Amortissement des immobilisations mises en service. Les provisions pour gros entretien et créances douteuses sont calculées selon le règlement 2015/04 de l'ANC.



BUDGET

Exercice : 2025

VOTE DU COMPTE DE RESULTAT- CHARGES

INTITULE DES CHAPITRES	BUDGET 2024 VOTE	REALISATIONS 2024 ESTIMEE	Exercice : 2025
			Total
CHARGES NON RECUPERABLES			
ACTIVITE ACCESSION	1 140 000	800 000	2 240 000
FOURNITURE ET FLUIDES	289 000	247 000	281 400
ENTRETIEN PATRIMOINE (EC)	2 918 000	2 805 000	3 227 200
ENTRETIEN PATRIMOINE (EDL)	1 373 000	1 320 000	1 442 900
GROS ENTRETIEN	1 350 500	1 304 500	1 527 900
PRESTATAIRES EXTERIEURS ET COTISATIONS	2 201 000	2 151 000	2 193 600
IMPOTS, TAXES	30 000	30 000	30 000
TAXES FONCIERES	3 600 000	3 600 000	3 700 000
REMUNERATIONS DU PERSONNEL	3 952 600	3 867 570	4 201 900
AUTRES CHARGES DE PERSONNEL	453 600	447 762	444 300
CHARGES SOCIALES	1 483 800	1 396 568	1 563 300
PERTES SUR CREANCES IRRECOURABLES	200 000	200 000	250 000
CHARGES FINANCIERES	6 200 000	6 500 000	6 700 000
CHARGES EXCEPTIONNELLES	341 500	194 350	428 500
SORTIE ACTIF IMMOBILISE	500 000	500 000	300 000
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS,PROVISIONS	10 200 000	10 400 000	10 700 000
PROVISION GROS ENTRETIEN	300 000	300 000	300 000
TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES A	36 533 000	36 063 750	39 531 000
CHARGES RECUPERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES			
TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES B	4 780 100	4 843 768	4 925 000
TOTAL DES CHARGES A+B	41 313 100	40 907 518	44 456 000
EXCEDENT PREVISIONNEL	180 000	1 930 493	744 000



BUDGET

Exercice : 2025

TABLEAU PREVISIONNEL DES CHARGES DE PERSONNEL

CATEGORIES	Effectif			Rémunérations inscrites au <u>budget</u>				charges personnel et charges sociales			
	2024	2025	Ecart (1)	2024		2025		2024		2025	
				Total	dont chg non récupérables	Total	dont chg non récupérables	Total	dont chg non récupérables	Total	dont chg non récupérables
Cadres et cadres supérieurs (*)	26	25	-1	741 950	736 269	1 027 282	1 019 879	365 843	360 889	493 738	487 282
- Administratif, technique et social											
FP (2)	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
DT (3)	23	22	-1	663 850	658 767	904 008	897 493	327 333	322 900	434 489	428 808
- Maintenance											
FP											
DT	1	1	0	39 050	38 751	41 091	40 795	19 255	18 994	19 750	19 491
- Proximité											
FP											
DT	2	2	0	39 050	38 751	82 183	81 590	19 255	18 995	39 499	38 983
Agents de maîtrise	51	50	-1	2 186 800	1 803 507	2 054 563	2 039 757	1 078 275	1 063 670	987 476	974 563
- Administratif, technique et social											
FP	3	1	-2	117 150	116 253	41 091	40 795	57 765	56 982	19 750	19 491
DT	27	30	3	1 601 050	1 588 790	1 232 738	1 223 854	789 451	778 759	592 485	584 738
- Maintenance											
FP	3	3		117 150	116 253	123 274	122 385	57 765	56 982	59 249	58 474
DT	3	2	-1	-	-	82 183	81 590	-	-	39 499	38 983
- Proximité											
FP	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
DT	15	14	-1	351 450	348 759	575 278	571 132	173 294	170 947	276 493	272 878
Employés et ouvriers	26	28	2	1 054 350	1 048 071	1 150 555	1 142 264	519 882	512 841	552 986	545 755
- Administratif, technique et social											
FP	1	2	1	39 050	38 751	82 183	81 590	19 255	18 994	39 499	38 983
DT	16	16	0	702 900	697 518	657 460	652 722	346 588	341 894	315 992	311 860
- Maintenance											
FP											
DT	2	2	0	78 100	77 502	82 183	81 590	38 510	37 988	39 499	38 983
- Gardiennage											
FP											
DT		-	0							-	-
- Proximité											
FP											
DT	7	8	1	234 300	234 300	328 730	326 361	115 529	113 965	157 996	155 930
			0	-	-	-	-	-	-	-	-
Effectif total	103	103	0	3 983 100	3 771 121	4 232 400	4 201 900	1 964 000	1 937 400	2 034 200	2 007 600
Montant inscrit au budget				3 983 100	3 717 432	4 232 400	4 201 900	1 964 000	1 937 400	2 034 200	2 007 600

Total coût personnel 2024 5 947 100
Total coût personnel 2025 6 266 600 soit 5% d' augmentation

LES PRODUITS	
DEFINTION	COMMENTAIRE
Activité accession : inclus les ventes « accession » ou PSLA	Pour 2025, ce poste intègre la vente potentielle des biens en accession en stock au 31 12 2024, soit 13 PSLA.
Loyers : Loyers des logements, garages, foyers, bureaux et locaux commerciaux	Le montant des loyers intègre : l'augmentation liée à l'IRL pour 1000 K€, la livraison des nouveaux logements pour 650 K€. Les non-recettes pour vacance et la RLS représentent 3 000 K€ et la diminution de loyer sur les logements énergivore 25 K€.
Subventions d'exploitation	La règle sur les Certificats d'Economie d'Energie liés à des travaux de remplacement de chaudières ayant évolué, par mesure de prudence aucun montant n'est prévu.
Produits financiers : résultat des placements	Intérêts générés par les placements sur les dépôts à terme et d'épargne à court terme.
Quote part subvention investissement : produit calculé au rythme de la durée d'amortissement des immobilisations	Produit calculé selon la durée de vie économique des immeubles financés par les subventions.
Dégrèvements TFPB : dégrèvements fiscaux	Dégrèvements de taxe foncière instruits par les services fiscaux liés aux travaux d'amélioration d'accessibilité et d'amélioration énergétique effectués dans le cadre des réhabilitations ou en diffus.
Produits exceptionnels : indemnités d'assurances	Versement d'indemnités d'assurance, déduction faite de la franchise contractuelle.
Produits des cessions d'éléments d'actif : cession de biens H.L.M.	Prix de vente des actifs cédés selon les propositions validées par le conseil d'administration et la disponibilité à vendre hors parcours résidentiel.
Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions (gros entretien et créances douteuses)	Neutralisation des sommes admises en non-valeur et effacement de dettes. Reprise des dépenses de gros entretien prévues les années précédentes.

VOTE DU COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

INTITULES DES CHAPITRES	BUDGET 2024 VOTE	REALISATIONS 2024 ESTIMEE	Exercice : 2025
			Total
ACTIVITE ACCESSION (P)	1 200 000	885 000	2 360 000
LOYERS	29 863 000	30 000 000	31 615 000
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	-		-
AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE		100 000	100 000
PRODUITS FINANCIERS	800 000	800 000	1 000 000
QUOTE PART SUBVENTION D INVESTISSEMENT	1 600 000	1 700 000	1 700 000
DEGREVEMENT TFPB	1 500 000	2 900 000	1 000 000
PRODUITS EXCEPTIONNELS	250 000	370 000	350 000
VENTE D ELEMENTS D'ACTIF	1 000 000	692 000	1 600 000
REPRISE PROVISION	500 000	500 000	550 000
TOTAL DES PRODUITS HORS RECUPERATION DE CHARGES	36 713 000	37 947 000	40 275 000

RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES			
RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	4 780 100	4 891 011	4 925 000

TOTAL DES PRODUITS	41 493 100	42 838 011	45 200 000
---------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

RESULTAT (EXCEDENT / DEFICIT) PREVISIONNEL	180 000	1 930 493	744 000
PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	- 1 000 000	- 692 000	- 1 600 000
Quote-part des subventions virées au résultat	- 1 600 000	- 1 700 000	- 1 700 000
REPRISES SUR AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	- 500 000	- 500 000	- 550 000
Transfert de charges financières - intérêts compensateurs			
VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	500 000	500 000	300 000
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, AUX DEPRECIATIONS ET AUX PROVISIONS	10 500 000	10 700 000	11 000 000
CAPACITE / INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	8 080 000	10 238 493	8 194 000
Remboursement emprunt	6 000 000	7 000 000	6 000 000
AUTOFINANCEMENT NET HLM	2 080 000	3 238 493	2 194 000
AUTOFINANCEMENT NET HLM en % des loyers	6,97%	10,79%	6,94%



BUDGET D'INVESTISSEMENT – 2025

Principales hypothèses d'élaboration du budget d'investissement pour l'exercice 2025 :

Le Plan Stratégique Patrimonial voté en 2021 prend en compte les axes suivants en termes d'investissements :

Développement de nouveaux programmes en locatif avec 652 logements en cours d'exécution (phase études et/ou travaux), répartis sur les différentes communes :

Cancale	33	Dol de Bretagne	121	La Fresnais	8	La Gouesnière	4
Hirel	6	La Ville es Nonais	3	Lancieux	12	Lanvallay	19
La Richardais	10	Miniac Morvan	2	Mont Dol	8	Pleine Fougères	10
Plesder	2	Pleslin Trigavou	3	Pleurduit	10	Roz Landrieux	4
Saint-Benoit-des-Ondes	12	Saint Broladre	4	Saint-Jouan-des-Guerets	5	Saint-Lunaire	9
Saint-Malo	364	Sougeal	3				

Dont 217 logements, (dont 44 hébergements en foyer logement), prévus d'être mis en service en 2025.

