

ORNE HABITAT

Votre solution logement



RAPPORT DU PRÉSIDENT

Année 2021



42, rue du Général Fromentin ■ 61000 ALENÇON ■ 02 33 31 45 45
www.orne-habitat.com ■ s.charpentier@orne-habitat.com



Sommaire

● L'édito	3
● Les orientations stratégiques de l'Office	4
- Notre stratégie patrimoniale	4
- La labellisation Habitat Senior Services®	5
- Vers la certification Qualibail®	5
- La diversification des missions de l'Office	6
● Le bilan provisoire de l'année 2021	7
- Les résultats de la politique patrimoniale	7
- Les constructions neuves et acquisitions	8
- Les démolitions	8
- Les réhabilitations	9
- La maintenance du patrimoine	10
- L'état de l'activité de production	12
- Le bilan de l'activité de production	13
- Les coûts normatifs et hypothèses de financement	15
- Les chiffres clés	16
- Le bilan provisoire : résultats financiers de 2021	17
● Les perspectives 2022	18
- Les projets d'activité de la Maîtrise d'Ouvrage	18
- Le budget	20
- Le résultat prévisionnel	21
- Le financement prévisionnel	27



Le décret n°2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des Offices Publics de l'Habitat précise en son article R. 421-17 que :

«le Président du Conseil d'Administration (...) soumet au Conseil d'Administration, à l'occasion de l'examen du budget, un rapport sur la politique de l'Office pendant l'exercice en voie d'achèvement et pour l'exercice à venir.»

PASSAGE DE TÉMOIN

Durant 18 ans de présidence, Guy MONHEE a initié de nombreux changements qui ont permis de consolider la place d'ORNE HABITAT comme leader des bailleurs sociaux dans l'Orne.

Une nouvelle page de l'histoire de l'Office s'ouvre aujourd'hui avec le souhait affirmé d'une présence renforcée du Conseil Départemental dans son fonctionnement. Acteur essentiel des politiques du logement, 1^{er} donneur d'ordre du bâtiment dans l'Orne, j'ai considéré que le Département devait démontrer plus fortement encore l'intérêt qu'il porte à ces politiques essentielles pour l'attractivité de l'Orne en me portant candidat à la présidence de l'Office.

Dans la continuité, mais aussi avec une ambition renouvelée, nous voulons faire de l'Office un acteur puissant et efficace au service des politiques territoriales de l'habitat et au-delà un outil de portage de projets d'intérêt général, via la maîtrise d'ouvrage déléguée, et la conduite de grandes opérations (gendarmeries, maisons relais, EHPAD,...) pour le territoire.

L'actualisation de notre plan stratégique de patrimoine 2021-2030 en porte le témoignage le plus fort avec **215 millions d'euros** d'investissement programmés dans les 8 ans qui viennent.

Enfin, 2022 se profile avec deux ambitions majeures : la construction d'un nouveau projet d'entreprise pour la période 2023-2028 et la constitution du pôle ornaï du logement social avec, en perspective, après la fusion de la SAGIM et du LOGIS FAMILIAL, la création de la société anonyme de coordination ornaïse. Elle nous permettra de consolider la force de nos entreprises au bénéfice du développement de notre beau département qui possède des atouts immenses pour sortir renforcé de la crise sanitaire que nous traversons encore.

Les politiques de l'habitat joueront un rôle essentiel dans cette nouvelle dynamique à laquelle l'Office entend puissamment contribuer.



**Christophe de
BALORRE**

Président
d'ORNE HABITAT
Président du Conseil
départemental de
l'Orne

© C. AUBERT



Les orientations stratégiques de l'Office

NOTRE STRATÉGIE PATRIMONIALE

La stratégie patrimoniale engagée par ORNE HABITAT depuis 2018 a porté ses fruits puisque nous avons atteint **l'objectif des 12 000 logements** depuis le début d'année 2021. De même, conformément aux engagements qui avaient été pris, nous avons redémarré cette année les opérations de démolition de logements. Par ailleurs, la refonte triennale du **Plan Stratégique de Patrimoine** (PSP) actée lors du Conseil d'administration du 17 décembre 2020 a permis de valider les **4 enjeux stratégiques suivants** :

- Résorber la vacance dans les secteurs qui restent les plus touchés ;
- Répondre aux nouveaux besoins du territoire ;
- Poursuivre les réhabilitations thermiques pour maintenir le parc et réduire la quittance des locataires ;
- Maîtriser les loyers tout en préservant les équilibres de gestion.

Dans sa déclinaison opérationnelle issue de l'avenant n°1 qui sera adopté par le Conseil d'administration de décembre, le PSP 2021-2030 prévoit pour les 8 prochaines années :

215 millions d'euros d'investissement sur l'ensemble du patrimoine ;

- 595 logements neufs pour 97 M€,
- 896 démolitions pour 11 M€,
- 2 964 réhabilitations pour 108 M€.

Rappelons que l'Office évolue toujours dans un contexte contraint notamment du fait :

- de l'impact de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) sur le chiffre d'affaires (2 millions de recettes de loyers en moins chaque année) ;
- de la paupérisation des locataires entraînant une hausse constante des impayés depuis plusieurs années ;
- d'un marché toujours détendu et induisant un coût de vacance de longue durée élevé.

D'autre part, l'élaboration d'une nouvelle **Convention d'Utilité Sociale** (CUS) pour la période 2021-2027 a été engagée en début d'année et a pour objectif de définir :

- la politique patrimoniale et d'investissement de l'Office ;
- la politique sociale de l'organisme ;
- la politique en matière de qualité de service rendu aux locataires.

Cette convention d'utilité sociale a fait l'objet d'une **large concertation** et devra être signée avant le 31 décembre 2021 par l'Etat, le Département ainsi que par les 4 EPCI du territoire (tenus de se doter d'un Programme Local de l'Habitat ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville), à savoir la Communauté Urbaine d'Alençon, Argentan Intercom, Flers Agglo et la Communauté de Communes des Pays de l'Aigle.

Une fois cette validation obtenue, ORNE HABITAT disposera de **deux outils stratégiques et programmatiques** permettant de décliner sa stratégie patrimoniale et d'envisager leur consolidation avec nos collègues du Logis Familial/SAGIM fusionnés dans le cadre de la future Société Anonyme de Coordination qui devrait voir le jour au 1^{er} janvier 2023.



Les orientations stratégiques de l'Office

LA LABELLISATION DE LOGEMENTS POUR LES SENIORS, HSS®



Depuis 2019, date de l'obtention du label HABITAT SENIOR SERVICES® avec mention "Confirmé", ORNE HABITAT a mis en œuvre une véritable démarche volontariste en matière d'adaptation de son patrimoine au vieillissement de la population.

Pour rappel, ce label nous permet de proposer :



- des logements adaptés pour des **seniors autonomes** (douche et robinetterie adaptées, volets roulants motorisés, prises électriques à bonne hauteur),
- un accès aux résidences facilité encourageant la mobilité des locataires,
- un environnement approprié, avec des commerces et des services à proximité et une mixité générationnelle pour favoriser les liens sociaux et les solidarités de voisinage,
- des services personnalisés : un interlocuteur privilégié, une procédure de détection et un suivi des situations à risques.

Au 31/10/2021, ORNE HABITAT dispose de **219 logements labellisés HSS®** sur l'ensemble de son patrimoine dont 33 labellisés supplémentaires depuis le début de l'année.

Avec un objectif moyen de 80 logements labellisés par an afin d'aboutir à **800 logements d'ici 2028**, l'Office devrait être en mesure de labelliser une quarantaine de logements supplémentaires d'ici la fin de l'année 2021.

Parallèlement, nous continuons de répondre dans la mesure du possible et lorsque cela s'avère nécessaire, aux demandes d'adaptation de nos locataires (environ **500 dossiers par an**) pour un budget global d'**1,2 M€** en 2021. Dans ce domaine, les demandes sont de plus en plus nombreuses et doivent donc faire l'objet d'une étude particulière afin de prioriser les sollicitations les plus urgentes et nécessaires.

