

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 16 octobre 2020 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N° 2 de l'Ordre du Jour)

- INSTALLATION DE NOUVEAUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION - COMMUNICATION.-

Depuis le second tour des élections municipales qui s'est déroulé le 28 juin, Mesdames NIANG et BOULANGER, en leur qualité d'Administratrice désignée respectivement par LE HAVRE Seine Métropole et par la Métropole Rouen Normandie ne peuvent plus siéger au sein du Conseil et du Bureau dont elles étaient membres.

De plus, par courrier reçu le 30 juin 2020, Monsieur Christian PLATTIER a souhaité être démis de ses fonctions d'Administrateur de l'Office.

En conséquence, la Commission Permanente du Conseil Départemental par délibération n°1.15 du 21 septembre 2020 a procédé à leur remplacement et a désigné :

- Madame Mélanie BOULANGER en qualité de personnalité qualifiée représentant la Métropole ROUEN Normandie,
- Madame Louisa COUPPEY en qualité de personnalité qualifiée représentant LE HAVRE Seine Métropole,
- Monsieur François HEIBLÉ en qualité de personnalité qualifiée.

La durée de leur mandat est liée au renouvellement du Conseil Départemental.

Pour extrait certifié conforme,
Le Directeur Général,

Le Président,
André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 16 octobre 2020 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a procédé à l'élection de deux nouveaux membres.

(N° 3 de l'Ordre du Jour)

- ÉLECTION DU BUREAU.-

L'article [R.421-12](#) alinéa 2 du Code de la Construction et de l'Habitation indique que lorsque l'effectif des membres du Conseil d'Administration ayant voix délibérative est fixé à vingt-trois, le Bureau comprend, outre le Président du Conseil d'Administration, Président de droit, six membres élus au scrutin majoritaire, dont un représentant des locataires.

Ainsi depuis le 13 décembre 2019, le Bureau du Conseil d'Administration était composé de Mmes BARÉ, BOULANGER et NIANG, ainsi que MM. GAUTIER, TRASSY-PAILLOGUES, MARTIN, et LOUE.

Toutefois, depuis le second tour des élections municipales qui s'est déroulé le 28 juin, Mesdames NIANG et BOULANGER, en leur qualité d'Administratrice désignée respectivement par LE HAVRE Seine Métropole et par la Métropole Rouen Normandie ne peuvent plus y siéger et il convient de procéder à leur remplacement.

Il est rappelé que les membres du Bureau ne peuvent être élus au premier tour de scrutin s'ils n'ont pas réuni la majorité absolue des voix des membres du Conseil ayant voix délibérative. En cas de partage égal des voix, celle du Président du Conseil d'Administration est prépondérante.

Sur proposition de M. le Président, le Conseil a procédé, à l'unanimité des 21 votants à l'élection de Mmes BOULANGER et COUPPEY en tant que membre du Bureau du Conseil d'Administration.

Pour extrait certifié conforme,
Le Directeur Général,

Le Président,
André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 16 octobre 2020 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a adopté à l'unanimité des 21 votants, les propositions du rapport suivant :

(N° 4 de l'Ordre du Jour)

- REMPLACEMENT D'UN COMMISSAIRES AUX COMPTE – DÉCISION.-

Je vous rappelle que l'article [R423-28](#) du Code de la Construction et de l'Habitation stipule la nécessité de désignation d'un Commissaire aux Comptes dans les Offices Publics de l'Habitat soumis à la comptabilité commerciale, et que les dispositions du Code de la Commande Publique, prévoient à cet effet un appel à concurrence.

De plus, depuis de nombreuses années, bien que la réglementation ci-dessus mentionnée n'impose qu'un seul Commissaire aux Comptes, l'Office a maintenu son choix, pour les exercices 2019 à 2024, de désigner deux cabinets distincts, constituant collégialement l'organe de contrôle légal des comptes.

Enfin, en l'absence de dispositions explicites dans le Code de la Construction et de l'Habitation, l'article [L823-1](#) du Code de Commerce trouve à s'appliquer en la matière, ledit article stipulant que la nomination des Commissaires aux Comptes relève de la compétence du Conseil d'Administration, appelé en conséquence à délibérer sur le sujet.

Ainsi, par délibération n° 8 du 18 janvier 2019, vous avez confirmé le choix de la Commission d'appel d'offres qui avait retenu les offres du Cabinet MAZARS, représenté par Mme Monique THIBAUT, et de la société C.E.C.C., représentée par Mme Christine CORMERAIS, pour exercer les fonctions de Commissaires aux Comptes pour habitat 76 au titre des exercices 2019 à 2024.

Toutefois, Madame CORMERAIS m'a informé avoir cédé sa société à TALENZ Groupe FIDORG au 1^{er} septembre 2020, tout en assurant une mission de représentation jusqu'en décembre 2020.

Après étude des éléments transmis, cette dernière présente les qualifications et expériences qui permettrait de signer un avenant de transfert au marché dont la C.E.E.C est attributaire à la société TALENZ Groupe FIDORG qui serait représentée par Monsieur Manuel LEROUX pour exercer les fonctions de Commissaires aux Comptes pour habitat 76 au titre des exercices 2020 à 2024.

En conséquence, je vous propose de confirmer ce choix et d'autoriser M. le Directeur Général à signer l'avenant nécessaire à la poursuite de ce marché.

Pour extrait certifié conforme,
Le Directeur Général,

Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 16 octobre 2020 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a adopté à l'unanimité des 21 votants, les propositions du rapport suivant :

(N° 5 de l'Ordre du Jour)

- RAPPORT DE POLITIQUE GÉNÉRALE POUR 2020 - 2021 - POINT D'ÉTAPE ET ACTUALISATION.-

L'article [R421-16](#) du Code de la Construction et de l'Habitation, dispose que le Conseil d'Administration décide, notamment, la politique générale de l'Office.

Par ailleurs, l'article [R421-17](#) du même code prévoit que le Président de l'Office 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.

Lors de votre séance du 23 octobre 2015, vous avez arrêté les grandes orientations de politique générale de l'Office pour les six années à venir soit jusqu'en 2021.

Comme chaque année depuis lors, le rapport qui vous est présenté ci-joint porte sur les ajustements rendus nécessaires par l'évolution notamment du contexte juridique et économique qui s'impose à l'Établissement.

Je vous propose de bien vouloir adopter ce rapport.

Pour extrait certifié conforme,
Le Directeur Général,

Le Président,
André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 16 octobre 2020 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a adopté par 19 voix "pour" Mrs DUPRÉ et LANGLOIS ayant voté "contre", les propositions du rapport suivant :

(N°6 de l'Ordre du Jour)

- BUDGET DE FONCTIONNEMENT DE L'OFFICE POUR L'EXERCICE 2021 - ORIENTATION -

Les Services de l'Office ont procédé au chiffrage des prévisions de Charges non récupérables et des Produits en vue de l'établissement du Budget pour l'année 2021.

Par souci de clarté et de simplification, ces prévisions sont présentées dans un tableau synthétique accompagné d'annexes au présent rapport fournissant toutes indications utiles complémentaires.

Avant d'examiner les hypothèses retenues pour le chiffrage, il est nécessaire de rappeler le cadre législatif et réglementaire régissant les loyers et les charges des organismes d'HLM.

A - LE CADRE LÉGISLATIF, RÉGLEMENTAIRE ET CONTRACTUEL -

Les dispositions applicables en matière de fixation des loyers, ainsi que celles découlant des règles comptables applicables aux Offices sont les suivantes :

- 1 - Aux termes de l'article L 442.1 du Code de la Construction et de l'Habitation - modifié par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 dite loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté - **les organismes d'HLM fixent librement les loyers** applicables à leurs logements dans la double limite des loyers maxima réglementaires et d'une hausse plafonnée à 5% par an, en sus du taux de variation de l'IRL à prendre en compte pour la révision annuelle des loyers au 1^{er} janvier. Sous réserve de l'accord des associations représentatives de locataires et des locataires dans les conditions fixées à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, cette hausse peut être supérieure à ce plafond.

De plus, **les délibérations relatives aux loyers doivent être transmises au représentant de l'État dans le département deux mois avant leur entrée en vigueur**. Le Préfet peut, dans le délai d'un mois suivant cette transmission, demander à l'organisme une nouvelle délibération.

Cette dernière disposition a pour conséquence la nécessité de fixer les hausses de loyers applicables au 1^{er} janvier avant la fin du mois d'octobre.

- 2 - En outre, aux termes de l'article R 423.6 du décret n° 2008-648 du 1^{er} juillet 2008 pris en application de l'ordonnance 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux Offices Publics de l'Habitat (OPH), le Conseil d'Administration délibère sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédant l'examen de celui-ci.
- 3 - Par ailleurs, le plan comptable applicable aux OPH pratiquant la comptabilité de droit commun dite "commerciale" depuis le 1^{er} janvier 1989 (décret n°88.921 du 9 septembre 1988), a été modifié par les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n°2015-04 du 4 juin

2015, homologué par arrêté du 21 août 2015 et publié au Journal Officiel du 7 octobre 2015, et au Recueil des Normes Comptables.

- 4 - Enfin, la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 a pérennisé le dispositif de plafonnement des loyers pratiqués en posant dans le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.353-9-3 et L.442-1) le principe d'évolution des loyers pratiqués corrélée à l'évolution de l'indice IRL (IRL 2^{ème} trimestre N-1) qui est de **+0,66 %** pour l'année 2020.

Le Conseil d'Administration doit donc se prononcer en pleine responsabilité sur le choix des moyens conduisant aux évolutions nécessaires à l'équilibre budgétaire de l'exercice 2021, afin de permettre aux services de l'Office d'établir avec précision le projet de Budget qui lui sera soumis lors de sa prochaine séance.

B - LE CHIFFRAGE DE L'ORIENTATION BUDGÉTAIRE -

Le contexte

Sont intégrés dans ce rapport au titre du développement et de la production, la réception de 90 logements (dont 16 en location-accession), niveau moindre que prévu initialement (344 logements), la livraison de 254 logements étant décalée sur 2022, conséquence de la crise sanitaire notamment sur les chantiers en cours et ceux à venir (annexe 1). Il intègre également le lancement de 16 programmes représentant 298 logements (dont 34 logements de fonction pour des gendarmes, 12 en location-accession et 8 logements à financement libre).

Globalement, ce sont près de 600 logements qui seront en chantier sur l'année 2021, représentant plus de 35 M€ de dépenses. En outre, 63 M€ de travaux sont inscrits au titre du Plan de Patrimoine ainsi que l'acquisition de six gendarmeries pour un montant de 11,5 M€.

Au total, habitat 76 devrait investir 110 M€ en 2021, et réaliser près de 70 M€ de dépenses en 2020 (contre 105 M€ au budget).

Les hypothèses générales retenues pour le chiffrage sont les suivantes (en comparaison avec celles retenues dans le dernier prévisionnel actualisé et présenté au CA de juin 2020)

Inflation : estimée à 0,5% contre 1,5% au prévisionnel.

Revalorisation de la taxe foncière : 2,5% contre 3% au prévisionnel.

Taux de placement des excédents de trésorerie :

- à court terme : Livret A à 0,50% contre 1% dans le prévisionnel,
- à moyen et long terme : DAT : 3% (taux des placements en cours, échéance octobre 2021).

Taux des emprunts :

- taux Euribor 3 mois : -0,31% à -0,42%,
- taux du Livret A : 0,50% contre 1% dans le prévisionnel,
- taux fixes (prêts de marché) : 1% sur 15 ans / 1,5% sur 20 ans / 1,8% sur 25 ans

Taux de vacance des loyers des seuls logements (hors démolition) : 3,8% (soit 4.974 K€) contre 3,6 % prévu au prévisionnel. A titre d'information, la vacance relative aux périodes d'immobilisation des logements en vue de leur vente représente 0,20% (soit 265 K€).

Taux de vacance totale (loyers et charges logements et garages y compris démolition et travaux) : 5,62%, soit une perte de 7.750 K€. Le taux de vacance hors démolition est estimé à 5,36%, dont 0,58% au titre des garages. Le taux de vacance des seuls garages est de 23,45%, soit une perte de 800 K€.

Stock des impayés (locataires présents et partis) : 7,00% contre 6,40% au prévisionnel et 6% au budget 2020, compte tenu de l'évolution des impayés constatée depuis le début de la crise sanitaire, notamment pour des locataires habituellement sans difficultés. Sur la base des dernières projections, le taux à fin 2020 est estimé à 7,2% contre 7,05% arrêté à fin 2019.

Ventes de logements : plus-values brutes estimées à 12,7 M€ comme au prévisionnel (hors inflation), soit entre 130 et 150 ventes de logements en fonction du prix de vente fixé.

Points particuliers

L'abattement de Taxe Foncière pour les Propriétés Bâties (TFPB) pour les logements situés en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPPV) est prorogé jusqu'au 31 décembre 2022,

tel que prévu par la Loi de Finances pour 2019. L'allègement représente une économie de **2,66 M€** pour 2021, tout en étant soumis à diverses conditions, telles que la signature par l'Office de contrats de ville auxquels sont annexées des conventions de "TFPB" permettant de matérialiser les services rendus à apporter aux locataires de ces quartiers.

Depuis le 1^{er} février 2018, selon les dispositions de l'article 126 de la Loi de Finances 2018, les organismes HLM sont soumis à la Réduction de Loyers de Solidarité (RLS), dispositif permettant de compenser la baisse des APL décidée par les pouvoirs publics dans le cadre de sa réforme des aides au logement. Pour 2021, le montant de la RLS est estimé à **9,5 M€** (contre 9,75 M€ au prévisionnel) compte tenu du niveau de RLS constaté sur les 8 premiers mois de l'année 2020, intégrant les effets de l'accord portant sur les conclusions de la clause de revoyure pour la période 2020-2022, signé le 25 avril 2019, fixant la contribution des bailleurs sociaux à 1,3 Mds€ à compter de 2020, contre 900 M€ en 2019 et 800M€ en 2018.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la RLS, un système de péréquation entre organismes HLM géré par la CGLLS a été créé, permettant à l'Office de réduire le montant de sa cotisation principale qui a fortement augmenté ces dernières années.

Sur la période 2020-2022, la clause de revoyure a également instauré des mesures permettant de limiter l'impact de l'évolution de la RLS sur l'exploitation des organismes Hlm, parmi lesquelles une baisse des cotisations au Fonds National des Aides à la Pierre pour 300 M€ par an, collectées à travers la CGLLS. Pour habitat 76, cela se traduit par une cotisation CGLLS pour l'année 2021 estimée à **360 K€** comme pour l'année 2020, tenant compte d'une hypothèse de stabilisation des paramètres de calculs.

