

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250207-13402A-DE-1-1
Date de télétransmission : 10/02/2025
Date de réception préfecture : 10/02/2025

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 7 FÉVRIER 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BAUDE, Madame BRAS, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Madame ROSSIGNOL, Madame SAVESTE, Monsieur DUCONSEIL.

Excusés : Monsieur BARBARIN qui a donné pouvoir à Madame AIT-CHIKHEBBIH, Madame BOUNY qui a donné pouvoir à Madame LEROUGE, Monsieur GLORIAN qui a donné pouvoir à Monsieur BAUDE, Madame MENU qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.
Monsieur CAGIN.

Rapport d'orientations budgétaires 2025

Présidence et Direction générale

Rapporteur : PRESIDENT et M. FONTALIRAND Bruno

Première étape du cycle budgétaire de l'Office, le rapport d'orientation budgétaire permet d'une part de présenter le contexte général dans lequel évolue le secteur du logement social et d'autre part de détailler les orientations financières stratégiques pour les années à venir. Ce rapport présente, au-delà du contexte économique général, les orientations qui seront soumises à débat des membres du conseil d'administration.

Ce rapport 2025 s'appuie sur un scénario économique central qui repose sur des éléments structurels, principalement la déclinaison économique des Plans à Moyen Terme (le PMT 2025-2033 sera soumis à la délibération du C.A., le 14 mars 2025) et la prise en compte dans le scénario prospectif des engagements financiers pris par la collectivité d'adossement de l'Office. En complément de ce scénario central, qui permet à l'Office de mettre en œuvre les obligations de la loi climat et résilience à horizon 2033 en matière de réhabilitation, un test de résistance du modèle à la variabilité des financements externes a été réalisé afin de mesurer les risques économiques induits par une variation de cette subvention et les éventuels ajustements nécessaires à mettre en œuvre pour garantir la soutenabilité du modèle économique de l'Office à horizon 2033.

Ce rapport présente une déclinaison économique prospective établie à l'automne 2024 qui sera actualisée annuellement en fonction de l'évolution de l'exécution du PMT de l'Office, de l'évolution des éléments du contexte (taux d'intérêts, réglementation...) et de l'avancement effectif des réalisations notamment en matière de tendance d'évolution de la vacance locative.

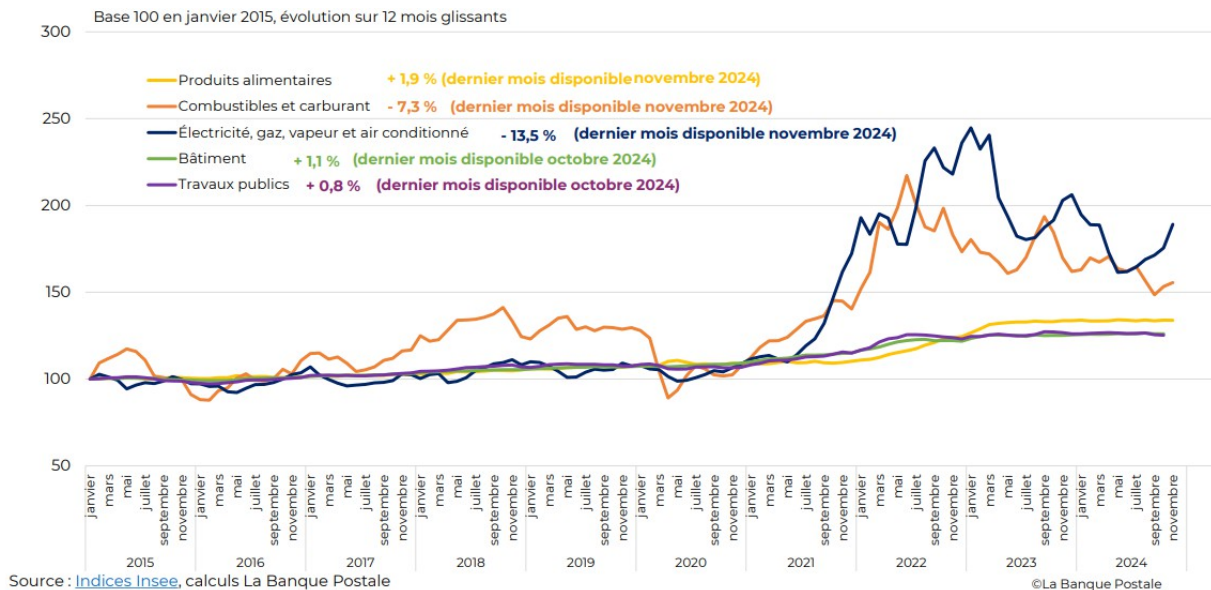
Cette vision prospective est proposée sur une période de temps de 10 ans, période adaptée au temps long du cycle de l'immobilier locatif social. La durée d'analyse a été réalisée sur la période 2024 – 2033 pour prendre en compte les exigences globales de la loi climat et résilience afin d'inscrire l'Office dans une perspective budgétaire de long terme, nécessaire à une réduction de l'empreinte carbone du parc locatif de l'Office.

