

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20230203-2279-DE-1-1
Date de télétransmission : 09/02/2023
Date de réception préfecture : 09/02/2023

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND

Directeur général



Pas de Calais Habitat

4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



PAS DE CALAIS HABITAT **Office Public de l'Habitat**

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 3 FÉVRIER 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Madame MENU, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Monsieur CAGIN, Monsieur CHERET, Monsieur DECLEMY, Madame DEFLANDRE, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PEZE, Monsieur PILCH, Madame ROSSIGNOL, Madame VAN HEGHE.

Excusés : Madame BRAS qui a donné pouvoir à Madame DUHEN, Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.

Débat d'orientation budgétaire pour l'année 2023

Rapporteur : PRESIDENT

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 25 février 2022 a délibéré à l'unanimité le projet politique de l'Office pour la durée du mandat.

Le projet est structuré autour de cinq axes :

1. Des enjeux et des contraintes structurants pour l'Office
2. Accompagner dans le logement
3. Accompagner par le logement

4. Réinscrire le patrimoine de l'Office dans une perspective de long terme
5. Les salariés de l'Office, acteurs clefs du projet et du changement

Le débat d'orientation budgétaire permet l'expression des administrateurs sur l'orientation qu'ils souhaitent donner à l'Office pour l'année à venir à travers le budget qui sera débattu et délibéré le 17 mars prochain.

La mise en perspective des orientations politiques de l'Office à travers le prisme de la situation économique, sociale, financière qui prévaut en ce début d'année pose les bases du débat. Si un parallélisme devait être fait, le débat d'orientation budgétaire est au projet politique délibéré, ce qu'une convention annuelle d'application est à une convention cadre pluriannuelle. Les éléments nécessaires au débat sont en conséquence organisés selon le même plan que celui du projet politique.

I. DES ENJEUX ET DES CONTRAINTES STRUCTURANTS POUR L'OFFICE

Le contexte financier pèsera lourdement sur le budget 2023. L'augmentation générale des prix constatée en 2022 (5.9 %) devrait se poursuivre en 2023, même si un ralentissement à 4.8 % est aujourd'hui anticipé.

L'inflation 2022 et l'inflation anticipée pour 2023 pèse sur l'activité de l'Office par 4 biais différents :

1. L'augmentation du coût des chantiers et de l'ensemble des consommations intermédiaires

A titre d'exemple, des appels d'offres de travaux sortent aujourd'hui avec des surcoûts de 15 à 25 % par rapport aux prix usuellement constatés. Dans les domaines des consommations intermédiaires (énergie, biens manufacturés...) les hausses sont très variables mais néanmoins présentes. L'énergie est un cas à part, avec des variations de grandes ampleurs (prix multiplié par 3 à 4 depuis 2 ans).

2. L'augmentation des taux d'intérêt, et donc du taux du Livret A, sur lequel sont indexés les emprunts de l'Office

Aujourd'hui les 840 millions d'euros de capital restant dus sur les emprunts de l'Office auprès de la CDC sont répartis en 3 catégories :

- 6.73 % à taux fixe
- 0.27 % à simple révisabilité.

Dans ce cas, les évolutions du taux du Livret A se répercutent immédiatement sur la charge financière

- 98 % à double révisabilité.

Dans ce cas, l'évolution du taux Livret A est amortie par un échelonnement de l'amortissement de façon à lisser l'augmentation des annuités.

Si cette double révisabilité protège l'Office de la brutalité de l'évolution du taux, elle ne gomme pas son impact à long terme.

Pour mémoire, l'Office a commencé l'année 2022 avec le taux du Livret A à 0.5 %. Au premier février le taux a atteint 1 % ; au premier août 2 % ; 3 % au premier février 2023.

Si l'inflation diminue progressivement dans le courant de l'année, le taux pourrait rester à 3 % ; sinon une nouvelle hausse pourrait intervenir au 1^{er} août 2023. Une hausse de 1 % du taux du Livret A coûte, toute chose égale par ailleurs, 3.4 millions d'euros à l'Office.

