

RÉPONSE

**DE MONSIEUR CHRISTOPHE BOUSCAUD
DIRECTEUR GÉNÉRAL D'ORNE HABITAT**

() Cette réponse jointe au rapport engage la seule responsabilité de son auteur, conformément aux dispositions de l'article L. 243-5 du code des juridictions financières.*



Alençon, le 6 décembre 2024

DIRECTION GENERALE

N/Ref :
V/Ref : DGR-2024-0607
Réf. client :
Affaire suivie par : C. BOUSCAUD

CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES
Madame la Présidente
21, rue Bouquet
CS 11110

Objet : Réponses rapport
d'observations définitives

76 174 ROUEN Cedex

Lettre recommandée avec accusé de réception

Madame la Présidente,

Pour faire suite à votre courrier du 8 novembre 2024 me communiquant le rapport d'observations définitives relatif à la gestion de notre Office pour les exercices 2019 et suivants, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joints les éléments de réponses que je souhaite porter à votre attention.

J'ai bien noté que cette réponse écrite sera jointe à votre rapport définitif et qu'elle engage ma seule responsabilité.

Comme indiqué dans notre précédente réponse formulée à l'occasion de la transmission de votre rapport provisoire, je souhaite à nouveau vous signaler la contrainte générale en interne dans le suivi de votre contrôle qui a été chaotique. En effet, le changement de magistrat en charge du contrôle et l'interruption consécutive à ce changement a nécessité de remobiliser les équipes près de six mois après les premiers échanges au moment où l'ANCOLS, de son côté, ouvrait un contrôle thématique de quelques bailleurs sociaux sur leur capacité à réaliser la rénovation énergétique de leur parc conformément aux prescriptions de la Loi Climat et Résilience.

Etre soumis à deux contrôles simultanés n'est pas confortable pour les équipes au regard du surcroît de travail que cela suppose et alors qu'elles sont déjà fortement mobilisées au quotidien.

Je voudrais cependant remercier la magistrate qui a repris le contrôle pour la qualité des échanges intervenus dans le cadre de sa mission mais aussi souligner la pertinence des recommandations formulées dans ce rapport définitif que je m'engage à traiter avec la plus grande attention.

Je tiens également à remercier la Chambre d'avoir modifié une partie de ce rapport suite aux observations que nous avons formulées sur le rapport provisoire.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, mes salutations distinguées.



Le Directeur Général,

Christophe BOUSCAUD



ORNE HABITAT - Office Public de l'Habitat de l'Orne
42, rue du Général Fromentin - BP 76 - 61003 Alençon Cedex
SIRET : 49517615800014 // // // www.orne-habitat.com
Tél: 02 33 31 45 45 // // // contact@orne-habitat.com



RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES

Réceptionné à l'Office le 8 NOVEMBRE 2024

REPONSES AUX 7 RECOMMANDATIONS FORMULEES DANS LE RAPPORT AINSI QU'AUX OBSERVATIONS LIEES

Introduction :

Nous souhaitons tout d'abord, nous réjouir des points forts relevés par la chambre dans son contrôle et évoqués dans la synthèse p. 4 :

- des diagnostics étayés et complets du territoire avec une stratégie adaptée aux enjeux du territoire,
- le processus d'attribution des logements est conforme à la réglementation,
- les objectifs légaux d'accès au logement des publics prioritaires et de mixité sociale sont globalement atteints,
- l'office met en œuvre une politique active de services aux locataires dont témoigne un taux de satisfaction élevé dans les enquêtes réalisées,
- la gestion des ressources humaines n'appelle pas d'observations, les effectifs et la masse salariale sont d'ailleurs inférieurs à la médiane nationale,
- Enfin la situation financière de l'office est saine et se caractérise par un autofinancement élevé et un niveau d'endettement inférieur à la médiane.

S'agissant des points à améliorer et des recommandations formulées, voici nos réponses :

2. LE TERRITOIRE, LA GOUVERNANCE, LA STRATEGIE

- **Recommandation n°1 (performance) : Etablir un bilan de la mise en œuvre du PSP avant le vote de chaque avenant, p. 11.**

Orne Habitat a pris bonne note de cette recommandation. Ce bilan sera désormais présenté systématiquement aux membres du Conseil d'Administration avant le vote du PSP ou de l'un de ses avenants.

Orne Habitat tient, cependant, à souligner que le PSP doit être considéré comme un document de planification stratégique à long terme. Le Conseil d'Administration a approuvé la démarche proposée par la Direction Générale d'actualiser chaque année le PSP car il s'agissait précisément d'être au plus proche des besoins réels et d'ajuster en continu notre stratégie en fonction d'un contexte de plus en plus mouvant.

Chaque année, le contrôle de la gestion opérationnelle de l'Office par le Conseil d'Administration est rendu possible au travers de la présentation du rapport du Président sur la politique de l'Office qui fait un rappel des engagements votés au travers du PSP et de ses avenants et présente un bilan des réalisations et des opérations en cours, au travers du processus budgétaire et financier présenté au conseil d'administration en octobre (DOB), en décembre (PSP et budget annuel) et en avril (comptes annuels). De plus, chaque année, en avril, le rapport du directeur fait état des livraisons et des opérations en cours au 31/12/N-1.

Orne Habitat estime donc très excessif d'affirmer que les membres du Conseil d'Administration « n'ont pas connaissance de l'état de la mise en œuvre effective des précédentes stratégies » et que « dans ces conditions, leurs décisions de modifier les différents PSP ne sont pas suffisamment éclairées ».

Taux de réalisation des investissements sur la période 2019-2022

Global investissements	2019	2020	2021	2022	4 Ans
Budget voté	22 084	25 550	25 677	24 761	98 072
Comptes Annuels "Réalisation"	16 062	22 221	20 450	22 571	81 304
Taux de réalisation	72,7%	87,0%	79,6%	91,2%	82,9%

Néanmoins afin d'aller plus loin dans l'éclairage donné et pour information, l'avenant n°1 au PSP 2024 - 2033 qui sera soumis au vote le 17/12/2024, établira, dans son premier chapitre, un bilan des opérations projetées au 31/12/2024, suivant leur nature (production, démolition et réhabilitations) au regard des prévisions initiales avec l'explication des écarts (voir bilan au 31/12/2024 du PSP, annexe n° 2), tant en terme de taux de réalisation que d'impact financier sur les principaux indicateurs financiers de l'Office (autofinancement, potentiel financier et fonds de roulement).

3. LA GESTION DU PATRIMOINE

Tableau p. 15

Il semble que le total indiqué de 60 077 logements soit erroné.

Observations p. 16

Certes les mises en chantier de logements neufs ont été inférieures aux « objectifs » du PSP mais cela s'explique aisément par l'évolution du contexte :

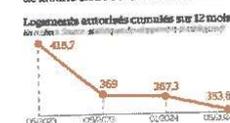
Un contexte de crise qui a créé de nouvelles contraintes économiques

L'instauration de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) en 2018 et la crise sanitaire de 2020-2021, ont conduit à la baisse des investissements des organismes du logement social. Pour notre office, depuis 6 ans, la RLS nous a privé de 10,4 M€ de ressources propres qui ont amputé d'autant nos investissements.

A la sortie de la crise sanitaire, la demande a explosé contribuant à une hausse du prix des matières premières et de l'énergie, prémices du retour de l'inflation. Avec la guerre menée par la Russie en Ukraine en 2022, celle-ci s'est installée durablement suite à une envolée des coûts de l'énergie (pétrole, gaz, électricité) se répercutant sur l'ensemble des biens.

Conjoncture La construction de logements au plus bas

La chute semble interminable : 353 800 logements ont été autorisés à la construction entre juin 2023 et mai 2024, en baisse de 15,5 % par rapport aux douze mois précédents, selon les données communiquées le 28 juin par le ministère de la Transition écologique. Au total, 226 700 logements collectifs ont été autorisés (-13,8%). Dans l'individuel, on en dénombre 127 100 (-18,4%), inférieures de 32 % aux valeurs d'avant-Covid (2019), les autorisations sur ce dernier segment de marché atteignent « leur niveau le plus bas depuis le début de l'observation de la série en 2000 », note le ministère.