Attractivité des programmes existants et adaptation aux seniors au travers des réhabilitations avec 666 logements en cours de réhabilitation, répartis sur les différentes communes

Dinard	110
Dol de Bretagne	69
Saint-Malo	487

Nouvelle politique de rénovation urbaine

249 logements sont livrés ou en cours de construction sur Saint-Malo, Saint-Meloir des Ondes, Saint-Jouan des Guérets et Cancale.
 374 logements seront réhabilités sur Saint-Malo.

Développement de nouveaux programmes en accession

6 logements en PSLA sont en cours de travaux et 61 BRS prévus en construction en collaboration avec le Foncier Coopératif Malouin.

Démolition de 29 maisons à Georges Gille.



Ainsi, le total des investissements de 39 197 K€ prévu pour l’année 2025 est reparti en 6 catégories :

	Budget 2024	Prévisionnel 2024	Budget 2025
Construction locatifs	24 319	24 789	26 998
Réhabilitation Hors PNRU	5 487	6 141	4 830
Réhabilitation NPNRU	2 417	502	3 958
Plan Entretien	1 038	937	1 000
Accession	962	866	1 891
Structure	310	312	520

1- Investissements locatifs

Stade avancement	Opération en cours de montage /réalisation			Dépenses prévisionnelles 2025
	Nombre de logements		Coût prévisionnel	
VEFA	147		18 868	5 764
Livraisons prévues	41		6 665	1 705
Travaux	106		12 203	4 059
Maitrise d’ouvrage Directe	505		77 667	21 234
Livraisons prévues	176		33 179	10 257
Travaux	329		44 488	10 977
<u>TOTAL</u>	652		96 535	26 998

Répartition ANRU/HORS ANRU

	Nombre	Coût prévisionnel	Budget 2025
ZONE ANRU	43	6 055	1 012
HORS ANRU	609	90 480	25 986

2- Investissements réhabilitation amélioration

Stade avancement	Opération en cours de montage /réalisation			Dépenses prévisionnelles 2025
	Nombre de logements	Dont senior	Coût prévisionnel	
Travaux et Plan entretien	334		16 401	5 830
NPNRU	364		33 752	3 958
TOTAL	698		50 153	9 788

3- Investissements accession

Stade d'avancement	Opération en cours de montage /réalisation		Dépenses prévisionnelles 2025
	Nombre de logements	Coût prévisionnel	
VEFA	6	910	137
Livraisons prévues PSLA	6	910	137
Maîtrise d'ouvrage directe	54	7 682	689
Travaux BRS	54	11 632	1 754
Mandat commercialisation BRS	39	-	-
TOTAL	60	12 541	1 891



4-Investissements de structure

Nature	Dépenses prévisionnelles 2025
Equipement informatique	300
Aménagement locaux administratifs	120
Véhicule	100
<u>TOTAL</u>	520

VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - EMPLOIS

Chapitre	EMPLOIS	Vote 2024	Estimation 2024	Exercice 2025
				Total
	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT	-	-	-
	Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :	33 570 099	32 681 635	37 306 865
	- Immobilisations incorporelles :	50 000	60 000	150 000
20	Immobilisations incorporelles (hors 232, 237)	50 000	60 000	150 000
232	Immobilisations incorporelles en cours			-
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles			-
	- Immobilisations corporelles :	33 520 099	32 621 635	37 156 865
211	Terrains			-
212	Agencements et aménagements de terrains	-		-
213 (hors 21311)	Constructions			-
21311	Constructions - Immeubles de rapport	-		-
214 (hors 21411)	Constructions sur sol d'autrui			-
21411	Constructions sur sol d'autrui - Immeubles de rapport			-
215	Installations techniques, matériel et outillage			-
218	Autres immobilisations corporelles	260 000	252 000	370 000
221	Immeubles en location-vente			-
2312	Terrains en cours			-
2313 (hors 231311)	Demolition en cours	-		-
231311	Constructions en cours - Immeubles de rapport en cours	24 318 596	24 789 152	26 998 402
2314 (hors 231411)	Constructions sur sol d'autrui en cours			-
231411	Constructions sur sol d'autrui en cours - Immeubles de rapport en cours			-
2318	Autres immobilisations corporelles en cours - Réhabilitation	8 941 503	7 580 483	9 788 463
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles			-
	- Immobilisations financières :	-	-	-
26	Participations et créances rattachées à des participations			-
27 (hors 2768 * et 278)	Autres immobilisations financières			-
278	Prêts accessions			-
481 (hors 4813 *)	Charges à répartir sur plusieurs exercices			-
169	Primes de remboursements des obligations			-
13 (hors 139 *)	Subventions remboursées			-
	Remboursement des dettes financières :	6 131 628	8 245 315	6 521 547
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	159 401	167 039	223 122
163	Emprunts obligataires			-
164	Emprunts auprès des établissements de crédits	5 969 021	8 078 276	6 295 219
1649	Refinancement de dette			-
1651	Dépôts de garantie des locataires			-
1654	Redevances (location-accession)			-
1658	Autres dépôts			-
166	Participation des salariés aux résultats			-
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières	3 206	-	3 206
168 (hors 1688)	Autres emprunts et dettes assimilées			-
16883	Intérêts compensateurs courus (diminution)	-	-	-
	TOTAL DES EMPLOIS	39 701 727	40 926 950	43 828 412
	APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	-	-	-
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	39 701 727	40 926 950	43 828 412

VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - RESSOURCES

Chapitre	RESSOURCES	VOTE 2024	Estimation 2024	Exercice 2025
				Total
	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	8 080 000	10 238 493	8 194 000
	<u>Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :</u>	1 000 000	692 000	1 600 000
775	Cession d'éléments d'actif	1 000 000	692 000	1 600 000
278	Prêts accessions			-
Autres 27	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)			-
	<u>Augmentation des capitaux propres :</u>	1 945 488	7 000 000	2 159 872
102	Dotations			-
103	Autres compléments de dotation et dons et legs en capital			-
13 (hors 139 *)	Comptabilisation des subventions d'investissement	1 945 488	7 000 000	2 159 872
	<u>Augmentation des dettes financières :</u>	24 557 999	22 071 000	27 160 726
162	Participation des employeurs à l'effort de construction			-
163	Emprunts obligataires			-
164 (hors 1649)	Emprunts auprès des établissements de crédits sur opérations livrées	24 497 999	22 071 000	27 100 726
1649			-	
1651	Dépôts de garantie des locataires	50 000		50 000
1654	Redevances (location-accession)	10 000		10 000
1658	Autres dépôts			-
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières	-	-	-
168 (hors 1688 *)	Autres emprunts et dettes assimilées			-
16883	Intérêts compensateurs courus (augmentation)			-
	TOTAL DES RESSOURCES	35 583 487	40 001 493	39 114 598
	PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT	4 118 240	925 457	4 713 814
	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	39 701 727	40 926 950	43 828 412



BUDGET

Exercice : 2025

TABLEAU DE SUIVI DES STOCKS DE PRODUCTION - ACCESSION

Chapitre	Intitulé	EMPLOIS	RESSOURCES
31	Terrains à aménager		
33	PSLA	136 513	
35	BRS	1 754 922	1 300 000,00
Total		1 891 435	1 300 000,00
BFR lié aux stocks (Total emplois - Total ressources)		591 435	



