Envoyé en préfecture le 02/12/2024
Reçu en préfecture le 02/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-CA2024_11_03-DE

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

SEANCE DU 29 NOVEMBRE 2024

Le vingt-neuf novembre deux mille vingt-quatre à 10 heures, le Conseil d'Administration d'Emeraude Habitation, OPH de Saint-Malo Agglomération, s'est réuni à la maison de la Famille, 1 Place de Bretagne à Saint-Malo, sous la présidence de Monsieur Lurton, Président d'Emeraude Habitation, suivant la convocation adressée le 18 novembre 2024.

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 Mme Anne-Laure Moreau

Collège des personnes qualifiées désignées par la Collectivité territoriale de rattachement :
Mme Beziel - Mme Sylvie Le Scornet - M. Daniel Leroy - Mme Suzanne Mainguy – M. Rapinel Mme Pierrette Tronel

Collège représentant une association (insertion ou le logement des personnes défavorisées) :
M. Gilles Tréhu – AMIDS

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. Pierre Lefilleul (UDAF) M. Frédéric Loison (CAF) - M. Patrick Roullé (Action Logement)

EXCUSÉS

Mme Catherine Briand (pouvoir donné à M. Lefilleul) – M. Stéphane Brochet (pouvoir donné à Mme Tortelier-Person) – Mme Sophie Leprizé (pouvoir donné à M. Besseiche)

Nombre d'administrateurs en exercice : 23
Nombre d'administrateurs présents : 20
Nombre de procurations : 3
Nombre d'absents sans procuration : 0

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)

EMERAUDE habitation
OPH de Saint-Malo Agglomération

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-INFCA2024_11_01-DE

INFORMATION
INFCA2024/11-01

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 25 octobre 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 29 novembre 2024

Le Président,

Gilles Lurton.

EMERAUDE habitation
OPH de Saint-Malo Agglomération

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-INCA2024_11_02-DE

INFORMATION
INFCA2024/11-02

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 25 octobre 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 29 novembre 2024

Le Président,

Gilles Lurton.

Envoyé en préfecture le 03/12/2024
Reçu en préfecture le 03/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-INFCA2024_11_03-DE

EMERAUDE habitation
OPH de Saint-Malo Agglomération

INFCA2024/11-03

COMMUNICATION SUR LE SUIVI BUDGETAIRE 2024

RAPPORTEUR : M. PETIT

Le décret du 2 juillet 2008 a rendu obligatoire une communication sur le suivi de l'exécution budgétaire devant le Conseil d'Administration.
Voir tableaux et commentaires joints.

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

PREND ACTE

De ces informations.

Conseil d'Administration du 29 novembre 2024

Le Président,

Gilles Lurton.

Envoyé en préfecture le 02/12/2024
Reçu en préfecture le 02/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-CA2024_11_01-DE

EMERAUDE habitation

CA 2024/11-01

DEBAT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2025
ETAT PREVISIONNEL DES RECETTES ET DEPENSES (E.P.R.D.) 2025

RAPPORTEURS : MME BOURQUIN - M. PETIT

Le décret n° 2008-648 stipule que le Conseil d'Administration, au travers du débat d'orientation budgétaire, délibère sur les orientations générales du budget deux mois avant le vote du budget prévisionnel.

Les orientations budgétaires présentées constitueront les hypothèses pour l'élaboration du budget 2025 qui sera présenté au Conseil d'Administration le 26 janvier 2025.

DEBAT D'ORIENTATION BUDGETAIRE

I - ENVIRONNEMENT NATIONAL SANITAIRE ECONOMIQUE, LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

1- Le contexte économique national

Par un point de conjoncture de septembre 2024, l'INSEE constate une croissance continue de l'économie française qui est portée par le commerce extérieure et les dépenses publiques.

En parallèle l'investissement privé se replie et la consommation peine à redémarrer malgré un gain de pouvoir d'achat permis par une baisse de l'inflation.

Les incertitudes politiques des derniers mois ont perturbé le climat économique et déclenchent une agitation dans le monde des affaires.

L'activité économique nationale continue de croître mais à un rythme modéré (+ 0,2 % au printemps 2024) avec un impact positif des Jeux Olympiques et Paralympiques de l'été qui pourrai amener la croissance annuelle 2024 à + 1,1 %.

Malgré les tensions persistantes au Proche Orient, les cours du pétrole sont orientés à la baisse.
A contrario les coûts du gaz augmentent compte tenu du conflit russo-ukainien.
La moindre hausse des prix alimentaires, des produits manufacturés et la baisse du coût des tarifs règlementés de l'énergie participent à la baisse de l'inflation sur 2024.

Dans ce contexte, l'inflation au titre de l'année 2024 se situerait aux alentours de 2 %.

Bien que l'inflation régresse, l'indice de référence des loyers s'établi à 140,59 au deuxième trimestre 2023, soit + 3,26% par rapport à l'indice de l'année précédente et l'indice du coût à la construction progresse de 7,2 % au 1er trimestre 2024.

Envoyé en préfecture le 02/12/2024
Reçu en préfecture le 02/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-CA2024_11_01-DE

Sur le plan de l'emploi et à mi année, une légère baisse dans le secteur privé est constatée alors que dans le secteur public une hausse se poursuit.

Dans le domaine immobilier, le pays connait une crise du logement qui se traduit :

- Par un repli à court terme de l'activité du secteur de la construction,
- Un nombre de permis de construire en baisse de 12 %,
- Des mises en chantier qui se réduisent de 20 %,
- Le manque de moyen dans le secteur du logement social qui n'est plus en mesure de stimuler l'activité et qui connait un rythme d'investissement moins important que celui des autres acteurs de l'immobilier.