VERS LA CERTIFICATION QUALIBAIL®

En complément de la labellisation HSS® obtenue par l'Office et dans le cadre d'un souci permanent d'amélioration de sa qualité de service, ORNE HABITAT s'est engagé dans une nouvelle démarche de certification QUALIBAIL. Répondant ainsi à 6 engagements de service en direction du locataire, la certification Qualibail devra à la fois reconnaître l'effort de qualité de service souhaité par l'Office mais également permettre de mieux répondre aux exigences toujours croissantes de notre clientèle.

Les démarches préalables à l'obtention de cette certification ont été engagées en 2021, l'objectif fixé étant d'être certifié avant la fin du premier semestre 2022.



Les orientations stratégiques de l'Office

LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS DE L'OFFICE

La délégation de maîtrise d'ouvrage du Département pour la construction du nouveau collège Racine à Alençon. En 2019, ORNE HABITAT a été désigné afin d'assurer la délégation de maîtrise d'ouvrage du collège Jean RACINE d'Alençon. Il s'agit de la construction sur site d'un nouveau collège de 700 places dont 540 demi-pensionnaires et de la démolition des bâtiments qui datent de 1975.

Après avoir accompagné le département dans le choix du maître d'œuvre en charge de ce projet, l'année 2021 a été consacrée aux études projet ainsi qu'au lancement des appels d'offres nécessaires d'une part, à la démolition des bâtiments actuels et d'autre part, à la fourniture et la location de bâtiments modulaires qui accueilleront une partie des élèves après la première phase de démolition. Rappelons, en effet, que l'ensemble du projet se déroulera en milieu occupé.

D'autre part, le permis de construire devrait être déposé d'ici la fin de l'année afin d'envisager un début de travaux au second trimestre 2022 pour une durée prévisionnelle de 30 mois.

Le montant global de l'opération est évalué à **17 millions d'euros HT**.

La délégation de maîtrise d'ouvrage du SDIS de l'Orne (Service Départemental d'Incendie et de Secours) pour la construction d'une nouvelle caserne située dans la zone de Préfontaine à Mortagne-au-Perche. L'Office assure également la maîtrise d'ouvrage déléguée de ce projet pour le compte du SDIS, propriétaire des lieux. La construction porte sur un peu plus de 800 m² de bâtiments comprenant la remise avec le hangar pour les véhicules et les locaux techniques, les bureaux, les sanitaires et la salle d'entraînement. Ce nouveau centre de secours sera chauffé au gaz et conforme à la Réglementation Thermique (RT) 2012. Le projet est soutenu par le Conseil départemental de l'Orne et la Communauté de communes du Pays de Mortagne-au-Perche. Son coût s'élève à un peu plus de **2 millions d'euros** et la livraison est prévue au premier trimestre 2023.



Construction de 3 nouvelles gendarmeries sur les communes de la Ferté Macé, Gacé et Alençon

ORNE HABITAT fait également valoir son expertise en matière de construction de logements pour gendarmes mais aussi dans la construction et l'exploitation des locaux de service technique. Dans ce cadre, 3 programmes neufs sont à l'étude au sein des services de l'Office sur les secteurs d'Alençon, de Gacé et de la Ferté Macé.

Au total, 90 logements neufs seront construits pour un montant total de travaux de plus de **22 millions d'euros** (locaux de services techniques inclus). Ces 3 projets sont conçus et réalisés en étroite collaboration avec les collectivités et les services de gendarmerie.

Ces différentes opérations sont le témoignage de la confiance des collectivités et des partenaires du territoire envers ORNE HABITAT et ses équipes et confirme dans le même temps, notre volonté d'élargir nos domaines d'intervention.

La diversification des missions de l'Office souhaité par le conseil d'administration est à l'œuvre et permettra également de nous positionner en tant qu'acteur phare du développement des territoires.



Le bilan provisoire de l'année 2021

LES RÉSULTATS DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Après une année 2020 marquée par une hausse du nombre de logements liée notamment au rachat de patrimoine auprès d'Eure Habitat, l'année 2021 est une année de stabilisation en matière d'évolution de patrimoine avec cependant une reprise des opérations de démolition.

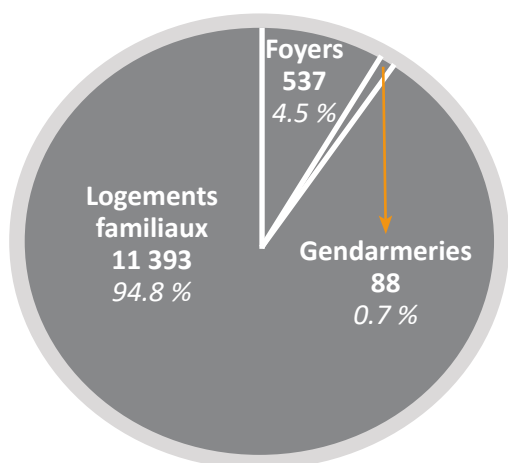
Evolution du nombre de logements	2020 <i>au 31.12</i>	2021 <i>au 31.10</i>
Nombre total de logements	12 071	12 053
Dont logements familiaux	11 356	11 393
Dont foyers	615	554
Dont logements gendarmeries	88	88
Dont logements mis en service	25	26
Dont logements démolis	0	40
Dont logements vendus	2	4
Dont acquisition de patrimoine	127	54

26 logements neufs ont été mis en service cette année dont 16 dans le cadre de la livraison de la seconde tranche de travaux du programme *Mortagne-au-Perche / Chartrage*.

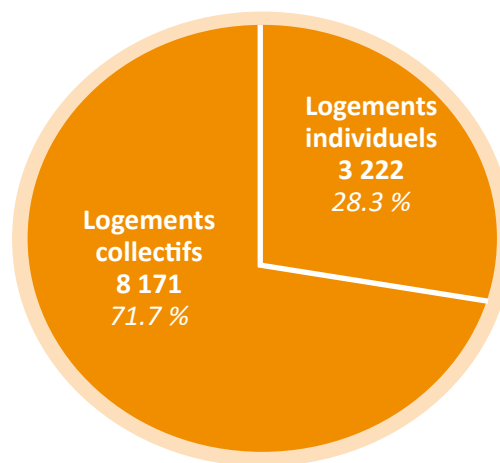
Les autres évolutions de patrimoine constatées cette année sont liées notamment à une modification de la nature des locaux ayant été intégrés, lors de leur acquisition, en logements foyers pour ensuite être réintégrés en logements familiaux. C'est le cas notamment des 68 logements du foyer *Monge à Flers* qui ont été réintégrés en logements familiaux et non plus en logements foyers.

Par ailleurs, la **reprise des démolitions** en 2021 a également impacté le nombre total de logements dont dispose ORNE HABITAT sur le territoire départemental.

Typologie des logements



Logements familiaux



Le rééquilibrage vers l'individuel se poursuit, les proportions évoluent en fonction des programmes de construction de logements neufs qui sont, pour la quasi majorité, des opérations de logements individuels.



Le bilan provisoire de l'année 2021

LES CONSTRUCTIONS NEUVES OU AQUISITIONS-AMÉLIORATIONS

	Nombre de logements	Montant (k€) de l'opération	Date de mise en service	Observations
Les opérations réceptionnées				
DAMIGNY Les Hauts Châtelets	1	97	janvier 2021	Acquisition-amélioration
MORTAGNE-AU-PERCHE Chartrage	16	2 204	avril 2021	Derniers logements du programme
TOTAL	17	2 301		

En complément de ces programmes de construction neuve ou d'opérations d'acquisition-amélioration, des logements peuvent être créés dans le cadre d'une **restructuration lourde d'immeubles**.

C'est le cas notamment pour l'opération de réhabilitation de la résidence Anjou à Argentan où 5 logements supplémentaires ont été créés. Idem, pour les réhabilitations des immeubles situés au 27 et 31 rue Anatole France à Alençon qui ont toutes deux générées deux logements supplémentaires. Au total, 9 logements ont ainsi été créés, portant à **26 le nombre total de logements supplémentaires livrés en 2021**.