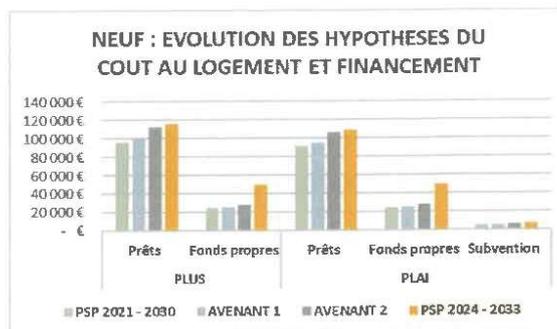
Aujourd'hui, c'est l'ensemble des acteurs économiques qui sont touchés par les conséquences dont le secteur de l'immobilier et celui du logement social en particulier. Une faible inflation et des taux d'intérêts très bas ont permis aux bailleurs sociaux de « digérer » la mise en œuvre de la RLS, aujourd'hui, c'est terminé.

En effet, le financement des investissements (neuf et réhabilitation) se fait essentiellement par des prêts de longue durée sur fonds d'épargne indexés sur le taux du livret A. Or, ce taux est passé de 0,5 % début 2022 à 3 % au 1^{er} février 2023 (il est maintenu à ce niveau élevé jusqu'au premier février 2025). A cela s'ajoute l'envolée des taxes sur le foncier bâti et de l'ensemble des coûts qui pèsent sur les comptes de résultat des organismes (salaires, énergie, transports, coûts des travaux, des diagnostics, redevances et maintenances informatiques etc...).

Malgré les dispositions prises pour permettre aux bailleurs sociaux de faire face à la difficulté d'équilibrer les opérations (allongement de la durée des emprunts, prêts de haut de bilan et titres participatifs), la production de logements sociaux n'a jamais été au plus bas (moins de 100 000 logements par an en 2021 et 2022, ce qui n'a pas permis d'atteindre l'objectif des 250 000 logements fixés pour le secteur et pour ces deux années et seulement un peu plus de 82 000 logements sociaux ont été agréés en 2023, pour un objectif de 110 000 logements, la perspective 2024 est encore plus sombre : 78 000 logements).

Une offre nouvelle difficile à financer aujourd'hui par Orne Habitat

Depuis le PSP 2021 - 2030, c'est une hausse de 37,5 % du prix de revient estimé pour un logement neuf financé PLUS ou PLAI qui est constatée pour Orne Habitat. L'Office a dû revoir chaque année ses hypothèses de prix de revient et le plan de financement des constructions pour tenir compte des coûts réels actualisés passant ainsi de 120 K€ au logement en 2020 à 165 K€ aujourd'hui.



De plus, la part des fonds propres a été réévaluée, passant de 20 à 30 % à compter de 2024 à la fois pour maîtriser la part d'endettement et maîtriser le loyer de sortie, la part de subvention, elle, n'étant pas revalorisée.

Orne Habitat a donc dû procéder, dans son PSP 2024 – 2033, au report d'opérations nouvelles face à la hausse du volume financier à mobiliser tel que prévu initialement dans le PSP 2021 – 2030.

Accélération de la transition énergétique

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite "loi Climat et Résilience" vise à accélérer la transition écologique de la société et de l'économie française. Les objectifs fixés par la loi sont particulièrement ambitieux, il s'agit d'éradiquer ce que l'on appelle les « passoires thermiques » :

- Au 1^{er} janvier 2025, interdiction de louer les logements classés en G du Diagnostic de Performance Énergétique,
- Au 1^{er} janvier 2028, seront interdits à la location les logements classés F,

- Puis au 1^{er} janvier 2034, ceux classés E.

Orne Habitat a donc revu sa stratégie patrimoniale au profit des réhabilitations énergétiques comme vous le soulignez à juste titre P. 4 § 2.

De plus, il faut noter qu'à partir du 1^{er} juillet 2024, une nouvelle version du DPE logement est entrée en vigueur, avec des effets sur la classification initiale des logements.

Conséquence : la construction de logement est au plus bas en France aujourd'hui (article OF du 12 juillet 2024, annexe 3). Orne Habitat est fatalement impacté dans ses ambitions par ce contexte de crise.

Observation p. 16 § 4 à 7

Démolition OS 2022 avenant n° 1 au PSP 2021/2030 :

On observe tout simplement un décalage des opérations de démolition inhérent aux difficultés de relogements et aux difficultés techniques (amiante, concertation riverain, autorisation DDT...) – A l'échelle de temps du PSP, 100% des démolitions planifiées seront réalisées.

	Groupe	Nbre de logts
Cours Jules Verne	-	3
Les Tuileries	6011	50
Les Vaux	7250	78
14 Rue Saint André	6490	3
Ville Close	8005	6

Ce tableau présente les démolitions réalisées en 2024 suite aux difficultés rencontrées pour délivrer les OS en 2023.

Taux d'exécution en nombre d'ordres de service de démolitions délivrés sur la période 2019-2023

Démolition	2019	2020	2021	2022	2023	5 Ans	Tx Exécution
OS PSP	0	0	49	140	266	455	56%
OS REELS	0	0	46	0	210	256	

Observation p. 17-18-19

Taux d'exécution en nombre d'ordres de service de réhabilitations délivrés sur la période 2019-2023

Réhabilitation	2019	2020	2021	2022	2023	5 Ans	Tx Exécution
OS PSP	306	483	573	199	148	1 709	67%
OS REELS	363	152	499	107	18	1 139	

Réhabilitations moyennes annuelles 2019-2023 réalisées = 227 logements par an.

Le Plan Pluriannuel d'Investissement 2025 - 2033 (base du futur avenant N°1 au PSP 2024-2033) prévoit 2 917 logements en réhabilitation - soit 324 logements / an. Objectif qui devrait être tenu sauf aléa majeur. D'autant plus que l'équipe de maîtrise d'Ouvrage a été complétée d'un septième chargé d'opération à compter du 2 septembre 2024. Nous sommes donc en désaccord avec votre affirmation p. 20 § 4.

Nous trouvons vos observations p. 16-17-18 particulièrement sévères, lorsque vous affirmez qu'en matière de gestion du patrimoine, l'Office affiche une « sous-exécution des objectifs » et « une surévaluation de la prévision » en matière de production d'offre nouvelle ou de réhabilitation ; les taux de réalisation budgétaire étant respectivement de 100.4 % et 79.0 % sur cette période 2019-2022, soit un taux moyen de réalisation de 80.3 %, ou de 96.5 % et 76.0 % entre 2019 et 2023 soit un taux moyen de réalisation de 80.5 % (voir taux de réalisation des investissements, annexe n°1).

La chambre nous invite aussi p. 16 § 7 à anticiper les évolutions économiques. Nous sommes preneurs de vos conseils en la matière, mais qui pouvait anticiper le COVID, la guerre en Ukraine et leurs conséquences aussi fortes et néfastes sur la hausse des coûts de construction, de l'inflation et des taux d'intérêt alors que les économistes et le gouvernement n'avaient rien vu venir ?

Observation p. 19 § 2 :

Vous indiquez « que l'effort de rénovation de notre patrimoine est nettement supérieur à la médiane, sans qu'il soit possible de savoir si cette situation découle ou non de l'état relativement plus dégradé du patrimoine de l'office ». Nous gérons un patrimoine ancien (46,5 ans de moyenne d'âge) avec de nombreux logements individuels chauffés à l'électricité ce qui explique en grande partie sa faible performance énergétique. D'ailleurs, notre collègue de Logissia qui exerce principalement son activité dans l'Orne présente les mêmes caractéristiques.

Cet effort que vous pointez est surtout le fruit de la politique volontariste conduite par l'office qui vise à faire face aux besoins réels de travaux sur le patrimoine au bénéfice des locataires.

Concernant les précisions sur la déclinaison des objectifs de rénovations énergétiques dans le PSP (p. 20 et 21), c'est l'objet de la création du Plan Simplifié de Stratégie Énergétique et Décarbonation dont nous attendons encore à ce jour les décrets d'application.

D'ores et déjà, le PSP est explicite sur le nombre de réhabilitations thermiques programmées qui ont toutes pour objectifs l'atteinte à minima de l'étiquette C du DPE.