L'inflation, même contenue, et l'augmentation des taux d'emprunt participent à cette crise et rendent difficile l'équation budgétaire des bailleurs sociaux.
Les taux d'emprunt ont été multipliés par 4 et le taux du livret A par 6, passant de 0,5 % à 3 % en février 2023, avec un maintien à ce niveau jusqu'en février 2025.

Dans le même temps, le Gouvernement fixe des objectifs ambitieux en termes de constructions neuves, de réhabilitation du parc existant et de transformation de bâtiments en logements.

Dans ce contexte et malgré une légère baisse de l'inflation, les prévisions pour 2025 restent difficiles à tracer au regard des aléas internationaux, de l'évolution des prix de l'énergie, et des taux d'intérêts qui restent élevés malgré une baisse annoncée des taux directeurs.

Il ressort des études économiques qu'une croissance de l'ordre de 1,2 % pour 2025 est envisagée, soit deux fois moins qu'envisagée en 2023.

2- Le contexte sanitaire et social

Dans un contexte de crise économique et politique, Emeraude Habitation et les associations locales de locataires représentées au sein du Plan de Concertation Locative continuent de jouer un rôle important dans l'accompagnement des locataires qui se retrouvent en fragilité économique en ayant à affronter la hausse des prix des produits de consommations courantes et de l'énergie.

Il est utile de rappeler qu'Emeraude Habitation prend régulièrement attache auprès des locataires les plus démunis pour s'assurer de leur santé et les inviter à faire part de leurs difficultés.

Pour favoriser le lien avec les locataires, Emeraude Habitation a développé des moyens d'échange et de communication adaptés pour toutes difficultés liées au règlement des loyers : adresse mail, interlocutrice spécifique avec ligne directe, paiement en ligne.

Dans ce cadre et pour l'ensemble des locataires devant faire face à des difficultés financières, Emeraude Habitation continue de proposer des solutions personnalisées, adaptées à chaque situation. Les locataires concernés peuvent ainsi bénéficier de mesures d'étalement du paiement de leur loyer et de leurs charges et/ou d'un échelonnement de leur dette constituée du fait du contexte économique.

Envoyé en préfecture le 02/12/2024
Reçu en préfecture le 02/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-CA2024_11_01-DE

3- Le contexte fédéral

Le congrès HLM de Montpellier s'est déroulé en présence de la ministre du logement accueillie favorablement dans le monde HLM. Tant la présidente de l'USH que les élus locaux confirment le manque de logements sociaux et les difficultés à investir dans le contexte économique sus décrit.

Le mouvement HLM sollicite du Gouvernement des mesures fortes qui permettrait de

- Répondre à la demande croissante d'un logement social avec 2,4 Millions de ménages en attente,
- Prendre en compte la situation environnementale difficile.

A ce jour, le gouvernement n'apporte pas de nouvelles réponses tout en limitant les engagements pris concernant le soutien à la transition énergétique, alors que 1,2 milliard étaient promis sur 3 ans, seuls 400 millions sont prévus sur 2024 et 2025.

Le dispositif « seconde vie » favorisant les travaux lourds de réhabilitation ne voit pas le jour et les durées de financement ne sont pas allongées pour les opérations de grande ampleur.

Néanmoins, le Mouvement HLM continue à se mobiliser pour obtenir une TVA réduite pour la production de tous les logement neufs et une suppression de la Réduction de Loyer de Solidarité.

II - LE CONTEXTE ECONOMIQUE LOCAL

L'observatoire économique d'Ille et Vilaine constate une activité en faible croissance qui se trouve impactée par la faiblesse de la demande.

Le secteur de la construction neuve fait face à une baisse brutale avec une chute des logements mis en chantier de 32 % et avec un nombre de logements autorisés qui subit une baisse de 33 %.

Les secteurs de l'industrie, du commerce et des services ne sont pas épargnés par la baisse de la demande et tous connaissent une dégradation de leur chiffre d'affaires.

Ainsi les entreprises se voient contraintes d'augmenter leur prix de vente pour faire face à la hausse des coûts et aux difficultés d'approvisionnement persistantes.

A date d'écriture, les recrutements chutent de 10 % en un an mais avec une diminution des difficultés rencontrer pour recruter.

Envoyé en préfecture le 02/12/2024
Reçu en préfecture le 02/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-CA2024_11_01-DE

III – LES GUIDES DU DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2025

L'élaboration du budget 2025 suivra les orientations déterminées par :

- La Convention d'Utilité Sociale (CUS)
- Le Plan Stratégique Patrimonial (PSP)
- Le nouveau plan national de renouvellement urbain (NPNRU)
- La loi climat et résilience
- La RE 2020.

1- La CUS

Le contenu global et la structure de la CUS sont définis aux articles L.445-1 et R.445-2. Elle porte règlementairement sur :

- La gestion patrimoniale
- L'occupation sociale du parc
- La politique des loyers
- La qualité de service rendu aux locataires
- La politique menée par l'organisme en faveur de l'hébergement
- La politique d'accession de l'organisme
- La concertation locative.

La convention validée le 21 juin 2021 par le conseil d'administration est basée sur le Plan Stratégique Patrimonial et comporte pour chaque aspect de la politique de l'organisme :

- Un état des lieux de l'activité patrimoniale, sociale et de la qualité de service,
- Les orientations stratégiques,
- Le programme d'actions.

La convention a été établie pour une durée de 6 ans entre l'Etat et l'office, à compter du 1er juillet 2021 et un point d'avancement à mi-parcours a été effectué en septembre 2024.

2- Le Plan Stratégique Patrimonial

Validé le 21 juin 2021 par le conseil d'administration, il permet d'allouer l'ensemble des ressources financières pour les 10 prochaines années entre :

- La maintenance, l'amélioration, l'adaptation, la réhabilitation, la sortie des biens du parc existant.
- Le développement de nouveaux produits selon un rythme annuel et selon une répartition par territoire.

