

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240216-7379-DE-1-1
Date de télétransmission : 26/02/2024
Date de réception préfecture : 26/02/2024

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 16 FÉVRIER 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur DHAUSSY, 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, Madame ROSSIGNOL.

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

Gestion Dettes & Placements 2023 & 2024

Direction finances
Rapporteur : M. [REDACTED]

Il est fait la présentation aux membres du Conseil d'administration, du rapport annuel de la gestion de la dette et des placements pour l'exercice 2023 ainsi que des propositions d'orientations pour l'exercice 2024.

ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

1° Environnement macroéconomique 2023 & perspectives 2024

À court terme, les dernières informations disponibles suggèrent une croissance à 0,8 % pour l'année 2023. En 2024, la croissance de 0.9% serait davantage tirée par la consommation des ménages, sous l'effet du repli de l'inflation, bénéfique au pouvoir d'achat des salaires, et de la baisse du taux d'épargne.

Par conséquent si l'économie sort lentement des périodes de crise, cela pèsera sur le chômage estimé en augmentation à 7.8% à horizon 2025 contre 7.3% (prévision) en 2023.

En 2026, l'économie française renouerait avec les créations nettes d'emplois, à la faveur d'une croissance du PIB plus forte (1.6%) avec un taux de chômage en reflux à 7.5%.

L'inflation, qui a atteint un pic début 2023, continuerait à refluer : après une moyenne annuelle de 5,7 % en 2023, elle diminuerait fortement, à 2,5 % en 2024 aidée notamment par les prix de l'énergie. L'inflation reviendrait à 2 % au plus tard d'ici 2025 sous réserve d'absence de nouveau choc sur les matières premières importées.

Après un creux en 2024 sous l'effet notamment du resserrement monétaire, l'investissement des entreprises retrouverait du dynamisme à partir de 2025 à la faveur de la baisse de l'inflation avec comme corollaire un desserrement monétaire.