Conclusion intermédiaire et recommandation n°2, p. 21 :

Nous tenons d'abord à souligner qu'Orne Habitat est totalement conforme à la réglementation en vigueur en matière de diagnostics de performance énergétique (DPE). Un DPE de moins de 10 ans est ainsi mis à disposition de chaque locataire entrant.

Concernant l'outil diagnostic comme élément d'élaboration de la stratégie patrimoniale : le DPE souffre d'un manque de stabilité/fiabilité réglementaire. Un nouvel arrêté du 25 mars 2024 modifiant de nouveau les seuils des étiquettes du diagnostic de performance énergétique, est entré en vigueur le 1^{er} juillet 2024. A ce jour la fiabilité de ce document est encore en débat. Des échanges sur des harmonisations de pratique étant en discussion pour 2026. Nous sommes donc sceptiques quant à la pertinence accrue de ces nouveaux DPE pour mesurer la qualité du parc du point de vue de sa performance thermique.

Aussi nous avons considéré que la stratégie la plus performante en terme de pertinence technique et d'efficacité de l'investissement, consiste à réaliser les DPE à l'échelle des immeubles afin de pouvoir compléter le P2SED ce qui sera fait en 2025, un budget de 400 000 € est proposé au budget qui sera approuvé par le Conseil d'administration du 17 décembre 2024.

Ainsi en 2025 Orne Habitat disposera d'une base DPE totalement fiabilisée.

Enfin nous avons parfaitement conscience que comme vous l'indiquez les « DPE Collectifs ne peuvent toutefois se substituer aux DPE Logements ». Cependant l'ensemble des données collectées dans le cadre de la réalisation d'un DPE collectifs permettent de régénérer un DPE individuel à moindre coût. Notre stratégie est donc à notre sens doublement performante.

Nous ne partageons pas votre observation dans la conclusion intermédiaire p. 21 « d'absence de vision exhaustive de la situation énergétique du parc ».

En effet, il est à noter que L'ANCOLS, dans sa synthèse du rapport du contrôle définitif du 2 décembre 2024 (contrôle thématique de la capacité des bailleurs sociaux à réaliser la rénovation énergétique de leur parc), précise page 14 que le RPLS apparaît correctement rempli (1% de DPE manquant au 1^{er} Janvier 2023) et p. 15 qu'à fin mars 2024 « l'ensemble du parc dispose d'un DPE ».

Nous ne partageons pas non plus votre observation sur le caractère « non réaliste » de notre trajectoire d'éradication des logements classés F et G du DPE.

L'ANCOLS, dans sa synthèse du rapport du contrôle définitif du 2 décembre 2024 (contrôle thématique de la capacité des bailleurs sociaux à réaliser la rénovation énergétique de leur parc), précise que pour Orne Habitat « la capacité à mener les opérations de rénovation est clairement établie » (p. 7) et souligne en synthèse des constats (p. 4) le point fort que constitue « l'équipe de maîtrise d'ouvrage correctement dimensionnée et fortement impliquée dans les interventions sur le parc existant ».

De même, nous ne partageons pas votre sentiment sur notre capacité à réaliser les travaux par rapport aux objectifs du PSP. Notre PSP traduit des orientations stratégiques, en aucun cas des objectifs opérationnels que reflètent bien mieux les budgets d'investissement. Les opérations notamment de démolition peuvent être décalées, au regard des nombreux aléas que représentent ces opérations, mais elles sont réalisées avec un différé de 12 à 24 mois.

Cf. annexe 5 : Tableau des OS 2024 – 2025.

4. LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

RAS

5. LA GESTION LOCATIVE

Observation p. 30 § 2 :

Nous sommes d'accord avec cette observation qui démontre au demeurant que la stratégie patrimoniale de l'Office est pertinente malgré les réserves évoquées dans la partie gestion du patrimoine.

Précision sur le commentaire lié à l'objectif accessibilité de la CUS p. 31 § 6 : l'engagement relatif à l'indicateur CUS accessibilité à fin 2023 était fixé à 28,66 %, le réalisé au 31/12/ 2023 est de 28.76 %, soit un taux de réalisation de l'indicateur de 100,24 %, l'objectif est donc atteint et même dépassé.

6. LA SITUATION FINANCIERE

- **Recommandation n°3 (performance) : Formaliser un plan d'actions complétant la carte des risques, p. 33.**

Suite à la mise à jour de la cartographie des risques en 2022, plusieurs nouveaux risques ont été identifiés tandis que d'autres ont été supprimés du référentiel de 2018. Sur les 216 risques recensés, seulement 3 risques majeurs ont été identifiés et 28 sont jugés prioritaires soit 31 risques à traiter au total. Ces 31 risques ont tous été repris dans le plan d'action et pour 11 d'entre eux, des actions correctives, la mise en place de contrôles ou de démarches ont déjà été identifiées et déployées.

Le choix de développer en priorité des actions pour ces 11 risques est le fait de priorité d'actions fixées en interne par l'entreprise et de la difficulté parfois à traiter un risque dont les facteurs sont exogènes. C'est le cas notamment des risques liés à l'estimation et au versement de l'APL dont le traitement dépend de la CAF ou bien encore des Interventions des entreprises, pour lesquels les moyens d'actions de l'Office sont faibles.

Observation p. 33 § 4 : il est fait mention du risque de « non-respect des règles de mise en concurrence », identifié comme peu probable et majeur. Sa cotation actuelle n'en fait pas un risque jugé prioritaire et ne nécessite donc pas qu'une action corrective soit étudiée à court terme. L'entreprise a fait le choix de ne traiter que les 31 risques prioritaires au travers de son plan d'action. D'autant que le commissaire aux comptes dans le cadre de ces travaux d'audit et de revue des procédures d'attribution des marchés et des circuits de la dépense en 2019, n'a pas identifié de risque significatif sur les finances comme vous le soulignez page 33 § 5.

- **Recommandation n°4 (régularité) : Comptabiliser les CEE comme une subvention d'investissement transférable, p. 35.**

Nous souhaitons tout d'abord préciser le contexte dans lequel nous opérons en matière de valorisation de CEE. En effet, Orne Habitat ne réalise pas de cessions de certificats d'économie d'énergie (ci-après « CEE »), mais en tant qu'entité « éligible », signe une convention avec un « obligé » (i.e. fournisseur d'énergie) par laquelle l'Office s'engage à effectuer des travaux d'investissement permettant de réaliser des économies d'énergie, en contrepartie d'une contribution financière, ou incitation financière, versée par un « obligé » qui acquiert ainsi un droit ou un dossier permettant d'obtenir des CEE.

Or le règlement comptable ANC n°2015-04 et les instructions comptables HLM précisent uniquement que les cessions de CEE sont comptabilisées en résultat d'exploitation au compte # 758 ; en référence aux articles 616-17 (modèle économique « économies d'énergie ») et 617-22 (modèle économique « négoce ») du règlement comptable ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général.

C'est dans ce contexte, non spécifiquement normalisé par l'ANC, que la commission des études comptables de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes (ci-après « CNCC ») a été amenée à répondre aux questions suivantes :

- Comment comptabiliser l'incitation financière chez l'entreprise qui la perçoit ?
- Quel traitement comptable retenir lorsque les CEE sont obtenus directement par un

« éligible », « non obligé », qui réalise des investissements d'économie d'énergie ?

La recommandation EC 2021-35, émise par cette commission de la CNCC en juillet 2021, propose de comptabiliser ces incitations financières, en tant que subventions d'investissement, au choix de l'entreprise :

- soit immédiatement en produit exceptionnel (compte #77) ;
- soit étalée en capitaux propres par le biais du compte 13 (PCG art. 312-1). Le choix de l'étalement sur le plan comptable entraînera un retraitement du point de vue fiscal.

En l'absence de position de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) sur la comptabilisation de ces incitations financières, la Commission a souhaité saisir l'ANC pour répondre à cette question.

Dans l'attente d'une réponse de l'ANC quant au traitement des incitations financières, Orne Habitat a continué à appliquer cette méthode comptable, qui respecte la prescription du règlement n°2015-04 de l'ANC et des instructions comptables HLM de comptabilisation en résultat d'exploitation (compte #758), tout en retenant un traitement comptable économiquement plus adapté au contrat signé avec l'obligé, en lissant par un produit constaté d'avance ce produit d'exploitation sur la durée d'amortissement des travaux (voir schéma comptable, annexe n°4).