Ce plan repose sur 5 axes :

- Economie d'énergie
- Remise à niveau des équipements
- Intervention et impact sur l'amiante
- Résidentialisation
- Transformation des logements pour les seniors à concurrence de 15 % de notre parc existant.

Envoyé en préfecture le 02/12/2024
Reçu en préfecture le 02/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-CA2024_11_01-DE

La crise économique et énergétique, et ses conséquences, nous invitent à retravailler le prévisionnel financier du PSP de l'office, alors qu'une nouvelle trajectoire avait été présentée à l'occasion du Conseil d'Administration du 29 novembre 2023.

3- Le Nouveau Plan National Renouvellement Urbain.

Dans le cadre de ce plan national incluant plus de 200 quartiers d'intérêt national et 250 sites d'intérêt régional, la ville de Saint-Malo a été retenue dans l'enveloppe régionale affectée par le Préfet.

La convention signée en février 2020 intègre les ensembles immobiliers suivants :

- La Découverte – Islet (réhabilitation, programme intergénérationnel),
- L'Etrier (démolition de 84 logements),
- Marville (démolition de 100 logements),
- Alsace Poitou (démolition de 44 logements, 311 logements réhabilités),
- Un ensemble de logements privés situés en proximité du cœur de ville de Saint-Malo et dans 3 communes de Saint-Malo Agglomération (Saint Méloir des Ondes, Saint Jouan des Guérets, Cancale).

La convention de financement avec Saint-Malo Agglomération s'appuie sur la convention cadre avec l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine pour la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), et détermine la participation financière de Saint-Malo Agglomération au profit d'Emeraude Habitation pour :

- Les missions d'accompagnement des ménages ;
- Le relogement des ménages avec minorations de loyers ;
- Les opérations de démolition de logements locatifs sociaux ;
- Les opérations de requalification de logements locatifs sociaux.

Le programme arrive aujourd'hui dans sa dernière phase avec la requalification du quartier Alsace – Poitou. Or, le contexte économique, de nouvelles sujétions techniques et l'évolution du programme sont venues renchérir le coût des travaux, passant de 17 M€ HT dans la convention initiale pour 294 logements, à 25 M€ HT pour 311 logements, hors démolition.

Tous les partenaires financiers ont été sollicités pour ainsi finaliser un plan de financement de cette opération d'envergure. Ainsi plus de deux millions supplémentaires ont été apportés (Etat, Saint-Malo Agglomération, ANRU …) et des demandes de subventions sont en cours d'instruction (FEDER …).

Ces évolutions de programme et de financement ont fait l'objet d'avenants à la convention initiale avec l'ANRU.

Il faut enfin rappeler que la convention NPNRU de Saint-Malo Agglomération est portée financièrement à 67% par Emeraude Habitation qui financera cette opération par un apport de de 6 Millions sur ces fonds propres et portera des emprunts sur 30 ans pour plus de 14 Millions.

Envoyé en préfecture le 02/12/2024
Reçu en préfecture le 02/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-CA2024_11_01-DE

4- La loi climat et résilience du 24 août 2021

La loi climat et résilience poursuit l'objectif de réduire de 40 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2030 par rapport au niveau de 1990. Elle prévoit également la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et l'atteinte du « zéro artificialisation nette » des sols d'ici 2050.

Malgré le contexte économique défavorable, et dans l'attente des décisions gouvernementales, ces objectifs sont toujours en vigueur.

Les dispositions qui touchent principalement notre secteur d'activité sont les suivantes :

- Le diagnostic de performance énergétique qui redéfinit les seuils permettant le classement des bâtiments (de A pour un bâtiment extrêmement performant à G pour un bâtiment extrêmement peu performant).
- La notion de rénovation énergétique performante qui se traduit par l'exécution de travaux qui permettent de classer le bâtiment en classe A ou B du DPE en étudiant 6 postes définis de rénovation énergétique (isolation des murs, isolation de planchers bas, isolation de la toiture, remplacement des menuiseries extérieures, ventilation, production de chauffage et eau chaude sanitaire).
- La notion de rénovation énergétique performante globale. Est qualifiée de telle une rénovation réalisée dans un délai maximal de 24 mois et lorsque que les 6 postes précités sont traités.
- La réalisation de DPE obligatoire à partir du 1er janvier 2025 pour les bâtiments de logements collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 2013. Exception faite pour les bâtiments classés A, B ou C après le 1er juillet 2021.
- Le renouvellement avant le 31 décembre 2025 des DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021.
- L'interdiction de louer les logements G, F et E en 2026, 2028 et 2034 sur le fondement de la qualification d'indécence.
- Le carnet d'information du logement est créé pour faciliter les travaux de rénovation énergétique et l'installation d'équipements de contrôle et de gestion active de l'énergie.
- L'extension de compétences des organismes de logements sociaux dans le domaine de la rénovation énergétique qui pourront réaliser, pour le compte des syndics dont ils sont membres, toute opération de rénovation énergétique.
- La diminution de l'artificialisation des sols avec une déclinaison dans les SCOT des objectifs à atteindre.
- L'exclusion de la part minimale des surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables.
- L'instauration d'une étude du potentiel de changement de destination et d'évolution d'un bâtiment pour sa construction, son élévation, sa démolition.

A noter qu'une campagne de révision générale des DPE du bâti de l'office a été lancée en 2024, pour se terminer au 1er trimestre 2025. Ainsi, l'office disposera d'une nouvelle cartographie de son patrimoine qui déterminera de nouvelles orientations dans le PSP.