Parmi les autres dispositions de la clause de revoyure, le taux de TVA est ramené de 10% à **5,5%** sur les logements financés en PLAI, sur les opérations menées dans le cadre de l'ANRU et pour les acquisitions-améliorations de logements financées en PLUS depuis le 1^{er} décembre 2019.

En outre, le Programme Local pour l'Habitat 2020-2025 de la Métropole Rouen Normandie prévoit de nouvelles dispositions d'application du Supplément de Loyer de Solidarité à compter du 1^{er} janvier 2021. Le principe d'exonération de SLS est maintenu, cependant, le périmètre d'application est désormais déterminé en fonction des secteurs IRIS définis par l'INSEE (infra-communal), dont le détail est présenté en annexe 3. A cet effet, le nombre moyen de locataires assujettis devrait augmenter pour passer de 330 à 400.

Comme chaque année, les charges locatives récupérées n'ont été retenues ni en dépenses ni en recettes.

Sur la base de ces éléments, l'orientation budgétaire 2021 aboutit à un déséquilibre des charges par rapports aux produits d'exploitation de 6.006 K€ (intégrant la vente de CEE), soit 5,22% en masse des loyers principaux (voir tableau ci-après du chiffrage du compte de résultat). Il était de 2.711 K€ au budget 2020, après augmentation des loyers de 1% au 1^{er} janvier 2020.

Le dernier prévisionnel 2021 présenté en séance du Conseil d'Administration du 25 juin 2020, qui intégrait une hausse des loyers au 1^{er} janvier 2021 de +0,8% (soit +1 M€) et une RLS estimée à 9,75 M€ aboutissait à un déséquilibre des charges par rapport aux produits de 4.640 K€ (soit 4% en masse des loyers principaux). Pour rappel, lors de la séance du Conseil d'Administration du 17 janvier 2020, la prévision de déséquilibre en 2021 était de 6,7M€ (soit avant les effets de la crise sanitaire).

COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL SIMPLIFIÉ DE L'EXERCICE 2021
COMPTE RENDU DES CHIFFRAGES - COMPARAISON AVEC BUDGET 2020 ET PRÉVISIONNEL 2021
HORS RÉCUPÉRATION DES CHARGES LOCATIVES

CHARGES						PRODUITS					
COMPTES	BUDGET 2020	ORIENTATION 2021	PREVISIONNEL 2021	ÉVOLUTION (budget)	ÉVOLUTION (prévisionnel)	COMPTES	BUDGET 2020	ORIENTATION 2021	PREVISIONNEL 2021	ÉVOLUTION (budget)	ÉVOLUTION (prévisionnel)
CHARGES D'EXPLOITATION	60 Achats	932 885	900 465	-3,47%	-4,43%	PRODUITS D'EXPLOITATION	704 Loyers principaux	123 665 000	124 488 000	0,65%	-1,03%
	61 Services extérieurs	19 345 550	19 708 281	1,88%	4,12%		Reduction du Loyer Solidarité	-9 750 000	-9 500 000	-2,55%	-2,55%
	62 Autres services extérieurs	6 252 170	6 299 008	0,59%	9,85%		704 Autres loyers	14 814 046	15 627 166	5,49%	3,39%
	63 Impôts, taxes et versements assimilés	21 961 033	22 110 730	0,68%	-1,88%		704 Supplément de loyer de solidarité	342 210	401 788	17,40%	17,40%
	64 Charges de personnel	22 671 450	22 783 375	0,49%	0,49%		706 Prestations de service	155 954	138 988	-11,76%	-11,76%
	65 Autres charges de gestion courante	1 453 000	1 553 000	6,88%	41,88%		708 Produits des activités annexes	2 364 226	2 428 977	2,74%	17,2%
	68 Dotation aux amortissements	62 089 037	63 136 678	1,67%	-1,04%		72 Production immobilisée	1 456 488	1 547 775	6,27%	3,83%
	68 Dotation aux provisions	6 142 728	7 364 615	19,89%	26,58%		74 Subventions d'exploitation	66 267	60 110	-9,29%	-10,19%
	IDR vacants	1 952 223	1 838 977	-5,90%	13,47%		75 Autres produits de gestion courante	7 111 337	3 848 453	-45,88%	7,44%
							78 Reprises sur provisions	5 411 754	5 687 004	5,09%	27,86%
							79 Transfert de charges	579 655	579 927	0,05%	0,05%
	SOUS TOTAL I	142 810 076	145 683 149	143 136 092	2,01%		1,78%	SOUS-TOTAL I	146 236 947	145 308 168	144 207 447
CHARGES FINANCIERES	66 Charges financières	13 207 882	12 043 305	-8,82%	-10,93%	PRODUITS FINANCIERS	573 802	357 573	800 000	-37,68%	-55,30%
	SOUS-TOTAL II	13 207 882	12 043 305	-8,82%	-10,93%	SOUS-TOTAL II	573 802	357 573	800 000	-37,68%	-55,30%
CHARGES EXCEPTIONNELLES	67 Charges exceptionnelles	3 710 624	3 579 348	-3,54%	29,42%	PRODUITS EXCEPTIONNELS	32 023 947	31 688 249	31 596 905	-1,05%	0,29%
	SOUS TOTAL III	3 710 624	3 579 348	-3,54%	29,42%	SOUS TOTAL III	32 023 947	31 688 249	31 596 905	-1,05%	0,29%
TOTAL DES CHARGES	169 728 582	161 305 802	159 422 593	0,99%	1,18%	TOTAL DES PRODUITS	178 834 636	177 353 990	176 604 352	-0,83%	0,42%
RESULTAT BRUT (1) + (2)											
							16 048 188		17 181 760	-16,00%	-6,60%
Excédent d'exploitation avant RLS							3 493 887		5 109 760	-50,36%	-31,62%
dont ventes de CEE							7 068 837		3 539 000	-46,17%	7,51%
dont SLS							51 332		51 332	17,40%	17,40%
RLS							9 750 000		9 750 000	-	-
Excédent d'exploitation après RLS (1)							-2 710 947		-4 640 240	NS	29,44%
Excédent issu des éléments except. (2)							21 817 061		21 822 000	1,09%	1,06%
dont + values brutes / ventes de logis							12 740 000		12 740 000	0,00%	0,00%
dont degvt TFPB (PMR & Eco. NRJ)							7 616 600		7 614 000	-0,87%	-0,84%
dont financement terrains							1 460 461		1 468 000	-	-

Soit pour 2021 un résultat d'exploitation courante de -6 006 113 €
représentant 5,22% des loyers principaux

ANALYSE DES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PRÉVISIONNEL 2021 DE JUIN 2020 ET AU BUDGET 2020

1 - L'ANALYSE DES CHARGES

L'orientation budgétaire des charges évolue de +1,18% (+1,9 M€) par rapport au prévisionnel 2021 et de +0,99% (+1,6 M€) par rapport au budget 2020, dont les principales explications sont les suivantes :

En ce qui concerne les éléments issus de l'exploitation (+1,1 M€/prévisionnel et +1,7 M€/budget 2020) :

Les **dépenses d'entretien** augmentent de +0,6 M€, compte tenu de nouveaux besoins identifiés en entretien courant non prévus dans le dernier prévisionnel et de l'ajustement du plan pluriannuel de travaux de gros entretien (+0,3 M€/Budget2020).

Les autres **dépenses relevant du poste "services extérieurs"** augmentent de +0,2 M€, essentiellement par :

- ▶ la réalisation de nouveaux diagnostics amiante non prévu dans le prévisionnel
- ▶ le renouvellement du marché assurance couvrant de nouveaux risques, notamment environnementaux et la cybercriminalité

Les **dépenses relevant du poste "autres services extérieurs"** augmentent de +0,6 M€, essentiellement par :

- ▶ la redevance CGLLS (+60 K€), conséquence notamment de l'augmentation du taux de cotisation de 2,88% à 3,19%
- ▶ la contribution additionnelle (+342 K€), en raison du niveau d'autofinancement net 2019 en forte hausse compte tenu des dégrevements de TFPB et des ventes de CEE réalisés sur cet exercice

EN KC	RÉALISÉ 2016	RÉALISÉ 2017	RÉALISÉ 2018	RÉALISÉ 2019	BUDGET 2020	RÉALISÉ PRÉV. 2020	ORIENT. 2021
Cotisation CGLLS (avant lissage RLS)	840	832	1.807	2.751	2.682	3.110	3.222
Lissage RLS	-	-	-455	-689	-2.382	-2.748	-2.862
Cotisation CGLLS	840	832	1.352	2.062	300	362	360
Contrib. Additionnelle	1.183	977	456	299	363	363	705
TOTAL	2.023	1.809	1.809	2.361	663	725	1.065
% de variation	+6,64	-10,55	-0,03	+30,54	-71,90	-69,28	+46,87

Les **salaires et charges** (déduction faite des transferts de charges) sont stables par rapport au budget 2020, conformément aux engagements pris dans la CUS en matière de maîtrise des coûts de gestion.

Les **autres impôts, taxes et versement assimilés** diminuent de -0,3 M€ s'expliquant par un taux de revalorisation de la TFPB de 2,5% contre 3% dans le prévisionnel (annexe 2). Les prévisions de nouvelles impositions à la TFPB conduisent à une hausse de +0,3 M€/Budget 2020.

Les **autres charges de gestion courante** augmentent de +0,45 M€ compte tenu du stock de dossiers locataires en instance de créances irrécouvrables et d'effacements de dettes, totalement couvertes par une reprise sur provision (+0,1 M€/Budget 2020).

Les **charges financières** diminuent de -1,5 M€/prévisionnel, en raison notamment des reports de mobilisations de prêts consécutives aux décalages des travaux d'investissement, de l'évolution des taux d'intérêts des encours de dettes indexés sur le taux d'inflation, du maintien du taux du livret A à 0,5% sur toute l'année 2021 (comme au budget 2020, contre 1% au prévisionnel), et des conditions de financement à taux fixes très favorables actuellement (-1,2 M€/Budget 2020).

Les **amortissements** diminuent de -0,7 M€, en raison de décalages dans les réceptions de nouveaux programmes de construction et d'amélioration prévues en 2020 et 2021. Cependant, ils sont en augmentation de +1 M€ par rapport au budget 2020.

Les **provisions** augmentent de +1,55 M€, compte tenu des hypothèses d'augmentation des impayés prévues pour 2021, conséquence de la crise sanitaire actuelle et de ses impacts sur les ressources des ménages (+1,2 M€), et de l'ajustement à la hausse du plan pluriannuel de travaux de gros entretien (+0,4 M€). L'impact de ces mêmes éléments par rapport au budget 2020 représente +1,2 M€.

Les **pertes de charges récupérables** non récupérées imputables aux logements vacants et aux logements de concierges en augmentation par rapport au prévisionnel de +0,2 M€, soit 1.837 K€ compte tenu des hypothèses retenues en matière de vacance de logements.

En ce qui concerne les éléments issus de l'exceptionnel (+0,8 M€/Prévisionnel et -0,1 M€/budget 2020) :

Les **charges exceptionnelles** augmentent notamment en raison de la valorisation pour 2021 :

- ▶ de frais de démolition et de la valeur nette comptable des logements dont la démolition est prévue en 2021, neutralisés par des reprises sur provisions constituées à ce titre (+0,6 M€/prévisionnel et -0,1 M€/budget 2020)
- ▶ des frais liés à la mise en place de Point d'Apport Volontaire Enterré (PAVE) sur plusieurs communes de la Métropole Rouen Normandie initialement prévue en 2020 (+0,15 M€/prévisionnel).

2 – L'ANALYSE DES PRODUITS

L'orientation budgétaire des produits évolue de +0,42% (+0,8 M€) par rapport au prévisionnel 2021 et de -0,83% (-1,5 M€) par rapport au budget 2020, dont les principales explications sont les suivantes :

En ce qui concerne les éléments issus de l'exploitation (+0,7 M€/prévisionnel et -1,1 M€/budget 2020) :

Les **Loyers** : -0,7 M€/prévisionnel, +1,7 M€/Budget 2020

Ont été prises en compte dans le chiffrage les seules recettes prévisibles résultant :

- ▶ de décisions antérieures du Conseil d'Administration et notamment :
 - de l'application de nouveaux loyers après achèvement de travaux d'amélioration et donc sans hypothèse d'augmentations conjoncturelles
 - des loyers à la relocation appliqués sur certains groupes
- ▶ des évolutions du patrimoine (nouvelles mises en location et ventes de logements)
- ▶ des programmes à redevance (ex: logements étudiants) (-0,35 M€/prévisionnel) et autres loyers, qui intègrent notamment ceux issus de six nouvelles gendarmeries dont l'acquisition est prévue au 1er février 2021 (+0,9 M€/prévisionnel)
- ▶ du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS), dont le périmètre d'application évolue sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie, comme évoqué dans les points particuliers (402 K€).

Il est à noter que le prévisionnel intègre une hausse de loyer de +0,8% au 1er janvier 2021, représentant 1 M€ de recettes supplémentaires.

En ce qui concerne la vacance locative, hors programmes de démolition, la tendance 2020 conduit à un taux de vacance global des logements projeté à 3,8% de la masse des loyers pour 2021 contre 3,6% au prévisionnel, soit -0,2 M€.

La **Réduction de Loyer de Solidarité** (RLS) est budgétée à hauteur de 9.500 K€ pour 2021, contre 9.750 K€ au prévisionnel et au budget 2020, soit -0,25 M€, compte tenu du niveau de RLS constaté sur les 8 premiers mois de l'année 2020.

Les **produits de gestion courante** enregistrent principalement le produit net résultant de la vente des certificats d'économie d'énergie (+0,3 M€/prévisionnel et -3,3 M€/Budget 2020).

Les **produits financiers** sont estimés à 358 K€, contre 800 K€ au prévisionnel, compte tenu de l'évolution du niveau moyen de trésorerie et de l'arrivée à échéance en 2020 et 2021 de certains placements à moyen et long terme (-0,4 M€/prévisionnel, -0,2 M€/budget 2020).

Les **reprises sur provisions** intègrent notamment celles constituées pour couvrir :

- ▶ à la fois la valeur nette comptable et les frais de démolition pour les programmes dont la démolition est prévue sur l'année 2021, tel que présenté dans les charges exceptionnelles (+0,6 M€/prévisionnel)
- ▶ les sommes enregistrées au titre des créances irrécouvrables et des effacements de dettes (+0,45 M€/prévisionnel, +0,1 M€/budget 2020)

Les **autres produits exceptionnels** diminuent de **-0,1 M€/prévisionnel**. Ils prennent notamment en compte :

- ▶ le produit de la vente de logements (14.300 K€ correspondant à la vente de 130 à 150 logements en fonction des prix de vente fixés, comme au prévisionnel)
- ▶ le montant attendu des dégrèvements de TFPB au titre des travaux d'accessibilité et d'économie d'énergie (7.550 K€ contre 7.614 K€ au prévisionnel) qui fait l'objet d'une affectation en fonds propres afin de concourir au financement du Plan de Patrimoine.