Par ailleurs, conformément au règlement ANC n°2015-04 et l'article L.123-14 du Code de commerce, la méthode comptable appliquée par Orne Habitat, explicitement décrite dans l'annexe aux comptes annuels au chapitre des « principes, règles et méthodes comptables », permet bien de faire figurer les produits constatés d'avance sur CEE au passif du bilan :

- en capitaux propres « haut de bilan passif » pour la part constatée en résultat ;
- et en comptes de régularisation passif « bas de bilan passif » pour les produits CEE restant à être comptabilisés au résultat.

En conséquence, nous contestons la recommandation n°4 qualifiée d'irrégularité comptable en matière de comptabilisation des CEE sur la période contrôlée, puisque nous ne cédon pas des CEE, mais des dossiers permettant aux obligés d'obtenir des CEE contre versement d'incitations financières.

Enfin, si nous confirmons modifier notre méthode de comptabilisation des produits CEE, constitutifs d'incitations financières versées par des obligés, nous le ferons dans le cadre du règlement ANC n°2024-02 du 5 juillet 2024, qui est venu préciser le traitement comptable de ces incitations financières (article 1^{er} / Sous-section 5 / art.616-23). En effet, ce règlement en cours d'homologation ne reconnaît qu'une seule méthode de comptabilisation, à savoir celle conduisant à comptabiliser en résultat de l'exercice 100% des facturations réalisées au titre des incitations financières. Ainsi, l'Autorité des Normes Comptables n'a pas retenu la possibilité de comptabilisation en subvention d'investissement, comme évoqué dans la recommandation de la commission des études comptables de la CNCC de juillet 2021.

Observations sur le fonds de roulement et le potentiel financier p. 38 :

Nous reconnaissons que les réserves de trésorerie d'Orne Habitat, et donc ses réserves de financement des investissements sont plus faibles que la médiane des OPH, même si comme vous le soulignez page 38 § 6.2.4, « Orne Habitat est plutôt moins endetté que la moyenne » et dispose donc de marges de manœuvre en matière d'endettement ; nos annuités d'emprunts représentant 31.4 % des loyers contre 34.6 % pour la médiane OPH, classant l'office 65^{ème} sur 138 OPH sur la base du DIS 2022.

Par ailleurs, sur cette période 2016-2022, dans un objectif d'utilisation de nos excédents de trésorerie de long terme au financement de notre activité d'investissement, nous avons réalisé :

- Des remboursements anticipés d'emprunts à marges élevées pour un montant de 9.7 M€ ;
- Des rachats de patrimoine, pour 404 logements, auprès de bailleurs sociaux ou de collectivités, financés par fonds propres à hauteur de 13.4 M€.

Le tableau ci-dessous détaille les principales opérations affectant notre fonds de roulement long terme sur la période 2016-2022 :

Montants en k€	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Cumul Fonds Propres consommés
1. Remboursements anticipés d'emprunts									-9 676
Caisse des Dépôts		-5 494	-3 734						-9 228
Autres établissements bancaires			-448						-448
2. Acquisitions de patrimoine									-8 400
2.1 Eure Habitat									
Prix d'acquisition de 252 logements situés dans l'Eure			-7 330			-7 609			-14 939
Emprunts Eure Habitat repris par OH			2 990			4 199			7 189
Refinancement des emprunts repris							-650		-650
2.2 SECOMILE									-1 459
Prix d'acquisition de 39 logements situés à l'Aigle			-2 080						-2 080
Emprunts SECOMILE repris par OH			621						621
2.3 Ville d'Alençon									-3 513
Prix d'acquisition de 113 logements situés à l'Alençon			-2 418		-1 095				-3 513
Emprunts repris par OH			0		0				0
Financements par fonds propres		-5 494	-12 399	0	-1 095	-3 410	-650	0	-23 048
Impact cumulé sur fonds de roulement		-5 494	-17 893	-17 893	-18 988	-22 398	-23 048	-23 048	
Fonds de roulement au 31 décembre	33 099	28 289	12 443	11 904	13 920	8 678	9 641	12 267	
Variation du fonds de roulement	-4 810	-15 846	-539	2 016	-5 242	963	2 626		
Variation cumulée	-4 810	-20 656	-21 195	-19 179	-24 421	-23 458	-20 832		

7. LA COMMANDE PUBLIQUE

Observations p. 40

- **Recommandation n°5 (performance) : Elaborer une nomenclature des achats, p. 41.**

Nous étudierons l'opportunité de mise en place de cette nomenclature achats lorsque notre nouveau responsable juridique, actuellement en cours de recrutement, aura pris ses fonctions.

- **Recommandation n°6 (régularité) : Mettre en concurrence les commandes supérieures au seuil (Code de la commande publique) p. 39 à 42.**

Observation p. 40 § 4 : la chambre relève que nos « marchés à procédure adaptée » n'appellent pas d'observation, hormis les délais de publicité, de 7 ou 15 jours si une visite est prévue, qui paraissent trop courts. Nous allons revoir ces délais pour les rendre moins contraints.

Observation 7.2, les achats hors procédure, p. 41-42 : les prestations récurrentes d'un montant supérieur au seuil de mise en concurrence de 40 000 €, relatives à l'achat de titres-restaurants, au conseil juridique, à la fourniture de carburants feront désormais l'objet d'une mise en concurrence en bonne et due forme même si comme vous l'indiquez soit que la prestation ne s'y prête pas ou qu'une ancienne mise en concurrence avait permis de sélectionner le prestataire le plus adapté.

Nous continuerons de nous conformer au code de la commande publique en mettant en concurrence les commandes supérieures au seuil qui devrait d'ailleurs être porté à 100 000 € dès 2025.

8. LES RESSOURCES HUMAINES

- **Recommandation n°7 (régularité) : Supprimer la prime d'assiduité versée aux fonctionnaires, p. 44.**

Effectivement, afin de lutter, ou pour le moins contenir, les absences de courte durée, une prime d'assiduité a été instaurée en 2021 par accord collectif négocié avec les délégués syndicaux et étendue au bénéfice des fonctionnaires par délibération du conseil d'administration du 21 avril 2021 et reconduite chaque année dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire.

Depuis la transformation, par ordonnance du 21 février 2007, des OPHLM en Offices Publics de l'Habitat, une gestion privée du personnel en cohabitation avec le personnel fonctionnaire est en place.

Dès lors, dans un souci d'équité de traitement et de maintien d'un climat social serein, nous attribuons, dans la mesure du possible, les mêmes avantages sociaux à l'ensemble du personnel.

Le statut ne prévoit pas en effet d'attribuer une prime de présence mais autorise la sanction financière pour les agents en arrêt. Notre choix est d'attribuer un bonus aux personnes qui assurent le remplacement des collègues en cas d'absence.

Pour information, il ne reste à ce jour que 35 agents en poste avec la perspective d'un effectif de 13 personnes à horizon 2030.

La question sera abordée avec les délégués syndicaux lors de l'ouverture de la négociation annuelle obligatoire le 20 décembre 2024. Toutefois, la suppression de cette prime pour les fonctionnaires en place déstabilisera l'équité de traitement souhaité entre tous les collaborateurs, quel que soit leur statut, depuis la transformation des OPDHLM en OPH et va fragiliser le dialogue social, mais nous nous conformerons au droit.