I- LE CONTEXTE ECONOMIQUE NATIONAL ET SES ENJEUX SUR LES OPERATEURS DE LOGEMENT SOCIAL

Le contexte économique a des incidences directes sur les opérateurs de logement social dans deux domaines principaux. Le premier porte sur l'inflation qui conditionne l'évolution de l'Indice de Révision des Loyers (I.R.L.) mais également l'évolution des coûts travaux dans le cadre des programmes de réhabilitation. Le second porte sur l'environnement de taux d'intérêts qui génère des effets économiques très importants pour l'Office en termes de charges financières.

A. L'inflation – bilan et perspectives

L'évolution de l'inflation comporte plusieurs composantes qui ont des effets économiques différents pour l'Office. En effet, l'inflation générale a fortement ralenti en 2024 et devrait s'établir à 1,1 % pour l'ensemble de l'année. Ce fort ralentissement ne doit toutefois pas masquer une situation contrastée une fois cette inflation générale décomposée en plusieurs catégories. Le graphique ci-dessous détaille l'évolution historique de l'inflation en décomposant une hausse générale des prix en plusieurs sous-catégories.



Les principaux éléments qui concernent l'Office et ses locataires portent sur la composante énergétique qui sous-tend une évolution des charges locatives susceptibles d'être récupérées. Depuis 2021, les prix de l'énergie connaissent une très forte volatilité qui a été pour partie atténuée par la mise en œuvre de boucliers tarifaires. Il convient de noter que les prix de l'énergie, même s'ils restent globalement élevés, ont baissé sensiblement en 2024 par apport à leur point haut de 2023. En revanche, cette baisse a été partiellement neutralisée par la réduction progressive des boucliers tarifaires. Ces boucliers ont joué un rôle d'amortisseur lors des périodes de fortes hausses et ont réduit les incidences de la crise énergétique sur les charges d'énergie mais ont l'effet opposé en période de baisse en freinant la répercussion intégrale de la baisse du prix de l'énergie dans les charges refacturées.

La seconde composante d'inflation importante à analyser se trouve dans l'évolution des prix sur la composante bâtiment (courbe verte du graphique). En effet, les dépenses liées aux programmes de travaux engagés par l'Office sont révisées en fonction de l'évolution d'indices de prix liés à une inflation proche de cette courbe. Sur cette composante la volatilité des prix est plus modérée avec une plus grande stabilité des prix sur une durée longue.

Il est important de noter que l'inflation constatée dans le secteur du bâtiment n'est qu'une composante de l'évolution des coûts. En effet, l'envolée des prix en sortie d'appels d'offres découle principalement du durcissement des normes constructives liée notamment à la réglementation énergétique. Un autre point d'attention à trait au contexte économique du secteur du bâtiment : les risques de défaillance d'entreprises du secteur ont fortement progressé tout au long de l'année 2024. A titre d'illustration, l'Office travaillait avec une entreprise de taille intermédiaire sur plusieurs projets de réhabilitation. Cette entreprise a rencontré des difficultés économiques importantes et a finalement pu s'adosser à un groupe plus large ce qui a éloigné le risque de défaut et donc de retards sur les projets de l'Office. Mais le risque demeure et demeurera dans les années à venir étant donné le trou d'air qu'a connu le secteur depuis 2022.