Les **reprises sur subventions**, correspondant au transfert au compte de résultat des subventions perçues à l'occasion des investissements réalisés, augmentent de **+168 K€** par rapport au prévisionnel.

D'autres éléments exceptionnels non significatifs sont en diminution, dont les frais de dossiers refacturés dans le cadre de l'enquête OPS qui a lieu tous les 2 ans (**-0,2 M€/budget 2020**).

L'orientation budgétaire 2021 qui vous est présentée ci-dessus conduit aux chiffres suivants :

	Rappel budget 2020	Projection 2020	Prévisionnel 2021	Orientation 2021
Charges non récupérables	157.776.359 €	157.244.359 €	157.803.000 €	159.468.825 €
Pertes de charges récupérables (IDR, vacants)	1.952.223 €	1.952.223 €	1.619.000 €	1.836.977 €
Produits (hors récupération de charges)	178.834.696 €	177.355.696 €	176.604.000 €	177.353.990 €
Excédent de produits (1) et (2)	19.106.114 €	18.159.114 €	17.182.000 €	16.048.188 €

Excédent issu de l'exploitation avant Réduction de Loyers de Solidarité (RLS) = 3.493.887 € (contre 5.110.000 € au prévisionnel et 7.039.053 € au budget 2020)

→ dont ventes de CEE : 3.804.953 € (3.539.000 € au prévisionnel et 7.068.837 € au budget 2020))

→ dont SLS : 60.265 € (51.000 €)

RLS = - 9.500.000 € (contre 9.750.000 €)

Déficit issu de l'exploitation après RLS = -6.006.113 € (1) (contre -4.640.000 € au prévisionnel et -2.710.947 € au budget 2020)

Excédent issu des éléments exceptionnels = 22.054.301 € (2) (contre 21.822.000 € au prévisionnel et 21.817.061 € au budget 2020)

→ Plus-values de cessions immobilières = 12.740.000 € (12.740.000 € - affectation obligatoire en fonds propres)

→ Dégrèvements de TFPB = 7.550.300 € (7.614.000 €)

→ Financement des terrains = 1.764.001 € (1.468.000 €)

Ainsi, le résultat d'exploitation fait ressortir un déséquilibre des charges par rapport aux produits de 6.006 K€ représentant 5,22% en masse des loyers principaux.

A partir des éléments présentés précédemment, l'autofinancement évolue de la manière suivante :

	Rappel budget 2020	Projection 2020	Prévisionnel 2021	Orientation 2021
Autofinancement courant HLM	12 105 K€	12 973 K€	11 249 K€	9 840 K€
<i>En % des loyers</i>	9,4%	10,0%	8,5%	7,5%*
Autofinancement net HLM	18 570 K€	19 404 K€	18 282 K€	16 233 K€
<i>En % des produits des activités et financiers</i>	14,1%	14,7%	13,5%	12,1%*

* Sans hausse des loyers. Avec celle de 0,66% retenue au prévisionnel (annexe 4), l'autofinancement courant HLM atteint 8,1% des loyers et l'autofinancement net HLM 12,6% des produits des activités et financiers.

Cette présentation de l'orientation budgétaire 2021, par comparaison à l'analyse prévisionnelle et au budget 2020 montre une diminution du résultat et de l'autofinancement de l'Etablissement, imputable principalement à l'absence de hausse de loyers au 1^{er} janvier 2021, dans l'attente de vos décisions, ainsi qu'à diverses charges exceptionnelles non estimées ou partiellement au prévisionnel, comme exposé précédemment.

Cette analyse confirme une nouvelle fois la nécessité pour habitat 76 de piloter finement sa stratégie financière et d'être en mesure de réagir rapidement en cas d'évolution défavorable des paramètres à partir desquels ses perspectives financières à moyen et long terme ont été construites.

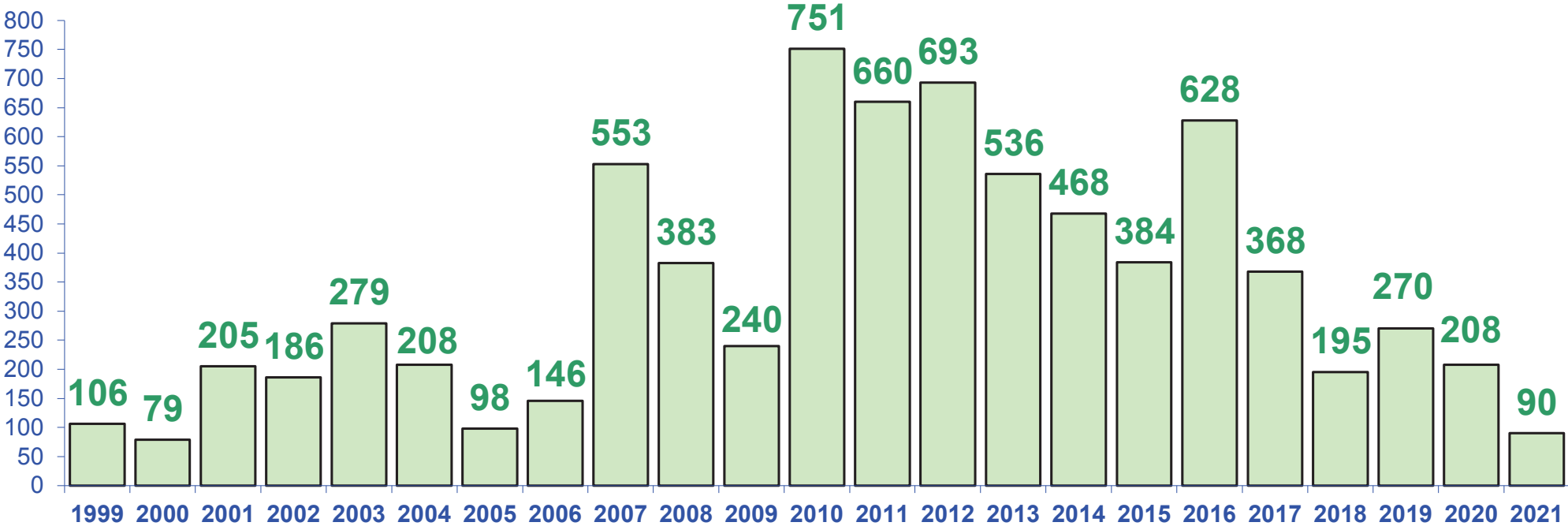
Les conséquences de la crise sanitaire sur l'activité des ventes confirment à nouveau également que l'équilibre financier est dépendant des éléments exceptionnels qu'il est nécessaire de continuer à optimiser tout en recherchant des ressources nouvelles.

Pour extrait certifié conforme,
Le Directeur Général,

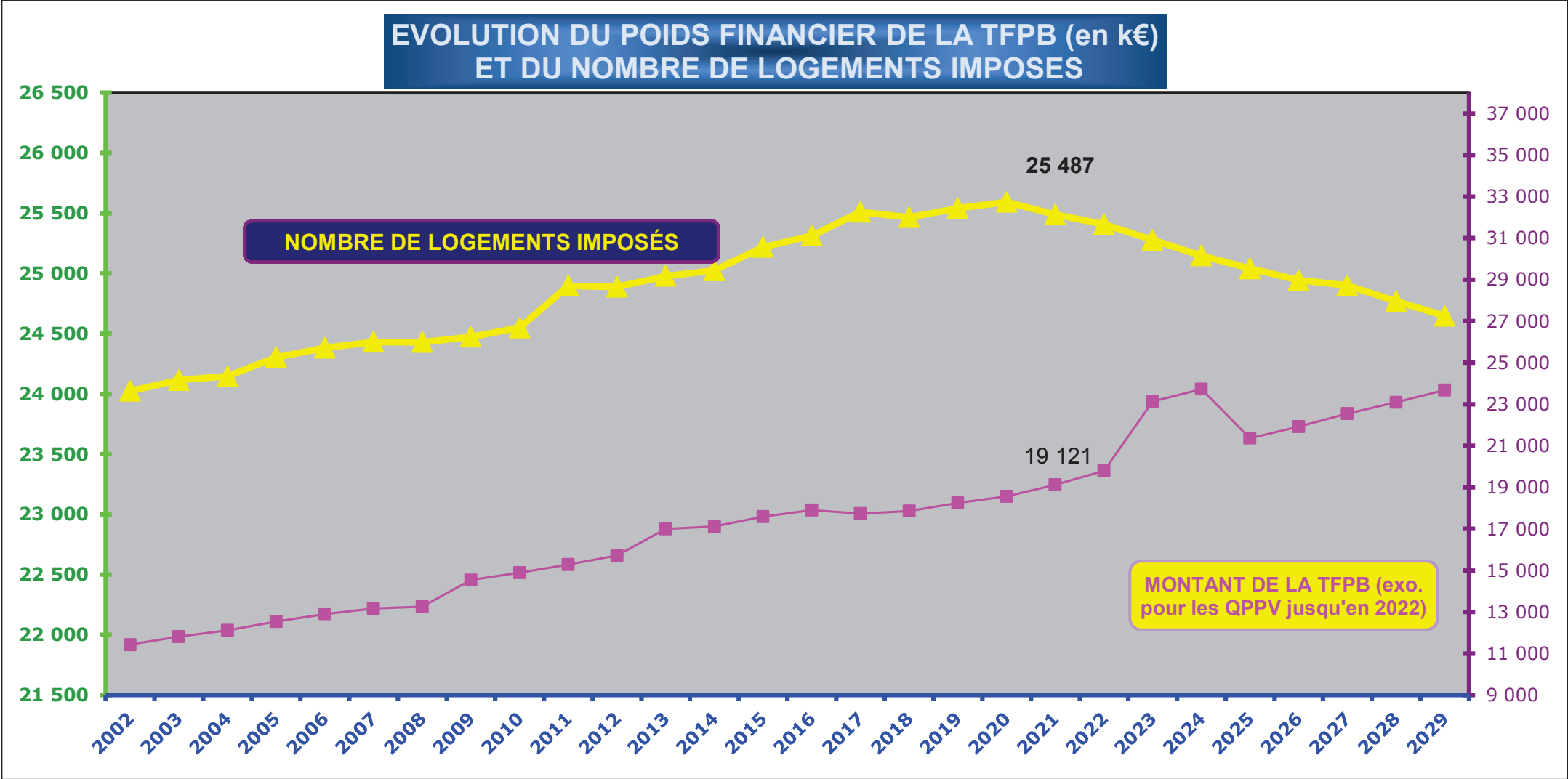
Le Président,

André GAUTIER

Évolution du nombre de logements livrés
Situation réelle de 1999 à 2019 et prévisionnelle pour 2020 et 2021



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
dont logements foyers :	389	211	100	108	0	138	82	0	0	0
dont logements "location accession /accession directe" :	6	9	16	0	6	0	0	0	9	16



**Métropole Rouen Normandie - PLH 2020-2025 - dispositions d'application du Supplément de Loyer de
Solidarité (SLS) Secteurs IRIS concernés par une exonération du SLS**