Annexe 1 : Taux de réalisation des investissements sur la période 2019-2022

Production offre nouvelle	2019	2020	2021	2022	4 Ans
Budget voté	5 350	5 150	5 214	5 034	20 748
Comptes Annuels "Réalisation"	6 042	4 556	4 562	5 668	20 828
Taux de réalisation	112,9%	88,5%	87,5%	112,6%	100,4%
<i>Neuf & Acquisition-Amélioration</i>					
Travaux sur patrimoine existant	2019	2020	2021	2022	4 Ans
Budget voté	16 252	19 951	19 887	18 140	74 230
Comptes Annuels "Réalisation"	9 743	17 316	15 576	16 024	58 659
Taux de réalisation	59,9%	86,8%	78,3%	88,3%	79,0%
<i>Réhabilitation & Entretien Immobilisé</i>					
Démolition	2019	2020	2021	2022	4 Ans
Budget voté	100	0	0	845	945
Comptes Annuels "Réalisation"	0	0	0	348	348
Taux de réalisation	0,0%	0,0%	0,0%	41,2%	36,8%
Investissements Structure OH	2019	2020	2021	2022	4 Ans
Budget voté	382	449	576	742	2 149
Comptes Annuels "Réalisation"	277	349	312	531	1 469
Taux de réalisation	72,5%	77,7%	54,2%	71,6%	68,4%
<i>Immobilier, mobilier, informatique</i>					
Global investissements	2019	2020	2021	2022	4 Ans
Budget voté	22 084	25 550	25 677	24 761	98 072
Comptes Annuels "Réalisation"	16 062	22 221	20 450	22 571	81 304
Taux de réalisation	72,7%	87,0%	79,6%	91,2%	82,9%
Offre nouvelle + Travaux sur Pat.	2019	2020	2021	2022	4 Ans
Budget voté	21 602	25 101	25 101	23 174	174 716
Comptes Annuels "Réalisation"	15 785	21 872	20 138	21 692	140 312
Taux de réalisation	73,1%	87,1%	80,2%	93,6%	80,3%

Annexe 2 : bilan des réalisations - projet d'avenant n° 1 au PSP 2024-2033



PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE 2024-2033

Avenant n° 1 au 31/12/2024

Conseil d'Administration du 17/12/2024





I – BILAN AU 31/12/2024 DE L'EXECUTION DU PSP 2024 – 2033



I. TAUX DE REALISATION EN NOMBRE D'ORDRES DE SERVICE REELS/ PSP 2024 - 2033 (hors maisons-relais et gendarmeries)

PRODUCTION LIS	PSP 2024 - 2033												
	2023	2024	REPORTS	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	CURTUL
OS PSP 2024 - 2033	147	83	104	63	25	38	20	58	25	25			525
OS PSP REEL (report/anticipé)	185	166	55										672 AVEC 2023
OS LANCEES SUR L'ANNEE	82	107											107
TAUX DE REALISATION	34%	64%											20%

2023 : Lancement de l'opération Alençon, rue de Verdun (38 logements) prévue initialement en 2024.

Opérations 2023 reportées en 2024 : 123 logements : Opérations NPNRU nécessitant de long temps de concertation + Equilibre financier des opérations nécessitant de nombreuses reprises d'études et/ou de consultation d'entreprises :

CHARENCEY	Le Bourg	4	logements
DOMFRONT EN POIRAIE	Foncier Colombier	12	
FLERS	Rue de la Motte Ango - NPNRU	6	
FLERS	NPNRU - Foncier Monod	12	
FLERS	Ex-Trésorerie - ACV	6	
FLERS	Résidence Monge - ACV	42	
HAUTERIVE	Les Petits Champs	5	
L'AIGLE	Bois Robert - VEFA	28	
L'AIGLE	Bois Robert PSLA - VEFA	8	

Ajustement de la programmation le nombre de logements de l'opération Joseph Ruest à La Ferté Macé inscrit initialement pour 8 logements finalement porté à 6 et celui du programme Les Nobels (foncier Monod) à Flers inscrit pour 22 logements et finalement ajusté à 18 logements, soit un total de 166 logements à lancer en production sur 2024.

Opérations 2024 dont l'OS sera lancé début 2025 : 4 opérations dont la phase pré-opérationnelle a été lancée en 2024, pour un total de 20 logements.

Opérations 2024 reportées : 35 logements :

ALENGON	Rue des Frères Nivard	5	OS 2025
ARGENTAN	NPNRU - Av. Foch	10	OS 2025
FLERS	NPNRU - Les Nobels	18	Au lieu de 22 logts OS 2025
REMAILARD	4 rue des Moulins	2	OS 2025

DEMOLITION ILS	PSP 2024 - 2033											CUMUL
	2023	2024	REPORTS 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
OS PSP 2024 - 2033	216	161	54	104	86	114		60				619
OS PSP REEL (report/anticip)	266	217	1									216
OS LANCES SUR L'ANNEE	210	216										216
TAUX DE REALISATION	79%	100%										35%

Opérations 2023 reportées en 2024 : 56 logements ; soit un total de 217 logements prévus à démôlir en 2024

ARGENTAN TH 11 Aisacé Lorraine

BELLEME Ville Close

Opérations 2024 reportées : 1 logement :

ARGENTAN 15 rue Victor Hugo

1. Refus d'autorisation de la DDT - OS 2025

REHABILITATION ILS	PSP 2024 - 2033											CUMUL
	2023	2024	REPORTS 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
OS PSP 2024 - 2033	173	341	230	226	258	197	232	309	319	365	282	2960
OS PSP REEL (report/anticip)	173	555	279									3133
OS LANCES SUR L'ANNEE	18	249										249
TAUX DE REALISATION	10%	45%										5%

Opérations 2023 reportées en 2024 : 157 logements :

AUBE La Mangardière

ALENCON Rue de l'Ecusson

FLERS Terrain Poucault

ARGENTAN Les Hauts de Saint Michel

L'AIGLE Rimbaud, Verlaire

2024 : 4 opérations lancées par anticipation pour un total de 57 logements, portant à 555 le nombre de logements dont la réhabilitation est à lancer en 2024.

Opérations 2024 dont l'OS sera lancé début 2025 : 5 opérations dont la phase pré-opérationnelle a été lancée en 2024, pour un total de 157 logements.

- Opérations 2024 reportées : 2 opérations de réhabilitation pour un total de 122 logements :
 - FLERS La Béguinière 56 Réhabilitation Métrise d'œuvre - Nombres concertations NPNRU OS 2025
 - L'AIGLE Les Vaux 66 Finalem, inscrit dans le programme « Seconde Vie » de l'Etat : dans l'attente accord DDT OS 2025
 - MORTAGNE Cité Giraud 3 Opération impossible à équilibrer financièrement, vente prévue après travaux (E) OS 2025
 - ARGENTAN Les Hauts de Saint Michel 20 Prévû en démolition en accord avec la collectivité
 - L'AIGLE Saint Barthélémy 4 Opération impossible à équilibrer financièrement, vente prévue après travaux (E)

2. BILAN FINANCIER : impacts des écarts de réalisation sur les principaux indicateurs financiers

Montants en k€	Année 2023			Année 2024		
	PSP 2024-2033	Avenant n°1	Écarts	PSP 2024-2033	Avenant n°1	Écarts
Potentiel financier à terminaison début d'année	I 8 035	8 035	0	3 578	4 220	642
Autofinancement net	II 7 122	7 236	114	7 240	7 714	474
Potentiel financier à terminaison fin d'année	III = I + II 3 578	4 220	642	4 511	14 035	9 504
Fonds de Roulement LT à terminaison	IV 11 400	12 522	1 122	12 449	22 427	9 978
<i>Explication des principaux écarts :</i>						
Fonds de Roulement LT à terminaison à l'ouverture						
Autofinancement net			114			1 122
Fonds propres investis en travaux				- 6 176	- 3 560	474
Fonds propres investis en démolitions	- 1 333	- 942	391			2 616
Fonds propres investis en opérations nouvelles				- 4 495	- 3 889	606
Autres variations du potentiel financier						
Changement de méthode comptable des CEE						
Provisions pour risques et charges	4 975	5 341	366	5 128	5 491	363
Fonds de Roulement LT à terminaison à la clôture	IV		871			9 131

Année 2023 : les impacts financiers sont peu significatifs, à l'avenant n°1, le potentiel financier et le fonds de roulement LT à terminaison sont supérieurs de 0.6 M€ et 1.1 M€ à la prévision du PSP 2024-2033 voté en décembre 2023 ;

Année 2024 : le fonds de roulement LT à l'avenant n°1 est supérieur de 10 M€ à celui prévu au PSP 2024-2033, voté en décembre 2023, dont :

- + 4.0 M€ liés à un changement de méthode comptable sur la comptabilisation des CEE ;
- + 3.2 M€ de fonds propres dont la consommation est retardée suite aux écarts constatés sur le lancement des OS de production LLS et de réhabilitation ;
- + 0.5 M€ d'autofinancement net ;
- + 0.4 M€ au titre des provisions pour risques et charges (PGE, PCIC, provisions pour désamiantage, provision pour charges « petits d'emploi », IDR, ...).

