

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20231215-6860-DE-1-1
Date de télétransmission : 22/12/2023
Date de réception préfecture : 22/12/2023

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 15 DÉCEMBRE 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Madame DEFLANDRE, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MENU, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PEZE.

Excusés : Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame VAN HEGHE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK.
Monsieur DECLEMY.

Débat d'orientation budgétaire 2024

Rapporteur : PRESIDENT

I – PERSPECTIVES MACROECONOMIQUES

Après des années 2021, 2022 et 2023 particulièrement instables d'un point de vue économique (envolée du coût de l'énergie et des taux d'intérêts, inflation se généralisant aux secteurs industriels et des services), l'année 2024 est annoncée plus stable avec un taux du livret inchangé à 3% jusqu'en février 2025 sur décision du gouvernement et un taux d'inflation en diminution attendu à moins de 3% sur l'année 2024 (4% en novembre 2023 en moyenne annuelle glissante contre 5,2% en 2022).

En ce qui concerne le coût de l'énergie deux tendances antagonistes sont à l'œuvre : la baisse du coût de l'énergie par rapport au pic de 2022 et l'augmentation constante de son coût sur le long terme, hors pics conjoncturels. De ce fait, il faut s'attendre à une tendance haussière, renforcée par la disparition progressive des boucliers tarifaires et autres régulations relevant de la sphère politique.

En ce qui concerne le coût du travail, après plusieurs hausses du SMIC, des augmentations moindres sont probables en 2024 du fait du reflux de l'inflation.

En ce qui concerne, le coût de la construction, les normes en vigueur (RE 2020 et Nouveaux DPE) génèrent des surcoûts qui s'ajoutent à ceux de l'inflation.

II – ENJEUX BUDGETAIRES – SECTION DE FONCTIONNEMENT

- **II.1 – Produits**

Loyers

L'augmentation des loyers votée en Conseil d'administration en octobre dernier pour l'année 2024 à hauteur de 3,5 % devrait en théorie protéger l'Office de l'inflation dès lors que celle-ci baisse bien au niveau anticipé. Dans la pratique, les risques sur les impayés (cf. infra) et des taux d'inflation sectorielle supérieurs à la moyenne (énergie et BTP) pourraient contribuer à relativiser la bonne tenue des recettes de l'Office en 2024.

La réduction de loyer de solidarité (RLS) mise en œuvre depuis 2018 continuera de peser lourdement sur le montants des loyers perçus, puisque nette de la diminution de la cotisation à la CGLLS, elle devrait osciller en 2024 entre 7 et 8 millions d'euros (chiffres précis connus au printemps 2024).

Reconquête technique

L'office a engagé depuis 2021 une politique de reconquête de la vacance technique de son parc, afin de répondre aux besoins de logements sociaux dans le département et de générer un surplus de chiffre d'affaire.

Avec 2 000 logements en vacances techniques, l'Office perd chaque année de l'ordre de 9 millions d'euros de chiffre d'affaire. L'enjeu de la reconquête est donc central pour l'entreprise. La subvention de 4 millions d'euros allouée en 2024 par le Département du Pas-de-Calais pour la remise en état de 400 logements en vacance technique lourde (de l'ordre de 10 000 euros de coût au logement) devrait générer à l'horizon 2025 plus de 1,5 million de chiffre d'affaire annuel supplémentaire.

- **II.2 - Charges**

Charges financières

Entre 2021 et 2023 les charges financières ont augmenté de près de 40%, du fait principalement de la multiplication par six du taux du livret A. Le blocage à 3% du niveau de ce dernier jusqu'en février 2025 aura un effet stabilisateur évident.

Par ailleurs, le remboursement intégral des derniers SWAP au 31 décembre 2023 (par anticipation d'un mois par rapport à l'échéance initiale) permet d'aborder l'année 2024 débarrassé du poids de ce qui fut une aventure financière incompatible avec le modèle économique du logement social.