BUDGET 2025

Exercice : 2025

ETAT RECAPITULATIF PREVISIONNEL DES EMPRUNTS LOCATIFS

N° DE COMPTE	LIBELLES	MONTANT	CAPITAL	MONTANT DES	ANNUITE PREVISIONNELLE			MONTANT	REPARTITION DE L'ENCOURS DE DETTE			
		INITIAL	RESTANT DÙ	OUVERTURES DE	CAPITAL	INTERÊTS	TOTAL	NET				
		AU 31 12 2024	AU 31/12/2024	CREDIT SUR 2024					Dette à taux indexés: Livret A	Dette à taux indexés hors livret A (Euribor, EONIA,...)	Dette à taux fixes	Dette à taux structurés (1)
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (4 + 5 - 6)	10	11	12	13
PAR NATURE DE PRETEURS												
162	PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION	22 597 870	13 262 586		223 122	103 546	326 668	13 039 464	9 505 596		3 533 868	
163	EMPRUNTS OBLIGATAIRES	472 592	-				-	-				
164	EMPRUNTS AUPRES DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	440 324 979	221 531 613	27 100 726	6 068 891	6 596 454	12 665 345	242 563 448	195 745 875	10 075 441	36 742 132	-
16411	CDC - EMPRUNTS P.L.A./ P.L.F	91 306 064	16 412 753	27 100 726	2 008 945	666 398	2 675 343	41 504 534	41 504 534			
16412	EMPRUNTS PLI	731 755	55 609		55 609	3 020	58 629	-			-	
16413	EMPRUNTS PALULOS PAM	54 625 636	20 354 278		754 859	576 405	1 331 264	19 599 419	16 389 950		3 209 469	
16414	EMPRUNTS PLUS	155 347 260	133 853 217		1 494 610	4 430 038	5 924 648	132 358 607	128 927 882	-	3 430 725	
16415	EMPRUNT PHPB	8 943 509	8 943 509	-				8 943 509	8 923 509		20 000	
16418	CDC - AUTRES EMPRUNTS	1 593 289	-		-	-	-	-	-			
1642	CGLLS						-	-	-		-	
16421	PRETS DE L'EX-CAISSE DES PRETS HLM	55 131 861	26 398		26 398	916	27 314	-	-		-	
16422	CONCOURS AUX ORGANISMES EN DIFFICULTE						-	-	-			
1643	CREDIT FONCIER DE FRANCE	2 995 116	129 865		4 760	5 906	10 666	125 105		125 105		
1644	CAISSE D'EPARGNE	16 510 185	11 383 840		603 905	281 979	885 884	10 779 935	-	1 720 996	9 058 939	
1645	CREDIT AGRICOLE	593 940					-	-			-	
1646	CREDIT LOCAL De France	5 358 212	-				-	-				
1648	AUTRES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	47 188 152	30 372 144		1 119 805	631 792	1 751 597	29 252 339	-	8 229 340	21 022 999	
167	EMPRUNTS ET DETTES ASSORTIS DE CONDITIONS PARTICULIERES	646 716	38 591	-	3 206		3 206	35 385	-	-	35 385	
1673	AVANCES D'ORGANISMES SOCIAUX	85 275	-		-		-	-				
1674	AVANCES DE L'ETAT	147 485	38 591		3 206	-	3 206	35 385	-		35 385	
1676	AVANCES DES COLLECTIVITES LOCALES		-		-		-	-				
1678	AUTRES AVANCES	413 956					-	-				
168	AUTRES EMPRUNTS ET DETTES ASSIMILEES	16 908	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1681	PORTAGE TRESORERIE		-	-			-	-			-	
1687	AUTRES DETTES	16 908					-	-			-	
TOTAL 1		464 059 065	234 832 790	27 100 726	6 295 219	6 700 000	12 995 219	255 638 297	205 251 471	10 075 441	40 311 385	
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu des garanties											
TOTAL 2												
TOTAL GENERAL (1 + 2)(a)		464 059 065	234 832 790	27 100 726	6 295 219	6 700 000	12 995 219	255 638 297	205 251 471	10 075 441	40 311 385	-
PAR NATURE D'AFFECTATION												
...1	RESERVES FONCIERES											
...2	OPERATIONS LOCATIVES	455 367 056	226 140 781	27 100 726	6 295 219	6 700 000	12 995 219	246 946 288	196 559 462	10 075 441	40 311 385	-
...3	PORTAGE TRESORERIE							-				
...4	ACCESSION A LA PROPRIETE (financements de stocks immobiliers)							-				
...5	ACCESSION A LA PROPRIETE (gestion de prêts)							-				
...6	OPERATIONS D'AMENAGEMENT							-				
...8	AUTRES DESTINATIONS	8 692 009	8 692 009	-				8 692 009	8 692 009			
TOTAL GENERAL(a)		464 059 065	234 832 790	27 100 726	6 295 219	6 700 000	12 995 219	255 638 297	205 251 471	10 075 441	40 311 385	-



BUDGET SYNTHETIQUE – 2025

Ce document comprend 3 tableaux en suite logique :

	Budget 2024	Budget 2025
① Un compte de résultat (charges / produits) faisant apparaître un excédent prévisionnel -----	180 K€	744 K€
② Un tableau de passage du résultat prévisionnel à la capacité d'autofinancement prévisionnelle -----	8 080 K€	8 194 K€
③ Un tableau de financement prévisionnel avec l'impact des dépenses d'investissement et de leurs financements au fur et à mesure de l'avancement, se traduisant par un prélèvement sur fonds de roulement de --	5 080 K€	5 305 K€



BUDGET SYNTHETIQUE

Exercice : 2025

COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

		PREVISIONS			
		CHARGES (1)	PRODUITS		
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	2 521 400	2 360 000	70 (sauf 703, 704)	Produits des activités
603	Variation des stocks (annulation SI)	-			
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	4 670 100	31 615 000	704	Loyers
61521	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers	1 527 900			
62	Autres services extérieurs (hors 629)	2 193 600		71	Production stockée
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6359)	474 300		72	Production immobilisée
63512	Taxes foncières	3 700 000			
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	4 201 900	-	74	Subventions d'exploitation
Autres 64	Chges de personnel	1 563 300			
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante		100 000	75	Autres produits de gestion courante
654	Pertes sur créances irrécouvrables	250 000			
66	Charges financières	6 700 000	1 000 000	76	Produits financiers
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles	428 500	3 050 000	77 (sauf 7723, 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	300 000	1 600 000	775	Produits des cessions d'éléments d'actif
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortis., aux dépréc. et aux provis.	10 700 000	250 000	78 (sauf 78157)	Reprises sur amortis., aux dépréc. et provisions
68157	Provisions pour gros entretien	300 000	300 000	78157	Provisions pour gros entretien
			-	79	Transfert de charges
Total des charges non récupérables		39 531 000	40 275 000	Total des produits hors récupération de charges	
Total des charges récupérables		4 925 000	4 925 000	703	Récupération des charges locatives
TOTAL DES CHARGES		44 456 000	45 200 000	TOTAL DES PRODUITS	
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)		744 000	-	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)	
TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT		45 200 000	45 200 000	TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT	

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle (non soumis au vote du CA)

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	744 000	-	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	300 000	1 600 000	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	11 000 000	550 000	- Quote-part des subventions virée au résultat
		-	- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions
		-	- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	12 044 000	3 850 000	TOTAL (II)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	8 194 000	-	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	-	8 194 000	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	150 000	1 600 000	... 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	37 156 865		... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières			
Réduction de capitaux propres		2 159 872	Augmentation de capitaux propres
Remboursement des dettes financières [hors accession (2)]	6 521 547	27 160 726	Augmentation des dettes financières [hors accession (2)]
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	43 828 412	39 114 598	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobiliers (2)	1 891 435	1 300 000	Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
TOTAL EMPLOIS	45 719 847	40 414 598	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT	-	5 305 249	PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT
dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :			dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	45 719 847	45 719 847	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

CA 2025/01 – 04

**ACTUALISATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS
POUR LE CONTRAT DE LA DIRECTRICE GENERALE**

RAPPORTEUR : M. LE PRESIDENT

En application de l'article 3.1.1 du contrat de Madame BOURQUIN, il est prévu que la part forfaitaire est réévaluée chaque année sur la base du nombre de logements au 31 décembre de l'année N-1.