Commune	Intitulé IRIS	numéro IRIS	Typologie fragilité IRIS	Nombre de logements sociaux dans l'IRIS (RPLS2017)	IRIS concernés par l'exonération du SLS	Motifs de l'exonération	Evolution PLH	exonération /
Amfreville-la-Mi-Voie	Amfreville-la-Mi-Voie		B	480	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS	
Bihorel	Le Plateau	Bihorel	C	950	oui	logements en QPV	nouvelle exonération du SLS	
Canteleu	Beginiere	Canteleu201	B	46	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Canteleu	Cite Verte-Zone a	Canteleu301	A	693	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Canteleu	Cite Verte-Zone b	Canteleu302	E	746	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Canteleu	Centre Ville	Canteleu401	D	434	oui	logements en QPV	exonération SLS maintenue	
Canteleu	Cite Rose-Zone a	Canteleu501	D	645	oui	logements en QPV	exonération SLS maintenue	
Canteleu	Cite Rose-Zone b	Canteleu502	A	1072	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Caudebec-lès-Elbeuf	Centre Ancien	Caudebec-lès-Elbeuf102	D	116	oui	logements en territoire de veille active	nouvelle exonération du SLS	
Caudebec-lès-Elbeuf	Cavees Est	Caudebec-lès-Elbeuf103	C	202	oui	logements en territoire de veille active	nouvelle exonération du SLS	
Caudebec-lès-Elbeuf	Equipements Publics	Caudebec-lès-Elbeuf104	B	529	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS	
Cléon	Sud	Cléon101	B	649	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Cléon	Nord	Cléon102	E	592	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Danétal	Centre Renovation	Darnétal101	A	812	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Danétal	Table de Pierre-Preaux-Val St-Martin	Darnétal102	B	232	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Danétal	Carville-Longpaon	Darnétal103	B	387	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Déville les Rouen	Quartier Fontenelle	Déville-lès-Rouen101	E	538	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Déville les Rouen	Les Hauts de Deville-Les-Rouen	Déville-lès-Rouen103	E	406	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Déville les Rouen	Le Centre	Déville-lès-Rouen104	B	472	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Elbeuf	Hôtel de Ville	Elbeuf101	B	316	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Elbeuf	Puchot Grandin	Elbeuf103	A	632	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Elbeuf	Parc Saint-Cyr	Elbeuf104	B	318	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Elbeuf	Blin Gare	Elbeuf105	B	214	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Elbeuf	Mesliers Mont Duve	Elbeuf106	B	593	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Elbeuf	Puchot Saint-Jean	Elbeuf108	B	636	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Grand Couronne	Le Carabochet	Grand-Couronne201	B	665	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Grand Couronne	Le Carabochet	Grand-Couronne301	C	203	oui	logements en QPV	exonération SLS maintenue	
Grand Couronne	Diderot	Grand-Couronne501	E	565	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Grand Couronne	Foret du Rouvray	Grand-Couronne601	D	56	oui	logements en QPV	exonération SLS maintenue	
Grand Quevilly	Chene à Leu	Grand-Quevilly (Le)401	C	1050	oui	logements en territoire de veille active	exonération SLS maintenue	
Grand Quevilly	Plaine de Jeux	Grand-Quevilly (Le)402	C	832	oui	logements en territoire de veille active	exonération SLS maintenue	
Grand Quevilly	Gendarmerie	Grand-Quevilly (Le)403	C	606	oui	logements en territoire de veille active	exonération SLS maintenue	
Grand Quevilly	Le Bourg	Grand-Quevilly (Le)501	E	594	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Le Trait	Forêt	Trait (Le)101	B	381	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Maromme	La Maine	Maromme102	E	22	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Maromme	Zone d'Activites La Maine	Maromme103	E	30	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Maromme	Clair Joie-La Clerette	Maromme104	E	893	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Maromme	Centre Ville-Mairie	Maromme105	E	739	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Maromme	Portes de la Ville-Moulin à Poudre	Maromme106	E	1077	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Notre Dame de Bondeville	Centre Ville Est	Notre-Dame-de-Bondeville103	B	573	oui	logements en QPV	nouvelle exonération du SLS	
Oissel	Bel Air-Les Oiseaux	Oissel101	C	550	oui	logements en QPV	exonération SLS maintenue	
Oissel	Bel Air-Res St-Julien	Oissel102	E	471	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Oissel	Centre-Landaus-Poudrierie-Sablonnaire	Oissel103	C	343	oui	logements en territoire de veille active	exonération SLS maintenue	
Oissel	Briquetterie-Ave Anderten-Violettes	Oissel104	A	444	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Petit Quevilly	Mairie	Petit-Quevilly (Le)102	A	378	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Petit Quevilly	Republique	Petit-Quevilly (Le)103	E	299	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Petit Quevilly	Nobel Nord	Petit-Quevilly (Le)105	B	991	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Petit Quevilly	Nobel Sud	Petit-Quevilly (Le)106	A	400	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Petit Quevilly	L'Hopital	Petit-Quevilly (Le)107	E	187	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Petit Quevilly	Saint-Julien	Petit-Quevilly (Le)109	A	853	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Petit Quevilly	Les Bruyeres	Petit-Quevilly (Le)110	E	131	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Petit Quevilly	Flaubert	Petit-Quevilly (Le)111	B	231	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Petit Quevilly	Les Canadiens	Petit-Quevilly (Le)112	A	91	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Rouen	Grand Mare Peripherie	Rouen902	NR	154	oui	logements en QPV	nouvelle exonération du SLS	
Rouen	Voltaire Grammont	Rouen1001	A	1283	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS	
Rouen	Trianon Jardin des Plantes	Rouen1002	E	315	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS	
Rouen	Saint-Clement Pepinieres	Rouen1004	A	293	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS	
Rouen	Saint-Sever Est	Rouen303	A	863	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS	
Rouen	Saint-Sever Emmurees	Rouen304	B	376	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS	
Rouen	Orleans	Rouen306	E	820	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS	
Rouen	Sacre Coeur	Rouen402	E	326	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS	
Rouen	Grieu Vallon Suisse	Rouen602	B	383	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS	
Rouen	Vieux Sapins	Rouen701	A	565	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS	
Rouen	Sapins	Rouen702	B	972	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS	
Rouen	Chatelet	Rouen801	B	739	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS	
Rouen	Lombardie	Rouen802	B	1098	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS	
Rouen	Grand Mare Centre	Rouen901	B	993	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	nouvelle exonération du SLS	
Saint Aubin les Elbeuf	Les Novalès-Les Feugrais	Saint-Aubin-lès-Elbeuf103	E	476	oui	logements en QPV	exonération SLS maintenue	
Saint Etienne du Rouvray	Wallon	Saint-Etienne-du-Rouvray102	B	213	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Saint Etienne du Rouvray	Robespierre	Saint-Etienne-du-Rouvray105	B	215	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Saint Etienne du Rouvray	Saint-Just	Saint-Etienne-du-Rouvray106	B	755	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Saint Etienne du Rouvray	Mace	Saint-Etienne-du-Rouvray107	E	281	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Saint Etienne du Rouvray	Champ de Courses	Saint-Etienne-du-Rouvray201	A	265	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Saint Etienne du Rouvray	Joliot Curie	Saint-Etienne-du-Rouvray202	E	190	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Saint Etienne du Rouvray	Castors-Aviateurs	Saint-Etienne-du-Rouvray203	NR	4	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Saint Etienne du Rouvray	Cite des Familles	Saint-Etienne-du-Rouvray301	A	374	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Saint Etienne du Rouvray	Parc Fleury	Saint-Etienne-du-Rouvray402	B	85	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Saint Etienne du Rouvray	Rmn Nord	Saint-Etienne-du-Rouvray501	NR	11	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Saint Etienne du Rouvray	Langevin-Barbusse	Saint-Etienne-du-Rouvray601	A	407	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Saint Etienne du Rouvray	Ruelle Danseuse	Saint-Etienne-du-Rouvray602	A	183	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Saint Etienne du Rouvray	Houssiere	Saint-Etienne-du-Rouvray801	A	327	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Saint Etienne du Rouvray	Hartmann	Saint-Etienne-du-Rouvray802	B	406	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Saint Etienne du Rouvray	Technopole	Saint-Etienne-du-Rouvray903	B	200	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Sotteville les Rouen	Emile Zola	Sotteville-lès-Rouen101	B	161	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Sotteville les Rouen	Canadiens	Sotteville-lès-Rouen103	B	163	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Sotteville les Rouen	Toit Familial-Bruyeres	Sotteville-lès-Rouen104	E	262	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Sotteville les Rouen	Ferdinand Buisson	Sotteville-lès-Rouen105	A	1081	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Sotteville les Rouen	Grenet-Eauplet	Sotteville-lès-Rouen108	B	463	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Sotteville les Rouen	Z. i	Sotteville-lès-Rouen109	A	192	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Sotteville les Rouen	Bertel	Sotteville-lès-Rouen110	A	45	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Sotteville les Rouen	Victor Hugo	Sotteville-lès-Rouen111	B	327	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Sotteville les Rouen	14 Juillet	Sotteville-lès-Rouen112	A	30	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	
Sotteville les Rouen	Lods	Sotteville-lès-Rouen114	A	347	oui	occupation du parc social fragile / commune en catégorie A de la CIA	exonération SLS maintenue	

AR CONSOLE DE GALITE : 076-781107446-20201020-20201016 CA06-DE
en date du 20/10/2020 ; REFERENCE ACTE : 20201016 CA06

SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS

VISIAL EF 2019 - PREV. 2020-2029- Base EF 2019 n° 1- 2020 à 2029- Variante - S1 - V4.1 n°8

Evolution du patrimoine	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Livraisons		198	74	361	437	400	200	200	200	200	200
- Ventes et Démolitions		-86	-196	-140	-130	-130	-130	-130	-130	-130	-130
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	34 271	34 383	34 261	34 482	34 789	35 059	35 129	35 199	35 269	35 339	35 409

En milliers en d'Euros courants	Rappel	Résultats prévisionnels									
Loyers patrimoine de référence	125 930	128 672	129 521	131 205	132 911	134 638	136 389	138 162	139 958	141 777	143 620
Effets des cessions et démolitions		-229	-831	-1 789	-2 546	-3 304	-4 081	-4 878	-5 694	-6 531	-7 389
Impact des travaux immobilisés		152	626	1 279	1 848	2 334	2 740	3 062	3 391	3 729	4 075
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		519	1 241	2 419	4 612	6 970	8 729	9 970	11 241	12 543	13 877
Loyers théoriques logements	125 930	129 114	130 558	133 114	136 825	140 639	143 777	146 316	148 896	151 518	154 183
Perte de loyers / logements vacants	-5 692	-5 646	-5 273	-4 393	-4 194	-4 141	-4 209	-4 267	-4 326	-4 385	-4 446
Loyers quittancés logements	120 238	123 468	125 284	128 721	132 631	136 498	139 568	142 048	144 570	147 133	149 738
Impact de la RLS	-5 977	-9 250	-9 500	-9 500	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Loyers théoriques logements RLS	114 261	114 218	115 784	119 221	122 631	126 498	129 568	132 048	134 570	137 133	139 738
Redevances loyers / hors interventions foyers	10 084	10 084	9 905	9 608	9 241	8 665	8 130	8 086	8 207	8 330	8 455
Impact des interventions foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	5 024	5 152	6 124	6 210	6 297	6 385	6 475	6 566	6 659	6 753	6 848
Total loyers	128 778	129 374	131 813	135 039	138 169	141 548	144 173	146 700	149 436	152 216	155 041
Production immobilisée	818	1 107	1 548	1 880	1 654	1 584	877	877	877	877	877
Autres produits et marges sur autres activités	10 056	8 506	6 651	4 212	4 252	4 294	4 336	4 378	2 921	2 965	3 010
Produits financiers	1 510	574	358	400	400	400	400	400	400	400	400
Total des produits courants	141 162	139 561	140 370	141 531	144 475	147 826	149 786	152 355	153 634	156 458	159 328
Annuités patrimoine de référence	-53 912	-55 076	-52 585	-54 966	-54 056	-51 179	-50 558	-47 174	-44 513	-43 750	-43 029
Effets des cessions et démolitions logts		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des travaux immobilisés logts		0	-1 239	-3 731	-6 915	-9 010	-11 106	-12 368	-13 631	-14 894	-16 157
Annuités des opérations nouvelles logts		0	-779	-1 092	-2 865	-4 743	-6 462	-7 321	-8 180	-9 040	-9 899
Annuités des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	-53 912	-55 076	-54 602	-59 789	-63 836	-64 932	-68 125	-66 863	-66 325	-67 684	-69 085
Taxe foncière	-18 255	-18 674	-19 177	-19 752	-21 714	-22 366	-23 037	-23 728	-24 440	-25 173	-25 928
Maintenance totale (y compris régie)	-15 258	-14 976	-15 878	-15 183	-15 099	-15 206	-14 714	-14 722	-14 730	-14 738	-14 746
Solde après annuités, TFPB et maintenance	53 737	50 835	50 713	46 807	43 826	45 322	43 910	47 042	48 139	48 863	49 569
Frais de personnel (y compris régie)	-22 632	-23 259	-24 616	-24 616	-25 355	-26 116	-26 899	-27 706	-28 537	-29 393	-30 275
- Correction régie d'entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais de gestion (avec suppl. lié au dev.)	-10 384	-10 032	-10 544	-10 880	-11 027	-11 177	-11 330	-11 484	-11 641	-11 800	-11 961
Cotisations CGLLS	-2 361	-663	-1 065	-729	-2 469	-2 506	-2 543	-2 581	-2 620	-2 659	-2 699
Autres charges et intérêts des autres emprunts	0	-250	-355	-310	-295	-278	-261	-247	-232	-218	-204
Coût des impayés	-1 288	-1 682	-1 648	-500	-511	-524	-533	-543	-553	-563	-574
Charges non récupérées / logements vacants	-1 708	-1 976	-1 846	-1 538	-1 468	-1 449	-1 473	-1 494	-1 514	-1 535	-1 556
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	15 365	12 973	10 640	8 235	2 701	3 272	870	2 988	3 042	2 695	2 300

En % loyers	11,9%	10,0%	8,1%	6,1%	2,0%	2,3%	0,6%	2,0%	2,0%	1,8%	1,5%
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance	-4,5%	-4,4%	-4,0%	-3,3%	-3,1%	-2,9%	-2,9%	-2,9%	-2,9%	-2,9%	-2,9%

Eléments exceptionnels d'autofinancement	11 917	6 431	6 394	6 127	11 813	6 175	2 172	-364	-592	-368	-596
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	27 282	19 404	17 034	14 362	14 514	9 447	3 042	2 624	2 450	2 327	1 704

En % des produits des activités et financiers	20,5%	14,7%	12,6%	10,4%	10,3%	6,5%	2,1%	1,8%	1,6%	1,5%	1,1%
---	-------	-------	-------	-------	-------	------	------	------	------	------	------

POTENTIEL FINANCIER début d'exerc. à la livraison	32 707	34 365	54 687	55 182	60 487	62 390	67 640	72 775	77 952	83 219	88 078
Autofinancement net HLM	19 404	17 034	14 362	14 514	9 447	3 042	2 624	2 450	2 327	1 704	
Affectation à la PGE	164	245	361	346	470	0	0	0	0	0	
Produits nets de cession sur patrimoine de réf.	7 568	12 799	13 393	13 594	13 798	14 005	14 215	14 428	14 644	14 864	
Fonds propres investis sur travaux	-5 696	-11 970	-11 762	-6 225	-6 225	-3 750	-3 750	-3 750	-3 750	-3 750	
Fonds propres investis sur démolitions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	-7 332	-2 047	-13 104	-15 841	-14 500	-7 250	-7 250	-7 250	-7 250	-7 250	
Fonds propres investis sur interventions foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Remboursements en capital emp. non locatifs	-913	-1 125	-1 091	-1 083	-1 087	-797	-704	-701	-704	-709	
Autres variations du potentiel financier	-11 537	5 386	-1 664	0	0	0	0	0	0	0	
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison	32 707	34 365	54 687	55 182	60 487	62 390	67 640	72 775	77 952	83 219	88 078
Provision pour gros entretien	9 506	9 342	9 097	8 736	8 390	7 920	7 920	7 920	7 920	7 920	
Dépôts de garantie	9 134	9 182	9 135	9 236	9 374	9 496	9 528	9 560	9 592	9 625	
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (livraison)	51 347	52 889	72 919	73 154	78 251	79 806	85 088	90 255	95 464	100 764	105 656

Rappel des taux d'évolution en %	2019	2020	2021	2022 à 2029	Autres hypothèses	
Taux d'inflation		1,50	1,50	1,50	Plafonnement des loyers	Oui
Taux d'évolution de l'ICC		0,00	0,00	0,00	Consommation des fonds propres	Livraison
IRL		1,53	0,66	1,30	Annuité courue non-échue	Non
Taux livret A	0,75	0,50	0,50	1,60		

AR CONTROLE DE LEGALITE 0767811074620201020201016CA06 DE
en date du 20/10/2020, REFERENCE ACTE : 20201016CA06

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 16 octobre 2020 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a adopté la proposition d'une hausse des loyers de 0.5% par 16 voix "pour", Mmes BARÉ et LIDOREAU, Mrs DUPRÉ et LANGLOIS ayant voté "contre" et M. FIRMIN s'étant abstenu.

(N° 7 de l'Ordre du Jour)

- AUGMENTATION DES LOYERS DES LOGEMENTS ET DES GARAGES EN 2021.-

Le rapport d'orientation budgétaire 2021 fait ressortir un déficit d'exploitation de 6.006 M€ représentant 5,22% en masse des loyers principaux.

Il est possible, conformément à la réglementation en vigueur, d'appliquer une hausse des loyers au 1^{er} janvier 2021, correspondant à l'évolution de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2020, soit 0.66%.