Envoyé en préfecture le 02/12/2024
Reçu en préfecture le 02/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-CA2024_11_01-DE

5- La RE 2020

Imposée sur tous les permis de construire déposés depuis le 1er janvier 2022, la réglementation environnementale RE 2020 impose de nouveaux seuils d'émission carbone en 2025, 2028 et 2031.
A partir de 2025, les principales évolutions porteront sur l'indice carbone de la construction et l'indice carbone de l'énergie.
Ces ambitions environnementales entrainent de facto une augmentation des coûts de construction.

6- Stratégie Nationale bas Carbonne

Adoptée en 2015 et révisée en 2019, la stratégie Nationale bas carbone (SNBC) est la feuille de route de la France pour réduire ses émissions de gaz à effet de serre. Elle concerne tous les secteurs d'activité et vise à atteindre la neutralité carbone en 2050.
Bien que louable et vertueuse, la SNBC a aussi une incidence sur les coûts de construction et impacte directement les budgets des offices.

IV - LES CHIFFRES CLES DE L'OFFICE

A. Patrimoine logements locatifs

Au 1er janvier 2024, le patrimoine d'Emeraude Habitation comptait **6 599** logements locatifs, et **6 706** au 30 juin 2024.

L'office compte également 157 équivalents logements, répartis comme suit :

- 1 EHPAD de 80 lits, soit 26 équivalents logements à Dol de Bretagne,
- 1 Foyer pour personnes âgées de 82 logements à Dinard,
- 2 Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) de 22 et 15 logements à Dinard et Pleurtuit,
- 1 Foyer Pension de famille à Dol de Bretagne, de 12 logements.

B. Situation financière 2023

- Un résultat comptable au 31/12/2023 de 1 963 K€,
- Une capacité d'autofinancement HLM au 31/12/2023 de 3 038 K€,
- Une perte financière totale sur vacance (incluant parkings et logements) de 4,72% au 31/12/2023, dont une vacance involontaire constatée sur les logements de 1,52 % (constituée pour 0,99 % de vacance commerciale). La perte financière globale s'élève à 1 591 K€.

C. Les éléments financiers au 30 juin 2024

- Un quittancement moyen théorique mensuel 2024, hors RLS, de 2 767 K€,
- Un RLS moyen mensuel de 120 K€,
- Une perte financière de 850 K€, soit 4.65% du quittancement théorique,
- Une vacance commerciale des logements de 1.05 %.

Envoyé en préfecture le 02/12/2024
Reçu en préfecture le 02/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-CA2024_11_01-DE

D. Etat de la demande de logement

Fin 2023, le fichier unique départemental de la demande comptabilisait 5 652 demandes de logements (en 1er choix au 31/12/2023) sur le territoire d'implantation de l'Office (Saint-Malo Agglomération, Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude, Communauté de Communes de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel). La demande était en augmentation de 29 % entre 2019 et 2022 tandis que l'année 2023 voit le nombre de demandes se stabiliser.

E. Satisfaction clientèle

Dans un contexte économique difficile pour nos locataires, l'enquête de satisfaction effectué en mai et juin 2024 fait ressortir que 84 % des locataires sont satisfaits de la qualité de vie et 94 % satisfaits de l'accueil qui leur est réservé.

Des actions sont à mener pour améliorer la perception de la propreté des espaces communs et des abords ainsi que dans la gestion des réclamations.

F. Personnel

Emeraude Habitation comptait 103 salariés au 30 juin 2024.

- 8 agents de la Fonction Publique Territoriale, dont 1 en détachement,
- 95 salariés de droit privé dont 1 apprenti.

Au 30 juin 2024, 5 intérimaires étaient en contrat à l'office pour renfort ou remplacement de personnel.

G. Les Fonds Propres

La situation économique nationale inflationniste, la pénurie de matériaux, l'augmentation des coûts des matières premières, l'augmentation des coûts salariaux la mise en œuvre des règlementations énoncées génèrent une augmentation des coûts auxquels l'office doit faire face.

La remontée des taux d'intérêts pénalise le résultat d'exploitation annuel et ainsi dégrade les capacités d'autofinancement, et donc la reconstitution des fonds propres injectés aux opérations.

Avec des financements extérieurs optimisés, avec des emprunts à taux fixes limités, il est indispensable de maintenir les règles d'équilibre des opérations pour maintenir les fonds propres investis sur les mêmes durées qu'en 2023 :

- Pour les constructions neuves les fonds propres ne devront pas dépasser une moyenne de 18 % du prix de revient avec une durée maximale de récupération de 52 ans.

En cas de situation exceptionnelle, et par dérogation, la part de fonds propres pourra être supérieure à 18 % sans dépasser 25 %.

- Pour les opérations de réhabilitation, après calcul d'un potentiel dégrèvement de taxe foncière subordonné au maintien des mesures fiscales et à la nature des travaux, la part de fonds propres dans leur financement ne devra pas dépasser 25 % du prix de revient. Ces fonds propres seront récupérés au maximum à l'issue de la durée de l'emprunt.

Envoyé en préfecture le 02/12/2024
Reçu en préfecture le 02/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-CA2024_11_01-DE

H. L'autofinancement

La crise économique, le relèvement des taux d'emprunts, le maintien de la RLS, la hausse des coûts de construction, les impacts de la loi pouvoir d'achat sur la masse salariale, l'impact de la réévaluation des loyers et la revalorisation des valeurs locatives servant au calcul de la taxe foncière sur les propriétés bâties, égale à 4 % en 2024, auront une conséquence directe et lourde sur l'autofinancement de l'office, les uns ne compensant pas les autres.

Il est donc important d'anticiper les effets sur le résultat comptable de 2025 et sur la baisse de l'autofinancement conséquence de la baisse du résultat d'exploitation.