Au 1^{er} janvier 2025, la rémunération de Madame BOURQUIN sera calculée sur la base de **7 414** logements au 31 décembre 2024, répartis de la manière suivante :

- Logements du secteur locatif loués : **7 127**
- Logements foyers (équivalence logements) : **197**
- PSLA : **55**
- BRS : **35**

(Voir tableau joint)

Pour rappel, au 31 décembre 2023 le nombre de logements pris en compte pour le calcul de la part forfaitaire était de 7 183 logements.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

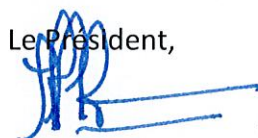
VALIDE

Le nombre de **7 414 logements au 31 décembre 2024** pour l'application des règles de calcul de la rémunération de la Directrice Générale à compter du 1^{er} janvier 2025.

Annexe : Décompte du nombre de modules Emeraude Habitation au 31 décembre 2024 pour le calcul de la rémunération de la Directrice Générale.

Conseil d'Administration du 31 janvier 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

**DECOMPTE DU NOMBRE DE MODULES
EMERAUDE HABITATION AU 31 DECEMBRE 2024
POUR LE CALCUL DE LA REMUNERATION
DE LA DIRECTRICE GENERALE**

Type de module	Logements	PSLA	BRS	Foyer (équivalent logement)	Total
Total retenu pour rémunération Directrice Générale au 01/01/2024	6 945	45	35	157	7 182
Nombre de modules mis en service	182	10	1	40	233
Erreur comptage			-1		-1
Nombre de modules vendus*	-3		3		0
Nombre de modules démolis ou à démolir*	-18				-18
Nombre de PSLA livrés					0
Nombre de levées d'option sur PSLA*		-5	1		-4
Total retenu pour rémunération Directrice Générale au 31/12/2024	7 127	55	35	197	7 414

* Nombre ne venant pas en déduction pour l'application des règles de calcul de la rémunération de la Directrice Générale à compter du 1^{er} janvier 2025.

CA 2025/01 – 05

DEFINITION DES OBJECTIFS ET INDICATEURS RELATIFS A LA PART VARIABLE DU CONTRAT DE LA DIRECTRICE GENERALE

RAPPORTEUR : M. LE PRESIDENT

Il est rappelé aux membres du Conseil d'Administration qu'en application de l'article R. 421-20 du code de la construction et de l'habitation (CCH), la rémunération annuelle brute de la Directrice Générale prévoit une part fixe et une part variable.

Ainsi, afin de permettre l'application de la part variable telle que prévue dans le contrat de travail de Madame Bourquin, il appartient au conseil d'administration, conformément à l'article R. 421-20 –III du CCH, sur proposition du Président, de définir les objectifs et indicateurs qui doivent lui être notifiés par écrit au plus tard au cours du premier trimestre de l'année au titre de laquelle elle se rapporte.

Le montant de cette part variable, qui ne peut excéder 15 % de la part forfaitaire, sera attribué à la Directrice Générale, en fonction de la réalisation des objectifs qui lui auront été fixés, et qui seront approuvés par le Bureau du conseil d'administration (conformément aux délégations accordées au Bureau par le CA), sur proposition de son Président. Il en sera fait information aux membres du conseil d'administration.

Le Président propose donc au conseil d'administration de valider les objectifs et indicateurs ci-dessous pour l'année 2025 :

1- Objectifs de gestion :

Les indicateurs permettant d'apprécier les objectifs en matière de gestion sont au nombre de 5 et sont à comparer à la médiane annoncée dans le DIS (Donnée Individuel de Situation) pour l'année antérieure à la clôture de l'exercice comptable. Les objectifs sont considérés comme atteints si la valeur de chaque indicateur de l'office est inférieure à la médiane du DIS :

- a- Vacance hors prévisions démolitions : définie comme étant le rapport entre les pertes de loyers et charges dus à la vacance hors démolition et le total des loyers quittancés (comptes 704).
- b- Frais de personnel : total des comptes 631 + 633 et 64
- c- Effectif en équivalent temps plein : nombre de salariés pour 1 000 logements
- d- Les frais de gestion : total des comptes 6032* + 606* + 6156 + 6158* et 628* non inclus dans la maintenance + 612 + 616 + 621 + 622 + 623 + 625 + autres comptes 61 et 62 + 635 + 637 - taxes foncières* + 651 + 655 + 658 + Cotisations au fonds d'aide aux impayés si en 67* + 661123 - 7963 + 6618* + 666 + 668 - 6283 - 6282 Charges de mutualisation
- e- La maintenance : total des comptes 6151 + 6152 + 6158 et 611

Nature	Médiane N-1 DIS pour comparaison	Valeur Office année N
Vacance hors prévisions démolitions et hors amiante		
Frais personnel		
Effectif		
Frais des gestion		
Maintenance		

2- Objectifs sur les finances

Les indicateurs permettant d'apprécier les objectifs en matière de finances sont au nombre de 4 et sont à comparer à la médiane annoncée dans le DIS (Donnée Individuel de Situation) pour l'année antérieure à la clôture de l'exercice comptable. Les objectifs sont considérés comme atteints si la valeur de chaque indicateur de l'office est inférieure à la médiane du DIS :

- a- Le ratio d'autofinancement : rapport de l'autofinancement HLM (capacité de l'office à produire des richesses) avec les produits d'activités et financiers ; calcul selon l'article R.423-9 du CCH.
- b- Le résultat de l'office : différence entre les charges et produits.
- c- Le taux d'endettement : le montant des annuités remboursées ramené aux recettes locatives (compte 704).
- d- La trésorerie : la somme des disponibilités bancaires et des placements ramenés au nombre de logements (total des comptes 50-51-53 et 54).

Nature	Médiane N-1 DIS pour comparaison	Valeur Office année N
Ratio autofinancement		
Résultat		
Taux endettement		
Trésorerie		

3- Objectifs sur les investissements

Ils sont classés en 5 catégories :

- Accession
- Réhabilitation hors NPNRU
- Réhabilitation NPNRU
- Construction locative
- Structure.

Cet objectif sera considéré comme atteint si le montant réalisé pour chaque catégorie atteint au moins 65 % du budget d'investissement voté par le conseil d'administration pour l'exercice comptable clôturé.

Catégorie	Budget Voté	Réalisation	% Réalisé
Accession			
Réhabilitation hors NPNRU			
Réhabilitation NPNRU			
Construction locative			
Structure			

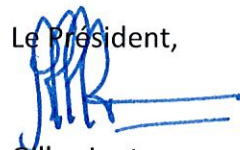
LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

VALIDE

Les objectifs et indicateurs tels que définis ci-dessus pour apprécier la part variable qui sera attribuer à la Directrice Générale au titre de l'année 2025.

Conseil d'Administration du 31 janvier 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

CA 2025/01 - 06
PLAN DE VENTE 2025
(Bilan 2024 et objectifs 2025)

RAPPORTEUR : MME HAVY

L'article L 443-7 du Code de la Construction et d'Habitation prévoit que « le conseil d'administration délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements vendus et apprécie les résultats obtenus l'année précédente, au regard du nombre de logements mis en commercialisation ».

La Convention d'Utilité Sociale 2021-2026 comprend un plan de vente. Depuis cette date, 8 logements du patrimoine ont été vendus.

A noter que depuis 2023, les ventes du patrimoine se font majoritairement dans le cadre du Bail Réel Solidaire afin de garantir le modèle social et la maîtrise du foncier.

2021	Saint-Malo	5 Rue de l'Amitié	T4	30/12/2021	169 000,00 €	Pleine propriété
2022	Saint-Malo	5 Rue de l'Amitié	T4	22/08/2022	161 000,00 €	Pleine propriété
2023	Dinard	3 rue du Docteur Besnier	T4	14-15/03/2023	141 000,00 €	BRS
2023	Dol-De-Bretagne	5 Pierre de Coubertin	T3	02/05/2023	88 000,00 €	Pleine propriété
2023	Dinard	30 rue du Docteur Derrien	T3	29/12/2023	171 200,00 €	BRS
2024	Dinard	6 rue des Troènes	T3	19/02/2024	175 320,00 €	BRS
2024	Saint-Malo	17 rue Jouanjan	T2	30/09/2024	152 000,00 €	BRS
2024	Saint-Malo	17 rue Jouanjan	T3	14/11/2024	186 000,00 €	BRS

Le plan de vente issu de la CUS 2021-2026 comprenait 111 logements à vendre. Compte tenu de la pénurie de logements individuels sur la commune de Saint-Malo, le Président a fixé l'orientation de ne pas mettre en vente les 19 logements individuels de la rue Gambetta et de la Rue Morisot.

Ainsi, au 31 décembre 2024, 84 logements sont cessibles dont 76 sont occupés et 8 sont vacants, étant précisé que 6 se sont libérés au dernier trimestre 2024.