3. L'augmentation du coût du travail

Celui-ci s'exprime à travers l'augmentation du montant du SMIC (6.47 % depuis le 1^{er} janvier 2022) et du relèvement du minimum de rémunération de certains emplois dans le cadre de la convention collective.

4. L'augmentation des taxes foncières acquittées par l'Office

Les bases ont ainsi augmenté en moyenne de 3.49 % en 2022 et une hausse de 7.1 % est attendue en 2023. A cette augmentation des bases, il convient d'ajouter une augmentation possible/probable des taux dans la mesure où la taxe foncière est l'un des derniers leviers financiers des collectivités, qui elles-mêmes subissent une pression inflationniste.

Au titre des contraintes exogènes pesant sur la situation financière de l'Office, demeure toujours la réduction de loyers de solidarité qui varie chaque année entre 7.11 millions d'euros et 7.33 millions d'euros, corrigée du lissage de la cotisation à la CGLLS.

II. ACCOMPAGNER DANS LE LOGEMENT

L'accompagnement dans le logement correspond au cœur du métier de l'Office puisque l'on parle ici de son activité locative. Pour l'année 2023 les principaux enjeux ont trait à :

- La résorption de la vacance technique, à l'optimisation de la vacance démolition et de la vacance vente, à la clarification de la vacance des accessoires au logement,
- La poursuite de l'adaptation des logements au vieillissement,
- L'évaluation de la politique en faveur de l'accès des jeunes au logement,
- La poursuite de l'accompagnement des locataires rencontrant des difficultés économiques.

La vacance technique est structurellement élevée chez Pas-de-Calais habitat puisque 4.87 % du parc est concerné. Il s'agit des logements qui ne sont pas reloués du fait de leur état technique insatisfaisant. Ce sont près de 2 000 logements qui ne sont ainsi pas disponibles pour satisfaire la demande de logements sociaux.

La résorption de cette vacance technique passe le plus souvent par la mobilisation de crédit de classe 6 (fonctionnement), plus exceptionnellement par des crédits de classe 2 (investissement).

Le goulot d'étranglement financier concerne bien évidemment les crédits de fonctionnement. Les années 2021 et 2022 ont permis l'engagement d'une politique de reconquête de la vacance technique. Mais malgré la mobilisation de 1.27 millions d'euros de crédits de fonctionnement sur ces 2 années et de 357 000 euros de crédit d'investissement en 2022, la vacance technique ne diminue pas et augmente même de 2.6 % entre 2021 et 2022.

Il existe donc un réel enjeu budgétaire autour de l'objectif de la reconquête de la vacance technique. Indirectement, le programme de réhabilitation y concourra.

En ce qui concerne la vacance démolition (1 351 logements) et la vacance vente (159 logements) l'enjeu pour 2023 est l'optimisation des délais entre la libération du logement et sa démolition/vente.

La question de la vacance des accessoires aux logements (garage, parking) doit être posée car elle s'élève à plus de 1 500. Le niveau des loyers semble être trop élevé à certains endroits (fruit du calcul d'équilibre d'opération) ; à d'autres endroits c'est l'utilité même du parking ou du garage qui est posé étant donné les facilités de stationnement sur l'espace public.

L'adaptation des logements au vieillissement de la population est un sujet pérenne et d'envergure pour l'ensemble des bailleurs.

Le développement d'un habitat spécifique est l'une des voies pour répondre à cet enjeu de société. Ce n'est pas le seul et quantitativement l'enjeu se situe beaucoup plus sur l'adaptation au grand âge des logements existants.

L'Office mène depuis de nombreuses années une politique d'adaptation des équipements sanitaires du logement. Il bénéficie pour cela de dégrèvements de taxes foncières qui couvrent (dans la limite du montant de la taxe foncière) la totalité des coûts.

En 2022, l'investissement consenti a été de 4.78 millions d'euros. Cette politique a vocation à être poursuivie, voire amplifiée. A plus long terme, la question de l'équipement en ascenseur de certaines résidences à l'occasion d'une réhabilitation concourra à cet objectif.