Les opérations en cours

ALENCON Fuie des Vignes	16	2 537	janvier 2022	Acquisition-amélioration
ALENCON Rés. étudiants santé	48	3 110	octobre 2022	Acquisition-amélioration
DAMIGNY Extension res. étudiants	20	1 127	juillet 2022	Construction
JUVIGNY VAL D'ANDAINE	6	820	janvier 2022	Construction
S ^t JULIEN-SUR-SARTHE Rue de Paris	4	706	septembre 2022	Construction de 3 + 1 acquisition amélioration
TOUROUVRE-AU-PERCHE Rue du Paty	1	176	janvier 2022	Acquisition-amélioration
TOTAL	95	8 476		

Les opérations spécifiques en cours d'étude

	Nbre logements	Montant k€	Observations
Construction de la gendarmerie d'Alençon	69	17 126	Construction des logements et locaux de service.
Construction de la gendarmerie de la Ferté-Macé	13	2 814	
Construction de la gendarmerie de Gacé	8	2 536	
TOTAL	90	22 476	

Trois programmes de constructions de gendarmerie sont à l'étude au sein d'ORNE HABITAT soit 90 logements.

LES DÉMOLITIONS

Les opérations réceptionnées	Nbre logements	Montant k€	Réception	Observations
FLERS Allée des oiseaux	16	146	juillet 21	
LA FERTE-MACÉ Rue J. Ruest	24	319	septembre 21	
TOTAL	40	465		



Le bilan provisoire de l'année 2021

Conformément à la stratégie patrimoniale de l'Office, **les opérations de démolitions ont repris en 2021**. Deux opérations ont été réalisées : la démolition d'un immeuble de 16 logements à Flers quartier St Michel, dans le cadre du projet ANRU et une seconde sur le secteur de la Ferté Macé, 24 logements dans le quartier Jacques Prévert. D'autres sont en cours et de nouvelles sont à l'étude.

Les opérations en cours	Nbre logements	Montant k€	Réception	Observations
ALENCON Quakenbrück	1	575	mars 2022	Ensemble immobilier
GACÉ Route de Vimoutiers	6	254	mars 2022	
TOTAL	7	829		

LES RÉHABILITATIONS

Nombre de logements	Montant (k€) de l'opération	Date de mise en service	Observations
---------------------	-----------------------------	-------------------------	--------------

Les opérations achevées avant le 31 octobre 2021

ALENCON 27 rue Anatole France	37	2 062	février 21	
ALENCON 31 rue Anatole France	47	2 628	oct. 21	
ALENCON Résidence du Pont Neuf	35	1 331	février 21	
ARGENTAN Cité des musiciens	38	2 545	mai 21	Conception-réalisation
ARGENTAN Résidence Anjou (LH1)	103	3 554	avril 21	
ARGENTAN St Michel Guynemer	56	2 107	février 21	
BELFORET-EN-P. Bellevue (Gué de la Chaîne)	29	1 283	mai 21	Conception-réalisation
BELLEME Rue Hautguinière	8	376	mars 21	Conception-réalisation
GOUFFERN-EN-A. Les Perrières (Chambois)	12	786	oct. 21	Conception-réalisation
TOUROUVRE-AU-P. Beaugeardière (Randonnai)	1	772	mai 21	Extension d'un foyer
TOTAL	366	17 444 €		

Les opérations en cours

ALENCON Centre-ville HLM	59	2 625	février 23	Sécurité, confort et performances énergétiques
ALENCON Centre-ville ILM	38	1 970	février 23	
ALENCON Résidence de l'Hippodrome	24	1 320	décembre 21	
ARGENTAN Groupe Enfer	40	1 075	septembre 22	Performances énergétiques
ARGENTAN République	104	3 034	octobre 22	
BERD'HUIS Le Verger	49	2 884	février 22	Conception-réalisation
COURTOMER Résidence Ariane	19	891	septembre 22	Conception-réalisation
ÉCOUVES Les Fraudières (Radon)	11	662	février 22	Conception-réalisation
L'AIGLE RN 26	103	2 083	février 23	
LA FERTE-MACÉ Meunier de la Raillère	54	2 481	février 23	
S ^{te} GAUBURGE S ^{te} COLOMBE	10	474	septembre 22	Conception-réalisation
TOTAL	511	19 499		



Le bilan provisoire de l'année 2021

LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE

Programmation annuelle de gros entretien



Après une année 2020 fortement perturbée par la crise sanitaire, ORNE HABITAT a redoublé d'efforts pour rattraper les retards pris en matière de travaux de gros entretien de son patrimoine.

Ainsi en 2021, une enveloppe de **6 427 k€** a été budgétée afin de procéder, d'une part à ce rattrapage de travaux non réalisés en 2020 et d'autre part, à assurer une maintenance correcte de son patrimoine. Ce montant est en **forte augmentation + 802 k€** par rapport à l'an dernier mais cet effort budgétaire a permis de revenir à la normale après une année difficile.

Un budget pour **travaux de petit entretien** vient également compléter cette enveloppe à hauteur de **1 621 k€**.

Figurent dans ce poste, les **dépenses de maintenance lourde** qui ne sont pas considérées comme des investissements et qui sont gérées par :

- **La Direction de la maîtrise d'ouvrage** : ravalements, petits travaux sur toitures (démoussage, réfection partielle, isolation), petits travaux électriques, peinture des parties communes, désamiantage des logements, etc...
- **Les Agences** : remises en état de logements et travaux ponctuels d'adaptation des logements portant sur les revêtements de mur et de sol, petits travaux d'électricité et de plomberie.

Entretien immobilisé

L'enveloppe mobilisée pour ces travaux d'entretien s'élève **2,5 millions d'euros** pour 2021. Cette enveloppe est identique à celle de l'année dernière et est intégralement financée **sur fonds propres**.

Amélioration de la performance énergétique de notre patrimoine

Les certificats d'économie d'énergie (CEE)

Dans le cadre de l'opération « coup de pouce CEE » nous avons de nouveau procédé cette année au **remplacement des chaudières individuelles** gaz basse température de plus de 15 ans par des chaudières individuelles gaz à condensation très performantes sur le plan de la consommation.

Au total, **206** ont été remplacées en 2021.



Le bilan provisoire de l'année 2021

D'autre part, au titre des travaux d'amélioration de la performance énergétique réalisés lors des opérations de **réhabilitations de logements**, ORNE HABITAT a maintenu en 2021 son action de valorisation des certificats d'économie d'énergie auprès d'EDF dans le cadre de l'offre « montant de charge ». Au total en 2021, les certificats d'économie d'énergie liés aux opérations de réhabilitation ont été facturés à hauteur de **518 833 €**, soit 70 113 MWh valorisés et **9 221 tonnes de CO2 économisées**.

Remplacement des convecteurs électriques

Débutée en février dernier, cette opération répond à deux objectifs essentiels pour ORNE HABITAT : la satisfaction de ses locataires et son engagement pour l'environnement et le développement durable. Concrètement, plus de **12 000 nouveaux convecteurs électriques** vont être installés d'ici la fin de l'année sur le patrimoine, dans le cadre d'une opération financièrement avantageuse pour l'office dans la mesure où la fourniture des convecteurs est intégralement prise en charge dans le cadre du dispositif des CEE. Pour les locataires, ce programme de remplacement offrira un **meilleur confort thermique** et une **optimisation de leurs coûts de chauffage**.

Maîtrise des coûts de l'énergie



Développement de l'achat groupé

ORNE HABITAT s'est associé à une centrale d'achat organisée à l'échelle du Grand Ouest, regroupant 32 bailleurs, afin d'acheter l'électricité de ses parties communes. Cette mutualisation représente un total de 15 800 points de comptage électrique dont 700 pour ORNE HABITAT. L'**économie** réalisée dans le cadre de cet achat groupé est de l'ordre de **12 % au bénéfice direct des locataires** puisqu'il s'agit d'une charge récupérable.