Code groupe	Nom de groupe	Commune	Année de mise en vente	Nature logement	Nombre de logements restant à vendre
43	Pierre de Coubertin	Dol-de-Bretagne	2004	Individuel	9
2014/ 2017	Hameau de la Saudrais	Dinard	2004	Individuel	15
2002	Cité Broussais	Dinard	2014	Individuel	4
2003	Cité Guynemer	Dinard	2017	Individuel	2
1	Espadon/ Amitié	Saint-Malo	2018	Collectif	18
Divers Groupes	Intra-Muros	Saint-Malo	2017	Collectif	7
2029 à 2032	La Ville Mauny	Dinard	2018	Individuel	5
2	Gambetta	Saint-Malo	2018	Individuel	9
72	Bosquet aux Pommes	Saint-Malo	2020	Collectif	12
90	Morisot	Saint-Malo	2020	Individuel	10
91	Le Rouet	Saint-Malo	2020	Collectif	12
					84

Le nouveau contexte économique et notamment le relèvement du taux du livret A qui vient grever les recettes de l'office impose de revoir le nombre des ventes annuelles à la hausse. Il s'agit de garantir de nouvelles recettes afin de soutenir la politique de construction et d'entretien du patrimoine de l'office.

Ainsi l'objectif proposé pour l'année 2025 est de réaliser environ 10 ventes devant permettre d'atteindre 1,6 million de recettes.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
 Après en avoir délibéré, à l'unanimité

VALIDE

- Le bilan des ventes et l'objectif de ventes au titre de l'année 2025.

AUTORISE

La Directrice Générale à réaliser toutes les démarches nécessaires, et à signer toutes les pièces contractuelles s'y rapportant.

 Conseil d'Administration du 31 janvier 2025

Le Président,



Gilles Lurton.

CA 2025/01 - 07
SAINT-MALO - 30 POITOU
CESSION DE 22 LOGEMENTS EN BRS

RAPPORTEUR : MME HAVY

Le Conseil d'Administration en date du 3 Juin 2024 a validé l'avenant n°2 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Saint-Malo Agglomération cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU.

Afin de renforcer les objectifs d'insertion urbaine, de mixité sociale et de diversité fonctionnelle sur le secteur Alsace-Poitou, celui-ci prévoit notamment sur le secteur Alsace-Poitou, la **cession de 22 logements en accession aidée type BRS** situés au 30 rue du Poitou.

Les logements comprennent 2 T1, 16 T2 et de 4 T4 Duplex.

Ces logements ne figurant pas dans le plan de vente annexé à la CUS en vigueur, il convient de demander les autorisations nécessaires afin de mettre en vente ces 22 logements.

Actuellement, 14 logements sont encore occupés et 8 logements (1 T1 et 7 T2) sont vacants. Une information a été réalisée auprès des locataires afin de procéder à leur relogement avant juin 2026 dans le cadre de ce changement d'usage.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

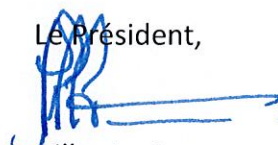
VALIDE

Le principe de la vente en Bail Réel Solidaire de 22 logements situés au 30 rue du Poitou à Saint-Malo.

AUTORISE

La Directrice Générale à demander toutes les autorisations nécessaires à la mise en vente de ces logements, et à signer toutes les pièces contractuelles s'y rapportant.

Conseil d'Administration du 31 janvier 2025

Le Président,

Gilles Lurton.

CA 2025/01-08
SIGNATURE DE LA CONVENTION DE GESTION EN FLUX
ACTION LOGEMENT SERVICES

RAPPORTEUR : Mme HAVY

Conformément aux dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite Loi ELAN, la gestion en flux des contingents de logements réservés en contrepartie des financements apportés par les réservataires aux bailleurs est généralisée.

En application de l'article L.313-26 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur doit affecter les logements locatifs réservés à des candidats désignés par ALS, cette obligation est la contrepartie directe du financement accordé par le réservataire au Bailleur.

L'échéance initialement prévue par la Loi ELAN pour la mise en œuvre de cette réforme a été reportée de deux ans par la Loi n°2022-217 du 21 février 2022, dite 3DS, qui a fixé l'échéance au 21 novembre 2023.

Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, a modifié les termes de l'article R 441-5 du Code de la construction et de l'habitation, et a déterminé les conditions de mise en œuvre suivantes :

- Une seule convention de réservation est conclue par bailleur et par réservataire à l'échelle du département,
- Les réservations portent sur un flux annuel de logements exprimés en pourcentage du patrimoine locatif social du Bailleur,
- Pour le calcul du flux annuel sont soustraits de l'assiette les logements nécessaires, pour une année donnée :
 - o Aux mutations internes des locataires du parc social du Bailleur,
 - o Aux relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de lutte contre l'habitat indigne,
 - o Aux opérations de requalification des copropriétés dégradées,
 - o Aux opérations de vente de logements,
- La convention précise les modalités de désignation des candidats par le réservataire ALS qui privilégie le mode de gestion directe des logements réservés, sans exclure une part en gestion partenariale à l'initiative du Bailleur,
- La convention prévoit les modalités de concertation entre le Bailleur et l'ensemble des réservataires sur les logements mis en location lors de la première mise en service d'un programme,

- Les termes de la convention prennent en compte les obligations du réservataire ALS au titre du logement des publics prioritaires,
- La convention sera mise en cohérence avec les orientations des Conférences Intercommunales du Logement réunies par les EPCI du département,
- La convention peut être actualisée annuellement pour adapter le calcul des réservations, intégrer les nouveaux programmes et tenir compte de l'évolution de l'assiette,
- La convention entre les Parties ne pourra pas être conclue avant celle du préfet (signée en juillet 2024), —
- La convention sera transmise au préfet et aux présidents des EPCI (LEC) présents sur le département.

Les Parties conviennent que la première année de mise en œuvre de la gestion en flux constitue une première phase qui fera l'objet d'un suivi partenarial. Les dispositions aujourd'hui conventionnées pourront ainsi être révisées dans le temps, et être remises à jour pour tenir compte des éventuels ajustements nécessaires.

Emeraude Habitation a souhaité développer le paragraphe intitulé « **besoins du territoire** » afin de présenter les particularités du Pays malouin et les fortes attentes des partenaires (bailleur social, collectivités locales, employeurs...) sur l'enjeu majeur que constitue l'accès au logement des salariés du territoire.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

VALIDE

- La convention de gestion en flux avec Action Logement Services ci-annexée.

AUTORISE

La Directrice Générale à signer la convention de gestion en flux en annexe.

Annexe : projet de convention de gestion en flux avec Action Logement Services.

Conseil d'Administration du 31 janvier 2025

Le Président,


Gilles Lurton.

CONVENTION DE GESTION EN FLUX

Entre :

ACTION LOGEMENT SERVICES, Société par Actions Simplifiée, au capital de 20 000 000 d'euros, dont le siège social est sis 21, quai d'Austerlitz - 75013 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 824 541 148, représentée par **Rodolphe MORIZE**, en sa qualité de Directeur/Directrice régional(e), dûment habilité(e) à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « **ALS, ou Le réservataire** »,
D'une part,

ET :

EMERAUDE HABITATION,

Ci-après dénommée « **le Bailleur** »,

D'autre part,

Ensemble dénommées « **les Parties** ».

Préambule **Rappel du contexte**

En application de l'article L.313-26 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur doit affecter les logements locatifs réservés à des candidats désignés par ALS, cette obligation est la contrepartie directe du financement accordé par le réservataire au Bailleur.

Conformément aux dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite Loi ELAN, la gestion en flux des contingents de logements réservés en contrepartie des financements apportés par les réservataires aux bailleurs est généralisée.

L'échéance initialement prévue par la Loi ELAN pour la mise en œuvre de cette réforme a été reportée de deux ans par la Loi n°2022-217 du 21 février 2022, dite 3DS, qui fixe l'échéance au 21 novembre 2023.

Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, a modifié les termes de l'article R 441-5 du Code de la construction et de l'habitation, et a déterminé les conditions de mise en œuvre suivantes :

- Une seule convention de réservation est conclue par bailleur et par réservataire à l'échelle du département,
- Les réservations portent sur un flux annuel de logements exprimés en pourcentage du patrimoine locatif social du Bailleur,
- Pour le calcul du flux annuel sont soustraits de l'assiette les logements nécessaires, pour une année donnée :
 - o Aux mutations internes des locataires du parc social du Bailleur,
 - o Aux relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de lutte contre l'habitat indigne,
 - o Aux opérations de requalification des copropriétés dégradées,
 - o Aux opérations de vente de logements,
- La convention précise les modalités de désignation des candidats par le réservataire ALS qui privilégie le mode de gestion directe des logements réservés, sans exclure une part en gestion partenariale à l'initiative du Bailleur,
- La convention prévoit les modalités de concertation entre le Bailleur et l'ensemble des réservataires sur les logements mis en location lors de la première mise en service d'un programme,
- Les termes de la convention prennent en compte les obligations du réservataire ALS au titre du logement des publics prioritaires,
- La convention sera mise en cohérence avec les orientations des Conférences Intercommunales du Logement réunies par les EPCI du département,
- La convention peut être actualisée annuellement pour adapter le calcul des réservations, intégrer les nouveaux programmes et tenir compte de l'évolution de l'assiette,
- La convention entre les Parties ne pourra pas être conclue avant celle du préfet,
- La convention sera transmise au préfet et aux présidents des EPCI (LEC) présents sur le département.