La politique « 1 jeune, 1 logement » initiée en 2014 mériterait d'être évaluée afin de

garantir son efficacité à moyen et long termes. Les modalités pratiques de l'accompagnement social du jeune locataire apparaissent clairement améliorables, notamment au travers d'échanges plus nombreux avec les équipes du Département en ce qui concerne les jeunes sortant de l'ASE.

Le modèle opérationnel du « loyer tout compris » devrait également être revu car en l'état il retarde la prise d'autonomie du jeune majeur et n'est pas financièrement bordé.

L'étude stratégique territorialisée sur les besoins en logements à horizon de 10 ans, menée par l'Office en lien avec le Département apporte un éclairage par bassin de vie sur les besoins en logements pour les personnes âgées et pour les jeunes. Cette étude sera présentée au Conseil d'administration du 17 mars 2023.

La politique de l'Office en faveur des personnes âgées et des jeunes pourrait être au cœur de la future politique d'abattement de la TFPB (à partir de 2024, mais à négocier en 2023) car il apparaît que le modèle actuel des conventions d'abattement est arrivé au bout de ce qu'il pouvait produire. L'enjeu économique est de taille pour l'office puisque ce ne sont pas moins de 3.78 millions d'euros d'abattement qu'ont été obtenus en 2022 (mais 3.36 millions d'euros attendus en 2023).

Enfin, l'accompagnement dans le logement continuera de se faire en 2023 à travers la décision de ne pas expulser les locataires en situation de pauvreté. Une première évaluation du dispositif sur les années 2021 et 2022 sera menée dans le courant de l'année 2023.

III. ACCOMPAGNEMENT PAR LE LOGEMENT

A travers l'item « accompagnement par le logement » Pas-de-Calais habitat fait complètement valoir sa vocation sociale, voir sa spécificité.

Dans ce domaine l'enjeu principal dans l'année 2023 sera de poser les bases d'un partenariat renforcé avec les autres acteurs de l'accompagnement social que sont le Département, la CAF, les CCAS...

L'enjeu pour l'Office est d'être à l'avenir plus en position d'ensemblier et facilitateur de proximité, en lien avec les partenaires institutionnels, qu'en position d'acteur direct avec le risque de doublon et au final d'une mauvaise utilisation de l'argent public.

La valeur ajoutée de l'Office réside dans ce domaine dans sa proximité au quotidien des locataires. C'est celle-ci qu'il convient de valoriser dans une chaîne de valeur partenariale.

IV. REINSCRIRE LE PATRIMOINE DE L'OFFICE DANS UNE PERSPECTIVE DE LONG TERME

La politique patrimoniale de l'Office pour 2023 sera composée des opérations en cours, préalables à l'adoption du PMT 2022-2024, et des premières dépenses du PMT 2022-2024.

L'impact budgétaire du PMT 2022-2024 sera faible car il ne portera que sur des études préalables à la phase travaux.

On peut estimer qu'à 95 % le budget dédié aux programmes neufs, aux réhabilitations, aux démolitions, aux locaux spécifiques et aux logements individuels découlera des programmations antérieures au PMT 2022-2024.

Il n'en sera pas de même dès l'année 2024 où la montée en puissance de l'investissement du PMT 2022-2024 commencera à se faire sentir.

A ce stade des études, il n'est pas possible de chiffrer exactement le montant de l'investissement du PMT 2022-2024, mais sur base d'un coût moyen de 55 000 euros par logement, la dépense en investissement se montera d'ici à 2029 à 240 millions d'euros.

Ces investissements sont indispensables pour assurer la pérennité du patrimoine de l'Office, son attractivité et en conséquence une partie du chiffre d'affaires de l'Office.

Ces investissements auront un impact fort sur les équilibres économiques de l'Office puisque chaque tranche de 10 millions d'investissement se traduit par environ 550 000 euros de charges supplémentaires en amortissement et en intérêts financiers.