Un autre groupement d'achat a été mis en place avec Sarthe Habitat et Vendée Habitat afin de mutualiser les prestations de désinsectisation des logements. Ainsi, un nouveau contrat de prestation a été mis en place depuis janvier dernier et a permis, dans ce cadre, d'améliorer nettement la réactivité et la qualité des interventions auprès des locataires.

Un autre groupement d'achat est par ailleurs en cours avec les mêmes bailleurs en matière de contrôle des VMC. Il sera applicable en 2022.

Massification de la réhabilitation à vocation thermique

Nous poursuivons la réhabilitation de logements individuels chauffés à l'électricité par la technique d'achat dite de **conception-réalisation en marché à bons de commande**. Cette année, **87 logements** ont été réhabilités avec cette technique qui nous permet d'avoir une meilleure efficacité en terme de délais de réalisation et d'organisation. 105 logements vont prochainement bénéficier de cette technique de réhabilitation.



Le bilan provisoire de l'année 2021

L'ÉTAT DE L'ACTIVITÉ DE PRODUCTION AU 30 septembre 2021

En étude et en cours de production - Montants en k€

	Nombre d'opérations	Nombre de logements	Prix de revient	Dépenses comptabilisées	Fonds propres	Au logement	
						Prix de revient	Fonds propres
Conception-réalisation	7	117	7 431	1 598	2 050	64	18
Réhabilitation	14	727	26 173	4 063	7 400	36	10
Démolition	3	10	162	19	65	16	6
Acquisition-amélioration	8	144	11 279	3 931	1 457	78	10
Construction locatif	11	74	9 227	404	1 983	125	27
Foyers	2	98	2 969	67	375	30	4
Gendarmeries	3	90	22 789	128	447	253	5
TOTAL	48	1 260	80 030	10 210	13 777		





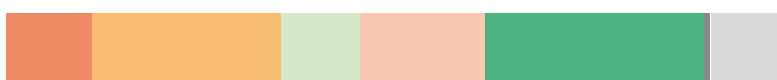
Le bilan provisoire de l'année 2021

LE NOMBRE D'OPÉRATIONS COMPARÉ AU NOMBRE DE LOGEMENTS

Nombre de logements (1 260)



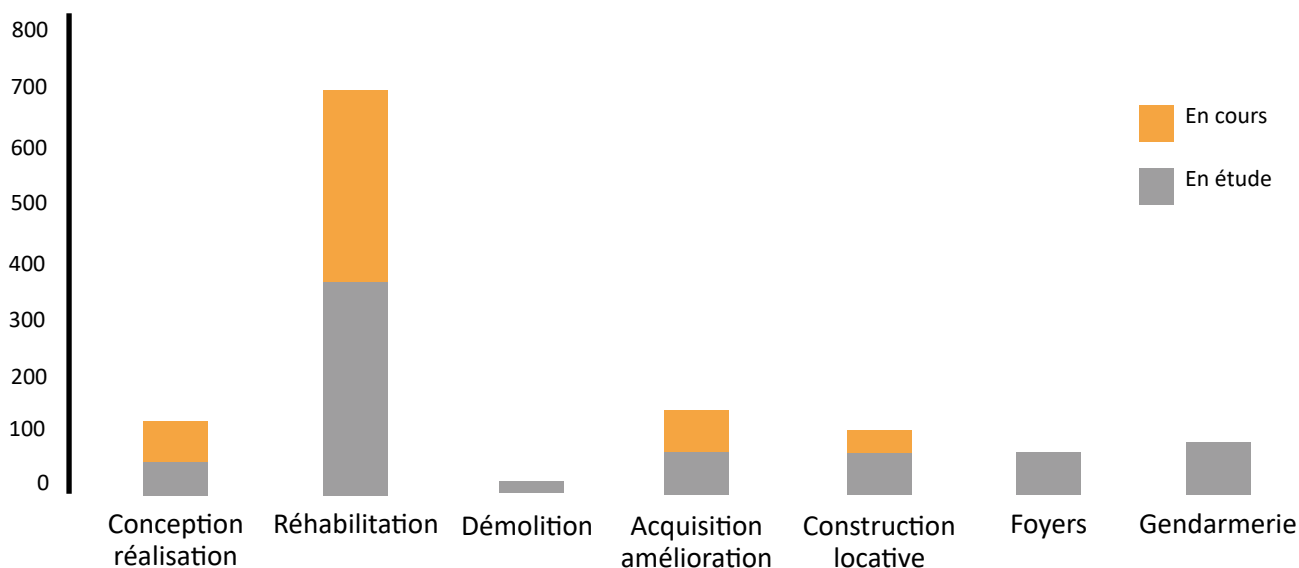
Nombre d'opérations (48)



- Conception-réalisation
- Réhabilitation lourde
- Démolition
- Acquisition-amélioration
- Construction locatif
- Foyers
- Gendarmerie

0 % 50 % 100 %

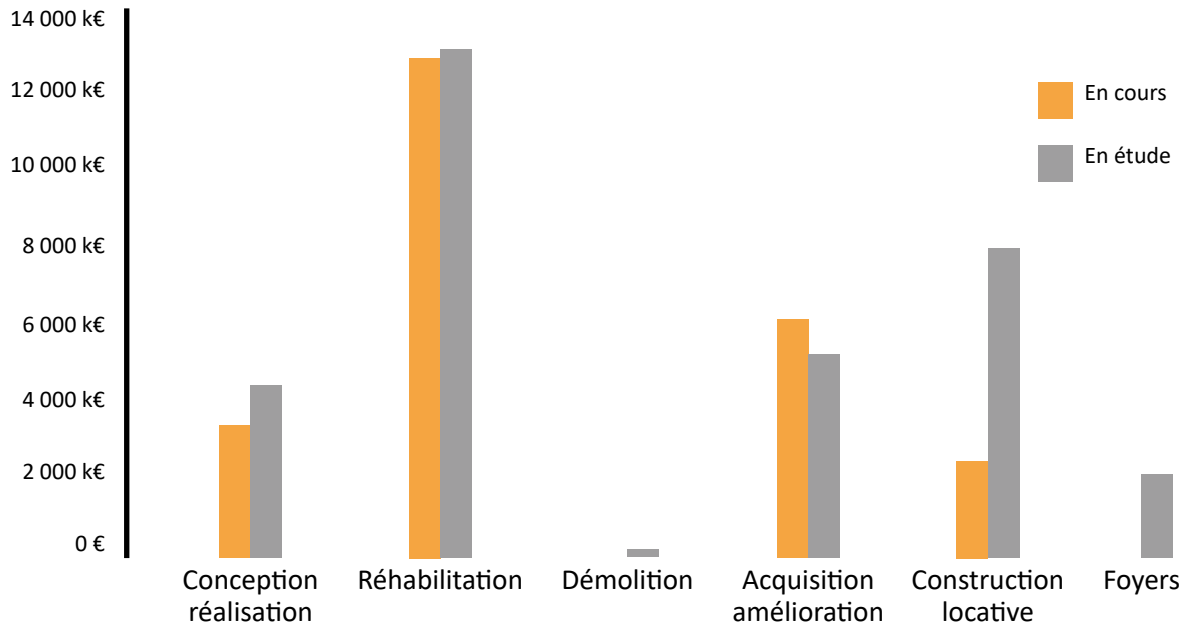
LA RÉPARTITION DE L'ACTIVITÉ EN NOMBRE DE LOGEMENTS