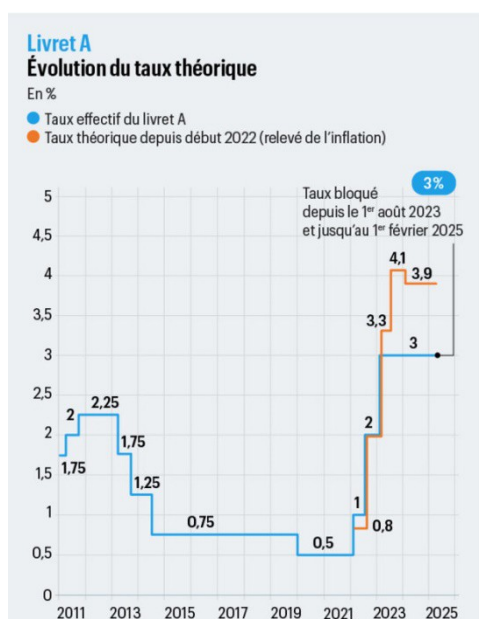
Pour l'année 2025, les prévisions générales d'inflation s'inscrivent dans une évolution plus modérée des prix à hauteur de 2 % :

Prévisions annuelles France	2025
Insee (déc. 2024)	/
Banque de France (déc. 2024) - IPCH	+1,6%
Commission européenne (nov. 2024) - IPCH	+1,9%
OCDE (déc. 2024) - IPCH	+1,6%
FMI (oct. 2024) - IPCH	+1,6%
Gouvernement (PLF 2025)	+1,8%

Ce ralentissement de l'inflation devrait se traduire par une évolution moins rapide de l'indice de révision des loyers après deux années de hausse supérieur à 3 %. Le dernier IRL connu est celui de 4^{ème} trimestre 2024. Il fait état d'une progression des loyers de 1,82 %. Pour mémoire, en 2024 l'IRL a baissé tout au long de l'année avec un indice qui ressortait à 3,26 % au deuxième trimestre et 2,47 % au troisième trimestre.

B. Un environnement taux plus favorable en 2025

Les tensions inflationnistes ont conduit les autorités monétaires à conduire une politique de forte hausse des taux d'intérêts depuis 2023. Ces politiques monétaires ont eu des effets structurels sur le poids des frais financiers supportés par les organismes HLM. En effet, le Livret A, indice de référence de la très grande majorité de la dette de l'Office, a été multiplié par six en quelques mois pour atteindre 3 %. Pour mémoire, la dette de l'Office indexé sur le Livret A représentait 76 % du total de la dette de l'organisme soit environ 800 millions d'euros. Une variation de 1 point du taux du Livret A représente donc en année pleine une charge additionnelle annuelle de 8 millions d'euros. Il est toutefois utile de préciser que la décision de blocage du taux de Livret A à 3 % a protégé les opérateurs HLM d'une hausse encore plus forte de l'index. En effet, en l'absence de mesure de blocage, le taux du Livret A aurait atteint 4 % en 2024 (cf. graphique ci-dessous).



Pour 2025, le ralentissement de l'inflation couplé à la baisse des taux courts a conduit à une baisse sensible du taux du Livret A. Le Gouvernement a ainsi confirmé un taux de livret A à 2,4 % à compter du 1^{er} février 2025. Ce taux de 2,4 % s'appliquera à minima jusqu'au 1^{er} août 2025, date de la prochaine révision éventuelle de cet indice. Les prévisions de long terme d'évolution du Livret A font état d'une stabilité attendue pour les deux prochaines années ce qui permettrait à l'Office de bénéficier d'une baisse de ses frais financiers.

Prévision macro-économique fédération des offices HLM - janvier 2025								
	Ecart	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Taux du livret A		3	2,4	2,4	2	2	2	2
Taux de rémunération de la trésorerie		3	2,4	2,4	2	2	2	2

II- QUEL MODELE FINANCIER DE LONG TERME POUR PAS-DE-CALAIS HABITAT ?