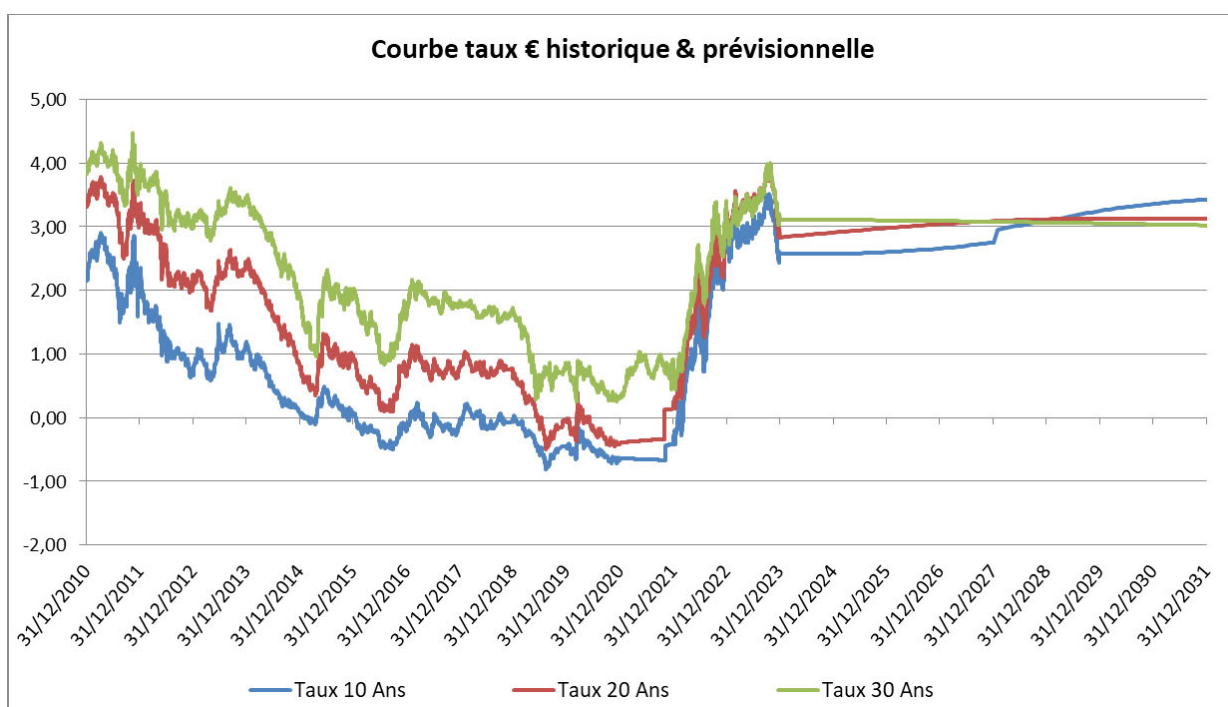
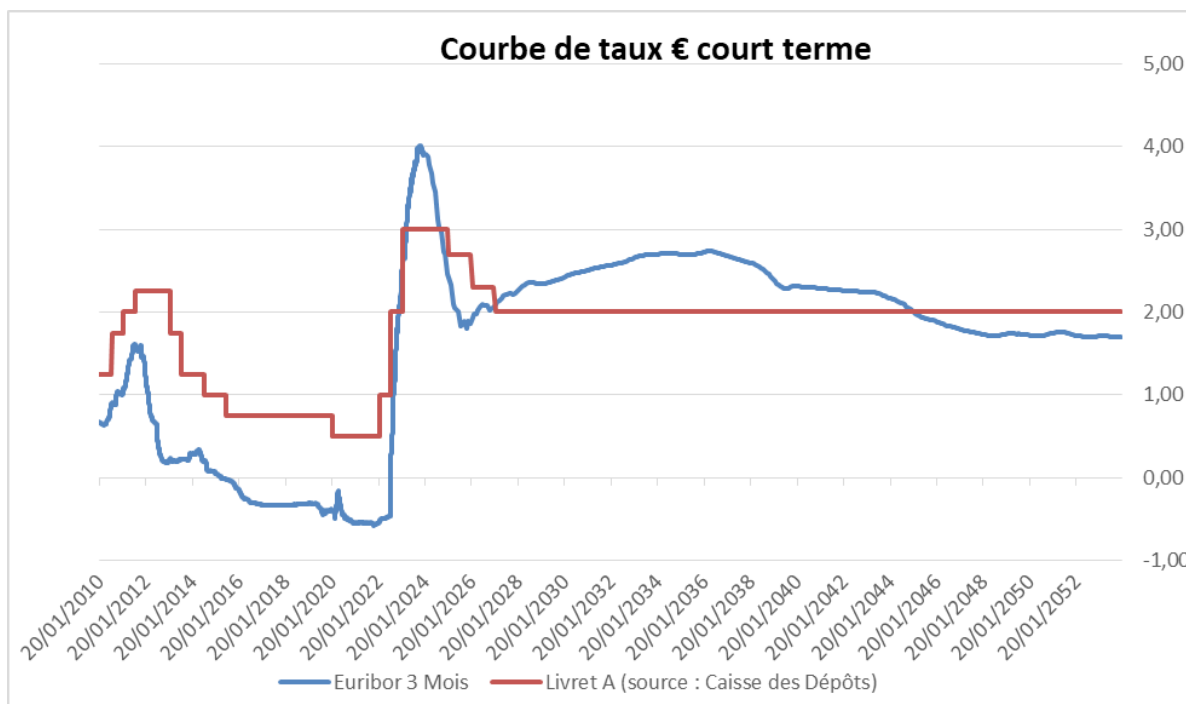
2° Evolution des Taux d'intérêts

La BCE a confirmé la fin du relèvement de ses taux directeurs et d'ajouter qu'elle aborde maintenant une phase dite « plateau » sans en préciser la durée pour se réserver une totale liberté d'appréciation de la conjoncture.