L'impact de la production patrimoniale (réhabilitation et neuf) sur la charge financière ne se fera en revanche que peu sentir en 2024 dans la mesure où les emprunts ne sont

souscrits qu'à la mise en service (les besoins en investissements sont couverts par les fonds propres pendant la phase des travaux).

Impayés de loyers

Les impayés de loyers ont augmenté de 6,5% au cours des 2 dernières années, ce qui est à la fois beaucoup quantitativement (+850 000 euros) et peu au regard de l'ampleur des chocs inflationnistes vécus par les locataires. Au 31 décembre 2023, le stock des impayés de loyers devrait s'élever à plus de 13 millions d'euros.

La composition structurelle des impayés est en revanche plus problématique, puisque l'augmentation constatée découle exclusivement des impayés présents (+28%), tandis que les impayés partis régressent de 8% (du fait d'une politique de récupération des dettes dynamique et d'une baisse du taux de rotation dans le parc, qui mécaniquement réduit les impayés partis).

L'augmentation des impayés présents découle à la fois d'une augmentation du nombre de ménages concernés et d'une augmentation du montant de l'impayé pour ceux qui étaient déjà en dette vis-à-vis de l'Office.

Les ménages de moins de 30 ans représentent 20% des ménages en impayés alors qu'ils ne représentent que 11% des ménages logés dans le parc de l'office. Pour la moitié d'entre eux, la dette est supérieure à 400 euros.

Les nouveaux entrants sont également particulièrement concernés par les impayés, puisqu'un quart des situations d'impayés concernent des locataires ayant moins de 2 ans d'ancienneté dans leur logement. La part des locataires entrés dans leur logement au cours des douze derniers mois et en situation d'impayé s'élève à 30%.

Confronté à cette situation, l'office doit renforcer en 2024 l'accompagnement social des locataires entrants, en lien avec les CCAS et les services du Département.

Impôts et taxes

Le montant total des impôts et taxes payés entre 2021 et 2023 a augmenté de 4,6 millions, soit 16%. La part des impôts et taxes qui est à la charge de l'office a augmenté de 3,5 millions, principalement du fait de l'augmentation de la TFPB. L'augmentation constante de cette dernière au cours des dernières années (et la tendance devrait se poursuivre en 2024 et dans les années à venir) découle de la suppression de la taxe d'habitation qui a pour conséquence de restreindre le levier fiscal des collectivités.

La part des impôts et taxes récupérables auprès des locataires est composée de manière quasi-exclusive par la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui a augmenté de près de 40% en 2 ans. La tendance est là aussi à une hausse régulière moyenne à l'échelle de l'office pour les prochaines années.

En ce qui concerne la TFPB, l'enjeu budgétaire pour l'office est la mise en œuvre de la politique d'abattement à hauteur de 40% dans les quartiers en politique de la ville. L'abattement représente aujourd'hui 3,7 millions d'euros. Conçue en 2001 comme une mesure de correction des valeurs locatives élevées dans les quartiers de grands ensembles, l'abattement s'est, après 2015, transformé en politique de « retour sur investissement » de la part des collectivités et de l'Etat. Aujourd'hui, en moyenne à l'échelle régionale, chaque euro d'abattement dont bénéficie un bailleur génère 1,2 euro de dépenses pour le bailleur. L'abattement de TFPB est donc une politique à rendement budgétaire négatif pour les bailleurs. La renégociation des conventions en 2024 pour la période 2025-2030 sera un moment important pour les budgets 2025 et au-delà.

Energie

Entre 2021 et 2023, le coût des énergies à la charge de l'office a augmenté de 89%, dans la mesure où l'entreprise ne pouvait bénéficier du bouclier tarifaire. Comme évoqué dans les éléments de contexte, la hausse devrait se poursuivre en 2024 mais s'inscrire dans le trend haussier du long terme et non dans les fluctuations conjoncturelles de court terme (sauf aléas, par définition imprévisibles).