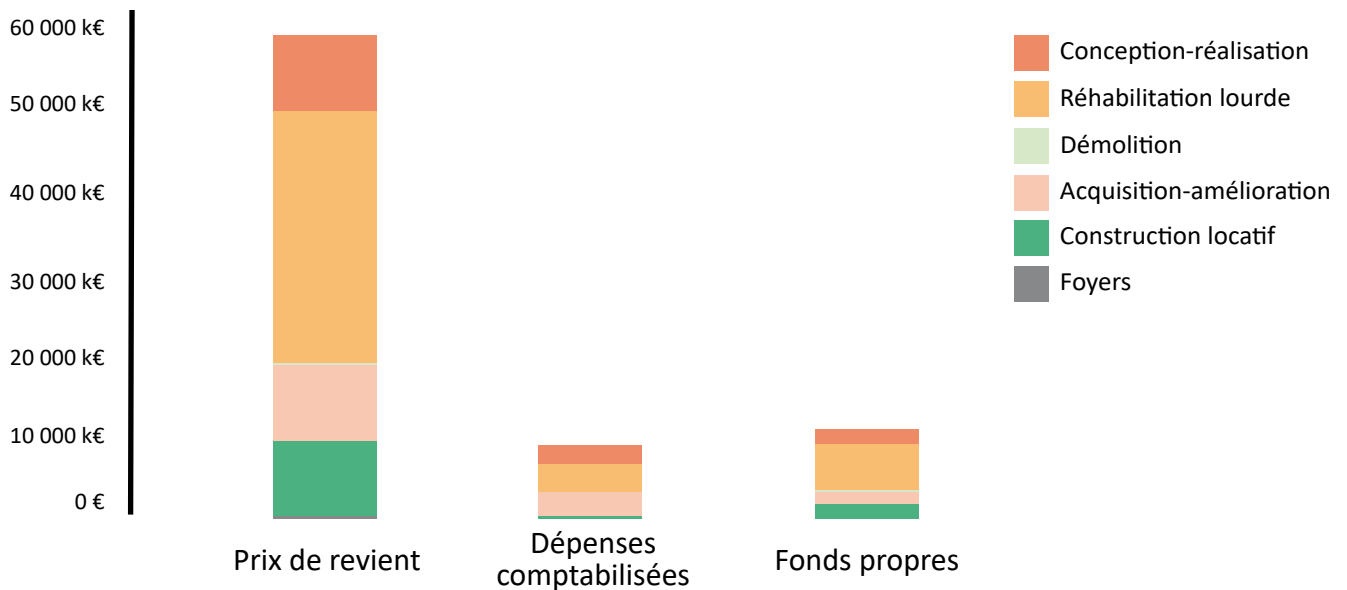


Le bilan provisoire de l'année 2021

LA RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS PAR TYPE D'OPÉRATION



LE MONTANT DES INVESTISSEMENTS ENGAGÉS





Les coûts normatifs et hypothèses de financement de nos opérations

Les opérations de production neuve, réhabilitation ou démolition ont par ailleurs une **incidence sur l'autofinancement** au niveau des rubriques des loyers, vacance, TFPB et annuités d'emprunts. Nous nous appuyons sur des hypothèses de coûts normatifs et financiers prévisionnels (actualisés par l'avenant n°1 du PSP) pour notamment vérifier la compatibilité de notre programme d'investissement au regard de nos capacités financières dans le cadre de la projection financière à 10 ans de notre Plan Stratégique de Patrimoine.

Les opérations nouvelles

- Coût au logement avec actualisation annuelle de 1,60 % : 125 k€
- Le financement PLUS
 - Entre 75 % et 80 % prêts sur 40 ans, jusqu'à 50 ans sur la part foncière,
 - et de 20 à 25 % fonds propres.
- Le financement PLAI
 - Entre 70 % à 75 % prêts de 40 ans, jusqu'à 50 ans sur la part foncière,
 - entre 20 % et 25 % fonds propres,
 - et 4 % de subventions.

Les Démolitions

- Coût au logement : 12 k€
- Le financement :
 - 65 % de fonds propres
 - 35 % de subventions de l'Etat (pour opérations éligibles au Plan d'Investissement Volontaire via Action Logement et ANRU).

Les réhabilitations

Travaux d'amélioration thermique en collectif :

- Coût au logement : 25 k€
- Le financement
 - 60 à 70 % éco-prêt de 15 à 20 ans livret A ;
 - 20 à 25 % fonds propres ;
 - 5 % de CEE.

Travaux d'amélioration thermique en individuel :

- Coût au logement : 55 k€
- Le financement
 - 70 à 80 % éco-prêt de 15 à 25 ans livret A ;
 - 20 à 25 % fonds propres ;
 - 5 % de CEE.

Travaux d'amélioration thermique, de confort et de sécurité :

- Coût au logement : de 40 à 53 k€
- Le financement
 - 65 à 70 % éco-prêt de 20 à 30 ans livret A ;
 - 15 à 25 % fonds propres ;
 - 5 à 10 % de CEE et dégrèvements TFPB.

Renouvellement de composants (entretien immobilisé)

- 2022 : 1 950 k€ fonds propres.
- 2023 : 1 750 k€ avec un financement composé de 20 % fonds propres et 80 % de prêts.
- 2024 : 1 500 k€ avec un financement composé de 20 % fonds propres et 80 % de prêts.



Le bilan provisoire de l'année 2021



20 380 personnes logées



Loyer moyen **315 €/ mois**



3 104 logements accessibles

LA VACANCE

	% de logements vacants	% de logements vacants HS*	% de logements vacants HS* + 3 mois
au 30.10.2020	11,19 %	6,91 %	5,06 %
au 30.10.2021	10,58 %	4,81 %	3,18 %
	Perte financière logements vacants	Perte financière logements vacants HS*	Perte financière logements vacants HS* + 3 mois
au 30.10.2020	4 977 k€	1 684 k€	3 293 k€
au 30.10.2021	4 874 k€	2 113 k€	2 761 k€

*hors stratégique

L'année 2021 est marquée par une **baisse de la vacance** de logements. Cette baisse continue est amorcée depuis le mois de mars dernier. Dans ce contexte, la perte liée à la vacance est également en diminution par rapport à l'an dernier.

LES IMPAYES

Montant (en k€)	au 31.10.2020	au 31.10.2021	Ecart
Non valeurs	180	172	-8
Effacement de dettes	130	213	+ 83
CRÉANCES			
<i>Locataires présents</i>	4 290	4 838	+ 548
<i>Locataires partis</i>	2 430	2 468	+ 38

En matière d'impayés, l'évolution est plus contrastée. En effet, si l'on observe une baisse des admissions en non-valeurs cette année, le volume de créances est en augmentation par rapport à 2020.

L'EFFECTIF

	Public	Contractuel	Privé	Total	Autres Contrats
Au 31.12.2020	53	1	107	161	1
Au 31.12.2021	50	1	115	165	0
Prévision 31.12.2022*	45	1	122	168	0

(*) sous réserve des départs en retraite effectifs

Autres contrats = contrats aidés, contrats pros qui permettent d'aider à l'arrivée de jeunes sur le marché du travail.



Le bilan provisoire de l'année 2021

LES RÉSULTATS FINANCIERS COMPARÉS AU BUDGET VOTÉ POUR 2021

L'actualisation du budget 2021 fait ressortir un résultat net attendu au 31 décembre 2021 de **1 706 k€** par rapport à un résultat de **585 k€** prévu au budget voté pour 2021, soit une amélioration attendue du résultat de **1 121 k€**.

Les **principales variations** concernent les postes suivants :

• Loyers ⁽¹⁾		+ 150 k€
• Réduction de loyer de solidarité ⁽²⁾		+ 87 k€
• Pertes sur charges locatives récupérables		+ 96 k€
• Dotation aux amortissements ⁽³⁾	- 166 k€	
• Dépenses de gros entretien ⁽⁴⁾	- 246 k€	
• Impôts fonciers non récupérables ⁽⁵⁾		+ 168 k€
• Cotisation CGLLS ⁽⁶⁾		+ 78 k€
• Autres produits de gestion courante ⁽⁷⁾		+ 120 k€
• Dégrèvements de taxes foncières ⁽⁸⁾		+ 800 k€
Variations nettes expliquées	- 362 k€	+ 1 499 k€
SOLDE		+ 1 137 k€

(1) Dont 123 k€ liés aux logements conventionnés.

(2) Une charge budgétée à hauteur de 3 000 k€ pour un montant estimé fin 2021 à 2 913 k€.

(3) Expliqué par des décalages dans les livraisons de programmes réhabilités.

(4) Dont 231 k€ expliqués par l'augmentation des dépenses d'adaptation et d'accessibilité des logements.