Cette seconde partie du rapport détaille les orientations de long terme de l'Office avec une focale à 10 ans. Cette analyse économique, établie au dernier trimestre 2024, prend en compte, d'une part les hypothèses macro-économiques centrales proposées par la fédération des Offices HLM, notamment en matière d'évolution de l'inflation et des taux d'intérêts et, d'autre part, les éléments de contexte connu de l'Office, notamment en matière de subventions. Il est utile de préciser ici qu'un travail important de mise à jour de cette modélisation économique a été réalisé dans le cadre d'un contrôle de l'ANCOLS et que ce scénario a été considéré comme soutenable pour l'autorité de contrôle.

A- Le scénario central – un engagement massif en matière de réhabilitation du parc locatif de l'Office

Le scénario économique central de l'Office repose sur une stratégie patrimoniale détaillée dans le tableau ci-dessous. Les éléments essentiels de cette stratégie en termes de structure d'intervention de l'Office reposent sur :

- des engagements soutenus au titre de la réhabilitation du parc locatif pour atteindre à horizon 2033 les orientations fixées par la loi climat et résilience
- la reconstitution progressive de logements neufs, afin d'accompagner les besoins territoriaux en matière de logement social et d'adapter la taille du parc locatif à la structure de l'Office, notamment sa présence territoriale élargie.

Ce tableau détaille les mises en service en nombre de logement, année par année, sur la base du scénario de travail établi en octobre 2024. La réalisation effective des opérations sera mise à jour annuellement au moment de la présentation du budget de l'Office. En effet, les volumétries réalisées annuellement supposent la déclinaison effective des hypothèses de travail, notamment en matière d'évolution de taux d'intérêts, d'évolution de la vacance locative, d'évolution des loyers ou de versement de subventions, notamment la déclinaison annuelle de la convention cadre établie entre le Département et Pas-de-Calais Habitat en 2023.

Types opérations (en nombre de logements)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total 2024-2029
Réhabilitation 24/30 (date Mise en service)	906	783	2 996	2 793	552	0	102	0	0	0	8 132
Réhabilitation Maintenance programmée	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Maintenance GRI	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Neuf 24/33 (dates MES)	28	168	180	122	66						564
Neuf 27/33				238	285	333	380	475	570	665	2 945
Réhabilitation 25/33 (date Mise en service)	0	16	254	715	998	1 050	1 050	1 034	796	335	6 248
Total Réhabilitations	906	799	3 250	3 508	1 550	1 050	1 152	1 034	796	335	14 380
Total Neufs	28	168	180	360	351	333	380	475	570	665	3 509
TOTAL	934	967	3 430	3 868	1 901	1 383	1 532	1 509	1 366	1 000	17 889

Au total, l'Office prévoit la réhabilitation de plus de 14 000 logements et la construction ou l'achat en VEFA de plus de 3 500 logements. Cette politique de réhabilitation permettra la mise à niveau du parc pour disposer d'un parc ne présentant plus d'étiquettes énergétiques G à E et ainsi respecter les critères de location autorisés.

Enfin, la mise en œuvre d'une offre de logements complémentaires constitue un élément fondamental de la stratégie à long terme de l'Office car elle permettra, d'une part, de compenser les pertes de parc constatées ces dernières années au titre des démolitions ANRU, d'autre part de reconstituer l'offre en compensation des logements vendus dans le cadre de la stratégie de vente de l'Office. Concernant ce dernier point, il convient de noter que la politique de vente, par les plus-values comptables constatées, est depuis plusieurs années un des socles de l'équilibre économique global de l'Office et prendra une importance économique plus grande encore tout au long de la période 2025-2033. Sur la période, le modèle prévoit la vente de 725 logements avec une accélération du nombre de logements vendus chaque année. La rythmique de vente est détaillée ci-dessous :

Ventes	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
En nb	35	40	50	60	70	80	90	100	100	100

B- Quel modèle économique pour mettre en œuvre ce scénario patrimonial ?

La mise en œuvre d'un programme d'investissement aussi soutenu en nombre de logements traités se décline dans un modèle financier associé. Plusieurs hypothèses structurantes ont été retenues pour modéliser économiquement les hypothèses retenues :

1. Un coût moyen de 80 000 € TTC a été retenu pour la réhabilitation des logements. Ce coût moyen correspond aux dépenses constatées sur les opérations lancées en 2024. Le montant retenu est évidemment actualisé chaque année au regard des prévisions d'inflation du modèle.
2. La production de logements neufs a été ordonnancée à partir de 2027 au titre des mises en service. Cela suppose, pour le cas où ces opérations seraient réalisées en VEFA, qu'une partie des engagements de l'Office soient réalisés en 2025.
3. La mobilisation de fonds propres de l'Office à hauteur de 15 % du montant des opérations en moyenne. Ce niveau de fonds propres permet d'une part de limiter l'endettement de l'Office sur les opérations et d'autre part de faciliter

l'équilibre économique au regard du coût de travaux qui ont beaucoup augmenté depuis 2021.