Par ailleurs, compte tenu des difficultés de commercialisation de plusieurs logements et stationnements dans certaines résidences, **je vous propose un gel des taux de loyer pour les logements des résidences ci-dessous, et de décider la hausse générale des loyers à appliquer au 1^{er} janvier 2021.**

- Logements

OI	LIBELLE OI	TOTAL	CATEGORIE DE FINANCEMENT	TAUX COURANT ANNUEL	TAUX PLAFOND
2171401	DIEPPE Résidence Jules Ferry	10	PLC	81.82 à 83.05	
2171701	DIEPPE ILE DU POLLET	10	PLS	81.39 à 84.06	86.90 à 89.78
2171901	DIEPPE RESIDENCE JEAN BOUZARD	12	PLS	75 à 82.80	87.02
2172001	DIEPPE LES PORTES DE JANVAL	19	PLS	73.21 à 82.44	86.12
3191001	GD COURONNE REINE MATHILDE	6	PLC	70.18 à 80.18	
3512001	HAVRE(LE)CAUC. OMEGA	16	PLAI	41.21 à 49.64	61.95
3512001	HAVRE(LE)CAUC. OMEGA	61	PLUS	50.89 à 55.90	69.76
3514201	HAVRE (LE) rue d'Iéna	10	PLS	86.04 à 93.79	99.89
4981001	PT QUEVILLY CARRE MAILLEAU	12	PLS	95.91 à 96.87	105.25
5401701	ROUEN RESIDENCE ULYSSE	7	PLS	85.41 à 92.84	108.66
5401702	ROUEN CHATELET SQUARE	15	PLS	85.46 à 93.25	100.38 à 110.77
5402001	ROUEN RESIDENCE C.BAUDELAIRE	31	PLS	81.00 à 92.49	104.87 à 107.48
5402602	ROUEN CARRE FLAUBERT	4	PLS	86.88 à 98.90	111.16
5403101	ROUEN RESIDENCE SEINE AVENUE *	6/12	PLS	97.33	103.48
7110701	TREPORT(LE) JARD.DE L'ARCHANGE	6	PLS	80.04 à 84.78	89.48
7110701	TREPORT(LE) JARD.DE L'ARCHANGE	12	PLI	80.04 à 90.24	

* Gel sur les T4

Pour extrait certifié conforme,
Le Directeur Général,

Le Président,
André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 16 octobre 2020 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a adopté à l'unanimité des 21 votants, les propositions du rapport suivant :

(N° 8 de l'Ordre du Jour)

- LOGEMENTS ET GARAGES – FIXATION DES LOYERS.-

1 - LOGEMENTS ET GARAGES A METTRE EN LOCATION

Après consultation de la DDTM par courrier du 16 janvier 2020 et réponse de celle-ci en date du 24 mars 2020, il a été décidé de requalifier l'opération « les Vergers du Bac » de location accession réceptionnée en février 2014 sur la commune de Duclair en logement locatif social. Seulement deux locataires accédants ont levé l'option d'achat sur les neuf logements proposés à l'origine. Les 7 pavillons restants sont vacants de longue date.

Toutefois, ces PSLA ne pouvant être requalifiés qu'en financement PLS dont le taux de loyer plafond n'est pas compatible avec la demande locative locale, ils seront loués au même taux de loyer que ceux financés en PLUS situés à proximité immédiate.

Je vous propose de fixer le loyer de ces logements et de leurs annexes comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

Aussi, en fonction des taux de loyer exprimés en valeur 1^{er} janvier 2020, les loyers sont les suivants :

GROUPES		Nbre de logts & garages	Taux annuel Plafond en €/m ² (SU)	Taux annuel Praticqué en €/m ² (SU)	Loyer mensuel Plafond en € stat.	Loyer mensuel Praticqué en € moyen par logt	Loyer mensuel Praticqué en € sur le groupe	Surface En m ²
NEUFS								
DUCLAIR VERGERS DU BAC 2								
Individuels								
2 T3 / 4 T4 / 1T5	PLS	7	92,40	65,16		433,56	3 034,94	558,92
Jardins								
Jardins	PLS	7			29,36	8,50	59,50	
Stationnements								
Garages Boxés	PLS	5			61,46	46,62	233,10	

2 - LOGEMENTS ANCIENS AMELIORES

Je vous propose, d'arrêter le nouveau loyer annuel au mètre carré de surface corrigée ou de surface utile qui, en fonction des dispositions fixées par la Loi Egalité et Citoyenneté, s'appliquera aux logements, dans lesquels l'Office va effectuer des travaux d'amélioration à la demande des locataires en place, selon le taux et les modalités d'application qui leurs ont été annoncés lors de la consultation.

Ainsi, les nouveaux taux, en valeur 1^{er} janvier 2020, appliqués après travaux, dans la limite du maximum réglementaire, s'établissent à :

Consultations Collectives :

ESI	Groupe	Nombre de logements	Taux plafond valeur 01/01/2020	Taux appliqué après travaux
2160503	DEVILLE L/ROUEN QUART.FRESNEL3	5	63.61	58.77 à 63.61
4471001	MONTIVILLIERS INSTITUTEURS	10	71.66 à 74.37	69.57 à 73.85

Consultations Individuelles :

ESI	Logement	Groupe	Taux plafond valeur 01/01/2020	Taux appliqué après travaux
2160203	2160203.00.00.00.009	DEVILLE L/ ROUEN LE TRONQUAY 3	38,82	38,82
3220101	3220101.00.00.00.110	GD QUEVILLY LES BRUYERES	38,82	38,82
3220101	3220101.00.00.00.115	GD QUEVILLY LES BRUYERES	38,82	36,61
3910101	3910101.00.00.00.006	LA LONDE	36,71	36,24
7200101	7200101.00.00.00.012	VARENGEVILLE SUR MER	36,71	36,71

Pour extrait certifié conforme,
Le Directeur Général,

Le Président,
André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 16 octobre 2020 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a adopté à l'unanimité des 21 votants, les propositions du rapport suivant :

(N° 9 de l'Ordre du Jour)

- ACTUALISATION DE LA DÉLÉGATION DE LA SIGNATURE DU DIRECTEUR GÉNÉRAL – DÉCISION.-

Par délibération n° 15 en date du 19 juin 2015, et conformément à l'article R [421-18](#) alinéa 9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration a validé le principe de la délégation de signature du Directeur Général, en ses qualités de représentant légal de l'Établissement et de chef d'entreprise, et au titre de l'organisation fonctionnelle des services.

Le présent rapport actualise la liste des délégataires potentiels.

Pour extrait certifié conforme,
Le Directeur Général,

Le Président,
André GAUTIER

Nature des documents	Cat. II : Agents de maitrise		Cat III : Cadres et assimilés		Cat IV : Cadres supérieurs	
	Décret du 27.10.2008		Décret du 27.10.2008		Décret du 27.10.2008	
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 1	Niveau 2
	Techniciens	Agents de maîtrise et assimilés	Cadres	Cadres	Cadres de Direction	
☐ Transmission d'informations internes et externes relevant de l'activité du délégataire lorsqu'elles sont transmises en exécution à la hiérarchie ou pourtant demande de documents relevant de l'instruction normale des dossiers traités	☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐ Validation de documents comptables relevant de l'activité du délégataire tels que les certificats de paiement (hors décomptes définitifs), les factures et mémoires.	☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐ Engagement de dépenses dans les limites de seuils fixés par le Directeur Général, le caractère répétitif de certaines prestations devant être pris en compte dans l'appréciation de ces seuils.	☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐ Correspondance courante externe n'emportant pas décision et relevant de la compétence du délégataire à l'exception des courriers aux élus, aux autorités administratives supérieures et aux responsables d'Associations de locataires.		☐	☐	☐	☐	☐
☐ Toute correspondance emportant décision dès lors qu'elle est conforme à une directive ou une instruction générale et à l'exception des courriers aux élus, aux autorités administratives supérieures et aux responsables d'Associations de locataires.			☐	☐	☐	☐

☐ Liquidation des dépenses, y compris les certificats de paiement, factures et mémoires dans la limite des seuils autorisés.			☐	☐	☐	☐
☐ Mises en demeure (aux fournisseurs, prestataires de services et locataires).				☐	☐	☐
☐ Attestation et certificats divers, les décomptes de droits constatés, dont notamment les décomptes généraux définitifs.					☐	☐
☐ Attribution des congés du personnel et des demandes préalables d'heures supplémentaires.				☐	☐	☐
☐ Toute correspondance courante emportant décision des entités placées sous l'autorité de délégataire, y compris les courriers aux élus, aux autorités administratives supérieures et aux responsables d'Associations de locataires lorsque ceux-ci sont conformes à une directive générale ou relèvent de l'instruction des dossiers.					☐	☐
☐ Décision défavorables ou faisant grief.					☐	☐
☐ Ordres de services.					☐	☐
☐ Instructions courantes aux entités placées sous l'autorité du délégataire.					☐	☐
☐ Charges exceptionnelles dans les limites de seuils fixés par le Directeur Général					☐	☐
☐ Instructions générales aux services.						☐

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 16 octobre 2020 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N° 10 de l'Ordre du Jour)

- BUREAU - COMPTE RENDU D'ACTIVITÉ 2020 – COMMUNICATION.-

Conformément aux termes de l'article [R.421-16](#) du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration a, par délibération en date du 19 juin 2015, donné délégation au Bureau, de l'ensemble des compétences autorisées réglementairement.

Le Bureau doit rendre compte de son activité au Conseil d'Administration. Tel est l'objet du présent rapport pour les séances des 26 juin, 10 juillet, 21 août et 18 septembre 2020 dont je vous remercie de bien vouloir me donner acte.

Lors de ces quatre réunions, 63 délibérations ont été adoptées.

7 décisions relatives aux programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation

> 3 mises à l'étude de construction de logement représentant 30 logements individuels :

- BOLBEC "Le Beau Soleil - lotissement IDEAME" - 8 pavillons
- MARTIN-ÉGLISE "rue Plein Soleil" - 18 pavillons
- OFFRANVILLE "Rue Henri Matisse" - 4 pavillons

> 1 décision de rachat de patrimoine :

- Département de Seine-Maritime - six gendarmeries-

> 1 réalisation d'un local agence immobilière –

- ROUEN "Avenue Jean Rondeaux" -

> 1 acquisition complémentaire de terrain auprès de la Ville :

- LE HAVRE "Résidence Dubuffet" - environ 20 m²

> 1 mise à l'étude de clôture d'opération faute de commercialisation des lots :

- SAINT ARNOULT "Lotissement Les Jardins du Bocage " -

48 décisions relatives aux actes de disposition

> 41 propositions de cessions :

dont **5** logements à des locataires occupants, et **34** logements vacants, pour un montant total de 4 248 500 € générant 3 493 473 € de plus-values brutes.

Il est précisé toutefois que trois dossiers se sont avérés sans suite pour un montant de 386 000 € générant 315 083 € de plus-values brutes.

Logements occupés :

GROUPE	BUREAU	PRIX DE VENTE	PLUS VALUE
DEVILLE LES ROUEN - Le Tronquay III	26/06/2020	115 000 €	99 597 €
HOUPEVILLE - La voie Maline	26/06/2020	132 000 €	120 760 €
SAINT VALERY EN CAUX - Les Goélands 1	10/07/2020	106 000 €	81 819 €
TOTES - Cité des Champs 1	10/07/2020	100 000 €	93 135 €
MONTVILLE - Cité Picquenot	21/08/2020	62 000 €	61 920 €
		515 000 €	457 231 €

Logements vacants :

GROUPE	BUREAU	PRIX DE VENTE	PLUS VALUE	OBSERVATION
ARQUES LA BATAILLE	18/09/2020	84 000 €	69 373 €	
BRÉAUTÉ - Rue d'Héricy	26/06/2020	60 000 €	18 503 €	
BOLBEC - Ruelle des Halles	21/08/2020	55 000 €	45 920 €	
CANTELEU - Rue de Seine	21/08/2020	75 000 €	66 977 €	
CANY BARVILLE - Le Bois Leroy	21/08/2020	131 500 €	107 658 €	
DEVILLE LES ROUEN - Route de Dieppe	18/09/2020	135 000 €	119 356 €	
DUCLAIR - Route de Varengeville	18/09/2020	105 000 €	97 899 €	
FORGES LES EAUX	10/07/2020	99 000 €	91 672 €	
GERVILLE - Résidence des Glanes	21/08/2020	135 000 €	64 314 €	
GONFREVILLE L'ORCHER - Jacques Duclos II	21/08/2020	122 000 €	103 516 €	
GRAND COURONNE - Cavée d'Oissel	26/06/2020	115 000 €	94 842 €	
GRAND COURONNE - Cavée d'Oissel	18/09/2020	139 000 €	111 892 €	
GRAND COURONNE - Cavée d'Oissel	26/06/2020	125 000 €	97 891 €	Désistement des acquéreurs
GRAND COURONNE - La Gare	18/09/2020	129 000 €	111 493 €	
GRAND COURONNE - La Londe	26/06/2020	120 000 €	105 596 €	
LA-NEUVILLE-CHANT-D-OISEL	21/08/2020	92 000 €	71 053 €	
LE GRAND QUEVILLY - LES BRUYERES	18/09/2020	150 000 €	134 444 €	
LE HAVRE - Boulevard François 1er	21/08/2020	105 000 €	97 502 €	
LE HAVRE - Boulevard François 1er	18/09/2020	105 000 €	97 502 €	
LE PETIT-QUEVILLY - Paul Langevin	21/08/2020	150 000 €	149 060 €	
MAROMME - Stade II	10/07/2020	80 000 €	57 566 €	Décision modificative le 10/07/20 / Identité acquéreur
MONT SAINT AIGNAN - L'Aubette	26/06/2020	93 000 €	62 636 €	
NOTRE DAME DE BONDEVILLE - rue F. CARTIER	18/09/2020	79 000 €	54 341 €	
OISSEL - Cité Bel Air	21/08/2020	115 000 €	104 211 €	
OISSEL -Cité Kirschner	10/07/2020	90 000 €	36 919 €	
PETIT COURONNE - Cité Bel Air	26/06/2020	116 000 €	96 046 €	
SAINT VALERY EN CAUX - Les Goélands 2	18/09/2020	115 000 €	82 654 €	
SOTTEVILLE LES ROUEN - Champagne	18/09/2020	79 000 €	67 175 €	
SOTTEVILLE LES ROUEN - La Garenne	21/08/2020	125 000 €	106 691 €	
SOTTEVILLE LES ROUEN - La Garenne	18/09/2020	140 000 €	119 018 €	
TOTES - Cité des Champs 1	21/08/2020	125 000 €	100 620 €	Refus de prêt le 04/09/20
TOTES - Cité des écoles	21/08/2020	94 000 €	79 784 €	
TOTES - Résidence les Pommiers	26/06/2020	115 000 €	95 546 €	
YERVILLE - Le Moulin à vent	26/06/2020	136 000 €	116 572 €	Refus de prêt le 07/09/20
		3 733 500 €	3 036 242 €	
		386 000 €	315 083 €	

Et **2** cessions autres que des logements :

- > ROUEN "rue de Malherbe" - Cession des locaux du Siège actuel de l'Office au département
- > MONTVILLE "Résidence Autonomie Judith DUTHEIL" - Cession de terrain à l'EPHAD "les Myosotis"

> 6 décisions modificatives -

- PETIVILLE "26 bis rue du Val aux Boyers" - Cession de terrain (identité acquéreur)
- LONGUEVILLE SUR SCIE "Parc de la Duchesse" - Cession de terrain (identification parcelle)
- NEVILLE - Aliénation d'un logement vacant - (complément emprise foncière indivise)
- TÔTES - Aliénation d'un logement vacant (complément garage)
- MAROMME "Stade II" - Aliénation d'un logement vacant (identité acheteur)
- AVREMESNIL Aliénation d'un logement vacant (erreur concernant la référence cadastrale du lot concerné)

> 1 clôture financière d'opérations représentant 15 424 300.68 € d'investissements financés par 3 734 413.84 € de fonds propres, 10 951 356 € de prêts et 738 530.84€ de subventions.