I. L'avis des institutions

La cotation annuelle effectuée par la Banque de France pour l'année 2023 est identique à celle de 2022, à savoir « **D1-** » :

- D correspondant au niveau d'activité (montant du chiffre d'affaires), sur une échelle de A (CA > 750 M€) à M (CA < à 0,1 M€),
- 1 étant la cote de crédit attribué est de **1-** (Excellente), sur une échelle de 1+ (Excellente ++) à 8 (fortement défaillante).

Envoyé en préfecture le 02/12/2024
Reçu en préfecture le 02/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-CA2024_11_01-DE

ETAT DES RECETTES et DEPENSES 2025

I – EXPLOITATION

A – LES PRODUITS

Les loyers

Au regard de la variation annuelle de l'IRL du 2ème trimestre 2024, une augmentation de loyer de 3,26 % votée par le Conseil d'Administration du 25 octobre 2024 permettra de générer un quittancement de 1 000 K€ en complément du quittancement théorique généré par le patrimoine existant au 31/12/2024 et celui mis en service durant l'année 2025.

Dans le cadre des travaux de réhabilitation, des taux de loyers seront majorés et mis en place à la relocation.

La recette de loyers des logements continue à représenter la majorité des produits d'exploitation et sera amputée de la RLS d'environ 1,5 million.

Ainsi le montant de la RLS (hors indexation) pour 2025 au niveau de l'office représentera environ 5 % des loyers quittancés.

En considérant les mises en service et l'augmentation générale des loyers, les recettes 2025 seraient en hausse d'environ 4 %.

La refacturation de dépenses au locataire à la suite des EDL, la facturation des antennes téléphoniques et la vente des programmes en accession sociale constituent le reste des produits d'exploitation.

Le budget 2025 sera établi sur la base de la perte financière pour vacance à 4.5 % (dont une vacance involontaire à 1 %).
Ce taux incluant la vacance générée par la libération des logements en vue de mener à bien des programmes de démolition à Saint-Malo (Alsace Poitou (44 logements) et Georges Gille (29 logements)) ; mais également pour répondre aux obligations imposées par la mise en place de diagnostics complémentaires.

Les redevances des foyers sont recalculées selon le contenu des conventions signées avec les différents gestionnaires prenant en compte les remboursements du capital et des intérêts des emprunts, les frais de gestion, les provisions pour remplacement et réparation ainsi que les assurances.

Vente HLM

La politique de vente HLM pour 2025 sera appliquée et le volume de vente sera fixé à un niveau conforme au plan à 10 ans établi tout en l'ajustant au besoin d'équilibre du résultat d'exploitation et ainsi constituer des fonds propres nécessaires à la réalisation des besoins en matière de constructions neuves et de réhabilitations.

Outre cet objectif financier, la politique de vente HLM est essentielle pour soutenir le parcours résidentiel et ainsi permettre aux locataires d'envisager de devenir propriétaires.

Envoyé en préfecture le 02/12/2024
Reçu en préfecture le 02/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-CA2024_11_01-DE

Produits financiers

Le préfinancement se faisant sur les fonds propres de l'office il est convenu de garder une partie des excédents de trésorerie sur les Livrets A, placement qui reste exigible immédiatement et qui est la base même du financement du logement social.

A noter que des placements bancaires à court et moyen terme ont été effectués en 2024 avec des taux variant de 3 à 4,10 % avec un versement des intérêts en 2025.

Le contexte financier nous invite à rester attentifs aux opportunités de placements à moyen ou long terme respectant la garantie en capital.

Cependant, la baisse annoncée des taux directeurs et du Livret A aura un impact sur la rentabilité des placements.

Autres produits

Ils sont constitués par :

- Les Certificats d'Economie d'Energie issus des travaux de performance énergétique effectués hors réhabilitation.
- Les dégrèvements de TFPB obtenus sur les travaux d'aménagement handicap et de performance énergétique sous réserves des décisions des services fiscaux.

B – LES CHARGES

Dette

La dette est constituée à 81 % par des emprunts émis par la Caisse des Dépôts avec des intérêts indexés sur le Livret A.

L'augmentation du taux du livret à 3 % depuis février 2023 produit ses effets en année pleine en 2024 et 2025. Ainsi, le montant des intérêts pour 2025 sera multiplié par 3 par rapport à 2022 et s'élèvera à 6 400 K€.

Bien qu'une baisse du livret A soit annoncée en février 2025, elle ne produira ses effets qu'en 2026.

La forte augmentation de la dette liée à une production importante depuis 5 ans implique un remboursement en intérêt plus important que le capital pour tous les emprunts souscrits dernièrement.
Les accords avec l'Etat, Action Logement et la Banque des Territoires au niveau national ainsi que le dispositif Cœur de Ville permettent d'obtenir des emprunts à taux bonifié.

Les autres partenaires bancaires seront de nouveau consultés pour obtenir les meilleures conditions d'emprunts et ainsi optimiser la dette sur les opérations de logements PLS et les opérations de réhabilitation.

L'annuité totale 2025 représentera 43 % des produits quittancés nets (vacance et RLS déduits), soit 13 000 K€.

Envoyé en préfecture le 02/12/2024
Reçu en préfecture le 02/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-CA2024_11_01-DE

Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

Pour 2025, aucun logement ne sortira de la période d'exonération accordée aux logements sociaux agréés par l'Etat.

L'abattement de 30 % pour les logements en QPV continuera à s'appliquer sur 1 689 logements répartis sur 33 groupes en 2024 dans le cadre d'un avenant au contrat de ville objet de la convention du 23 décembre 2015, confortée par les avenants du 28 mars 2017, 24 décembre 2020 et 24 février 2023. La somme de 330 K€ sera ainsi affectée aux dépenses prévues.

Au regard de l'évolution de l'indice des prix à la consommation, la revalorisation des bases locatives pour 2025 pourrait être de 4,2 %.

L'impact sur le budget de l'office serait donc au maximum de 200 K€ selon le vote du PLF 2025.