Les Parties conviennent que la première année de mise en œuvre de la gestion en flux constitue une première phase qui fera l'objet d'un suivi partenarial. Les dispositions aujourd'hui conventionnées pourront ainsi être révisées dans le temps, et être remises à jour pour tenir compte des éventuels ajustements nécessaires.

Article 1 – Définitions et grands principes partagés entre les Parties

Les termes utilisés dans la convention ont les définitions suivantes :

- **DS** : droit de suite de réservation, sur un logement identifié, géré en stock,
- **DU** : droit de réservation pour une désignation unique sur un logement dans le patrimoine du bailleur. Les DU sont de deux natures : les DU sur le parc ancien et les DU attendus à la première commercialisation,
- **Le volume de droits** : représente le volume de DU attendu par le réservataire. Ce volume de droits est constitué, à la fois par la conversion des droits de suite réservés en DU, et directement par les conventions de réservation en DU. Ce volume évolue en fonction des placements et des investissements,
- **Mise à disposition d'une offre locative** : le Bailleur adresse à ALS une offre de logement dans le respect des dispositions décrites à l'article 5,
- **Le placement d'une offre de logement** : correspond à la consommation d'un DU sur le volume de droits, cette consommation est effective après la signature d'un bail.
- **Bénéficiaires ALS** : Salariés des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, quelle que soient l'ancienneté et la nature du contrat de travail, ou demandeur d'emploi pour les demandes de logement dans le cadre du dispositif « Droit au logement opposable » (DALO) ; salariés des entreprises du secteur agricole versant la participation des employeurs agricoles à l'effort de construction (PEAEC) de 50 salariés et plus quelles que soient l'ancienneté et la nature du contrat de travail ; les préretraités sont assimilés aux salariés (Directive et Circulaire ALG des 12 avril et 12 juin 2018),

- **Flux annuel réservé à Action Logement Services** : Le flux correspond à la part de l'assiette, permettant d'atteindre les objectifs négociés.

Article 2 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de concrétiser l'accord des Parties sur la manière de calculer et d'organiser le flux annuel de logements réservés par ALS à l'échelle du département. L'objectif de cet accord est d'établir un flux de logements destinés aux bénéficiaires ALS.

Cette convention fait suite à une première convention d'inventaire et de conversion en flux des droits réservés, signée entre le Bailleur et ALS en date du 01/04/2024, qui avait pour objet d'échanger entre les Parties les données relatives à la localisation, au nombre, à la norme de financement et à la typologie des logements réservés en l'état des conventions conclues arrêtés à la date du 31/12/2022.

Cette première convention a également permis d'identifier le volume de droits réservés par ALS dans le patrimoine du bailleur, gérés en stock, convertis de DS en DU, ou directement réservés en DU, gérés en flux.

Article 3 – Durée de la Convention

La Convention régit la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024.

Elle est reconduite tacitement par période d'un an, dans la limite de trois ans. Elle pourra être modifiée par voie d'avenant en application de la clause de revoyure (article 8).

Article 4– Le calcul du flux annuel

Le flux annuel réservé à ALS doit permettre de faciliter le logement dans le parc social des salariés demandeurs, afin de valoriser le lien emploi-logement dans les territoires. A ce titre, au-delà du flux annuel conventionné entre elles, les Parties souhaitent valoriser des relogements dans le parc du Bailleur au bénéfice de candidats salariés relevant d'ALS, et à ce titre feront état de ces logements dans un bilan hors flux conventionnel, précisé ci-dessous.

4-1 – Le flux conventionnel (flux annuel réservé à ALS)

Les Parties conviennent que le flux annuel conventionnel de logements du réservataire est défini de la façon suivante :

- Le flux annuel doit être en relation avec la part moyenne des attributions réalisées ces trois dernières années au bénéfice des demandeurs relevant du périmètre du réservataire ALS, dans les attributions totales.
- *La base de calcul proposée est la suivante :*

Année	2021	2022	2023	Total
Attributions suivies d'un bail signé	17%	34%	24%	25%

- La part annuelle attendue d'attributions est de 20 % de l'assiette,
- Dans le respect des engagements du Bailleur envers les réservataires Etat et Collectivités territoriales au titre des dispositions du décret du 20/02/2020.

Pour la première année d'entrée en vigueur de la gestion en flux, le Bailleur communiquera à ALS avant le 31/12/2023 l'estimation prévisionnelle du flux disponible pour l'année 2024.

4-2 – Les logements hors flux conventionnel annuel

Le réservataire ALS contribuera à répondre aux attentes des demandes de mutation dans le parc social, et/ou de relogement au titre des opérations de renouvellement urbain, afin de participer à la fluidité dans le parc social et aux enjeux des politiques publiques. Ces baux signés, au profit des bénéficiaires ALS, seront pris en compte dans le hors flux annuel ; ils ne seront pas décomptés du flux annuel réservé à ALS mais seront décomptés du volume de droits dans le respect de l'article 6-2.

Article 5 – Modalités d'application de la gestion en flux

Les étapes suivantes sont constitutives de la relation entre le réservataire et le Bailleur pour mettre en œuvre le flux de logements réservés.

5-1 – Les offres mises à disposition par le Bailleur

5-1-1 – La caractéristique des offres par rapport aux demandes présentées par le réservataire

Le Bailleur s'engage à mettre à disposition du réservataire des logements dans l'ensemble de son patrimoine sur le département, en veillant à :

- l'équilibre territorial des besoins des demandeurs salariés ;
- la diversité des situations économiques et familiales des demandes en termes de typologie de logement et de plafonds de ressources ;
- le respect des objectifs réglementaires ;
- les orientations des politiques territoriales (CIL et CIA).

En fonction des territoires / possibilité d'intégrer un paragraphe pour décrire les spécificités des bassins d'emplois.

Les Parties s'engagent conjointement à développer le lien « emploi-logement » sur le département afin de favoriser le développement économique des territoires en rapprochant les salariés des bassins d'emplois à l'échelle des EPCI.

Emeraude Habitation souhaite rappeler que le logement des salariés sur le territoire de Saint-Malo et de la Côte d'Emeraude constitue un enjeu majeur en raison de la pression immobilière liée à la forte attractivité touristique et économique de la région. Avec des prix élevés dans le parc privé et une demande croissante, de nombreux travailleurs du territoire, notamment saisonniers et jeunes actifs, peinent à trouver un logement abordable et proche de leur lieu de travail. Cette situation complique le recrutement pour certaines entreprises locales.

Pour répondre à ces problématiques, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération, constitue un outil stratégique visant à réguler l'offre de logements sur le territoire. Le PLH prévoit notamment le développement de logements locatifs sociaux, de résidences pour travailleurs saisonniers et d'habitats intermédiaires adaptés aux revenus modestes.

L'un des axes prioritaires du PLH est de favoriser la mixité sociale et de renforcer l'accès à un logement adapté pour les salariés du territoire qui rencontrent des difficultés à se loger. Cela passe par la mobilisation des bailleurs sociaux, le soutien à la construction de logements neufs, et la rénovation du parc existant. Des

dispositifs spécifiques comme l'aide à l'installation et les partenariats public-privé sont également encouragés pour attirer et maintenir les forces vives dans la région.

En conciliant développement économique et urbanisme, le PLH de Saint-Malo Agglomération constitue un levier clé pour assurer un logement accessible et durable à ses salariés, contribuant ainsi à la vitalité et à l'attractivité du territoire.

Les besoins du bassin d'emploi sont très importants pour loger les salariés et permettre un parcours résidentiel. Aussi, chaque logement attribué qu'il soit neuf ou non, constitue une occasion de loger un salarié du territoire et d'apporter une solution à une problématique logement.