3 autorisations à transiger et/ou à ester en justice

> 1 actions en résiliation de bail : LE TRAIT " rue du Maréchal FOCH".-

> 1 constitution de partie civile : ROUEN "Siège d'habitat 76" - Vol par abus de confiance -

> 1 action en constatation de la résiliation du bail par l'effet du décès et expulsion pour occupation illicite : LONGUEVILLE-SUR-SCIE " 6 square Canada"

1 décision

> Requalification de 7 logements PSLA en logements locatifs : DUCLAIR "Les Vergers du Bac" -.

4 communications

> Actualisation du prix de revient et coût d'exploitation : ROUEN "Boulevard d'Orléans" - Construction du nouveau Siège -

> 2 états des remises en locations des biens immobiliers du Patrimoine destinés initialement à la vente sur l'exercice 2020 :

- 2 à SOTTEVILLE-LÈS-ROUEN "Immeuble Champagne"- 113 rue Garibaldi
- 2 à SOTTEVILLE-LÈS-ROUEN "La Garenne"- 30 et 31 Place de l'Hôtel de Ville
- BOURVILLE "la Hêtraie - 4 rue François Ledru
- MONT-SAINT-AIGNAN "Aubette" - 28 rue Thomas Becket

Par ailleurs, le Conseil d'Administration a, par délibération n°8 en date du 16 janvier 2018, donné délégation au Directeur Général, au titre de l'article [R.421-18](#) du Code de la Construction et de l'Habitation, aux fins d'autoriser les transactions avec des tiers, dans la limite de 5 000 € par dossier. Dans ce cadre, **une** communication n'a été présentée au Bureau.

> Transaction – Signature du Directeur Général :

- BOLBEC - André VOISIN - 1 412.46 €
- YVETOT - Gautier DEVAUX - 818.39 €

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme,
Le Directeur Général,

Le Président,

André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 16 octobre 2020 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N° 11 de l'Ordre du Jour)

- SUIVI BUDGÉTAIRE 2020 ET GESTION DE LA DETTE ET DE LA TRÉSORERIE – COMMUNICATION –

Lors de votre séance du 17 janvier 2020, vous avez délégué à M. le Directeur Général, comme le permet l'article R.421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), d'une part la souscription des emprunts ainsi que la réalisation des opérations utiles à leur gestion, et d'autre part, les opérations relatives au placement des fonds de l'Office dans le respect des dispositions de l'article L.421-22 du CCH.

En outre, la réglementation prévoit que le Directeur Général rend compte de son action en ces matières au Conseil d'Administration à la plus proche séance.

L'article R.423-25 dispose que, en cours d'exercice, un suivi régulier de l'exécution budgétaire est assuré par l'établissement d'états comparatifs des recettes et des dépenses par rapport aux prévisions. Une communication sur l'exécution budgétaire est présentée au moins une fois par an au Conseil d'Administration.

Lorsque l'économie générale du budget est bouleversée, c'est-à-dire lorsque l'une au moins des conditions suivantes est remplie :

- la prévision actualisée de la capacité d'autofinancement est inférieure à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration dans des pourcentages définis par arrêté conjoint des ministères chargés du logement, du budget et des collectivités territoriales,
- la prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement excède le fonds de roulement disponible défini dans les instructions homologuées mentionnées au premier alinéa de l'article R.423-7 ou est supérieure à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration à hauteur d'un pourcentage défini par le même arrêté que celui mentionné ci-dessus,

Une décision modificative rétablissant l'équilibre est présentée dans le délai d'un mois au Conseil d'Administration.

Cet arrêté, en date du 23 Décembre 2015, paru au Journal Officiel du 30 Décembre 2015, fixe respectivement :

- la prévision actualisée de la capacité d'autofinancement inférieure de 10% ou supérieure de 20% à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration ;
- la prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement supérieure de 10% à la dernière prévision approuvée par le Conseil d'Administration.

I. L'exécution du budget 2020

Le suivi budgétaire présenté en séance du Conseil d'Administration du 26 juin dernier, intégrait les principaux effets projetés de la crise sanitaire. Depuis, plusieurs éléments viennent faire évoluer les prévisions du résultat 2020, de la façon suivante :

1. +2,7 M€ issus des éléments d'exploitation, dont :

Principaux éléments identifiés	Evolution budget		
	Rappel juin 2020	Octobre 2020	Evolution
Ventes de CEE projetées à fin 2020 de 6 M€ contre 7,1 M€ au budget (6,2 M€ au précédent suivi), en raison de reports de travaux sur 2021	- 0,8 M€	- 1,1 M€	- 0,3 M€
Evolution des impayés constatés depuis le début de la crise, notamment pour des locataires habituellement sans difficultés, conjuguée à des difficultés de recouvrement des dettes contractées	+0,6 M€	+1,0 M€	+0,4 M€
Exonération de charges locatives relative à la baisse du service rendu, notamment les prestations d'entretien ménager durant le confinement	+0,6 M€	+0,6 M€	-
Stabilisation des pertes financières liées à la vacance	- 0,2 M€	-	+0,2 M€
Charges de personnel	-1,1 M€	-1,4 M€	-0,3 M€
Décalage des travaux ayant une incidence principalement sur les amortissements, les loyers et la production immobilisée	-1,1 M€	-1,7 M€	-0,6 M€
Ajustement du plan pluriannuel de travaux de gros entretien ayant une incidence sur la provision constituée à ce titre. L'avancement actuel des travaux programmés au titre de l'exercice 2020 permet de projeter un respect du budget	-0,3 M€	-	+0,3 M€
Entretien courant, compte tenu principalement des travaux non réalisés pendant la période de confinement, notamment les travaux à la relocation ou au titre des logements destinés à la vente	-	- 0,6 M€	- 0,6 M€
RLS, en raison des niveaux constatés sur les 8 premiers mois de l'année	-	-0,5 M€	-0,5 M€
Charges financières, en raison de l'évolution des indices sur lesquels les prêts sont indexés (inflation, Euribor)	-	-0,3 M€	-0,3 M€
TFPB et taxe d'habitation	-	-0,3 M€	-0,3 M€
Décalages des travaux d'installation des PAVE, pour lesquels une participation financière de l'Office est prévue	-	-0,2 M€	-0,2 M€

La baisse générale des consommations de matières et de fournitures (carburants pour la flotte automobile, électricité/gaz/eau des bâtiments administratifs, fournitures administratives) estimée au précédent suivi budgétaire permettait de compenser les achats d'équipements de sécurité nécessaires au maintien de l'activité des services administratifs et de proximité (masques, gel hydroalcoolique, distributeur de gel sans contact, protection plexi, gants...). Depuis, d'autres dépenses dont la liste n'est pas exhaustive à ce jour se trouvent également diminuées, parmi lesquelles les honoraires versés à des prestataires pour la réalisation de diagnostics divers (gaz et électricité, DPE notamment) et les frais de déménagement dans le nouveau siège social reportés sur 2021 (-0,4 M€).

2. -3,6 M€ issus des éléments exceptionnels, essentiellement les cessions de logements en raison de l'arrêt quasi-total de cette activité pendant le confinement, et par conséquent de l'impossibilité de proposer des visites de logements à de futurs acquéreurs durant cette période.

En résumé :

53 logements ont été vendus, 20 compromis de ventes sont signés et feront l'objet d'une vente effective sur l'année 2020, et 13 dossiers sont validés par le bureau du Conseil d'Administration, portant à 86 le total de ventes potentielles connues à fin août, contre 130 à 150 prévu au budget (et 75 estimé à fin mai). En conséquence, la plus-value projetée résultant de la vente de logements est ramenée de 12,7 M€ à 7,6 M€ (contre 6,3 M€ à fin mai).

Par ailleurs, comme l'a autorisé le Bureau du Conseil d'Administration lors de sa séance du 18 septembre dernier, la vente du siège social actuel d'habitat 76 au Conseil Départemental de Seine-Maritime devra être effective au 31 décembre 2020 avec une prise de possession des locaux différée au 2^e trimestre 2021, après libération des locaux par les services de l'Office (+1,2 M€).

Il est également à noter que 3,82 M€ de dégrèvements de TFPB sont d'ores et déjà obtenus, et que 4,15 M€ ont été déposés et sont en cours de traitement par les services fiscaux, portant le total à 7,97 M€ attendus à fin 2020 contre 7,62 M€ au budget, compte tenu du dépôt de dossiers relatifs à des travaux d'accessibilité non identifiés au moment de la préparation du budget 2020.

Ces éléments ont été intégrés dans le compte de résultat prévisionnel joint en annexe. Ainsi, le résultat prévisionnel évolue par rapport à celui estimé au moment du budget de **-0,9 M€** et s'établit à **18,2 M€**, comme présenté ci-dessous :

	Rappel Budget 2020	Rappel Actualisation budgétaire juin 2020	Actualisation budgétaire octobre 2020
Charges	157 776 359 €	155 312 359 €	157 244 359 €
Pertes charges récupérables	1 952 223 €	1 952 223 €	1 952 223 €
Produits	178 834 696 €	170 233 696 €	177 355 696 €
Excédent de produits (1) et (2)	19 106 114 €	12 969 114 €	18 159 114 €

Chiffres exprimés en K€	BUDGET 2020	Actualisation budgétaire 2020 (juin 2020)	Actualisation budgétaire 2020 (oct. 2020)	Evolution entre octobre 2020 et BUDGET 2020	Evolution entre octobre 2020 et juin 2020
Résultat brut (1) et (2)	19 106	12 969	18 159	-947	5 190
Excédent d'exploitation avant RLS	7 039	7 272	9 217	2 178	1 945
dont ventes de CEE	7 069	6 238	6 005	-1 064	-233
dont SLS	51	51	51	0	0
RLS	9 750	9 750	9 250	-500	-500
Excédent d'exploitation après RLS (1)	-2 711	-2 478	-33	2 678	2 445
Excédent issu des éléments except. (2)	21 817	15 447	18 192	-3 625	2 745
dont + values / ventes de logts (& siège social) *	12 740	6 370	8 762	-3 978	2 392
dont degvt TFPB (PMR & Eco. NRJ)	7 617	7 617	7 970	353	353
dont financement terrains	1 460	1 460	1 460	0	0
Autofinancement courant	12 105	12 155	12 973		
en %	9,4%	9,5%	10,0%		
Autofinancement net (hors ventes)	18 570	18 027	19 404		
en %	14,0%	13,7%	14,7%		

(*) Plus-values brutes hors déduction des dépenses d'entretien et des frais de commercialisation qui viendront en déduction lors de l'affectation comptable en réserves

Sur ces bases, l'autofinancement courant s'améliore (+868 K€) pour les raisons exposées précédemment relatives principalement aux charges de personnel et aux décalages de travaux. L'autofinancement net suit également cette tendance (+834 K€) après prise en compte d'une part de l'exonération de charges locatives accordée aux locataires (+593 K€), et d'autre part des dégrèvements de TFPB supplémentaires (+353 K€) et des décalages de travaux relatifs à l'installation de PAVE (-206 K€). La dégradation du résultat (-0,9 M€) résulte principalement de la baisse du niveau de ventes escomptées à fin d'année, dont l'activité n'est pas considérée par l'instruction comptable comme une activité courante pour les organismes hlm, et qui est de ce fait exclue du calcul des indicateurs d'autofinancement, compensée partiellement par la vente du siège actuel de l'Office prévue au plus tard le 31 décembre 2020.

Aucune Décision Modificative n'est à réaliser puisque la capacité d'autofinancement varie de +2,96%, et qu'il n'y a pas de prélèvement sur le fonds de roulement mais au contraire un apport de 45 M€, dont l'évolution par rapport au budget s'explique principalement par des décalages d'opérations de production de logements neufs et de réhabilitation, conséquence directe de la crise sanitaire COVID-19 (arrêts de chantiers, allongement des délais d'instruction et de recours des autorisations d'urbanisme, reprises partielles de chantiers durant le déconfinement en limitant la coactivité), se traduisant par :

- une baisse des dépenses estimées à 70 M€ à fin 2020, contre 105 M€ au budget, soit -35 M€
- une baisse des mobilisations de prêts nécessaires au financement de ces opérations (-17 M€)

Vous retrouverez en annexe la fiche récapitulative reprenant le Compte de résultat, la Capacité d'Autofinancement 2020 et le tableau de financement prévisionnel 2020 actualisés.