Il en sera probablement de même du coût des énergies récupérées auprès des locataires puisque les boucliers tarifaires / tarifs réglementés devrait demeurer jusqu'à la fin de l'année 2024, même si leurs modalités devraient être moins protectrices qu'au plus fort de la crise.

Entretien courant

L'entretien courant du parc (23 millions d'euros en 2023 ; 2/3 à la charge de l'office , 1/3 à la charge des locataires) a connu une hausse de près de 14% entre 2021 et 2023. Les différents indices de révision des prix des marchés dans ce secteur d'activité laissent à penser que les coûts devraient être plus ou stables en 2024, les hausses liées au pic inflationniste ayant déjà été enregistrées (sauf aléas, bien sûr).

Masse salariale

L'office est parvenu à contenir sa masse salariale au cours des 3 dernières années. Ce résultat a été obtenu par une diminution des effectifs de 3,75% et une quasi-stagnation de la masse salariale chargées. Le gain obtenu par réduction des effectifs a été affecté pour partie à l'embauche de profils experts manquant chez Pas-de-Calais habitat et indispensables à la transformation de l'entreprise pour que celle-ci retrouve une performance globale compatible avec sa pérennité à long terme, pour partie à l'augmentation des rémunérations, principalement sous forme de primes annuelles. Par exemple en 2023, une prime exceptionnelle de pouvoir d'achat (exemptée de cotisations et d'impôts pour les salaires inférieurs à 3 fois le SMIC) de 1 000 euros a été versée. Pour les salariés au SMIC, elle correspondait à 6% de la rémunération annuelle hors primes, nonobstant l'augmentation de 4,03 % du SMIC en raison de l'inflation.

Malgré les efforts de rémunération réalisés en 2022 et 2023 dans un contexte économique compliqué pour l'entreprise, il conviendrait d'envisager pour l'année 2024 :

- une augmentation de la valeur du point (pour mémoire celle-ci est intervenue dans la fonction publique), qui n'a pas varié au sein de l'office depuis 2017 ; les augmentations générales ou quasi-générales intervenues depuis 2017 s'étant faites par ajout de points, c'est-à-dire de manière linéaire ou quasi-linéaire et non proportionnelle. Hors augmentation du SMIC et des minima de la convention collective, les augmentations générales cumulées depuis 2017 se sont traduites par des augmentations de 2, 6,7 ou 8 points selon le niveau de rémunération du salarié. La valeur du point est de 6,3449 euros brut.
- une décompression de la pyramide des rémunérations pour les catégories impactées par la hausse de la valeur du SMIC (nombre de salariés rémunérés au SMIC multiplié par 6 en deux ans du fait de l'augmentation de ce dernier).

Il en va de la protection des salariés contre l'augmentation du coût de la vie, de la

cohésion sociale au sein de l'entreprise, de la motivation des équipes dans un contexte nécessitant l'amélioration de la performance globale de l'office et donc l'acquisition de nouveaux réflexes et de nouvelles postures.

III – ENJEUX BUDGETAIRES – SECTION D'INVESTISSEMENT

- **III.1 – Produits**

Les subventions

Hors projets expérimentaux, les subventions en investissements sont généralement ciblées vers des objectifs de performance énergétique. L'office a ainsi bénéficié de subventions européennes au cours des dernières années, ainsi que d'une subvention de 3 millions d'euros du Département du Pas-de-Calais en 2020.

La difficulté rencontrée aujourd'hui pour bénéficier de nouvelles subventions est de développer des projets de réhabilitation dont la performance va au-delà des exigences légales, dont les surcoûts excèdent quelques fois le montant des dites subventions. Cette absence de retour sur investissement prive *de facto* les bailleurs les moins riches de la possibilité d'appeler ces subventions de performance.