Annexe 3 : article Ouest France du 12 juillet 2024

4 France

Ouest-France
Vendredi 12 juillet 2024

Le secteur du bâtiment a perdu 25 000 emplois

La construction neuve est mal-en-point et la rénovation ne parvient pas à compenser. Résultat, l'emploi est en berne au premier trimestre 2024. A la crise du secteur s'ajoute l'incertitude politique.

C'est une chute que rien ne semble pouvoir limiter. Le secteur du bâtiment enregistre des records historiques... vers le bas. Selon la Fédération française du bâtiment (FFB) qui vient de publier la conjoncture des premiers mois de l'année 2024, le logement neuf tombe à 264 000 logements commencés un tendance annuelle : son plus bas niveau depuis 1985.

En promotion immobilière, les ventes aux particuliers chutent également. « 2024 affiche le plus mauvais premier trimestre depuis l'origine de la série (1985) », écrit la FFB dans sa note.

Autre record : la vente de maisons hors lotissement ne représente plus que 50 000 ventes par an. Un feu de paille comparé aux 170 000 ventes de 2007 - son année record - ou aux 130 000 ventes de 2022. « Les particuliers ne veulent plus de maisons individuelles », assure Hugues Vanet, gérant de l'entreprise Bouchard Construction, située à Montgermont (Ille-et-Vilaine) et spécialisée dans la réhabilitation.

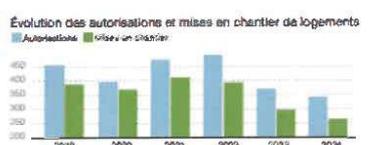
« Un épicure paquebot »

Cette mauvaise santé du secteur a des répercussions sur l'emploi. Environ 25 000 emplois ont été perdus entre le premier trimestre de 2023 et celui de 2024, estime la FFB, dont 16 200 postes de salariés et 8 600 en intérim.

« Malheureusement, à ce jour, on n'est qu'un début. Et nous allons vers une grande glissade vers le fin de l'année 2024 », commente le président de la FFB, Olivier Salleron. Lui pèse 150 000 emplois perdus d'ici à 2025 si aucune renouveau vers le neuf



Le secteur recorde la suppression de 150 000 emplois d'ici à la fin de l'année. (Photo: Thierry Chast, D.L.R. - Images: FFB - Immatriculé: D.L.R.)



n'est entreprise, 300 000 emplois en comptant les emplois intérimaires. De son côté, le géant de Bouchard Construction, qui compte cinquante-deux salariés, n'a pas eu à financer pour le moment : « Néanmoins, nous avons réduit notre personnel intérimaire. »

Ces pertes d'emplois s'expliquent aussi par un nombre de démissions d'entreprises qui augmente et rebaisse son niveau d'investissement. « Le bâtiment est un épicure paquebot, il met un temps fou à s'arrêter. En revanche, il mettra autant de temps à repartir. Ce qu'on est en train de cramer là, on va le payer dans les dix prochaines années », alerte Hugues Vanet.

Des solutions politiques Dans le secteur de l'immobilier-ventes, les entreprises sont encore en croissance mais la progression manque le pas. La réforme « brutale », selon les termes de la FFB - de MaPrimeRenov', appuie un peu. Les professionnels du secteur appellent donc à un sursaut du côté des politiques publiques.

MaPrimeRenov' : reste à charge en baisse

Un décret a paru va augmenter le part maximum remboursée lors de travaux de rénovation énergétique. Explications.

Pour relancer la rénovation énergétique des logements, le gouvernement avait escompté en mai dernier les conditions d'accès de France-MaPrimeRenov'. Les montages sont à nouveau pris en compte jusqu'à fin 2024 et la présentation obligatoire d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) a été reportée. Presque deux mois plus tard, le ministère du Logement va plus loin. Un décret a été signé pour diminuer la reste à charge des ménages. Il sera publié dans les prochains jours, confirme à Ouest-France le cabinet de Guillaume Haskarben, coordonnateur une information de L'Infolibre.

Qu'est-ce qui va changer ?

MaPrimeRenov' est trop souvent perçue comme une usine à gaz. Mais, en clair, cette nouvelle disposition modifie le plafonnement du montant total des aides, perçues par le ménage concerné. Ce plafond s'échelonne aujourd'hui de 40 à 100 % de la somme à régler, selon les ressources du foyer. A partir du 1^{er} janvier 2025, le plafond maximal passera à 60 %.



Au MaPrimeRenov' : la reste à charge diminue. (Photo: Guillaume Haskarben, Ouest-France)

À partir du 1^{er} janvier 2025, le taux d'accréditation de MaPrimeRenov' passera de 60 % à 80 %, pour les ménages aux ressources intermédiaires et de 40 % à 60 %, pour les ménages aux ressources supérieures », précise le ministère du Logement.

Samuel AUFRAY.

La modération en ligne vue par le réseau X

Laurant Bueac, directeur de la France pour X (ex-Twitter), répond aux critiques nées depuis le rachat du réseau par Elon Musk.

Laurant Bueac est le directeur France du réseau social X, racheté en octobre 2022 par Elon Musk. Présent au West wall festival à Carhaix (Finistère), il répond aux critiques sur ce réseau social, où les trolls, l'humour, voire le chantage trouvent place.



Laurant Bueac, directeur du réseau social X en France. (Photo: Ouest-France)

Sans comédie ? « Non, et heureusement, assurément. Notre principe est simple et suit la loi : tout peut être dit, à condition que cela soit légal. Quand c'est légal (appelés au meeting, à la haine raciale, diffamation, harcèlement...), c'est traité immédiatement. On doit sinon pouvoir tout dire, même si nous ne sommes pas d'accord. »

« Reste à savoir si le réseau, avec ses 550 millions de posts par jour, a les moyens de cette vérification. Les dernières élections législatives ont une nouvelle fois montré que les positions radicales étaient largement présentes sur X. Avec l'intelligence artificielle, notre réponse est immédiate quand il n'y a pas d'ambiguïté. Nos modérateurs (dont nous avons en langage technique sur 2 200 au total) répondent aux questions plus précises. »

Face aux fausses informations, l'entreprise mise sur sa « note de la communauté » de sont 800 000 contributeurs, sélectionnés avec des critères d'expertise et de respectabilité dans différents pays. « Comment ça marche ? » « On peut dire que la Terre est plate. Ce n'est pas illégal, mais faux. Avec notre communauté, on va signaler sous ce post une note qui le démontre scientifiquement. »

Laurant Bueac annonce également de nouveaux services sur le réseau, comme les lives d'emploi. « L'autre grande évolution est sur le paiement. Aux Etats-Unis, X souhaite lancer un système de paiement de pair à pair, avant la fin de l'année, voire des transactions financières plus évoluées par le suite. »

Élisabeth MONTAUFRAY-BUREAU.

« Je veux faire baisser le coût de la construction »

Entretien



Véronique Bédague, présidente directrice générale du groupe immobilier Neody. (Photo: Neody)

En 2022, votre plan stratégique s'appelait Imagine 2026. Pouvez-vous déjà imaginer 2024 ? Personne ne pouvait imaginer la hausse des coûts des matériaux et la remontée brutale des taux d'intérêt. En d'autres, le volume de logements neufs a baissé de 40 % en France. Il est forcément s'ajuster à cette nouvelle donne de marché. En revanche, le plan Imagine 2026 reste le colonne vertébrale de notre stratégie. Dont

celui de la ville durable. Nous aurons déjà effectué un pivot sur notre activité d'aménagement et de promotion, notamment avec Neody Transformation des services et Neody Héritage.

Plus question de concevoir la ville sans regarder ce qui est « déjà là », sans perdre empreintes carbone.