II. Gestion de la dette et de la trésorerie

A. L'encours de dette au 31 août 2020

	MONTANT DE LA DETTE AU 31/12/2019	MONTANT DE LA DETTE AU 31/05/2020	MONTANT DE LA DETTE AU 31/08/2020	Ecart entre 12/2019 et 08/2020	ECARTS		
					Mob. fonds 2020	Remb. Éch. 2020	TOTAL
TAUX FIXE (a)	206 278 778	202 171 706	212 254 984	5 976 206	14 098 200	-8 121 994	5 976 206
- dont CAISSE D'EPARGNE	16 877 763	16 357 255	16 087 721	-790 042		-790 042	-790 042
- dont BANQUE DES TERRITOIRES	92 737 542	91 518 690	93 490 467	752 925	4 115 000	-3 362 075	752 925
- dont CREDIT AGRICOLE	12 404 250	12 081 083	11 919 500	-484 750		-484 750	-484 750
- dont DEXIA	8 767 367	8 144 939	8 083 588	-683 779		-683 779	-683 779
- dont LA BANQUE POSTALE	49 889 616	48 827 138	47 783 215	-2 106 401		-2 106 401	-2 106 401
- dont ARKEA	8 982 304	8 902 891	18 806 327	9 824 023	9 983 200	-159 177	9 824 023
- dont autres : C.F.F., collecteurs, ...	16 619 936	16 339 710	16 084 166	-535 770		-535 770	-535 770
TAUX REVISABLE HORS LIVRET A (LEP) (BANQUE DES TERRITOIRES) (b)	294 053	294 053	275 922	-18 131		-18 131	-18 131
TAUX REVISABLE LIVRET A (1) (c)	513 360 269	514 411 286	522 855 564	9 495 295	21 353 830	-11 858 535	9 495 295
- dont ARKEA	10 476 501	10 384 469	10 384 469	-92 032		-92 032	-92 032
- dont BANQUE DES TERRITOIRES (1)	489 030 643	490 386 436	498 964 516	9 933 873	21 334 230	-11 400 357	9 933 873
- dont CREDIT AGRICOLE	569 993	559 812	554 614	-15 379		-15 379	-15 379
- dont DEXIA	3 987 525	3 987 525	3 929 906	-57 619		-57 619	-57 619
- dont autres : C.F.F., collecteurs, ...	9 295 607	9 093 044	9 022 059	-273 548	19 600	-293 148	-273 548
TAUX VARIABLE - Index INFLATION (BANQUE DES TERRITOIRES)	68 809 320	68 384 120	67 370 797	-1 438 523	0	-1 438 523	-1 438 523
- dont C.D.C.	68 809 320	68 384 120	67 370 797	-1 438 523		-1 438 523	-1 438 523
TAUX VARIABLE - Index EURIBOR (2) (d)	38 509 488	38 625 339	37 442 593	-1 066 895	1 450 000	-2 516 895	-1 066 895
- dont CAISSE D'EPARGNE	1 484 536	2 865 993	2 797 240	1 312 704	1 450 000	-137 296	1 312 704
- dont BANQUE DES TERRITOIRES (2)	25 884 572	25 116 700	24 343 070	-1 541 502		-1 541 502	-1 541 502
- dont DEXIA	11 140 380	10 642 646	10 302 283	-838 097		-838 097	-838 097

(1) 35,717 M€ (6,83% de l'encours Livret A) font l'objet de contrats de couverture à taux fixe.

(2) 19,440 M€ (51,92% de l'encours à taux variable "EURIBOR") sont couverts par des swaps à taux fixe sur 10, 15 et 20 ans.

TOTAL DE L'ENCOURS (e)	827 251 908	823 886 504	840 199 860	12 947 952	36 902 030	-23 954 078	12 947 952
- dont ARKEA	10 476 501	10 384 469	10 384 469	-92 032	0	-92 032	-92 032
- dont CAISSE D'EPARGNE	18 362 299	19 223 248	18 884 961	522 662	1 450 000	-927 338	522 662
- dont BANQUE DES TERRITOIRES	676 756 130	675 699 999	684 444 772	7 688 642	25 449 230	-17 760 588	7 688 642
- dont CREDIT AGRICOLE	12 974 243	12 640 895	12 474 114	-500 129	0	-500 129	-500 129
- dont DEXIA	23 895 272	22 775 110	22 315 777	-1 579 495	0	-1 579 495	-1 579 495
- dont LA BANQUE POSTALE	49 889 616	48 827 138	47 783 215	-2 106 401	0	-2 106 401	-2 106 401
- dont autres : C.F.F., collecteurs, ...	25 915 543	25 432 754	25 106 225	-809 318	19 600	-828 918	-809 318

(a) – le taux moyen des encours de prêts à taux fixe, calculé sur la base d'un encours annuel moyen, est de 1,84% au 31 août 2020, contre 1,81% au 31 mai 2020 et contre 1,89% au 31 décembre 2019.

(b) – le prêt à taux révisable hors Livret A correspond à un emprunt de la BANQUE DES TERRITOIRES, calculé sur un indice fixé d'après le Livret d'Epargne Populaire.

(c) – le taux du Livret A est de 0,50% depuis le 1^{er} février 2020 ; il était auparavant de 0,75% depuis le 1^{er} août 2015.

(d) – les prêts à taux variables sont des prêts indexés sur les EURIBOR 3 et 12 mois, dont les taux sont respectivement de -0,477% et -0,383% au 31 août 2020 contre -0,307% et -0,085 % au 31 mai 2020 et -0,383% et -0,249% au 31 décembre 2019.

(e) – le taux moyen de tous les encours de prêts, calculé sur la base d'un encours annuel moyen, est de 1,58% au 31 août 2020, contre 1,53% au 31 mai 2020 et 1,54% au 31 décembre 2019.



36.902 M€ d'emprunts nouveaux, dont le détail vous est présenté au **point A.1** ci-dessous, ont été mobilisés au 31 août 2020. Leur impact est resté mesuré sur la structure de la dette de l'Office, qui est répartie de la manière suivante à cette date :

- Taux fixe pour 31,83%, contre 31,89% au 31 décembre 2019 ;
- Taux indexé sur le Livret A pour 58,01%, contre 57,62% au 31 décembre 2019 ;
- Taux indexé sur l'inflation pour 8,02%, contre 8,32% au 31 décembre 2019 ;
- Taux indexé sur l'Euribor pour 2,14%, contre 2,17% au 31 décembre 2019.

A.1 Les emprunts mobilisés en 2020

36,902 M€ ont été mobilisés depuis le début de l'année 2020, dont 1,450 M€ à taux variable, 14,098 M€ à taux fixe et 21,354 M€ indexés sur le taux du Livret A, selon le détail ci-dessous :

- **1,450 M€** à taux indexé sur l'Euribor 3 mois, auprès de la Caisse d'Epargne, dont 0,810 M€ sur 5 ans ; finançant les logements PSLA de Sotteville-lès-Rouen et 0,640 M€ au mêmes conditions pour les logement PSLA de Saint-Etienne-du-Rouvray.
- **21,334 M€** à taux indexé sur le Livret A auprès de la Banque des Territoires, au titre du financement de diverses opérations de constructions neuves.
- **0,02 M€**, au taux indexé sur le Livret A, minoré d'une marge de 2,25% avec un taux « plancher » de 0,25%, auprès de Logéo Seine Estuaire, dans le cadre de l'opération de ROUEN « Route de Lyons ».
- **4,115 M€** à taux fixe (0,780 M€ à 0,93%/20 ans et 3,335 M€ à 0,87%/25 ans) auprès de la Banque des Territoires au titre des éco-prêts.
- **9,983 M€** à taux fixe (1,312 M€ à 1,04%/20 ans, 3,671 M€ à 1,11%/25 ans et 5 M€ à 1,16%/30 ans) auprès d'ARKEA.

En outre il convient de préciser que 26,849 M€ de lignes de prêts correspondent à des reports 2019 mobilisés en 2020 auprès de la Banque des Territoires pour 16,790 M€ concernant les constructions neuves , de 3,574 M€ au titre des Eco-prêts et de 6,485 M€ de prêts de marché pour les opérations de réhabilitation, compte tenu des garanties d'emprunts non obtenues.



A.2 La couverture des emprunts

Aucune opération nouvelle de couverture de taux n'a été contractée en 2020.

Au 31 août 2020, l'Office dispose de swaps de couverture pour un total de 55,157 M€, représentant 6,56% de l'encours total, dont 35,717 M€ (souscrits auprès de CA-CIB) couvrant de la dette indexée livret A, et 19,440 M€ (souscrits auprès d' ARKEA BANQUE), couvrant de la dette indexée sur l'EURIBOR 3 mois issue du réaménagement de la dette BANQUE DES TERRITOIRES de juin 2011.

Ces swaps présentent les caractéristiques suivantes :

1) Swap « taux fixe » 30 ans, échéance Février, conclu avec CA-CIB

Nominal : 10 218 370 € - Montant au 31/12/2020 : 7 886 154 €

Durée : 30 ans, du 01/02/2011 au 01/02/2041 avec échéance annuelle

Ce que l'Office reçoit :

¼ EONIA + ¼ Euribor3M + ½ Inflation (ancienne formule Livret A sans floor)

Ce que l'Office verse : Taux fixe de 2,92%

L'Office a réglé 200 611 € en 2020 contre 217 824 € en 2019.

2) Swaps « taux fixe » 30 ans, échéance Août, conclus avec CA-CIB

Nominal : 36 022 708€, subdivisé en 4 nominaux de 9 005 677 € ;

Montant au 31/12/2020 : 27 831 232 € (4 fractions de 6 957 808 € chacune)

Durée : 30 ans, du 01/08/2011 au 01/08/2041 avec échéance annuelle

Ce que l'Office reçoit :

¼ EONIA + ¼ Euribor3M + ½ Inflation (ancienne formule Livret A sans floor)

Ce que l'Office verse : Taux fixe de 2,97%

L'Office a réglé 777 165 € en 2020 contre 687 208 € en 2019.

3) Swap « taux fixe » 10 ans, trimestriel, conclu avec ARKEA

Nominal : 12 037 170 € - Montant au 30/09/2020 : 5 469 481 €

Durée : 10 ans, du 01/06/2011 au 01/06/2021 avec échéance trimestrielle

Ce que l'Office reçoit :

Euribor 3 mois + 0,45% (conditions du réaménagement conclu avec la BANQUE DES TERRITOIRES)

Ce que l'Office verse : Taux fixe de 3,2475%

L'Office a versé 137 690 € au titre de l'année 2020 contre 153 744 € en 2019.

4) Swap « taux fixe » 15 ans, trimestriel, conclu avec ARKEA**Nominal : 12 037 170 € - Montant au 30/09/2020 : 5 469 481 €**

Durée : 15 ans, du 01/06/2011 au 01/06/2026 avec échéance trimestrielle

Ce que l'Office reçoit :

Euribor 3 mois + 0,45% (conditions du réaménagement conclu avec la BANQUE DES TERRITOIRES)

Ce que l'Office verse : Taux fixe de 3,395%

L'Office a versé 144 084 € au titre de l'année 2020 contre 161 028 € en 2019.

5) Swap « taux fixe » 20 ans, trimestriel, conclu avec ARKEA**Nominal : 12 742 227 € - Montant au 30/09/2020 : 7 934 626 €**

Durée : 20 ans, du 01/06/2011 au 01/06/2031 avec échéance trimestrielle

Ce que l'Office reçoit :

Euribor 3 mois + 0,45% (conditions du réaménagement conclu avec la BANQUE DES TERRITOIRES)

Ce que l'Office verse : Taux fixe de 3,60%

L'Office a versé 217 892 € au titre de l'année 2020 contre 228 973 € en 2019.



Au 31 août 2020, après prise en compte des opérations de couverture présentées ci-dessus et ventilées selon leurs index, la dette de l'Office est répartie et classifiée de la manière suivante :

Index	Situation au 31/08/2020			Au 31/05/2019 % de dette	Au 31/12/2019 % de dette
	Montants swaps inclus (en M€)	% de dette	Classification "Gissler" (1)		
Livret A et LEP	487,414	58,01%	1A	58,14%	57,62%
Taux fixe	267,412	31,83%	1A	31,30%	31,89%
EURIBOR 3 et 12 mois	18,003	2,14%	1A	2,26%	2,17%
Inflation	67,371	8,02%	2A	8,30%	8,32%
TOTAL	840,200	100,00%		100,00%	100,00%

(1) la charte "GISSLER" classe les produits selon deux critères :

- l'indice sous jacent : **1** = indices zone euro ; **2** = indices inflation française ou zone euro ; ... **6** = hors charte

- la structure de la formule de calcul : **A** = taux fixe ou variable simple ; **B** = barrière simple sans effet de levier ; ... **F** = hors charte



B. La Trésorerie

B.1 La trésorerie au 31 août 2020

Depuis début 2011, l'Office a mis en place des lignes de trésorerie, profitant ainsi des taux d'intérêt courts historiquement bas, et permettant de décaler la mobilisation des emprunts dont les conditions financières sont moins favorables.

Au 31 août 2020, 4 lignes de trésorerie, renégociées en juin 2020, sont en cours pour un montant global de 60 M€ (contre 50 M€ au 31/05/2020), aux conditions financières qui vous sont présentées ci-dessous :

Situation au 31 août 2020					
Etablissement	Montant	Index	Marge / Taux	Taux à la date d'arrêté	Durée
Caisse d'Epargne	10 M€	EUR. 3 mois flooré à 0%	0,22%	-0,477%	1 an → fin juin 2021
LCL	10 M€	EUR. 3 mois flooré à 0%	0,25%	-0,477%	1 an → fin juin 2021
Crédit Agricole	25 M€	EUR. 1 mois flooré à 0%	0,19%	-0,522%	1 an → fin juin 2021
Crédit du Nord	15 M€	EUR. 3 mois flooré à 0%	0,20%	-0,477%	1 an → début juin 2021
Total =	60 M€				



Le tableau ci-dessous reprend la situation de trésorerie comparée des 31 août 2020, 31 mai 2020 et 31 décembre 2019.

Situation de fin de mois	2019 DECEMBRE	2020 MAI	2020 AOUT
Obligations et comptes à terme (immobilisés sur le long terme)	10 000 000	10 000 000	10 000 000
- ARKEA - CREDIT MUTUEL (comptes à terme, échéance 10/2021)	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Comptes à terme (moyen terme)	3 000 000	3 000 000	3 000 000
- CREDIT MUTUEL (échéance Décembre 2020, sortie possible à tout moment)	3 000 000	3 000 000	3 000 000
Livret A et compte sur livret	40 558 822	100 558 822	142 558 822
- dont ARKEA	3 178 517	33 178 517	39 178 517
- dont CAISSE D'EPARGNE	3 681 576	23 681 576	45 681 576
- dont CREDIT AGRICOLE	7 192 359	17 192 359	32 192 359
- dont CREDIT DU NORD	15 431 502	15 431 502	25 431 502
- dont LA BANQUE POSTALE	11 074 868	11 074 868	74 868
Lignes de trésorerie	0	-50 000 000	-60 000 000
- dont ARKEA		-30 000 000	
- dont CAISSE D'EPARGNE			-10 000 000
- dont CREDIT AGRICOLE		-10 000 000	-25 000 000
- dont LA BANQUE POSTALE			
- dont CREDIT DU NORD			-15 000 000
- dont LCL		-10 000 000	-10 000 000
Soldes bancaires (Caisse d'Epargne, CDC, La Banque Postale, ...)	15 775 937	17 043 843	7 711 854
TOTAL (1)	69 334 759	80 602 665	103 270 676
- dont ARKEA - CREDIT MUTUEL	16 290 251	16 215 636	52 359 701
- dont CAISSE D'EPARGNE	18 941 623	39 196 686	42 062 207
- dont BANQUE DES TERRITOIRES	192 049	57 233	255 389
- dont CREDIT AGRICOLE	7 214 636	7 208 340	7 248 585
- dont CREDIT DU NORD	15 460 562	15 460 511	25 459 979
- dont LA BANQUE POSTALE	11 228 710	12 454 672	831 981
- dont LCL	6 928	-9 990 413	-9 947 166

(1) Les totaux par établissement sont composés du solde des comptes courants, des livrets A ou bancaires et des placements, desquels sont déduits les lignes de trésorerie "court terme" accordées par chaque établissement.