4. La prise en compte de la déclinaison annuelle de la convention cadre établie en 2023 entre le Département et Pas-de-Calais Habitat. Cette convention prévoit un engagement financier global de 150 millions d'euros. Cet accompagnement financier se décompose en 100 millions d'euros au titre de subventions d'investissement qui viennent renforcer les fonds propres de l'Office et de 50 millions d'euros qui viennent contribuer à préserver une politique de maintenance du parc ambitieuse sur toute la période.
5. Une réduction rapide et structurelle de la vacance locative qui permet à l'Office de générer plus de chiffre d'affaires et donc d'améliorer, année après année, ses résultats économiques. Le modèle prévoit une division par deux de la vacance locative sous l'effet conjoint des réhabilitations lourdes et de la reconquête de la vacance technique. Cela conduirait l'Office à remettre en location 1 500 logements complémentaires et ainsi répondre aux besoins de logements des territoires. La réduction de la vacance locative est un moteur essentiel de ce modèle financier car elle conduit à un chiffre d'affaires complémentaire cumulé de plus de 60 millions d'euros sur la période 2023- 2034. En effet, la baisse de la vacance produit une dynamique durable de chiffre d'affaires une fois les logements remis en location. Au total, sur la période le chiffre d'affaires de l'Office progresserait de 43 % pour atteindre 246 millions d'euros en 2033 soit une progression annuelle moyenne de 4,5 % environ.
6. Une progression soutenue de l'endettement de l'Office, point relevé par l'ANCOLS dans son rapport, qui conduirait à doubler l'encours de dette de l'Office qui atteindrait 2 milliards d'euros à fin 2033. Ce niveau d'endettement malgré son niveau élevé serait soutenable au regard de l'autofinancement dégagé par l'Office.

En synthèse, le tableau détaille les soldes intermédiaires de gestion prévisionnels si le programme de travaux repris ci-dessus est mis en œuvre :