Les dégrèvements de TFPB pour les travaux d'adaptation handicap et de performance énergétique seront inscrits en produit d'exploitation et les demandes de dégrèvement seront déposées en 2025 pour les dépenses effectuées en 2024. L'instruction de ces dossiers est faite en collaboration avec les services fiscaux de Saint-Malo et de Rennes selon le degré d'habilitation et ainsi permettre de finaliser un montant qui ne portera pas à réclamation, sauf cas spécifique.

Maintenance du Patrimoine

Le budget 2025 dotera le poste budgétaire d'entretien courant et celui du gros entretien dans la cadre du Plan Pluriannuel d'Entretien en respectant les engagements pris dans le plan stratégique du patrimoine validé par le conseil d'administration. La politique en matière de gros entretien (ravalement, embellissement, parties communes) restera volontariste tout en intégrant le programme de réhabilitation des années à venir.

Les contrats d'entretien conclus existants seront amendés pour 2025 des logements neufs livrés en 2025 ainsi que des actualisations des prix prévues aux marchés.

Des procédures d'appel d'offres sont en cours pour les marchés arrivant à terme en 2025.

Dans le cadre de la maintenance, il est à prévoir les surcoûts liés à d'éventuels travaux de désamiantage qui augmentent les délais et coûts d'intervention.

L'augmentation des coûts de constructions et des matières premières impactera les dépenses via des révisions de prix à prévoir ou des annulations de marchés du fait de prix devenus trop faibles.

Dépenses de travaux après état des lieux

Les travaux de réhabilitation effectués sur plusieurs groupes permettront de limiter les travaux à effectuer lors de la sortie des locataires pour ces groupes.

Envoyé en préfecture le 02/12/2024
Reçu en préfecture le 02/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-CA2024_11_01-DE

Le taux de rotation des logements est en baisse sensible, cependant le coût moyen d'un état des lieux a augmenté du fait de l'augmentation des prix des marchés de prestations, des coûts liés à l'amiante et aux diagnostics règlementaires et enfin à un volume de travaux par logement plus élevé du fait d'une occupation prolongée.

Emeraude Habitation continue de maintenir son patrimoine dans un état confortable pour ses locataires.

Dépenses de personnel

Les frais de personnel intégreront les négociations salariales consenties en 2024 liées notamment aux mesures en faveur du pouvoir d'achat.

La charge de personnel pour 100 personnes, avant négociation salariale s'élève annuellement à plus de 5 200 K€.
Pour 2025 les charges sociales devront tenir compte de :
- l'augmentation du taux de prévoyance lié à une sinistralité plus importante ces dernières années
- la fin du système d'auto assurance chômage qui déclenchera le versement d'une cotisation complémentaire de charge patronale

Des négociations au niveau national ont abouti à des modifications de la grille de salaires minimums et de la classification qui pourraient avoir un impact sur la masse salariale de l'office en 2025.

Toute augmentation exceptionnelle de la masse salariale impactera le compte de résultat de l'office à proportion et le résultat de l'office en sera diminué d'autant.

A noter que la nouvelle organisation a été déployée en 2024, et reste en cours de finalisation avec un dernier recrutement d'un gestionnaire de proximité pour le secteur « Moka ».

Dépenses de fonctionnement

Le budget des charges de fonctionnement (assurances, redevances, prestations externes, cotisations professionnelles…) sera réévalué pour tenir compte de l'évolution législative et des besoins liés à l'accroissement de l'activité.

Une réévaluation importante des cotisations assurances est à prévoir pour 2025 dans le cadre du nouvel appel d'offre, de l'ordre de 40 %.

SAC

Les dépenses relatives au fonctionnement de la SAC lui seront refacturées selon les termes des conventions passées entre la SAC et Emeraude Habitation.
La cotisation annuelle versées à la SAC sera maintenue au niveau de 2024, soit 40 K€ HT.

Envoyé en préfecture le 02/12/2024
Reçu en préfecture le 02/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-CA2024_11_01-DE

Impayés

L'inscription budgétaire sera limitée à l'application des jugements pour les effacements de dettes et du transfert en « non-valeurs » des dettes devenues irrécouvrables malgré les actions précontentieuses et contentieuses des services de l'office appuyés par les huissiers et avocats.

Une veille permanente sur les dossiers litigieux est menée et une attention particulière est apportée pour proposer des plans d'apurement au plus tôt pour pallier les difficultés financières générées par la crise sanitaire.

Les prélèvements représentent 80 % des encaissements et malgré la crise sanitaire et la baisse du pouvoir d'achat, le taux de rejet de ces prélèvements devrait se maintenir à un taux peu élevé, au-dessous des 3 %.

C – AUTOFINANCEMENT ET POTENTIEL FINANCIER

Si il est à prévoir que l'office connaitra un résultat négatif, il dégage malgré tout un autofinancement qui lui permet un apport de fonds propres pour les investissements destinés aux logements et permettre un équilibre financier des opérations rassurant pour les partenaires financiers.

Pour 2025, cet autofinancement se verra impacté :

- A la hausse par :
    - Les recettes complémentaires issues de l'augmentation des loyers suite à la revalorisation votée par le Conseil d'Administration du 25 octobre 2024 à effet au 1er janvier 2025 mais aussi à l'application de loyers lors de la relocation et à l'issue des travaux de réhabilitation.
    - Les ventes HLM qui pourront être effectuées.
    - La diminution de la part du capital dans les annuités de remboursement d'emprunt.
- A la baisse par
    - La hausse des intérêts d'emprunt indexés sur le livret A.
    - La hausse des prix des prestations extérieures (entretien ou service).
    - Le résultat des négociations salariales.
    - La hausse de la taxe foncière.