Taux moyens de rendement, selon le type de trésorerie :

- 1- Comptes à terme immobilisés..... = de EUR 3 mois + 2,01% à 4.65%
- 2- Autres comptes à terme..... = 4% (1 compte à terme)

- en date du 20/10/2020 ; REFERENCE ACTE : 20201016_CA11
- 3- Livret A = 0.50% depuis le 1^{er} février 2020
- 4- Comptes sur livret (CA, ARKEA, CE, CDN, CIC) = 0.20% à 0.50%
(fonctionnement identique à celui du Livret A, avec une rémunération par quinzaine)
- 5- Compte « Kéréa Croissance » ARKEA = 0,20% jusqu'à 25 M€ et 0,10 % de 25 M€ à 50 M€
(rendement quotidien)
- Compte courant CE Normandie = de 0 à 3 000 000,00 € = 0%
de 3 000 000,01 à 5 000 000,00 € = 0,10%
de 5 000 000,01 à 10 000 000,00 € = 0,15%
de 10 000 000,01 à 15 000 000,00 € = 0,20%
au-delà de 15 000 000,01 € = 0%
- 6- Solde bancaire BANQUE DES TERRITOIRES ... = EONIA - 0.30%, plancher à 0%

B.2 Les placements et les arbitrages

- **Obligations et Dépôt à terme** : Aucun mouvement n'est intervenu en matière de dépôts à terme.
- **LIVRET A / COMPTES SUR LIVRETS** : Variations en fonction des soldes bancaires et des prévisions de trésorerie à court et moyen terme.

Pour extrait certifié conforme,
Le Directeur Général,

Le Président,
André GAUTIER

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 16 octobre 2020 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N° 12 de l'Ordre du Jour)

- ÉTAT DES CESSIONS D'ÉLÉMENTS IMMOBILIERS DU PATRIMOINE RÉALISÉES SUR LES COMMUNES DU DÉPARTEMENT DE JANVIER À AOÛT 2020 – COMMUNICATION.-

Depuis le mois de janvier 2020, le Bureau du Conseil d'Administration a procédé à l'examen de 62 dossiers de vente de logements.

Par ailleurs, 53 biens immobiliers pour un montant de cession de 5 737 400 € et 4 827 457 € de plus-values brutes, ont fait l'objet d'une vente effective sur cette même période.

Vous trouverez ci-joints en annexe, la liste des biens concernés, classés par commune.

Je vous demande de bien vouloir prendre acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme,
Le Directeur Général,

Le Président,

André GAUTIER

COMMUNE / NOM GROUPE	ADRESSE	DATE COMMERCIALISATION	DATE BUREAU	DATE VENTE	NOMBRE DE LOGEMENTS VENDUS PAR COMMUNE	PRDX DE VENTE	PLUS VALUE BRUTE CESSON
BACQUEVILLE EN CAUX	43 Route de Dieppe	16/01/2020	26/03/2020	28/08/2020	1	65 000 €	19 953 €
				SOUS TOTAL	1	65 000 €	19 953 €
BRETTEVILLE DU GRAND CAUX	32 Chemin du Stade	01/10/2019	18/11/2019	27/05/2020	1	85 000 €	83 723 €
				SOUS TOTAL	1	85 000 €	83 723 €
CANY BARVILLE LE BOIS LEROY	10 Allée des Peupliers	11/12/2019	17/01/2020	29/04/2020	1	114 000 €	94 091 €
CANY BARVILLE LE BOIS LEROY	10 Allée des Sapins	03/12/2019	17/01/2020	29/04/2020	1	114 000 €	94 091 €
				SOUS TOTAL	2	228 000 €	188 182 €
CRICQUETOT L ESNEVAL	2 Impasse du Vivier	16/01/2020	26/03/2020	28/07/2020	1	85 000 €	74 017 €
				SOUS TOTAL	1	85 000 €	74 017 €
DOUDEVILLE	1 Rue du Stade	01/10/2019	18/11/2019	29/04/2020	1	88 000 €	82 440 €
				SOUS TOTAL	1	88 000 €	82 440 €
GONFREVILLE L ORCHER Rue Jacques Duclos	20 Rue Jacques Duclos	04/10/2019	26/03/2020	30/06/2020	1	119 000 €	101 516 €
				SOUS TOTAL	1	119 000 €	101 516 €
GRAND COURONNE LA CAVÉE D OISSEL	13 Rue Edouard Branly	16/07/2019	20/09/2019	17/03/2020	1	139 000 €	96 333 €
GRAND COURONNE LA CAVÉE D OISSEL	35 Rue Pierre et Marie Curie	01/10/2019	18/11/2019	17/03/2020	1	136 000 €	108 333 €
GRAND COURONNE LA LONDE	7 Rue de la Libération	01/10/2019	20/12/2019	31/03/2020	1	122 000 €	107 596 €
				SOUS TOTAL	3	397 000 €	312 262 €
GRAND QUEVILLY LES BRUYERES	13 Rue Jean Jacques Rousseau	05/03/2019	18/11/2019	17/03/2020	1	149 400 €	133 815 €
GRAND QUEVILLY LES BRUYERES	24 Rue Auguste Blanqui	16/01/2020	14/02/2020	27/05/2020	1	150 000 €	134 444 €
				SOUS TOTAL	2	299 400 €	268 259 €
GRUGNY Les Maisons Fleuries Les Verts Logis	4 Rue des Ecoles	04/03/2020	15/05/2020	28/07/2020	1	104 000 €	93 677 €
				SOUS TOTAL	1	104 000 €	93 677 €
HARFLEUR BEAULIEU 6ème tranche bis	31 Rue Jean Maridor	07/05/2019	20/09/2019	17/01/2020	1	149 000 €	111 418 €
HARFLEUR BEAULIEU 6ème tranche bis	14 Chemin de Caucriauville	vente aux occupants	20/09/2019	11/02/2020	1	133 000 €	95 494 €
HARFLEUR BEAULIEU 3ème et 4 ème tranche	1 Rue Jean Maridor	04/11/2019	20/12/2019	30/06/2020	1	165 000 €	140 861 €
				SOUS TOTAL	3	447 000 €	347 773 €
HOUPPEVILLE LE PLEIN BOSC 2ème tranche	271 Rue Jean Moulin	05/02/2020	26/03/2020	30/06/2020	1	115 000 €	100 188 €
				SOUS TOTAL	1	115 000 €	100 188 €
LE HAVRE FRANCOIS 1er	14 Rue Edgar Poulet	vente aux occupants	20/09/2019	17/03/2020	1	104 000 €	96 587 €
LE HAVRE FRANCOIS 1er	130 Rue Augustin Normand	16/07/2019	25/10/2019	11/02/2020	1	90 000 €	83 728 €
LE HAVRE FRANCOIS 1er	146 Rue Augustin Normand	09/09/2019	25/10/2019	17/03/2020	1	90 000 €	83 728 €
LE HAVRE FRANCOIS 1er	16 Rue Edgar Poulet	02/04/2019	18/11/2019	27/02/2020	1	90 000 €	83 728 €
LE HAVRE FRANCOIS 1er	9 Rue Edgar Poulet	16/07/2019	18/11/2019	29/04/2020	1	116 000 €	108 586 €
LE HAVRE FRANCOIS 1er	13 Rue Edgar Poulet	07/05/2019	17/01/2020	27/05/2020	1	104 500 €	97 087 €
LE HAVRE FRANCOIS 1er	33 Rue Frédéric Lemaitre	15/01/2020	14/02/2020	28/07/2020	1	90 000 €	83 728 €
LE HAVRE FRANCOIS 1er	8 Rue Edgar Poulet	16/01/2020	26/03/2020	30/06/2020	1	115 000 €	106 139 €
LE HAVRE FRANCOIS 1er	132 Rue Augustin Normand	04/03/2020	15/05/2020	28/08/2020	1	105 000 €	97 502 €
				SOUS TOTAL	9	904 500 €	840 813 €
MAROMME CLAIR JOIE II	5 Rue Charles Capelle	vente aux occupants	18/11/2019	28/07/2020	1	126 000 €	91 352 €
				SOUS TOTAL	1	126 000 €	91 352 €
MONT SAINT AIGNAN PARC DE L AUBETTE	22 Rue Thomas Becket	11/12/2018	20/09/2019	03/01/2020	1	110 000 €	69 848 €
MONT SAINT AIGNAN PARC DE L AUBETTE	28 Rue Thomas Becket	03/12/2019	17/01/2020	27/05/2020	1	105 000 €	68 406 €
MONT SAINT AIGNAN PARC DE LA BROTONNE	1 Parc de la Brotonne	vente aux occupants	20/12/2019	27/05/2020	1	142 500 €	125 535 €
MONT SAINT AIGNAN PARC DE L AUBETTE	26 Rue Thomas Becket	03/12/2019	14/02/2020	30/06/2020	1	93 000 €	58 983 €
				SOUS TOTAL	4	450 500 €	322 772 €
OISSEL CITE BEL AIR	26 Rue des violettes	05/03/2019	25/10/2019	27/02/2020	1	86 000 €	84 991 €
OISSEL CITE BEL AIR	18 Rue de la Forêt	Vente aux descendants	25/10/2019	18/02/2020	1	85 000 €	83 991 €
OISSEL CITE BEL AIR	4 Rue des Acacias	04/11/2019	20/12/2019	17/03/2020	1	90 000 €	85 880 €
OISSEL CITE BEL AIR	15 Rue de la Forêt	04/11/2019	20/12/2019	29/04/2020	1	83 000 €	78 954 €
OISSEL CONSTRUCTIONS ANCIENNES	1 Rue Georges Risler	03/12/2019	17/01/2020	29/04/2020	1	93 000 €	72 096 €
OISSEL CITE BEL AIR	25 Avenue de la Fraternité	16/01/2020	26/03/2020	30/06/2020	1	95 000 €	90 880 €
OISSEL CITE BEL AIR	24 Rue des Violettes	Vente aux descendants	26/03/2020	28/08/2020	1	86 000 €	81 954 €
OISSEL CITE BEL AIR	2 Rue de la Forêt	23/01/2020	15/05/2020	28/07/2020	1	115 000 €	110 145 €
				SOUS TOTAL	8	733 000 €	688 891 €
SAINT ARNOULT 1ERE TRANCHE	10 Allée des Pommiers	16/07/2019	25/10/2019	31/01/2020	1	105 000 €	75 647 €
SAINT ARNOULT 1ERE TRANCHE	2 Allée des Pommiers	01/10/2019	18/11/2019	11/02/2020	1	105 000 €	75 647 €
				SOUS TOTAL	2	210 000 €	151 294 €
SAINT PIERRE DE VARENGEVILLE ROUTE DU PAULU	1043 Route du Paulu	Vente aux descendants	26/03/2020	28/07/2020	1	90 000 €	73 397 €
				SOUS TOTAL	1	90 000 €	73 397 €
SAINT VALERY EN CAUX LES GOELANDS	4 Impasse des Mouettes	Vente aux descendants	18/11/2019	11/02/2020	1	110 000 €	96 021 €
SAINT VALERY EN CAUX LES GOELANDS II	8 Impasse des Stermes	03/12/2020	26/03/2020	28/07/2020	1	115 000 €	81 037 €
				SOUS TOTAL	2	225 000 €	177 058 €
SOTTEVILLE LES ROUEN IM CHAMPAGNE	113 Rue Garibaldi	04/11/2019	18/11/2019	17/03/2020	1	83 000 €	70 193 €
SOTTEVILLE LES ROUEN IM LA GARENNE	30 Place de l'Hôtel de Ville	29/08/2019	18/11/2019	27/05/2020	1	142 000 €	119 825 €
SOTTEVILLE LES ROUEN IM LA GARENNE	31 Place de l'Hôtel de Ville	26/03/2019	14/02/2020	03/06/2020	1	140 000 €	117 825 €
				SOUS TOTAL	3	365 000 €	307 843 €
TOTES CITE DES CHAMPS	38 Rue des Fresnes	09/09/2019	25/10/2019	11/02/2020	1	90 000 €	83 135 €
TOTES RESIDENCE LES POMMIERS	8 Résidence les Pommiers	03/12/2019	17/01/2020	17/03/2020	1	125 000 €	97 540 €
TOTES RESIDENCE LES POMMIERS	23 Résidence les Pommiers	04/11/2019	20/12/2020	27/05/2020	1	100 000 €	75 355 €
TOTES CITE DES CHAMPS	29 Rue des Fresnes	vente aux occupants	14/02/2020	30/06/2020	1	86 000 €	79 135 €
				SOUS TOTAL	4	401 000 €	335 165 €
VATTETOT SOUS BEAUMONT	176 Rue des Ecoles	03/12/2019	17/01/2020	31/03/2020	1	70 000 €	49 989 €
				SOUS TOTAL	1	70 000 €	49 989 €
YERVILLE	11 Résidence les Thuyas	04/11/2019	20/12/2020	29/04/2020	1	130 000 €	116 893 €
				SOUS TOTAL	1	130 000 €	116 893 €
				TOTAL GENERAL	53	5 737 400 €	4 827 457 €

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 16 octobre 2020 à 10h00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. André GAUTIER, Président, et a donné acte de la communication suivante :

(N° 13 de l'Ordre du Jour)

- CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES – CONTRÔLE - COMMUNICATION.-

En application de l'article L232-6 du Code des Juridictions Financières, j'ai été informé, en tant qu'ordonnateur, le 8 septembre 2020, que l'Office allait faire l'objet d'un contrôle de ses comptes et de sa gestion par la Chambre Régionale des Comptes pour les exercices 2014 à 2019.

Vous trouverez, en annexe 1, le document d'information avec le courrier adressé, précisant l'objet du contrôle ainsi que son déroulement qui m'a été précisé à l'occasion de la réunion d'ouverture qui s'est tenue en présence de M. le Président, le 6 octobre dernier.

Des premiers éléments, figurant en annexe 2, ont d'ores et déjà été fournis dans le courant du mois de septembre sur la plateforme dématérialisée de la Chambre.

Le contrôle devrait être achevé avant la fin de l'année et je devrai communiquer au Conseil d'Administration le rapport d'observations définitives avec les réponses apportées aux observations provisoires.

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme,
Le Directeur Général,

Le Président,

André GAUTIER