(5) Principalement liés à des augmentations de taxes foncières moins élevées que la prévision budgétaire.

(6) Dont 43 k€ expliqués par la cotisation additionnelle CGLLS dont le taux est passé de 5,5 % à 3,7 % de l'autofinancement.

(7) Dont 115 k€ issus des ventes de CEE.

(8) Des dégrèvements de taxes foncières accordés pour un montant estimé à 3 800 k€ contre un budget 2021 de 3 000 €.



LES PERSPECTIVES 2022

Les projets d'activité de la Maîtrise d'Ouvrage

La conformité des délais de réalisation des opérations listées ci-après est liée :

- au contexte de pandémie actuel avec notamment l'application du protocole sanitaire de l'OPPBTB,
- à la disponibilité des entreprises et des matériaux,
- aux prix actuellement pratiqués par les entreprises.

Nombre de logements	Détails
---------------------	---------

Constructions neuves

ALENCON Gendarmerie	69	
ALENCON Rue de la Halle aux Toiles	19	Acquisition amélioration
ARGENTAN Rue du Moulin à vent	30	Restructuration en maison-relais de 2 cages d'escalier
DOMFRONT EN P. Rue du Colombier	12	
FLERS Résidence Monge	49	Acquisition amélioration
FLERS Résidence des Nobels	12	Reconstitution de l'offre dans le cadre de l'ANRU
GACÉ Gendarmerie	8	Avec locaux de services techniques
HAUTERIVE Les Petits Champs	5	
LA FERTÉ-MACÉ Gendarmerie	13	Avec locaux de services techniques
LA FERTÉ-MACÉ Le Stade (2)	6	Construction neuve suite à démolition
REMALARD EN PERCHE	2	Acquisition amélioration
S ^T GERMAIN-DE-LA-COUDRE	5	
S ^T MAURICE-LES-CHARENCEY	4	
TOUROUVRE-AU-P. Le Buisson	4	Construction neuve suite à démolition
TOUROUVRE-AU-PERCHE Le Parc	6	Construction neuve suite à démolition
TOUROUVRE-AU-P. Rue Coluche	8	Construction neuve suite à démolition
TOUROUVRE-AU-P. Randonnai R ^{te} S ^{te} Anne	4	4 logements et 1 commerce

TOTAL	256	MONTANT ENGAGÉ	37 575 k€
--------------	------------	-----------------------	------------------



Les projets d'activité de la Maîtrise d'Ouvrage

Nombre de logements

Détails

Réhabilitations

ALENCON 29 Anatole France	29	Sécurité, confort et performance énergétique
ALENCON 33 Anatole France	35	Sécurité, confort et performance énergétique
ARGENTAN Foyer La Noë	68	Sécurité, confort et performance énergétique
FLERS Terrain Foucault	80	Dans le cadre de l'ANRU
S ^{te} HONORINE LA CHARDONNE	4	Conception-réalisation thermique
S ^{TE} PIERRE D'ENTREMONT La Roseaie	12	Conception-réalisation thermique
VERNEUIL D'A. ET D'I. Rue R. Schuman	16	Amélioration performance énergétique

TOTAL

244

MONTANT ENGAGÉ

9 763 k€

Nombre de logements

Démolitions

MONTANT ENGAGÉ 1 540 k€

ALENCON Cour Jules Verne	3
BELLÊME Ville Close	6
ÉCHAUFFOUR Rue S ^t André	3
L'AIGLE Les Vaux	78
VIMOUTIERS Les Tuileries	50

TOTAL

140





Le projet de budget 2022

LE BUDGET

Le budget 2022 qui vous est proposé reprend les orientations qui avaient été présentées lors du Conseil d'Administration du 13 octobre 2021, complétées d'une hypothèse d'augmentation du livret A au 1^{er} février 2022.

Les principales hypothèses retenues sont les suivantes :

- une **revalorisation des loyers** au 1^{er} janvier de 0,42 % sur la base de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL) du 2^{ème} trimestre 2021 ;
- une **réduction de loyer de solidarité** (ci-après « RLS »), applicable aux loyers des logements conventionnés APL, calculée sur la base de l'estimation de RLS 2021 majorée de 6,5 % ;
- un **taux du Livret A** qui augmente de 0,30 % au 1^{er} février pour s'établir à 0,80 % contre 0,50 % actuellement ;
- une reconduction des **allègements de charges sociales** constatés en 2021 pour l'ensemble des salariés (fonction publique territoriale et droit privé) ;
- une évolution de la **taxe foncière** de 2,30 % ;
- un **abattement** de taxe foncière sur le périmètre des quartiers prioritaires de la ville (ci-après « QPV ») estimé à **710 k€**, sur la base des avenants aux conventions d'utilisation de l'abattement TFPB signés pour la période 2021-2022. Les contreparties financières des actions mises à notre charge par les Collectivités dans le cadre de ces conventions de gestion restent encore à préciser ;
- une **cotisation principale CGLLS**, ainsi que son dispositif de modulation destiné à lisser les impacts de la RLS, évalués sur la base des derniers taux de taxation connus, dans une hypothèse de stabilité liée à l'application de la clause de revoyure pour le logement social, signée avec l'Etat en avril 2019, pour la période de 2020 à 2022 ;
- des opérations de **démolition de logements** prévues en forte augmentation pour 2022, avec pour objectif de lancer des ordres de service démolition pour 137 logements⁽¹⁾ contre 46 en 2021. Les conséquences financières de ces opérations de restructuration de patrimoine sont néanmoins estimées limitées, en raison du faible nombre d'opérations de démolition sans reconstruction (Alençon Jules Verne) et des dispositifs d'aide à la démolition pouvant être accordés par Action Logement (Programme d'Investissement Volontaire) et par l'Etat (Fonds National d'Aide à la Pierre) ;
- des **ventes de logements** budgétées conformément aux objectifs retenus dans le projet de convention d'utilité sociale avec un maximum de cinq logements vendus.

Les analyses présentées ci-après prennent comme base de comparaison le budget 2021 actualisé des ajustements identifiés par les différentes Directions d'ORNE HABITAT. **Cette actualisation fait ressortir une augmentation du résultat net attendu de 1 121 k€ par rapport au budget voté 2021, pour atteindre un résultat net 2021 estimé à 1 706 k€.**

⁽¹⁾ L'Aigle – Les Vaux (78 logements), Vimoutiers – Les Tuileries (50 logements), Bellême – Ville Close (6 logements) et Alençon Jules Verne (3 logements).



Le projet de budget 2022

LE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL

Les produits

● Produits des activités

En l'absence de programme d'accession sociale à la propriété disponible à la vente, les produits des activités sont uniquement constitués sur cet exercice par les revenus des activités de diversification, au travers des facturations issues des **mandats de gestion** locative et de **délégation de maîtrise d'ouvrage** pour un produit global estimé à **110 k€**.

● Loyers

Ils sont évalués à **42 562 k€** ; les principales hypothèses retenues sont :

- la revalorisation des loyers des logements familiaux de 0,42 % sur la base de la variation annuelle de l'indice IRL du 2^{ème} trimestre 2021, soit un montant estimé à **167 k€** ;
- une RLS calculée sur la base de l'estimation annuelle 2021 majorée de 6,5 % et complétée des impacts RLS de nouveaux logements conventionnés, soit une minoration des loyers quittancés évaluée à **3 150 k€** contre **2 950 k€** en 2021 ;
- une stabilité de la vacance hors stratégique par rapport à celle constatée en 2021.

Après prise en compte des loyers complémentaires estimés à **593 k€**, apportés par les logements conventionnés neufs ou réhabilités livrés en 2021 et 2022, le montant total des loyers net de RLS s'élèverait à **42 562 k€** en 2022, soit une augmentation des loyers de **853 k€** par rapport à 2021.

● Production stockée

Ce poste enregistre les coûts de production des logements qui sont stockés au bilan, dans l'attente de la levée d'option d'achat du locataire accédant.