Dans le choix de candidats, la commission d'attribution d'Emeraude Habitation appliquera les principes définis par sa politique d'attribution :

Cette politique s'organise autour de 4 grandes orientations :

- Garantir la transparence et l'égalité de traitement des candidatures
- Être un acteur du fonctionnement et de l'équilibre social des quartiers
- Accompagner les seniors au maintien à domicile
- Proposer un parcours résidentiel aux locataires d'Emeraude Habitation

Pour favoriser au mieux les engagements de Emeraude Habitation au titre de sa politique d'attribution, le Bailleur fournit le plus en amont possible, les informations concernant les programmes livrés en cours d'année, et le réservataire, Action Logement Services (ALS), s'engage en tant que financeur et réservataire, à transmettre au bailleur trois dossiers de candidature.

Un temps de concertation sur les dossiers présentés par ALS sera réalisé entre les parties.

Cet échange permettra à ALS de proposer des candidatures complémentaires si certains dossiers ne correspondent pas à la politique d'attribution du bailleur.

En cas de nécessité, et sous réserve d'un délai complémentaire de mise à disposition du logement par le bailleur, des ajustements pourront être effectués.

Les candidatures désignées par ALS suite à la concertation seront systématiquement soumises à la CALEOL, conformément aux procédures en vigueur, afin de garantir une attribution respectueuse des règles et transparente pour toutes les parties prenantes.

5-1-2 – Des offres adaptées aux engagements du réservataire au titre des publics prioritaires

Le décret du 20/02/2020 indique que la convention doit permettre aux réservataires concernés d'atteindre leurs objectifs en faveur des publics prioritaire. Pour ALS, l'objectif légal d'attribution en faveur des publics prioritaires relève des dispositions de l'article L 313-26-2 du CCH, à savoir 25% de ses attributions annuelles.

5-2 – Les conditions et délais de la mise à disposition des offres

En application de l'article L.313-26 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur doit affecter les logements locatifs réservés à des candidats désignés par ALS, cette obligation est la contrepartie directe du financement accordé par le réservataire au Bailleur.

Le contrat de réservation associé à la convention de financement précise :

- un **logement neuf** est un logement achevé depuis moins de 5 ans et qui n'a jamais été habité ou utilisé sous quelque forme que ce soit ou un logement acquis ou réhabilité qui n'a jamais été habité ni utilisé depuis sa réhabilitation.
- un **logement ancien** est un logement qui a déjà fait l'objet d'une occupation ;

Les modalités de la mise à disposition des offres diffèrent selon que l'offre de logement est issue d'un programme neuf ou du parc ancien.

5-2-1 – Logements issus de programmes neufs

Le décret du 20/02/2020 prévoit que la convention de réservation précise les modalités de concertation que le Bailleur organise avec l'ensemble des réservataires concernés relativement aux désignations sur les logements mis en location lors de la première commercialisation d'un programme.

A ce titre, le Bailleur s'engage à associer le réservataire ALS lors de la concertation organisée pour la mise en service des programmes neufs.

5-2-2 – Délai de commercialisation et de désignation sur les logements issus de programmes neufs

Pour la mise à disposition effective d'un logement neuf, le Bailleur s'engage à garantir à ALS un délai de commercialisation de trois (3) mois lui permettant de présenter des candidats à la location sur les logements réservés.

A partir du moment où l'offre neuve mise à disposition sera déversée via Imhoweb dans l'outil AL'in, ALS devra procéder à la désignation de candidats dans un délai d'un mois. Le délai d'un mois débutera dès que le bailleur aura envoyé en parallèle un mail à ALS avec tous les éléments, en complément de ceux transmis via imhoweb, pour la commercialisation du logement.

Les informations nécessaires à ALS pour commercialiser les logements issus du programme neuf figurent dans la convention de réservation du programme.

5-2-3 – Délai de désignation sur les logements issus du parc ancien

A compter de la date de réception des éléments d'information, ALS disposera

- Préavis d'1 mois : délais de 12 jours calendaires (dans la limite de 10 jours ouvrés) avec envoi de l'intégralité des documents permettant une publication dans AL'in,
- Préavis de 2 mois : délais de 18 jours calendaires avec envoi de l'intégralité des documents permettant une publication dans AL'in,
- Préavis de 3 mois : délai de 1 mois calendaire avec envoi de l'intégralité des documents permettant une publication dans AL'in.

Article 6- Désignation des candidats à la location

Les parties conviennent que le mode de gestion privilégié par ALS est celui de la gestion directe de son flux de logements réservés. Une part du flux des logements réservés pourra être gérée directement par le bailleur, au titre d'une gestion partenariale des demandes des salariés relevant des bénéficiaires ALS.

6-1 – La désignation des candidats par ALS

Conformément aux dispositions de l'article R 441-1-3 du CCH, lorsque le Bailleur propose un logement au réservataire, celui-ci s'engage à lui présenter dans le délai de désignation rappelé ci-dessus, trois candidats sauf insuffisance de candidat ou demandeur reconnu prioritaire au titre du DALO. En l'absence de 3 candidats, le Bailleur pourra compléter par des demandeurs relevant d'ALS et issus du fichier commun de la demande.

La notification adressée par ALS au Bailleur mentionne le NUD/NUR des candidats ainsi que la désignation du logement à louer.

6-2 – La désignation des candidats par le Bailleur

Le Bailleur opère la sélection des candidats pour le compte d'ALS et informe ce dernier des choix opérés, dans le respect des dispositions la convention relative aux échanges de données à caractère personnel dans le traitement des attributions réalisées directement par le Bailleur au bénéfice des demandeurs salariés relevant du réservataire ALS.

Ce mode de gestion du flux réservé par ALS étant dérogatoire au mode en gestion directe, les Parties conviennent d'encadrer ce flux partenarial à hauteur 40 % du flux conventionnel.

Dans le cadre de la requalification des attributions sur les droits de réservation d'ALS, les parties s'engagent à travailler sur un process partenarial (calendrier, référents, modalités).

Article 7 – Conditions de suivi du flux de logements réservés et reporting

➤ Suivi de l'objectif annuel :

Conformément au décret du 20 février 2020, le Bailleur transmettra annuellement un bilan des logements proposés ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, selon les possibilités offertes par le module dédié dans Imhoweb.

L'atteinte de l'objectif quantitatif annuel sera apprécié au regard de ces données. Toutefois, dans une optique d'analyse qualitative de l'atteinte des objectifs les éléments suivants seront également pris en compte :

- Part du flux globale mise à disposition d'ALS ;
- Attributions hors flux conventionnel.

➤ Bilan annuel du volume de droits

A la fin de chaque exercice, un bilan annuel permettant la mise à jour du volume de droits sera réalisé. Ce bilan recensera :

- Les nouveaux DU sur première commercialisation en prenant en compte les investissements de l'année ;
- La consommation des DU en prenant en compte le placement des offres de logement sur l'année (attributions dans le flux conventionnel et hors flux conventionnel) ;
- L'état des opérations neuves attendues dans l'année (recensement des abandons de programmes ou des modifications d'agréments).

La mise à jour annuelle du volume de droits devra faire apparaître la part des placements désignés par ALS et ceux désignés par le Bailleur en gestion partenariale.

Article 8 – Clause de revoyure

Les Parties conviennent de se réunir dans un délai de 6 à 12 mois à compter de la signature de la présente convention afin de faire un point d'étape sur sa mise en œuvre. A cette occasion, les Parties pourront convenir d'adapter ou de modifier la convention. Toute adaptation ou modification fera l'objet d'un avenant.

Article 9- Dispositions spécifiques aux logements issus des financements PNRU

L'instruction ministérielle du 4/01/2024 (références 2024-11375), sur les modalités de rétrocession par l'Etat des droits de réservations au titre du premier programme de renouvellement urbain (PNRU), a pour objectif l'ouverture de droits de rétrocession, au bénéfice d'ALS, d'un volume de logements, en contrepartie de son financement du premier programme ANRU, volume à défalquer du contingent de logements dédiés aux Préfets de département.

Le Bailleur s'engage à respecter les dispositions prévues dans l'instruction ministérielle du 4/01/2024, ou leur déclinaison régionale qui aura pu être négociée entre l'Etat, l'AR HLM et la délégation régionale ALS concernée le cas échéant.

Ces droits rétrocédés par l'Etat à ALS seront pris en compte uniquement à la signature du bail.

Ces droits rétrocédés seront ajoutés à l'objectif du flux annuel des droits réservés par ALS.

Article 10- Résiliation de la Convention

En cas de manquement grave de l'une des parties à ses obligations contractuelles, constaté par courrier recommandé avec demande d'avis de réception valant mise en demeure d'y remédier sous un délai de préavis de trente (30) jours, l'autre partie aura la faculté de notifier, si le manquement subsiste à l'issue dudit délai, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, sa décision de résilier la Convention sans préjudice des dommages et intérêts auxquels cette dernière pourra prétendre du fait des manquements constatés. Cette résiliation interviendra alors de plein droit et sans formalité à la date de réception de ladite notification de résiliation.