SCENARIO CENTRAL 2024-2033 (modélisation soumise à l'ANCOLS avec une subvention départementale de 150 M€)											
I SIG	R2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Loyers	162 920 566	171 201 603	180 289 057	189 175 631	198 076 961	207 008 411	214 368 865	221 402 365	228 789 533	237 126 640	245 985 258
Subventions Exploitation	865 822	9 154 201	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000
Quote-Parts de subvention	5 911 974	5 839 943	6 039 456	6 507 217	6 873 299	6 894 790	6 617 570	6 428 616	6 551 011	6 608 740	6 770 550
Dotations amortissements immobiliers	-65 105 882	-66 472 394	-68 936 461	-73 702 289	-83 249 120	-93 132 887	-97 139 926	-102 027 345	-108 169 694	-114 468 026	-121 265 518
Frais financiers	-26 926 081	-31 894 153	-32 139 867	-32 269 014	-32 061 864	-31 985 886	-36 252 496	-38 975 528	-41 205 794	-43 974 865	-46 803 119
Maintenance locative y compris honoraires	-19 868 001	-26 816 978	-24 100 165	-23 394 754	-23 394 754	-23 394 754	-23 394 754	-23 394 754	-23 394 754	-23 394 754	-23 394 754
Taxes Foncières	-23 230 276	-24 697 740	-25 333 886	-25 557 191	-26 198 528	-26 842 971	-27 494 434	-28 183 244	-28 855 553	-29 881 272	-30 984 689
Frais de personnel non récupérable	-30 617 630	-33 199 416	-33 673 371	-34 007 572	-34 429 340	-34 784 642	-35 174 377	-35 540 239	-36 008 312	-36 445 245	-36 606 758
EBE	-7 223 375	-6 215 658	-1 236 581	3 710 958	2 529 273	292 940	-1 941 819	-4 098 095	-7 623 854	-9 876 519	-11 954 420
Résultat d'exploitation	-10 099 097	-8 098 408	-4 757 870	-475 622	-1 678 067	-3 966 600	-6 161 613	-8 294 796	-11 791 189	-14 028 638	-16 153 259
Produits financiers	3 011 208	2 878 132	2 188 740	2 067 009	1 684 546	1 517 294	1 604 490	1 624 201	1 589 692	1 522 054	1 472 181
Résultat Courant	-7 561 249	-6 222 363	-3 531 831	674 634	-866 917	-3 290 799	-5 371 482	-7 458 274	-10 962 330	-13 240 803	-15 388 398
Résultat exceptionnel (hors ventes)	212 484	3 307 883	2 893 584	3 660 665	1 309 721	1 070 619	869 916	947 316	956 007	921 282	885 888
Plus Values sur ventes	2 341 287	3 000 000	3 687 680	4 476 560	5 470 433	6 502 559	7 568 592	8 680 328	9 839 306	10 061 010	10 287 814
Résultat net	-5 007 478	85 520	3 049 433	8 811 859	5 913 237	4 282 379	3 067 026	2 169 370	-167 017	-2 258 511	-4 214 696
Capacité d'autofinancement	55 150 023	56 920 719	65 101 485	73 081 670	80 173 297	87 501 170	90 197 217	93 044 143	95 600 534	99 521 897	104 030 678
Remboursements emprunts locatifs	-49 889 165	-43 293 632	-46 350 899	-52 759 287	-60 282 860	-67 378 521	-69 004 507	-74 161 511	-80 745 776	-86 914 579	-90 675 995
Autofinancement net ILM	5 260 857	13 627 087	18 750 586	20 322 383	19 890 437	20 122 649	21 192 710	18 882 632	14 854 758	12 607 318	13 354 683

D'une manière générale, la déclinaison annuelle des soldes intermédiaires de gestion montre que ce scénario central est soutenable et conduirait l'Office à respecter sur une longue période un ratio d'autofinancement net HLM supérieur au seuil d'alerte. Cet autofinancement HLM, qui correspond à la différence entre la capacité d'autofinancement et le remboursement de la dette permet de valider la possibilité de générer suffisamment de ressources pour rembourser les emprunts locatifs. Le seuil d'alerte prudentiel est fixé à 3 % en moyenne triennale glissante. Sur l'ensemble de la période, le ratio d'autofinancement moyenné s'établirait comme suit :

	R2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ratio d'autofinancement net HLM moy 3 ans	5,66%	4,64%	7,36%	9,27%	9,91%	9,71%	9,47%	8,98%	7,93%	6,48%	5,51%

Ainsi, le ratio serait structurellement supérieur sur toute la période avec une phase d'amélioration sensible sur la période 2026 – 2029 en raison de la forte progression du chiffre d'affaires de l'Office sous l'effet conjoint de la baisse de la vacance et de la revalorisation annuelle des loyers pour redescendre progressivement en fin de période sous l'effet de la progression du remboursement des emprunts conséquence directe du fort volume d'investissement réalisé tout au long de la période.

Il convient de préciser toutefois que même s'il est soutenable, ce modèle financier reste tendu. En effet le ratio d'autofinancement net HLM reste relativement bas à 5,51 % à fin 2033 pour un ratio médian des OPH de 11,2 % à fin 2023. De plus, les principaux autres soldes intermédiaires de gestion, que ce soit le résultat d'exploitation ou le résultat net, seront négatifs en fin de période malgré des plus-values de cessions d'actifs qui progressent sensiblement sous l'effet de la déclinaison de la stratégie vente de l'Office.

Enfin, la déclinaison annuelle du programme d'investissement de l'Office se traduirait par des flux d'investissement annuels soutenus. La modélisation des volumes d'investissements, qui sera mis à jour annuellement à compter du projet de budget 2025 conduit à des niveaux de flux de dépenses que l'Office n'a historiquement jamais mis en œuvre. Le tableau ci-dessous détaille les flux annuels étant précisé que la modélisation des soldes intermédiaires de gestion a été réalisée sur la base du montant annuel lissé qui ne dépasse jamais les 204 millions d'euros annuels.