Pour maintenir la production élevée (tant en neuf qu'en réhabilitation), en considérant les impacts de la RLS et de la TVA, les fonds propres et le potentiel à investir se verront dégradés sur les années à venir d'une façon plus importante tout en restant supérieur au seuil d'alerte déclenchant la mise sous surveillance. Les résultats faibles, voire déficitaires sur certaines nouvelles opérations, sont à suivre pour éviter une dégradation trop importante de la durée de récupération des fonds propres.

Les axes fixés à l'office doivent permettre le maintien d'un autofinancement correct qui restera supérieur au seuil de 3 % considéré comme un seuil d'alerte au regard des règles de la fédération des OPH.

Envoyé en préfecture le 02/12/2024
Reçu en préfecture le 02/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-CA2024_11_01-DE

II – INVESTISSEMENT

A - INVESTISSEMENT LOCATIF

Le Plan Stratégique de Patrimoine établi et validé par le conseil d'administration du 21 juin 2021 guide l'office en matière d'investissement et de réhabilitation.

Il prend en compte :

- Le développement de nouveaux programmes en locatif et accession,
- L'attractivité des programmes existants au travers des réhabilitations,
- La nouvelle politique de rénovation urbaine,
- Le plan sénior,
- Le plan de vente.

Concernant les réhabilitations, les opérations envisagées sur le PSP seront engagées en travaux en 2025 sur Saint-Malo, Dinard et Dol de Bretagne pour les opérations ayant été décalées ces dernières années.

S'agissant des opérations NPNRU, la phase travaux pour la construction neuve se poursuit. Pour les travaux de réhabilitation d'Alsace Poitou, la phase étude touche à sa fin et la consultation des entreprises est envisagée sur le dernier trimestre 2024 pour un démarrage travaux au 1er semestre 2025.

Au regard du planning de travaux neufs, 250 logements (84 logements foyer) sont planifiés en réception travaux pour l'année 2025.

Cancale	: 18	Dol de Bretagne	: 67
Mont Dol	: 8	Plesder	: 2
Pleurtuit	: 10	Saint-Malo	: 142
Sougeal	: 3		

Dans le cadre de la politique d'investissement des offices HLM les partenaires financiers et Action Logement mettent à disposition des offres de financement variées répondant à des besoins tant pour les opérations neuves que de réhabilitation. Les projets répondant à la charte Cœur de Ville permettent de solliciter Action Logement pour des financements spécifiques.

Des financements à taux fixe ou variable à long terme pour une opération ou un regroupement d'opérations, feront l'objet de consultation auprès des partenaires pour obtenir des conditions optimales, tant sur les prêts règlementés que sur les prêt travaux.

En complément des logements locatifs et pour proposer une offre d'accession à prix abordable le développement du BRS, via la Foncier Coopératif Malouin, permet d'intégrer au parcours résidentiel des logements à l'accession à des prix inférieurs au marché ; le foncier n'est pas intégré dans le coût d'acquisition mais remplacé par une redevance mensuelle au m2 fixée par bail.

Envoyé en préfecture le 02/12/2024
Reçu en préfecture le 02/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-CA2024_11_01-DE

Dans un contexte économique inflationniste, avec des difficultés d'approvisionnement et la dégradation dans la tenue des délais d'exécution, le montage des opérations de construction locative et leur équilibre s'en trouvent modifiés par un allongement de la durée de récupération des fonds propres, soit 52 ans permettant de récupérer les 18 % de fonds propres investis.
Concernant les opérations de réhabilitation, le financement doit permettre de récupérer les 25 % de fonds propres à terminaison à l'issue de la durée de l'emprunt et cela en l'état actuel des règles fiscales, des dégrèvements de taxe foncières sur les travaux d'accessibilité et d'isolation

B - INVESTISSEMENT DE STRUCTURE

Dans le domaine informatique, l'amélioration et la fiabilisation du système d'information en 2025 continuera à être une priorité pour optimiser et sécuriser le traitement des données à travers les outils à disposition, que ce soit l'ERP ou les applicatifs bureautiques dans l'intérêt des utilisateurs.

La refonte du site internet permet d'avancer dans la mise en œuvre d'un « portail locataire » pour aboutir à la mise à disposition d'un espace sécurisé pour les locataires aux fins d'y effectuer leurs démarches.

Suite à l'incident subi en juin 2024 au siège de l'office, il est indispensable d'engager des travaux de réfection de l'accueil du siège aux fins de garantir la sécurité des salariés. Une enveloppe financière nécessaire à la réalisation de ces travaux sera inscrite dans le budget 2025.

Enfin, le budget 2025 intégrera le renouvellement partiel du parc de véhicules et notamment des véhicules de direction qui ont tous subis des pannes importantes en 2024.

CONCLUSION

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.

Envoyé en préfecture le 02/12/2024
Reçu en préfecture le 02/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-CA2024_11_01-DE

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.

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

PREND ACTE

Du rapport présenté.

APPROUVE

Les orientations budgétaires présentées qui serviront de base à l'élaboration du budget 2025.

Conseil d'Administration du 29 novembre 2024

Le Président,

Gilles Lurton.

Envoyé en préfecture le 02/12/2024
Reçu en préfecture le 02/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-CA2024_11_02-DE

EMERAUDE habitation
OPH de Saint-Malo Agglomération

CA2024/11-02

ADMISSION EN NON-VALEUR DE CREANCES IRRECOUVRABLES

RAPPORTEUR : MME HAVY

Une créance est dite irrécouvrable lorsque sa perte apparaît comme certaine et définitive, notamment lorsqu'il est établi que, malgré les diligences effectuées et les poursuites engagées, son recouvrement ne peut être effectué.