« Je veux faire baisser le coût de la construction. L'ancien gouvernement a laissé faire et beaucoup de citoyens sont maintenant « collés au sol » et ne peuvent plus bouger. Le logement doit devenir une cause nationale. »

« Il faut aussi réfléchir à un vrai parcours global du logement en repensant la question de la maison individuelle. Il faut également revoir la fiscalité de l'investissement immobilier. Aujourd'hui, quand vous investissez dans l'immobilier vous êtes davantage impôts qu'en achetant une obligation d'Etat. »

Pour le Zen (titre artificiellement noté), il a imposé un regard différent sur l'utilisation des fonciers et c'est bien. Il faut maintenant laisser de l'initiative aux maires. Ce sont sur leur terrain acteurs dans les territoires.

Quelles seraient pour vous les mesures efficaces du futur nouveau gouvernement ? Il faut un gouvernement qui mette les

measures efficaces du futur nouveau gouvernement ? Il faut un gouvernement qui mette les

measures efficaces du futur nouveau gouvernement ? Il faut un gouvernement qui mette les

measures efficaces du futur nouveau gouvernement ? Il faut un gouvernement qui mette les

measures efficaces du futur nouveau gouvernement ? Il faut un gouvernement qui mette les

measures efficaces du futur nouveau gouvernement ? Il faut un gouvernement qui mette les

measures efficaces du futur nouveau gouvernement ? Il faut un gouvernement qui mette les

measures efficaces du futur nouveau gouvernement ? Il faut un gouvernement qui mette les

measures efficaces du futur nouveau gouvernement ? Il faut un gouvernement qui mette les

Annexe 4 : schéma de comptabilisation des CEE

A titre d'illustration, si nous facturons 100 000 € au titre des contrats d'incitation financières, dans le cadre de travaux d'économies d'énergie sur des immeubles collectifs, avec un composant chauffage amorti sur 20 ans, les impacts comptables seront les suivants :

Date	Compte	Libellé	Débit	Crédit
01/01/2022	758	Facturation CEE		100 000
01/01/2022	512	Banque	100 000	
31/12/2022	487	Produit constaté d'avance		95 000
31/12/2022	758	Facturation CEE	95 000	
31/12/2023	487	Produit constaté d'avance	5 000	
31/12/2023	758	Facturation CEE		5 000
31/12/2024	487	Produit constaté d'avance	5 000	
31/12/2024	758	Facturation CEE		5 000
Dito jusqu'au 31/12/2041				

Les impacts bilanciels seraient donc les suivants :

ACTIF	2022	PASSIF	2022
		Résultat	5 000
		Réserves	
		Capitaux propres	5 000
Trésorerie	100 000	Produits constatés d'avance	95 000
TOTAL ACTIF	100 000	TOTAL PASSIF	100 000

ACTIF	2023	PASSIF	2023
		Résultat	5 000
		Réserves	5 000
		Capitaux propres	10 000
Trésorerie	100 000	Produits constatés d'avance	90 000
TOTAL ACTIF	100 000	TOTAL PASSIF	100 000

ACTIF	2024	PASSIF	2024
		Résultat	5 000
		Réserves	10 000
		Capitaux propres	15 000
Trésorerie	100 000	Produits constatés d'avance	85 000
TOTAL ACTIF	100 000	TOTAL PASSIF	100 000

ACTIF	2041	PASSIF	2041
		Résultat	5 000
		Réserves	95 000
		Capitaux propres	100 000
Trésorerie	100 000	Produits constatés d'avance	0
TOTAL ACTIF	100 000	TOTAL PASSIF	100 000

Annexe 5 : Tableau des OS 2024 – 2025.

OPH ORNE HABITAT - PRODUCTION NEUVE - ACQUISITION AMELIORATION - 2024-2025

LIVRAISON 2024	Nombre de logements	Montant Opération (TTC)	DATE D'OS	Livraison
FLERS - Acquisition Amélioration de 3 logements dans le cadre du FNPRU - 1 logt en "Droit commun" - 22 Rue Desarbènes	4	381 403,53	29/03/2023	18/03/2024
LA FERTE MACÉ - Construction d'une gendarmerie et de 13 logements	13	4 540 139,17	31/01/2023	14/02/2024
ALENCON - Acquisition Amélioration de 15 logements - Rue de la Fatale Aïza Toïtes	15	2 709 143,17	28/04/2019	15/12/2024
TOTAL LIVRAISONS 2024	32	4 800 646,87		
OS 2024	Nombre de logements	Montant Opération (TTC)	DATE D'OS	Livraison
L'ANGILE - Bois Robert (VEFA) - Construction de 28 logements	28	4 583 746,93	02/08/2024	15/07/2026
FLERS - Acquisition Amélioration de 6 logements - Rue Guy Millet (Andréa Trésorère)	6	1 675 439,33	02/08/2024	01/07/2026
FLERS - Acquisition Amélioration de 42 logements - "Résidence Miquel" 9 Rue Givélet	5	1 588 672,33	02/09/2024	01/11/2025
HAUTEVILLE - Construction de 5 logements individuels - "Les Petits Champs"	42	6 471 275,58	18/10/2024	01/12/2025
DOMFRONT EN POIRAI - DOMFRONT - Rue du Colombier - Construction de 12 logements	5	591 458,09	23/12/2024	nov-25
FLERS - Construction de 6 logements dans le cadre du FNPRU - "La Motte Asage"	12	2 390 700,39	12/11/2024	30/08/2026
ALENCON - Construction d'une gendarmerie et de 69 logements - "Rue Maître Libère Krig"	6	1 153 420,56	28/06/2024	30/07/2025
TOTAL OS 2024	69	20 180 234,10	31/05/2024	01/06/2026
TOTAL OS 2024	101	44 980 880,97		
LIVRAISON 2025	Nombre de logements	Montant Opération (TTC)	DATE D'OS	Livraison
TOURBOUVRE AU PERCHE - RANDONNAI - Route de Saint Anne - Espace Azuré Métra - Construction de 4 logements et 1 commerce	4	599 448,97	30/06/2023	01/01/2025
GACE - Construction d'une gendarmerie et de 8 logements	8	3 658 742,68	20/10/2023	01/08/2025
SAINTE GERVAISE DE LA COUCHE - Construction de 5 logements - Route de Bellou	5	1 028 944,12	04/12/2023	01/07/2025
ALENCON - Rue de Verdun (VEFA) - Construction de 30 logements	30	3 089 670,30	28/12/2023	01/12/2025
ALENCON - Rue de Verdun (VEFA) - Construction de 8 PSA	8	1 515 916,58	28/12/2023	01/12/2025
TOTAL LIVRAISON 2025	55	11 800 740,45		
OS 2025	Nombre de logements	Montant Opération (TTC)	DATE D'OS	Livraison
TOURBOUVRE AU PERCHE - TOURBOUVRE - Cité du Jusseau - Construction de 4 logements	4	592 820,24	15 2025 -	
TOURBOUVRE - "Le Parc" Avenue du Chevalier de Tourouvre - Construction de 6 logements	6	762 864,14	15 2025 -	
LA FERTE MACÉ - Construction de 6 logements - "Rue Joseph Pons"	4	1 175 313,56	15 2025 -	
REMAILARD EN PERCHE - REMAILARD - Construction de 2 logements - 4 Rue des Moulins	4	549 814,21	15 2025 -	
CHARENCEY-SAINT MAURICE LES CHARENCEY - Construction de 4 logements - Rue de Paris	4	633 722,83	15 2025 -	
VIMOUTIERS - Construction de 20 logements - Rue du Président Mitterrand (Les Toiteries)	20	4 144 865,62	15 2025 -	
ALENCON - Construction de 45 logements - "Oscarbuisson" Ancien réseau pro (3 marches)	45	8 167 500,00	15 2025 -	
LONGNY LES VILLAGES - BELLEFLEUR SUR ETRE - Construction de 4 logements - "Le Minéral 2"	4	775 640,14	15 2025 -	
FLERS - Construction de 18 logements dans le cadre du FNPRU - Résidence des Volants	18	2 883 092,58	15 2025 -	
ARGENTAN - Avenue du Maréchal Foch (foncier Mermas) - Constructeurs de 10 logements dans le cadre du FNPRU	10	1 717 863,58	15 2025 -	
L'ANGILE - Construction de 8 logements dans le cadre du FNPRU - Fossier Sapinière	8	1 670 880,71	15 2025 -	
FLERS - Construction de 44 logements - Route de Ger (VEFA)	44	7 050 000,00	15 2025 -	
ARGENTAN - Acquisition (PBO) de 3 logements - Napoléon III	3	600 000,00	15 2025 -	
TOTAL OS 2025	176	30 638 346,49		