En l'absence de programme d'accession sociale à la propriété en cours de construction, ce chapitre n'est pas budgété pour 2022.

● Subvention d'exploitation

Pour 2022, ce poste évalué à **80 k€** est uniquement constitué par le **dispositif d'aide** de la Banque des Territoires prévu par la **clause de revoyure** pour le logement social, afin de lisser les effets de la RLS jusqu'au 31 décembre 2022.



Le projet de budget 2022

● Autres produits de gestion courante

Ce chapitre est essentiellement constitué par les **versements accordés par la CGLLS** au titre du lissage des effets de la RLS, de refacturations aux locataires (frais de poursuites et réparations locatives) et de ventes de CEE.

Ces produits sont budgétés à hauteur de **1 626 k€** ⁽²⁾, contre 1 607 k€ estimés pour 2021.

Cette stabilité de la RLS et du dispositif de lissage s'appuie sur les préconisations de la Fédération des OPH et sur les conclusions de la clause de revoyure pour le logement social, signée avec l'Etat en avril 2019, prévoyant une stabilité des impacts sur la période 2020 à 2022, avec une RLS de 1,3 milliard d'euros au niveau national, dont 300 millions d'euros pris en charge par Action Logement et 50 millions par la Banque des Territoires.

● Produits financiers

Les produits financiers évalués à **273 k€** sont essentiellement constitués par les **intérêts des placements** pour un montant de 270 k€.

Les obligations réglementaires imposées à l'Office ne permettent de souscrire que des placements dits de catégorie A ; en conséquence, la trésorerie est essentiellement placée sur des livrets réglementés (livrets A ou comptes sur livret) et sur des dépôts à terme. Compte tenu des taux actuels servis sur ces types de produits, le rendement moyen envisagé des placements serait de l'ordre de 0,68 % en 2022.

● Produits exceptionnels

Ces produits exceptionnels d'un montant de **6 155 k€** sont principalement constitués par :

- les quotes-parts de subventions d'investissement virées au résultat pour un montant de 2 250 k€ ;
- les dégrèvements de taxes foncières pour un montant estimé à 3 500 k€ ;
- les indemnités d'assurances reçues sur sinistres pour un montant estimé à 375 k€.

● Produits de cessions d'éléments d'actif

Ils sont estimés à **390 k€** pour 2022, correspondant à un objectif de quatre ventes de logements et d'un local d'activité.

● Reprises de provisions

Evaluées à 2 415 k€, elles sont principalement effectuées au titre :

- des créances locataires passées en irrécouvrables pour un montant estimé à 800 k€ ;
- du programme pluriannuel de désamiantages de logements pour 500 k€ ;
- du gros entretien 2022 prévu par le plan pluriannuel de gros entretien des logements familiaux et foyers, pour un montant de 465 k€ ;
- autres provisions pour risques et charges pour 650 k€.



⁽²⁾ dont 1 100 k€ au titre du dispositif lissage RLS contre 1 093 k€ obtenus en 2021.



Le projet de budget 2022

● Récupération des charges locatives

Le montant des charges locatives récupérées est estimé à **9 412 k€** pour 2022. La quasi totalité des charges récupérables étant désormais recouvrée, la perte de récupération attendue est donc essentiellement due à la vacance. Compte tenu des estimations de charges récupérables pour 2022, la perte sur charges récupérables est évaluée à 983 k€ pour 2022 contre 935 k€ estimés en 2021.

Cette récupération peut toutefois être négativement impactée par des incertitudes pesant sur l'objectif de réduction de la vacance pour 2022.



Les charges

● Charges locatives récupérables

Elles sont évaluées pour un montant de **10 395 k€**. Cette estimation budgétaire peut toutefois être impactée par des incertitudes portant sur l'évolution des prix de l'énergie, la climatologie et les consommations réelles des locataires.



● Achats

Ce chapitre qui est budgété à **389 k€** pour 2022 comprend les achats de matériaux, fournitures, petits équipements et combustibles (chauffage locaux administratifs et carburant véhicules).

La hausse de 35 k€ prévue en 2022 est liée principalement à l'enveloppe plus conséquente allouée à l'achat de matériaux et fournitures qui en 2021 a été moins impactée par les achats ponctuels de radiateurs électriques, compte tenu de la campagne de remplacement de **plus de 12 000 convecteurs**, engagée à partir du 2^{ème} semestre 2021.

● Les services extérieurs

Ce chapitre qui intègre principalement les contrats de prestations d'entretien courant des immeubles, de location et d'entretien des matériels et cotisations d'assurance, est estimé à **2 416 k€** pour 2022 contre 2 470 k€ estimés pour 2021. Cette **légère diminution** des dépenses par rapport à 2021 est principalement expliquée par :

- une forte baisse des dépenses de nettoyage des bureaux de 67 k€ qui avaient connu une forte augmentation en 2021 et 2020, en raison de mesures sanitaires imposées par la crise COVID 19, passant de 51 k€ en 2019, 110 k€ en 2020 puis 157 k€ en 2021 ;



Le projet de budget 2022

- une hausse de **20 k€** des dépenses engagées au titre des élections et enquêtes locataires ;
- une diminution de **58 k€** des dépenses relatives à l'entretien courant des logements réalisé par les agences ;
- une augmentation continue des redevances de maintenance des applications informatiques, budgétées à **+ 23 k€**, après une augmentation de **34 k€** en 2021 par rapport à 2020 ;
- une augmentation de 16k€ du budget nettoyage de logement avant relocation, prévue dans le cadre de l'obtention de la certification Qualibail®.

● Dépenses de gros entretien

Figurent dans ce poste, les dépenses de maintenance lourde qui ne sont pas considérées comme des investissements et qui sont gérées par :

- La Direction de la maîtrise d'ouvrage et de l'exploitation technique (ci-après DMOET) : ravalements, petits travaux sur toitures (démoussage, réfection partielle, isolation), petits travaux électriques, peinture des parties communes, désamiantage, remplacement de menuiseries, d'appareils sanitaires et de chauffage, gros travaux engagés sur les foyers ;
- Les Agences : remises en état de logements portant sur les revêtements de murs et de sols, les petits travaux d'électricité et de plomberie, et les travaux ponctuels d'adaptation des logements (adaptations isolées des salles de bains et toilettes, volets roulants électriques, équipements adaptés au label HSS®, ...).

Le montant global budgété à **5 951 k€** (dont 3 958 k€ attribués aux agences) devrait connaître une baisse de l'ordre de **93 k€** par rapport au montant estimé pour 2021, soit - **1,6 %**.



Les dépenses de gros entretien s'analysent de la façon suivante :

• Budget gros entretien logements familiaux :	5 501 k€ ⁽⁴⁾	- 237 k€
• Budget gros entretien foyers :	335 k€	+ 145 k€
• Budget gros entretien logements gendarmerie :	55 k€	- 1 k€
• Budget gros entretien des locaux administratifs :	40 k€	- 12 k€
• Budget gros entretien des autres locaux :	20 k€	+ 12 k€

Il convient de préciser que la diminution du budget de gros entretien des logements familiaux provient d'un retour à un niveau d'entretien « normalisé », après un rattrapage sur 2021 de dépenses différées liées à la crise sanitaire COVID en 2020.

⁽⁴⁾ Incluant les travaux de gros entretien sur les logements en copropriété pour 46 k€ et les travaux de désamiantage des logements et de travaux de couverture pour 500 k€.



Le projet de budget 2022

● Autres services extérieurs

Ce chapitre regroupe principalement les dépenses relatives aux cotisations et contributions ⁽⁵⁾, à l'intérim, aux honoraires ⁽⁶⁾, à la publicité/communication, à l'affranchissement, et aux frais de mission et déplacements. Le montant budgété pour 2022 s'élève à **2 781 k€** contre 2 611 k€ estimés pour 2021.

Cette augmentation de de 170 k€ provient essentiellement :

- de l'augmentation des cotisations et prélèvements CGLLS pour 96 k€ ;
- de l'augmentation des frais d'affranchissement pour 24 k€ ;
- de l'augmentation de 16 k€ de communication interne liés à la mobilisation du personnel dans le cadre du nouveau projet d'entreprise.