Ces investissements vont ainsi dégrader dans un premier temps les ratios prudentiels de l'Office au point de les faire possiblement descendre en-dessous de 3 % d'autofinancement en moyenne triennale glissante.

Il ne s'agit pas pour autant d'un investissement risqué. Il s'agit d'un choix stratégique assumé visant à remettre l'Office sur les rails d'un fonctionnement pérenne.

La question du financement du futur PMT 2025-2030 demeurera en revanche toujours ouverte.

V. LES SALAIRES DE L'OFFICE, ACTEURS CLEFS DU PROJET ET DU CHANGEMENT

Les réorganisations engagées depuis 18 mois au sein de l'Office porteront leurs fruits en 2023.

La réorganisation des territoires, qui favorise le travail en transversalité entre l'exploitation, le commercial et le social-recouvrement, enrichira qualitativement l'activité des salariés concernés et améliorera le service rendu aux locataires que ce

soit au titre de l'accompagnement dans le logement ou au titre de l'accompagnement par le logement.

Dans le cas particulier des territoires ruraux, la généralisation aux agences de Lumbres et de St-Pol-sur-Ternoise de l'expérimentation de Croisilles permettra un traitement juste des locataires des territoires concernés, permettra le traitement de la vacance et ouvre la voie à un développement de l'activité de l'Office dans les territoires ruraux, en cohérence avec la politique du Département dans ces mêmes territoires.

Les réorganisations des Directions des ressources humaines, du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage et des politiques clients et solidarités contribueront au développement de relations équilibrées entre le siège et les territoires.

La création d'une Direction de la performance permettra quant à elle d'insuffler un supplément de culture de gestion et de recherche de la performance dans un environnement qui l'exige de plus en plus.

La contrainte budgétaire qui pèse sur l'Office amènera à quasiment figer les recrutements extérieurs et à privilégier les mobilités internes.

La question des parcours professionnels, et de la formation qu'ils appellent, devient ainsi une question centrale de la question RH au sein de l'Office.

Dans le contexte actuel d'inflation la question des rémunérations prend une place centrale dans le dialogue social. Les attentes des salariés et notamment de ceux des catégories C1 et C2 sont fortes dans un contexte d'augmentation du prix des biens et services de première nécessité.

Des mécanismes correctifs ont néanmoins été déployés en 2022 :

- Augmentation du SMIC de 6.47 %, soit une dépense supplémentaire de 302 000 euros pour l'Office en 2022. Il en découle une croissance du nombre de salariés payés au SMIC de 82 au 1^{er} janvier 2022 à 156 au 1^{er} janvier 2023
- Augmentation des planchers de rémunération de certaines catégories de personnel au titre de la convention collective des OPH, sont une dépense supplémentaire de 228 700 euros pour l'Office en 2022
- L'attribution d'une prime exceptionnelle de pouvoir d'achat de 400 000 euros aux personnels de l'Office des catégories C1, C2 et C3 (avec dégressivité de 600 euros à 300 euros par personne).

Au total, ce sont plus de 900 000 euros de dépenses supplémentaires qui sont intervenues en 2022 en faveur du pouvoir d'achat des salariés.

En ce qui concerne la structure générale des rémunérations, Pas-de-Calais habitat se caractérise par une part importante accordée aux mesures collectives (prime vacances, prime de résultat, intéressement, mutuelle, prévoyance, tickets-restaurant, CESU, retraite supplémentaire).

Ces mesures représentent 20 % du coût total des rémunérations. Concrètement cela signifie qu'en moyenne la rémunération versée à un salarié est supérieure de 25 % au montant mensuel.

La question des rémunérations demeure néanmoins pour l'année 2023. Il conviendrait donc d'envisager une mesure conjoncturelle de pouvoir d'achat ; les défis financiers que l'Office doit relever dans les prochaines années s'opposant à un engagement pérenne en dehors d'une approche consolidée des différents accords qui régissent les relations entre l'Office et ses salariés.

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ prennent acte de la tenue du débat d'orientation budgétaire 2023 sur la base des orientations figurant au rapport.

Décision adoptée à l'unanimité