OPH ORNE HABITAT - REHABILITATIONS - 2024-2025

LIVRAISON 2024	Nombre de logements	Montant Opération (TTC)	DATE D'OS	Livraison
ALENCON - Réhabilitation de 46 logements - 33 Rue Anatole France	46	2 317 249,25	10/11/2023	17/01/2024
RIVES D'ANDAMBE - LA CHAPELLE D'ANDAMBE - Réhabilitation de 12 logements en conception-réalisation - Les Pommes	12	792 630,94	08/12/2023	13/03/2024
AURE - Réhabilitation de 9 logts en Conception-Réalisation - LA MANGEARDIERE "RUE DU MESNAR"	9	681 855,83	05/01/2024	31/04/2024
CEAUCÉ - Réhabilitation de 12 logts en Conception-Réalisation - Le Stade 2ème tranche - Rue du Mont Margarin	12	811 359,43	15/02/2024	22/05/2024
LA CHAPELLE MONTLIEUX - Réhabilitation de 16 logements en conception-réalisation - Chemin de la Ronderie	16	882 761,69	09/04/2024	30/08/2024
LA CHAPELLE MONTLIEUX - Réhabilitation de 12 logements en conception-réalisation - Le Plan d'Eau	12	693 594,83	03/06/2024	30/12/2024
LE MERLEAULT - Réhabilitation de 12 logements individuels et 10 logements collectifs - "Le Moulin à vent"	22	1 651 520,23	02/09/2024	20/12/2024
TOTAL LIVRAISONS 2024	129	7 831 002,00		
OPERATION EN COURS 2024 - LIVRAISON 2025/2026	Nombre de logements	Montant Opération (TTC)	DATE D'OS	Livraison
CHAMPSECRET - Réhabilitation de 18 logements en conception-réalisation - 42 à 67 Rue des Bolssoilers	18	1 238 209,55	15/04/2024	20/04/2025
GACE - Réhabilitation de 6 logements individuels et 12 logements collectifs - "Madignon"	18	1 068 727,71	30/05/2024	20/04/2025
PERCHE EN NOCE - Réhabilitation de 19 logements en conception-réalisation - "L'Orchardes"	19	1 256 094,00	15/10/2024	24/09/2025
FLERS - Quartier Saint Michel - Réhabilitation de 80 logements - "Terrains Foucault"	80	4 919 333,04	18/10/2024	mar-26
L'ANGILE - Réhabilitation de 40 logements - La Madeline bâtiment Rimbaud Verlebe	40	1 205 528,79	04/11/2024	mars-26
TOTAL OPERATIONS EN COURS 2024	175	19 667 895,13		
OS 2025	Nombre de logements	Montant Opération (TTC)	DATE D'OS	Livraison
GOUFFERN EN AUGÉ - Réhabilitation de 5 logements en conception-réalisation - 3 rue Notre Dame des Loges	5	401 267,48	15 2025 -	2025
ARGENTAN - Réhabilitation de 15 logements en conception-réalisation - "Rue Yves Sylvestre"	15	1 351 232,45	15 2025 -	2025
SEES - Réhabilitation de 30 logements en conception-réalisation - "La Serre aux Bonis" - 1 impasse Jacques Prévert	30	2 100 000,00	15 2025 -	2025
MORTAGNE AU PERCHE - CRÉ GIRAUD - Réhabilitation de 3 logements en conception-réalisation	3	228 285,19	15 2025 -	2025
RIVES D'ANDAMBE - CDUTERNE - Réhabilitation de 7 logts en Conception-Réalisation - "Beau Soleil" Rue des Mésanges	7	434 000,00	15 2025 -	2025
CONDÉ SUR SARTHE - Réhabilitation de 20 logements en conception-réalisation - "L'Alce 1"	20	1 240 000,00	15 2025 -	2025
MOULIN LA MARCHÉ - Réhabilitation de 4 logements en conception-réalisation - Immeuble Lorigois - Rue Jean Guabin	4	288 250,00	15 2025 -	2025
MORTAGNE AU PERCHE - Réhabilitation de 19 logements en conception-réalisation - "Cité Mopit"	19	1 386 500,00	15 2025 -	2025
ALENCON - Réhabilitation de 5 logements - 42 Rue de l'Évasion	5	617 778,66	15 2025 -	2025
SEES - Réhabilitation de 48 logements - Rue de Verdun	48	2 575 475,85	15 2025 -	2025
ALENCON - Réhabilitation de 105 logements - Boulevard Duchamps	105	4 620 000,00	15 2025 -	2025
FLERS - Réhabilitation de 56 logements - Béguinière - 2-4-6-8-10 Rue André Jaunay - 12-14 Rue Henri Gouslin	56	2 458 778,90	25 2025 -	2027
ARGENTAN - Réhabilitation de 84 logements - "Vallée d'Age"	84	3 696 000,00	15 2025 -	2027
DOMFRONT EN POIRAI - Réhabilitation de 4 logements - Rue du Docteur Barabé	4	294 000,00	25 2025 -	2027
DOMFRONT EN POIRAI - Réhabilitation de 11 logements - "Vol Nouvelle"	11	808 500,00	25 2025 -	2027
PERCHE EN NOCE - Réhabilitation de 16 logements - "Mouchardière"	16	1 176 000,00	25 2025 -	2027
SAINTE GERVAISE DE LA COUCHE - Réhabilitation de 15 logements - Impasse de Chauvirgy	15	768 000,00	25 2025 -	2027
MORTAGNE AU PERCHE - Réhabilitation de 20 logements - "Le Cadran Solaire"	20	960 000,00	25 2025 -	2027
ÉCHAUFFOUR - Réhabilitation d'un logement - Grande Rue	1	75 000,00	25 2025 -	2027
TOTAL OS 2025	465	21 266 068,33		

OPH ORNE HABITAT - DEMOLITIONS - 2024-2025

LIVRAISON 2024		Nombre de logements	Opération	DATE D'OS	Livraison
FLEERS - Démolition de 76 logements - Les Fresneaux - Bâtiments Normandie-Bretagne-Alsace-Anjou-Bourgogne-Touraine	75	668965,07	15/05/2023	06/01/2024	
L'AIGLE - "Les Vaux" Démolition de 78 logements - Rue Roger Provost Bâtiments Surcouf et Tourville	78	1944577,71	30/06/2023	05/06/2024	
BELLEME - Démolition de 6 logements - Ville Close	6	255712,36	31/01/2024	09/09/2024	
L'AIGLE - Démolition de 32 logements - Rue Charles Clouet - Bâtiment Franche Comté	31	484537,52	29/03/2024	30/08/2024	
OS et/ou LIVRAISON 2025		Nombre de logements	Opération	DATE D'OS	Livraison
FLEERS - Démolition de 60 logements - Le Pont Féron - Bâtiments Papillons, libellules, abeilles	60	738974,78	31/10/2024	mars-25	
ARGENTAN - Démolition d'un logement - 15 rue Victor Hugo	15	28162,4	15 2025	25 2025	
LA FERTE MACÉ - Démolition de 12 logements 6, 8 rue Pellerie / 10,12 Louvel	28	378000	15 2025	25 2025	
VIMOUTIERS - Démolition de 63 logements - Les Tulleries - Tranche 310-12 Gavlin / 7 bis-7 ter- 8 bis-8 ter Schweitzer	68	945000	15 2025	25 2025	
ARGENTAN - Démolition de 20 logements collectifs - 1-3 rue du Moulin à vent	20	270000	15 2025	25 2025	
ALENÇON - Démolition de 23 logements - 25 Rue Aristote France	23	310000	15 2025	25 2025	
FLEERS - Les Landelles Démolition de 12 logements	12	162000	15 2025	25 2025	
DOMFRONT Voie Nouvelle - 2 Logements	2	27000	15 2025	25 2025	

06 décembre 2024

21



« La société a le droit de demander compte à tout agent public de son administration »
Article 15 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen

Chambre régionale des comptes Normandie

21 rue Bouquet

CS 11110

76174 ROUEN Cedex

Tél. : 02 35 07 92 00

www.ccomptes.fr/fr/crc-normandie