Toutefois, si la BCE avait trop tardé à remonter ses taux face à l'essor de l'inflation, il ne faudrait pas que, par excès de prudence, elle tarde trop à les abaisser face à la désinflation qui s'amorce...et une perspective de croissance notoirement insuffisante à 0.8% anticipé pour 2024.

A date, les marchés anticipent pour 2024 au moins cinq baisses de 25 points de base, qui porteraient le taux de dépôt à 2,75 % dans 12 mois.

3° Graphiques : Historique & Prévision de Taux (Janvier 2024)



DETTE

I - REALISATION DE LA STRATEGIE – DETTE - : EXERCICE 2023

L'encours des dettes financières et quasi-fonds propres de Pas-de-Calais habitat s'élève au 31 décembre 2023 à 1 071 M€ pour une durée résiduelle pondérée du CRD d'environ 21,24 ans (2022 : 21,9 ans). Le taux moyen de la dette est de 2,94% inclus couverture (2022 : 2,10 %).

1° Ventilation de la dette par indice

➤ Dette indexée sur Livret A => 74,6% de l'encours total

Au 31/12/2023, l'encours des prêts indexés sur le Livret A est de 799,1 M€ (2022 : 803,1 M€). Le taux moyen de la dette y compris couverture est de 3,37% (2022 : 2,25%).

Nota : Le montant des mobilisations des prêts réglementés en 2023 est de 5,6 M€ pour un budget prévu de 20,9 M€ : cet écart correspond aux délais de traitement administratif des dossiers ainsi qu'à l'ajustement des mobilisations aux dates de mises en services réelles.

➤ Dette à taux fixe => 22,4% de l'encours total

Au 31/12/2023, l'encours des prêts à taux fixe est de 240,2 M€ (2022 : 263,1 M€). Le taux moyen de la dette est de 1,85% (2022 : 1,66%).

Nota : Le montant des mobilisations du prêt non réglementé en 2023 est de 20 M€ pour un budget prévu de 24,8 M€ : cet écart correspond à l'ajustement du montant aux dépenses réelles.

➤ Dette à taux variable => 0,12% de l'encours total

Au 31/12/2023, l'encours des prêts indexés sur le taux EURIBOR est de 1,3 M€ (2022 : 2,15 M€). Le taux moyen de la dette est de 4,39% (2022 : 0,45%).

➤ Dette indexée sur TMO => 0,05% de l'encours total

Au 31/12/2023, l'encours des prêts indexés sur TMO est de 0,6 M€ (2022 : 0,7 M€). Le taux moyen de la dette est de 3,68% (2022 : 1,80%).

➤ Titres participatifs => 2,8% de l'encours total

Au 31/12/2023, l'encours des prêts participatifs est de 30 M€ (2022 : 30 M€). Le taux moyen de la dette est de 0,17% (2022 : 1,80%).

2° Couverture de taux réalisée en 2023

Pas-de-Calais habitat a procédé à la résiliation anticipée du contrat NatWest Markets (ex RBS) référencé D020585975950 d'un montant de 80M€, à la date du 11 décembre 2023 pour une soulte de 808 820,00 € au lieu de 814 097,77 € correspondant au montant de l'échéance initiale due au 1^{er} février 2024.

3° Couverture de taux : Classification « Gissler »

Selon la classification de la Charte « Gissler », l'ensemble des opérations réalisées dans le cadre de la gestion de la dette sont en catégorie « 1A » ce qui correspond, selon la cartographie des risques de cette charte, à:

- ✓ Le chiffre déterminant la catégorie de l'« Indice sous-jacent » utilisé soit dans le cas présent « 1 » ce qui correspond à des « Indices Zone Euro »
 - ✓ La lettre permettant d'apprécier la nature de la « structure » du produit c'est-à-dire la formule de calcul des intérêts soit dans le cas présent « A » pour « Taux fixe simple ; Taux variable simple ; Echange de taux fixe contre taux variable ou inversement. ».
- Cette catégorie correspond aux emprunts et aux échanges de taux d'intérêts simples et non risqués.