● Taxes foncières

Le montant budgété pour 2022 s'élève à **6 610 k€**⁽⁷⁾ contre 6 424 k€ en 2021. Cette évolution trouve son origine dans une hypothèse d'augmentation moyenne de l'imposition⁽⁸⁾ du patrimoine de référence de 2,3 %, ainsi qu'une prise en compte des logements nouvellement assujettis, acquis, ou ceux devenus non imposables suite aux ventes.

L'abattement de 30 %, dont nous bénéficions sur les logements situés en QPV, a été évalué à 710 k€.

Il reste toutefois encore à préciser le montant total des contreparties financières supplémentaires qui seront mises à notre charge par les Collectivités dans le cadre des conventions de gestion de cet abattement.

● Rémunérations et charges de personnel

Les frais de personnel ⁽⁹⁾ non récupérables sont budgétés pour un montant de **8 167 k€** contre 7 815 k€ estimés pour 2021, soit une augmentation de 352 k€, dont 53 k€ au titre des charges sociales et fiscales sur salaires. Cette augmentation budgétée des charges de personnel est principalement expliquée par :

- Quatre recrutements envisagés en 2022 ;
- Les augmentations de salaires, générale (N.A.O.) et individuelles ;
- L'élargissement du dispositif de rémunération variable à des activités gérées au siège.

● Autres charges de gestion courante

Ce poste de charges budgété à **194 k€** est essentiellement constitué par des redevances de logiciels et licences informatiques pour 160 k€ qui sont prévues augmenter de 22 k€ en 2022.

● Perte sur créances irrécouvrables

Ce chapitre intègre les admissions en non-valeur, ainsi que les effacements de dettes budgétés pour **470 k€**, soit 220 k€ et 250 k€ respectivement.

⁽⁵⁾ Principalement cotisations CGLLS, Fédération des OPH, FSL, Uniformation, centre de gestion.

⁽⁶⁾ Dont 210 k€ d'honoraires et diagnostics préalables aux dépenses de gros entretien.

⁽⁷⁾ Hors dégrèvements à obtenir, comptabilisés en résultat exceptionnel.

⁽⁸⁾ Composée de la réévaluation des valeurs locatives et des taux d'imposition.

⁽⁹⁾ Salaires bruts, charges sociales et prime d'intéressement hors intérim.



Le projet de budget 2022

● Charges financières

Compte tenu d'une hypothèse de hausse de 0,30 % du taux du livret A au 1^{er} février 2022, nous prévoyons une charge prévisionnelle d'intérêts en augmentation de 220 k€ à **2 500 k€**.

Ces charges financières sont composées à hauteur de 2 395 k€ par les intérêts des emprunts locatifs, par les intérêts de préfinancement des opérations en cours de production (65 k€) et par les intérêts sur emprunts de construction des agences ORNE HABITAT (37 k€).

● Charges exceptionnelles

Elles sont budgétées pour un montant de **790 k€** et se décomposent en :

- Dépenses sur démolitions et réhabilitation/restructurations : 150 k€ ⁽¹⁰⁾
- Charges exceptionnelles diverses : 640 k€ ⁽¹¹⁾

● Valeur comptable des actifs sortis

Ce chapitre budgété pour **335 k€** reprend la valeur comptable des actifs sortis lors :

- des ventes de logements pour 195 k€ ;
- des remplacements de composants suite à entretien immobilisé ou réhabilitation pour 140 k€.

● Dotations aux amortissements et aux provisions

Le montant budgété pour 2022 s'élève à **20 464 k€** (hors provision gros entretien) et se décompose en :

- Dotations aux amortissements : 18 243 k€ (dont 17 539 k€ sur le patrimoine locatif) contre 17 679 k€ estimés en 2021 (dont 16 771 k€ sur le patrimoine locatif)
- Dotations aux provisions clients : 1 121 k€
- Dotations aux provisions pour risques et charges : 800 k€
- Dotations aux provisions exceptionnelles : 300 k€.

● Provision pour gros entretien

La dotation budgétée pour un montant de **385 k€** couvre partiellement les dépenses annuelles de gros entretien programmées par la DMOET au titre des logements familiaux et foyers évaluées à 750 k€ en 2022.

● Participation et intéressement

Le montant budgété de la prime due au titre de l'accord d'intéressement est évalué à hauteur de 5 % des salaires bruts, soit **290 k€**.

Les charges et produits ainsi budgétés laissent apparaître un résultat prévisionnel 2022 de 819 k€.

⁽¹⁰⁾ Incluant coûts de démolition des immeubles sans reconstruction, ainsi que les dépenses de relogement des locataires dans le cadre des démolitions ou restructurations de logements.

⁽¹¹⁾ Dont charges sur sinistres 570 k€.



Le projet de budget 2022

FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

Les emplois

Les emplois sont composés des dépenses d'investissement et des remboursements de dettes financières pour un montant total estimé à **36 963 k€** en 2022.

Le montant global des dépenses d'investissement 2022 est budgété pour un montant de 24 993 k€ et se décompose principalement en :

- logements familiaux neufs : 3 809 k€
- autres ensembles immobiliers neufs : 1 225 k€ ⁽¹²⁾
- logements familiaux réhabilités : 13 661 k€
- réhabilitation d'autres ensembles immobiliers : 2 219 k€ ⁽¹³⁾
- entretien immobilisé sur notre parc de logements existants : 2 250 k€
- démolitions de logements familiaux : 845 k€ ⁽¹⁴⁾
- investissement structure ORNE HABITAT : 742 k€ ⁽¹⁵⁾

Le montant global des remboursements d'emprunts est estimé à 11 522 k€.

Les ressources

Les ressources budgétées pour 2022 sont estimées à **32 244 k€** et principalement composées par :

- La capacité d'autofinancement 2022 : 6 948 k€
- Les produits de cession des éléments d'actif : 390 k€
- Les subventions notifiées : 1 765 k€
- Les souscriptions d'emprunts sur opérations livrées : 9 142 k€
- L'émission de titres participatifs : 3 500 k€

Compte tenu des emplois et ressources budgétés pour 2022, le prélèvement sur le fonds de roulement s'élèverait à 4 719 k€, portant ainsi le **fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre 2022 à 11 103 k€**. Le fort prélèvement sur le fonds de roulement, malgré l'émission de **3 500 k€ de titres participatifs**, est essentiellement expliqué par le nombre important d'opérations de réhabilitation en cours au 31 décembre 2022⁽¹⁶⁾, pour un montant estimé à plus de 9,5 millions d'euros et pour lesquelles les emprunts seront mobilisés à la livraison en 2023.

⁽¹²⁾ Démarrage de l'opération de construction des gendarmeries de Gacé, La Ferté Macé et Alençon.

⁽¹³⁾ Dont 1 887 k€ au titre des travaux relatifs à la résidence étudiante louée au CHICAM à Alençon et 332 k€ pour la RPA La Noë à Argentan.

⁽¹⁴⁾ Les principales opérations engagées concerneront la démolition des 78 Logements à l'Aigle Les Vaux et des 50 logements à Vimoutiers Les Tuileries.

⁽¹⁵⁾ Dont investissements informatiques pour 475 k€ et investissements mobiliers pour 267 k€ (véhicules, mobilier...).

⁽¹⁶⁾ Alençon 29 et 33 rue Anatole France, Alençon Centre Ville ILM/HLM, L'Aigle RN 26, La Ferté Macé Meunier de la Raillère, Argentan groupes Enfer et République.



Perspective de 3 maisons neuves à St Julien-sur-Sarthe, illustration de la politique de l'Office en matière de revitalisation des centres-bourgs.

Rédaction : Stéphanie DUBOIS et Arnaud MOULIN

Mise en page et impression : Vanessa FONTAINE



02 33 31 45 45 ■ s.charpentier@orne-habitat.com

www.orne-habitat.com

Retrouvez-nous sur les réseaux sociaux
et téléchargez nos applications mobiles sur smartphones !