Le mur d'investissement auquel les bailleurs sociaux sont confrontés pour la réhabilitation thermique de leur parc (étude FNOPH 2022) incite cependant les pouvoirs publics à envisager l'accompagnement des bailleurs dans la stricte mise en œuvre de la loi climat et résilience (interdiction de la location des logements dont le DPE est G en 2025, est F en 2028, est E en 2034), de l'atteinte de l'objectif « Fit for 55 » de l'union européenne (-55% de gaz à effet de serre en 2030 par rapport à 1990) et de la stratégie nationale bas carbone au l'horizon 2050.

Le besoin en fonds propres de l'office dans les dix prochaines années est estimé à 150 millions d'euros (100 millions en investissement, 50 millions en fonctionnement) pour pouvoir faire face à ses obligations en termes de réhabilitation. La question du recours à un subventionnement de l'office à cette hauteur est un sujet prégnant qui devra progresser en 2024.

Les emprunts

La politique de l'office dans ce domaine est extrêmement classique puisque les projets de réhabilitations ou de constructions neuves sont financés auprès de la Banque des Territoires au titre de son rôle de collecteur de l'épargne du livret A et donc à un coût indexé sur celui du livret A. La stabilité de ce dernier jusqu'en 2025 ouvre une période de lisibilité pour l'office.

Pour mémoire, l'accroissement du coût des projets de maîtrise d'ouvrage depuis 3 ans se traduit par une mobilisation accrue des fonds propres de l'office. Communément, le taux de fonds propres appelé aujourd'hui oscille entre 17 et 20%, quand il était de 7% en 2020.

Au-delà son activité d'intermédiation financière classique, la Banque des Territoires accompagne aujourd'hui les bailleurs dans leur besoin de financement en proposant des prêts dont l'échéance est allongée et/ou le taux bonifié. Si la bonification du taux produit un gain pour le bailleur, le simple allongement sans bonification ne fait qu'étaler la charge de la dette et donc la diminue à court terme mais l'augmente en cumulée sur la durée du prêt.

- **III.2 - Charges**

- Le coût des travaux**

Le coût des travaux en sortie d'appel d'offre est aujourd'hui de 15% à 25% plus élevé qu'il y a 3 ou 4 ans. Cette inflation compromet aujourd'hui l'équilibre des opérations, à moins d'augmenter le recours au fonds propres (cf. supra), mais ceux-ci ne sont pas sans limite.

L'instabilité réglementaire depuis 3 ans en ce qui concerne les DPE se traduit par un besoin d'adaptation du Plan à Moyen Terme de l'office dans la mesure où la performance la plus mauvaise d'un logement entre la performance thermique et la performance en GES détermine la performance retenue au regard des obligations de la loi climat et résilience. Ainsi, selon les premiers résultats de l'étude sur la stratégie énergétique de l'office, le nombre de logements en catégorie A pourrait être 10 fois moindre et le nombre de logements en catégorie G 40% plus nombreux que si l'on s'en tient au seul diagnostic de performance thermique.

Concrètement cela signifie que des logements thermiquement performants vont devoir connaître des changements de vecteurs énergétiques (au détriment du gaz), y compris des logements alimentés par des chaufferies collectives ne recourant pas aux ENR.

Par ailleurs, l'inflation des 2 dernières années amène à revoir de l'estimation du coût des réhabilitations, qui sont en moyenne passées de 55 000 euros au logement en 2021 à 65 000 – 70 000 euros au logement aujourd'hui.

- L'amortissement de la dette**

L'amortissement de la dette ne devrait pas connaître d'évolutions significatives en 2024 dans la mesure où les emprunts sont souscrits à l'achèvement des travaux (cf. supra). Or c'est à partir de 2025, et plus encore en 2026, 2027 et 2028 que le PMT 2022-2024 produira ses effets du point de vue de la charge en investissement.

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 2024 sur la base des orientations figurant au rapport.

Décision adoptée à l'unanimité