4° Structure des dettes financières et quasi-fonds propres & Couverture

Type d'index	Encours (en M€)	Couverture (en M€)	Taux moyen 2023	Pondération de la dette
Dettes à taux Variable	1,3	0	4,39%	0,12%
Dettes indexées Livret A	799,1	0	2,85% (hors couverture) 3,37% (inclus couverture)	74,6%
Dettes à taux fixe	240,2	0	1,85%	22,4%
Dettes indexées TMO	0,6	0	3,68%	0,05%
Titres participatifs	30,0	0	0,17%	2,80%
Encours total 31/12/2023	1 071,2	0	2,55% (hors couverture) 2,94% (inclus couverture)	100%

➡ Soit Ratio (31/12/2023) : Couverture / sur dette totale = 0%
(2022 : 7,28%)

5° Historique des dettes financières & Ratios

Année	2019	2020	2021	2022	Estimé 2023
Encours de la dette (En M€)	1 126,1	1 081,6	1 067,6	1 069,0	1 041,2 (*)
Remboursements	62,5	55,9	54,6	59,7	53,4
Intérêts Hors couverture	16,9	15,5	13,6	17,2	27,4
Intérêts de la couverture	11,0	11,4	9,9	6,4	4,2
Total Intérêts	27,9	26,9	23,5	23,4	31,6
Ratio Frais Financiers (intérêts) / Loyers	17,2%	17,0%	14,8%	14,8%	19,3%
Ratio Annuités / Loyers	55,5%	52,3%	49,2%	52,5%	51,9%

(*) hors titres participatifs : quasi-fonds propres

6° Financement non réglementé

a) Mobilisation

- Commission Finance du 18 /10/2023 et information au Conseil d'administration du 15/12/2023 pour le :
 - o Financement des opérations d'aménagement (chaudières, cumulus, investissements de structure...) et de maintenance programmée du patrimoine (plomberie sanitaire, ascenseur, menuiserie, étanchéité...), construction neuve

Banque	Montant (en M€)	Taux	Durée	Date de Mobilisation
Caisse d'Epargne Hauts de France	10	Livret A + marge de 0,60 %	15 ans	15/11/2023
ARKEA Banque Entreprises et institutionnels	10	Livret A + marge de 0,60 %	15 ans	30/10/2023

b) Remboursements anticipés

La commission Finance du 03/05/2022, a autorisé Pas de Calais habitat à renégocier les emprunts PLS indexés Livret A + marge par un prêt à taux fixe. Toutefois les clauses des contrats du Crédit Agricole prévoyaient un remboursement possible à date d'échéance de l'annuité. Pas-de-Calais habitat a donc procédé en 2023 aux remboursements anticipés des 3 contrats PLS selon le calendrier suivant.

En raison de l'évolution des taux d'intérêts en 2023, Pas de Calais habitat a différé le refinancement de ces derniers dans l'attente de conditions financières plus favorables.

Nature	Etablissement bancaire	Encours à refinancer	Date de remboursement anticipé	Index + marge	Date dernière échéance
PLS	Crédit Agricole	708 152	31/12/2022	LIVRET A + 1,13%	31/12/2040
PLS	Crédit Agricole	146 597	01/05/2023	LIVRET A + 1,37%	01/06/2039
PLS	Crédit Agricole	272 385	01/06/2023	LIVRET A + 1,13%	01/05/2040
TOTAL		1 127 133			

II - ORIENTATIONS – DETTE - => BUDGET 2024

1° Financements réglementés

Dans le cadre des investissements prévus au budget 2024 et financés sur les fonds d'épargne de la Banque des Territoires.