Toutefois, en cas de modifications législatives ou réglementaires régissant ALS, en cas de force majeure ou pour tout motif d'intérêt général, ALS et le Bailleur peuvent, dans le respect d'un préavis réduit d'une durée de 15 jours minimum, résilier la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 11 – Conventions ou contrats antérieurs

Il est convenu entre les Parties que la présente convention n'a pas vocation à modifier les conventions ou contrats de financement (contrat de prêt et/ou de subvention) ainsi que les conventions ou contrats de réservation adossés à ces financements, sauf en ce qui concerne la manière de calculer et d'organiser le flux annuel de logements réservés par ALS.

Article 12– informatique et libertés

Les Parties s'engagent à respecter la législation en vigueur applicable en France, aux traitements de données à caractère personnel et en particulier le Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (le « RGPD »).

A ce titre, les Parties s'engagent à prendre toutes précautions utiles et mettre en place les mesures nécessaires afin de préserver la confidentialité et la sécurité des données à caractère personnel, et notamment empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des tiers non autorisés.

Les Parties s'engagent respectivement à communiquer aux personnes concernées les informations nécessaires pour notamment exercer leurs droits d'accès, de rectification et d'effacement conformément à la législation française relative à la protection des données personnelles et au RGPD.

Article 13 - Lutte contre la corruption, le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme

Chacune des Parties déclare et garantit respecter et remplir toutes les obligations qui lui incombent au titre des lois et réglementations relatives au respect des droits humains, sociaux et environnementaux résultant de ses activités, dont notamment en France, la loi n° 2017-399 du 27 mars 2017 relative au devoir de vigilance des sociétés mères et des entreprises donneuses d'ordre (loi « sur le devoir de vigilance ») et la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (loi « Sapin II »).

En conséquence, chacune des Parties déclare qu'elle-même, ses dirigeants et collaborateurs respectent les lois et réglementations nationales et/ou européennes et/ou internationales en matière de lutte contre la fraude et la corruption, n'agissent et n'agiront pas en vue de proposer un avantage indu financier ou de tout autre nature, depuis l'entrée en relation, prennent et prendront toutes les mesures raisonnables afin de prévenir toute influence de cette nature.

De plus, les Parties sont tenues de respecter les dispositions légales et réglementaires relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le financement du terrorisme et plus généralement à exercer une vigilance constante sur les opérations effectuées par leurs clients.

Article 14 – Confidentialité

Les Parties s'engagent à une stricte obligation de confidentialité concernant les informations et documents relatifs aux bénéficiaires des aides/services/produits d'ALS.

Les Parties conviennent mutuellement d'une stricte obligation de confidentialité concernant les informations et documents dont ils pourraient avoir connaissance ou communication, à l'occasion de l'élaboration et/ou de l'exécution de la présente convention.

L'ensemble des supports, papier ou informatique, fournis par ALS, responsable de traitement, et tous documents de quelques natures qu'ils soient résultant d'un traitement restent la propriété d'ALS.

Les données contenues dans les supports et documents communiqués par Action Logement sont strictement couvertes par le secret professionnel (article 226-13 du Code pénal), il en va de même pour toutes les données dont la collectivité pourrait prendre connaissance à l'occasion de l'exécution de la présente convention.

Il est toutefois précisé que certaines données peuvent être adressées à des tiers pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles peuvent également être communiquées, à leur requête, aux organismes officiels et aux autorités administratives ou judiciaires, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux ou contre le financement du terrorisme.

Les parties s'engagent à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité des informations et notamment d'empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des personnes non autorisées.

Les parties se réservent le droit de procéder à toutes vérifications qui leur paraîtraient utiles pour vérifier le respect des obligations précitées par l'une d'entre elles.

Les parties pourront prononcer la résiliation immédiate de la convention, ~~sans indemnisation, en cas de~~ violation par l'une d'entre elles, du secret professionnel ou de non-respect des dispositions précitées.

Article 15 - Autorités de contrôle

Action Logement Services, en tant qu'organisme collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction agréé, est soumis au contrôle et à l'évaluation de l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) située Grande Arche – Paroi Sud – 92055 Paris La Défense Cedex (www.ancols.fr).

L'autorité chargée du contrôle des établissements de crédit est l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) située 4, place de Budapest CS 92459 - 75436 Paris cedex 09 (www.acpr.banque-france.fr). La direction du ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance chargée de contribuer à l'efficacité économique, au bénéfice des consommateurs, est la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) située 59, boulevard Vincent Auriol - 75013 Paris cedex 13.

Article 16 - Attribution de compétence

A défaut d'accord amiable entre les parties pour tout différend relatif à la validité, l'interprétation, l'exécution ou la rupture de la présente convention signée par les parties, il est fait expressément attribution de compétence aux juridictions civiles du ressort de la Cour d'Appel de Paris, nonobstant pluralité de défendeurs ou appelés en garantie.

Article 17 - Loi applicable et election de domicile

La présente convention est soumise à la loi française.

Fait à,

le

Pour ALS

Pour le Bailleur

INFCA 2025/01-03 **ENQUETE SATISFACTION 2024**

RAPPORTEUR : MME HAVY

L'enquête triennale de satisfaction a été menée par un cabinet extérieur auprès de 700 locataires au printemps dernier. Elle porte sur 11% du patrimoine

L'échantillon des personnes interrogées se veut représentatif de la population logée par Emeraude Habitation avec 78 % de résidents en collectif et 19 % habitant en QPV (quartier prioritaire de la ville).

La **note de satisfaction globale est de 88 %**. Si elle affiche une baisse de 2 points par rapport à 2021, elle demeure un très bon résultat, supérieur à la moyenne régionale.

L'analyse des résultats de l'enquête met en lumière les enjeux clés et attentes des locataires, offrant une base pour des actions futures visant à améliorer la qualité de vie et les services fournis par notre organisme.

Les principaux critères de satisfaction :

Les locataires sont globalement satisfaits de leur résidence (82%) et des relations de voisinage, un résultat qui s'améliore cette année.

Le fonctionnement des équipements est quant à lui très bien évalué avec 80% de locataires satisfaits, un résultat dans la moyenne régionale.

Ils se sentent mieux dans leur logement avec 83% des locataires satisfaits (résultat en progrès + 3 points) conforme à la moyenne régionale.

La qualité des travaux réalisés dans les logements suite à une demande d'intervention est très bien perçue (94 % de locataires satisfaits).

La qualité de l'accueil a particulièrement été saluée (94 % de locataires satisfaits) et contribue fortement à la note globale. La facilité à entrer en contact avec Emeraude Habitation est bien évaluée (+ 3 points).

Les axes d'amélioration :

La perception de la propreté dans les espaces communs s'est légèrement dégradée par rapport à la précédente enquête. La propreté des abords est également perfectible avec 69% des locataires satisfaits sur ces 2 sujets, ce résultat reste néanmoins dans la moyenne régionale.

Le confort thermique a été relevé dans l'enquête comme un point irritant, l'augmentation des coûts de l'énergie ayant un impact défavorable sur ce critère. Cela est particulièrement visible pour les locataires de logements individuels (-9 points).

L'insatisfaction concernant le traitement des demandes augmente, notamment pour les demandes d'intervention dans les logements. Lorsque la demande d'intervention a été traitée, la satisfaction est excellente ; cependant, les délais de résolution des problèmes et le taux de non-réponse sont perçus comme étant trop élevés.

Le traitement des demandes doit rester sous surveillance. Pour les demandes administratives, les résultats sont perfectibles notamment l'absence de réponse, la non-résolution du problème ou le délai de traitement jugé trop long. A noter que 19% des demandes concernent un souhait de mutation qu'il est complexe de satisfaire.

Enfin, 81% des locataires sont satisfaits de la qualité de vie dans le quartier. Un résultat qui progresse par rapport à 2021 (+3 points). Ce résultat global masque une grande hétérogénéité sur le territoire : 60% de satisfaction en QPV et 87% hors QPV.

Au final, on peut souligner une satisfaction stable avec des points forts concernant le fonctionnement des équipements dans le logement, les interventions techniques quand elles sont réalisées et les relations avec les locataires. 3 points restent toutefois à améliorer : la perception de la propreté des espaces communs et des abords et la gestion des réclamations.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité

PREND ACTE

Des résultats de l'enquête de satisfaction triennale 2024

Conseil d'Administration du 31 janvier 2025

Le Président,



Gilles Lurton.