Pour Emeraude Habitation, selon la procédure établie, sont considérées comme irrécouvrables les créances représentant les loyers, les charges et réparations locatives des locataires ayant quitté notre parc présentant les caractéristiques suivantes :

- Situations de successions vacantes ou non réclamées administrées par les services des domaines.
- Situations de successions déficitaires ou en insuffisances d'actifs.
- Situations de créances minimes (inférieures à 200 €) après échec des tentatives de recouvrement amiable et/ou judiciaire, pour lesquelles les frais de recouvrement à engager (notamment en cas de recours à un cabinet d'enquêtes pour recherche d'adresse et d'éléments de solvabilité) seraient supérieurs aux sommes à recouvrer.
- Les dossiers irrécouvrables, notamment ceux qui ont été confiés en recouvrement à notre prestataire et qui ont fait l'objet de l'émission d'un certificat d'irrécouvrabilité, document établissant l'échec des démarches engagées (partis sans laisser d'adresse, insolvabilité…).

Les dossiers sélectionnés sur ces critères, au titre de l'année 2024, par le service contentieux et validé par la Directrice Clientèle et Proximité, ont été présentés au Directeur Financier qui a procédé au contrôle par sondage des justificatifs et pièces établissant le caractère irrécouvrable de ces créances.

	Dossiers		**Montants**	
	En nombre	En %	En Valeur	En %
Successions Vacantes	6	16,7%	23 811,49 €	15,9%
Décès	7	19,4%	20 366,73 €	13,6%
Irrécouvrabilité	23	63,9%	105 371,20 €	70,5%
Total	**36**	**100%**	**149 549,42 €**	**100%**

Envoyé en préfecture le 02/12/2024
Reçu en préfecture le 02/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-CA2024_11_02-DE

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

ADMET

Les propositions de non-valeur telles que présentées ci-dessus pour un montant total de **149 549,42 €.**

PREND ACTE

De la comptabilisation sur le compte « Pertes sur Créances Irrécouvrables » des admissions en non-valeur et de la couverture de l'ensemble de ces charges (non-valeurs) par une reprise du même montant sur la provision pour créances douteuses.

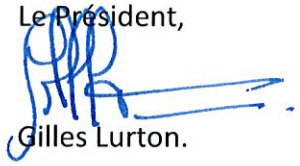
AUTORISE

La Directrice Générale à signer toutes les pièces s'y rapportant.

Annexe : Etat des admissions en non-valeurs au 31/10/2024

Conseil d'Administration du 29 novembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.

Envoyé en préfecture le 02/12/2024
Reçu en préfecture le 02/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-CA2024_11_03-DE

EMERAUDE habitation
OPH de Saint-Malo Agglomération

CA 2024/11-03

CONVENTION D'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIERE DES PROPRIETES BATIES (TFPB) DANS LE QUARTIER PRIORITAIRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE DE SAINT-MALO AGGLOMERATION

RAPPORTEUR : MME HAVY

L'article 1388 bis du code général des impôts prévoit un abattement de 30% sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements locatifs sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville et ayant bénéficié d'une exonération de TFPB.

Cet abattement s'applique aux logements dont le propriétaire, mentionné au premier alinéa du présent I, est signataire au 1er janvier de l'année d'imposition, dans les quartiers concernés, d'un contrat de ville prévu à l'article 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et d'une convention, annexée au contrat de ville, conclue avec la commune, l'établissement public de coopération intercommunale et le représentant de l'État dans le département, relative à l'entretien et à la gestion du parc et ayant pour but d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

La présente convention définit les modalités d'élaboration, d'application, de suivi et de bilan de l'abattement de la TFPB sur toute la durée du contrat de ville à compter de 2025 jusqu'en 2030.

Elle constitue le cadre de référence des engagements de chacun des signataires à savoir l'État, Saint-Malo Agglomération, la ville de Saint-Malo, Emeraude Habitation et est une annexe du contrat de ville signé le 30 août 2024. Cette convention s'inscrit dans les orientations définies dans le contrat de ville et la démarche de gestion urbaine et sociale de proximité.

Comme le prévoit le cadre national, les actions valorisables au titre de l'abattement de la TFPB visent un renforcement de l'entretien et de la gestion du parc Hlm ainsi que l'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires. En fonction du diagnostic partagé, les actions peuvent porter sur plusieurs des axes suivants :

- Renforcement de la présence du personnel de proximité ;
- Formation spécifique et soutien au personnel de proximité ;
- Sur-entretien ;
- Gestion des déchets et encombrants/épaves ;
- Tranquillité résidentielle ;
- Concertation/sensibilisation des locataires ;
- Animation, lien social, vivre ensemble ;
- Petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

Ces actions permettent de soutenir les objectifs de qualité de cadre de vie, de cohésion et de développement social. Sur le territoire de Saint-Malo Agglomération, seul l'OPH Emeraude

Envoyé en préfecture le 02/12/2024
Reçu en préfecture le 02/12/2024
Publié le
ID : 035-415008861-20241129-CA2024_11_03-DE

Habitation bénéficie de cet abattement qui représente un montant prévisionnel annuel de 320 000 €.

C'est dans ce cadre que depuis 2021, Emeraude Habitation co-finance des actions de la programmation de l'appel à projet du Contrat de ville.

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

APPROUVE

- La convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans le quartier prioritaire de la politique de la ville de Saint-Malo Agglomération pour la période 2025 - 2030.

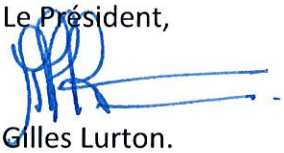
AUTORISE

- La Directrice Générale à signer la convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB.

Annexe : Convention d'utilisation de l'abattement de TFPB dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville entre Saint-Malo Agglomération, la Ville de Saint-Malo et Emeraude Habitation pour la période 2025 – 2030.

Conseil d'Administration du 29 novembre 2024

Le Président,



Gilles Lurton.