➤ *Il est proposé de contractualiser les montants suivants*

Ligne de financement ⁽¹⁾	Montant (en M€) Mobilisation 2024	Montant (en M€) Engagement 2024	Durée	Taux Livret A 3,0% + Marge
PLUS	0,6	14,3	40 ans	Livret A +0.60%
PLAI	0	5,3	40 ans	Livret A -0.20%
PLS	0	0	40 ans	Livret A +1.11%
PAM, ECO-PRÊT	23,7	37,2	10/15/25/ 30 ans	De Livret A +0.60% à Livret A - 0.75%
ACTION LOGEMENT	0,6	0,6	40 ans 20 ans	Neuf : Livret A - 2.25% Réhab. : Livret A -2.10% Plancher 0.25%
Total	24,9	57,4 ⁽²⁾		

⁽¹⁾ Sous réserves de l'avancement physique et administratif des opérations d'investissement

⁽²⁾ Décision d'autorisation d'emprunt prévue en 2024

Rappel : Le Conseil d'administration du 27 mars 2020 a délégué au Directeur Général la souscription des emprunts effectués à la Caisse des Dépôts et Consignations dans la limite des montants stipulés dans la délibération relative à la gestion de la dette et des placements et à la condition que ces souscriptions concernent des financements d'opérations de constructions neuves ou des réhabilitations préalablement autorisées.

2° Financements non réglementés

- Dans le cadre des investissements prévus au budget 2024 et financés sur les marchés financiers,

➤ *Il est proposé de contractualiser les montants suivants :*

a) Mobilisations 2024

Ligne de financement (*)	Montant (en M€)	Durée	Date de Mobilisation	Taux FIXE
Opérations d'Agencement : (chaudières, cumulus, investissements de structure...)	9	15 ans	Juin 2024 (Selon opportunités de marchés)	Livret A + Marge (Hypothèse Taux retenu)
Opérations de Maintenance (GRI) (plomberie sanitaire, ascenseur, menuiserie, étanchéité...)	14	15 ans	Juin 2024 (Selon opportunités de marchés)	Livret A + Marge (Hypothèse Taux retenu)
Total mobilisations 2024	23			

(*) Sous réserves de l'avancement physique et administratif des opérations d'investissement

Rappel : Le Conseil d'administration du 1^{er} juillet 2023 a délégué au Directeur Général la souscription des emprunts à l'ensemble des établissements bancaires.

b) Engagements 2024

Ligne de financement (*)	Montant (en M€)	Durée	Date de Mobilisation	TAUX FIXE
Savy-Berlette : Gendarmerie	5,6	30 ans	Date à définir (Selon opportunités de	4.0% (Hypothèse Taux retenu)

			marchés)	Lancement)
Lens Centre Léon Jouhaux Aménagement de bureaux	1,5	20 ans	(Selon opportunités de marchés	3.50% (Hypothèse Taux retenu Lancement)
Lens 4 rue Alain-Centre de Santé Filiéris	0,3	20 ans	(Selon opportunités de marchés	3.50% (Hypothèse Taux retenu Lancement)
Total engagements 2024	7,4			

(*) Sous réserves de l'avancement physique et administratif des opérations d'investissement

3° Fonds Propres :

- *Il est proposé d'affecter un maximum de 25% de fonds propres, aux opérations d'investissements de constructions neuves et de réhabilitations, sur la base du Prix de Revient total.*

4° Synthèse Budget 2024 : Dettes & Annuités Financières

Budget 2024 : Dette (en M€)			
Dette au 31/12/2023 (*)	1 041,2		
Nouveaux Financements réglementés mobilisés en 2024	+ 24,9		
Nouveaux Financements non réglementés mobilisés en 2024	+ 23,0		
Remboursements des emprunts	- 45,2		
Dette au 31/12/2024 (*)	1 043,9		
Budget 2024 : Annuités Financières (en M€)			
Intérêts	32,9	Ratio Frais Fin./ Loyers	19,2%
Annuité	78,1		

(*) Hors titres participatifs

PLACEMENTS

I - REALISATION DE LA STRATEGIE – PLACEMENTS - : EXERCICE 2023

1° Synthèse du portefeuille

Au terme de l'exercice 2023, les placements sont stables à -1.6 M€ net, selon le tableau ci-dessous :