Types opérations (en euros)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total 2024-2033
Réhabilitation PMT 22/24	33 562 480	90 563 799	150 148 411	123 468 766	59 106 801	11 372 164	2 510 519	308 851	0	0	471 041 791
Réhabilitation Maintenance programmée	12 274 201	9 945 560	2 184 778	1 202 778	1 968 056	2 040 556	2 128 056	2 265 556	1 160 278	0	35 169 817
Maintenance GRI	20 132 588	19 657 000	19 657 000	19 657 000	19 657 000	19 657 000	19 657 000	19 657 000	19 657 000	19 657 000	197 045 589
Développement PMT 22/35	14 029 112	31 828 678	31 373 548	17 967 399	4 341 038	411 453	0	0	0	0	99 951 229
Développement 27/33				45 125 000	54 150 000	63 175 000	72 200 000	90 250 000	108 300 000	126 350 000	559 550 000
Réhabilitation PMT 25/24		1 260 000	20 317 500	57 172 500	79 800 000	84 000 000	84 000 000	82 740 000	63 682 500	26 827 500	499 800 000
Total Réhabilitations	65 969 269	121 426 360	192 307 689	201 501 044	160 531 856	117 069 720	108 295 574	104 971 407	84 499 778	46 484 500	1 203 057 197
Total Neufs	14 029 112	31 828 678	31 373 548	63 092 399	58 491 038	63 586 453	72 200 000	90 250 000	108 300 000	126 350 000	659 501 229
TOTAL	79 998 381	153 255 038	223 681 238	264 593 443	219 022 895	180 656 173	180 495 574	195 221 407	192 799 778	172 834 500	1 862 558 426
TOTAL LISSE	79 998 381	153 255 038	203 663 000	203 663 000	203 663 000	203 663 000	203 663 000	203 663 000	203 663 000	203 663 000	1 862 557 418

Au total, sur une période de 10 ans l'Office prévoit de consacrer 1,8 milliard d'euros au financement de ces projets tel que décliné précédemment. Au regard du niveau de fonds propres établi à 15 % du montant des opérations l'Office devrait consacrer environ 280 millions de ressources propres aux opérations dont 100 millions seront apportés par le Département du Pas-de-Calais au titre de la subvention d'investissement prévue dans la convention cadre de 2023. Les fonds propres complémentaires seraient apportés par Pas-de-Calais Habitat au regard de ces ressources disponibles à fin 2024 et des résultats futurs accumulés.

Ce scénario, s'il s'avère soutenable à moyen terme et constitue l'axe de travail retenu par l'Office dans la préparation du Plan à Moyen Terme 2025 - 2033 et dans l'élaboration du projet de budget 2025. Un des éléments déterminant de la déclinaison de cette modélisation financière repose sur la perception des enveloppes de subventions, qui conditionnent largement, d'une part la baisse rapide de la vacance technique sous l'effet des subventions d'exploitation et d'autre part la capacité à mobiliser le niveau de ressources propres suffisant pour mettre en œuvre le PMT. Il est donc proposé, pour mesurer l'importance de ces ressources, d'étudier un scénario économique alternatif conduisant à percevoir 70 % de l'enveloppe totale de 150 millions d'euros de subventions.

C- Quels risques économiques en cas de variation des subventions à percevoir ?

Ce scénario alternatif comporte deux variations par rapport au scénario central détaillé ci-dessus :

- A. La subvention départementale de 150 millions d'euros a été ramenée à 105 millions d'euros, la réfaction théorique de 30 % ayant été appliquée uniformément sur la part exploitation et la part investissement. Cette réduction des enveloppes de subvention conduira mécaniquement à augmenter l'endettement de l'Office dans la mesure où les ressources propres sont plus faibles que dans le scénario central.
- B. La dynamique d'évolution des loyers quittancés a été réduite et ramenée à 3,5 % par an en prenant en compte une baisse moins rapide de la vacance sur l'ensemble de la période sous l'effet de potentiels décalages d'opérations de réhabilitation et/ou de difficultés à mobiliser les moyens nécessaires à la réduction de la vacance technique.
- C. Les autres paramètres, notamment le programme d'investissement sont restés inchangés. Le principe étant de tester le risque d'exécution du programme d'investissement à la fois sur la partie réhabilitation et sur la partie développement de l'offre neuve.