Désignations	31/12/2022	31/12/2023	Variation 2023/2022
Compte à terme	0	0	0
Autres placements	103	101,8	-1,6
Livret A / Caisse Epargne (CE)	47,4	20,7	-26,7
Livret A / Banque Postale (BP)	34,8	29,9	-4,9
Total Livret A	82,2	50,6	-31,6
CSL Caisse Epargne	20,1	30,7	10,6
CSL Arkea	0	20,2	20,2
Total CSL	20,1	50,9	30,8
Comptes séquestres / Caisse Epargne	0,7	0,3	-0,8
Total Placements (M€)	103	101,8	-1,6

a) Rappel des principaux mouvements de l'exercice :

➤ *Compte à terme (CAT)*

Néant

➤ *Compte séquestre*

- ✓ Tombée du séquestre Annay Gabion à échéance 21/05/2023 pour un montant de 0.36 M€
- ✓ Tombée du séquestre Annay Gabion à échéance 27/06/2023 pour un montant de 0.07 M€
- ✓ Prorogation du séquestre Cambrin Route de Noyelle, initialement échéance 16/06/2023, prorogée au 16/12/2023 pour un montant de 0.3 M€.

➤ *Compte sur Livret*

- ✓ Ouverture d'un compte sur Livret Arkea en septembre 2023, pour 10M€ à 3.85%. Montant porté à 20 M€ en Novembre 2023.

b) Gestion quotidienne

Le Livret A Caisse d'Epargne est utilisé dans le cadre de la gestion courante de la trésorerie.

2° Performance du portefeuille

➤ *Performances des comptes à terme (CAT)*

Sans objet

➤ *Performances des Comptes Séquestres*

Les conditions des comptes séquestres en portefeuille au 31/12/2023 sont les suivantes :

Libellé	Montant	Rendement
DAT 21/11/2022 - 21/05/2023 - Séquestre Annay Gabion TC1	0,36	1,05%
DAT 28/06/2021 - 27/06/2023 - Séquestre Annay Gabion	0,07	0,03%
DAT 17/06/2021 - 31/12/2023 - séquestre Cambrin-Rue de Noyelles	0,32	1,67%
Total (M€)	0,75	

➤ *Performances Livret A & Comptes Sur Livrets (CSL)*

- **Livret A**

- ✓ **Au 01/01/2023 : 2 %**

- ✓ **Au 01/02/2023 : 3 %**

- **Comptes Sur Livret (CSL)**

Les taux de rémunération des CSL ont évolué de la façon suivante au cours de l'exercice :

- **CSL CE :**

- ✓ **Au 01/01/2023 : 2.10%**

- ✓ **Au 01/02/2023 : 3.10 %**

- ✓ **Au 01/11/2023 : 3.75%**

- **CSL Arkea :**

- ✓ **Au 01/9/2023 : 3.85%**

Performance globale du portefeuille

	Trésorerie moyenne placée 2023	Produits financiers 2023	Rendement moyen
Intérêts sur Livrets A - CE	36,6	1,1	3,0%
Intérêts sur Livrets A - BP	37,5	1,1	2,9%
Intérêts sur CSL - CE	21,8	0,7	3,2%
Intérêts sur CSL - Arkea	5,0	0,1	2,0%
Intérêts séquestres	0,5		0,0%
Total (M€)	101,4	3,0	3,0%

Sur la base des éléments présentés ci-dessus, le taux de rendement de l'exercice 2023 de la **trésorerie moyenne placée (101.4 M€)** est de **3 %**.

Le Livret A est une ressource centralisée à la Caisse des Dépôts et Consignations.

3° Encours moyen de Trésorerie, engagements par Etablissements, ventilation du portefeuille

Au 31/12/2023, la trésorerie ressort à 109.2 M€ dont 101.8 M€ placée, soit 5.9 mois de chiffre d'affaires (*Méthode : DIS : Dossier Individuel de Situation : Comptes 703 & 704*), pour 6 mois autorisé par le Conseil d'administration.

Au cours de l'exercice 2023, l'encours moyen placé s'élève à 101.4 M€ et représente 5.9 mois de chiffre d'affaires.

➤ Engagements par contreparties

Pour mémoire la délibération du Conseil d'administration du 17/03/2023 autorisait un encours placé par établissement bancaire de 30% au maximum par contrepartie hors pondération du Livret A.

La répartition par contrepartie de la trésorerie placée se présente comme ci-dessous :

Répartition par entité	Trésorerie au 31/12/2023	% de l'encours	Montants placés	Maxi 30%
Liquidités	7,4	6,77%	7,4	6,77%
CE (Groupe BPCE)	51,8	47,41%	31,1	28,46%
ARKEA (Groupe Crédit Mutuel)	20,2	18,46%	20,2	18,46%
BANQUE POSTALE	29,9	27,36%	0,0	0,00%
TOTAL (M€)	109,2	100,00%	58,6	100,00%

➤ Ventilation du portefeuille

La ventilation du portefeuille par support au 31/12/2023 se présente de la façon suivante :

Désignations	Trésorerie prévisionnelle. placée au 31/12/2023	%	Mini	Médian	Maxi
DAT	0	0,00%	0,0%	0,0%	0,0%
Livret A	50,5	49,67%	57,0%	71,2%	85,4%
CSL	50,9	50,01%	22,2%	27,8%	33,3%
Séquestres	0,3	0,31%	0,8%	1,0%	1,2%
Total (M€)	101,7	100,00%		100%	

II – ORIENTATIONS –PLACEMENTS - BUDGET 2024

1° Encours de Trésorerie & Engagements par Etablissements

a) Encours de trésorerie

Sur la base des orientations budgétaires la trésorerie au 31/12/2024 ressort à 96.8 M€ (dont 92.3 M€ placée) soit 5.1 mois de chiffre d'affaires (Méthode : DIS : Dossier Individuel de Situation : Comptes 703 & 704).

- ***Il est proposé de maintenir la trésorerie à fin d'exercice à maximum 6 mois équivalent de Chiffre d'affaires.***

Au cours de l'exercice 2024, l'encours moyen placé prévisionnel s'élève à 101.5 M€ et représente 5.6 mois de chiffre d'affaires.

b) Engagement (risque) par contrepartie

La détermination d'une limite de placement par contrepartie permet de limiter les risques de perte en capital en cas de défaut de cette dernière.

- ***Il est proposé de limiter l'encours placé par établissement bancaire à 30% au maximum, hors pondération du Livret A (Ressource centralisée à la CDC).***

2° Ventilation du portefeuille par support

Les supports de placements autorisés aux OPH sont régis par les articles L421-18 & L421-22 du CCH, par conséquent et compte tenu de l'inversion de la courbe des taux,

➤ *Il est proposé de répartir les placements selon les termes suivants:*

Support	Livret A -20%	Médian	Livret A +20%
DAT	4.8%	6%	7.2%
Livret A	40%	50%	60%
CSL	35%	44%	53%
Séquestres	0%	0%	0,00%
Total	100%		

Toutefois, en fonction de l'évolution de la courbe des taux et/ou d'opérations d'investissements nécessitant la mise en place de séquestre, la Commission Finances serait sollicitée pour avis préalablement à la validation du Bureau du Conseil d'administration.

3° Performance prévisionnelle du portefeuille 2024

Sur la base d'une trésorerie moyenne placée de 101.5 M€, sur les supports tels que définis supra, le rendement prévisionnel de l'exercice 2024 est estimé à 3.1%. Toutes choses étant égales par ailleurs

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

- ✓ autorisent les orientations pour l'exercice 2024 en matière de gestion de la dette
- ✓ autorisent les orientations pour l'exercice 2024 en matière de gestion des placements

Décision adoptée à l'unanimité