La mise en œuvre conjointe d'une subvention départementale réduite et d'une progression de loyers quittancés qui, si elle reste soutenue à 3,5 % l'an, reste sensiblement inférieure à celle du scénario central conduirait aux soldes intermédiaires de gestion suivant :

SCENARIO ALTERNATIF AVEC BAISSA DES SUBVENTIONS (subventions départementales plafonnées à 70% : investissement et exploitation) - hausse des loyers limitée à 3,5 % par an											
B SIG	R2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Loyers	162 920 566	171 201 603	180 289 057	186 599 174	193 130 145	199 889 700	206 885 840	214 126 844	221 621 284	229 378 029	237 406 260
Subventions Exploitation	865 822	9 154 201	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000
Quote-Parts de subvention	5 911 974	5 839 943	6 039 456	6 507 217	6 873 299	6 894 790	6 617 570	6 428 616	6 551 011	6 608 740	6 770 550
Dotations amortissements immobiliers+Baux	-65 105 882	-66 472 394	-68 936 461	-73 702 289	-83 249 120	-93 132 887	-97 139 926	-102 027 345	-108 169 694	-114 468 026	-121 265 518
Frais financiers investissements locatifs	-26 926 081	-31 894 153	-32 139 867	-32 356 014	-32 215 610	-32 213 065	-36 550 735	-39 342 393	-41 638 787	-44 471 424	-47 360 614
Maintenance locative y compris honoraires	-19 868 001	-26 816 978	-24 100 165	-23 394 754	-23 394 754	-23 394 754	-23 394 754	-23 394 754	-23 394 754	-23 394 754	-23 394 754
Taxes Foncières	-23 230 276	-24 697 740	-25 333 886	-25 557 191	-26 198 528	-26 842 971	-27 494 434	-28 183 244	-28 855 553	-29 881 272	-30 984 689
Frais de personnel non récupérable	-30 617 630	-33 199 416	-33 673 371	-34 007 572	-34 429 340	-34 784 642	-35 174 377	-35 540 239	-36 008 312	-36 445 245	-36 606 758
EBE	-7 223 375	-6 215 658	-2 736 581	-452 498	-4 071 288	-8 552 949	-11 223 083	-13 240 481	-16 725 096	-19 621 688	-22 590 913
Résultat d'exploitation	-10 099 097	-8 098 408	-6 257 870	-4 639 078	-8 278 628	-12 812 489	-15 442 877	-17 437 182	-20 892 431	-23 773 807	-26 789 752
Produits financiers	3 011 208	2 878 132	2 188 740	2 067 009	1 684 546	1 517 294	1 604 490	1 624 201	1 589 692	1 522 054	1 472 181
Résultat Courant	-7 561 249	-6 222 363	-5 031 831	-3 488 822	-7 467 478	-12 136 688	-14 652 746	-16 600 660	-20 063 572	-22 985 972	-26 024 891
Résultat exceptionnel (hors ventes)	212 484	3 307 883	2 893 584	3 660 665	1 309 721	1 070 619	869 916	947 316	956 007	921 282	885 888
Plus Values sur ventes	2 341 287	3 000 000	3 687 680	4 476 560	5 470 433	6 502 559	7 568 592	8 680 328	9 839 306	10 061 010	10 287 814
Résultat net	-5 007 478	85 520	1 549 433	4 648 403	-687 324	-4 563 510	-6 214 238	-6 973 016	-9 268 259	-12 003 680	-14 851 189
Capacité d'autofinancement	55 150 023	56 920 719	63 601 485	68 918 214	73 572 736	78 655 281	80 915 953	83 901 757	86 499 292	89 776 728	93 394 185
Remboursements emprunts locatifs	-49 889 165	-43 293 632	-46 350 899	-52 845 983	-60 458 506	-67 645 430	-69 365 052	-74 618 126	-81 300 959	-87 570 892	-91 436 068
Autofinancement net HLM	5 260 857	13 627 087	17 250 586	16 072 231	13 114 229	11 009 851	11 550 901	9 283 632	5 198 333	2 205 835	1 958 117

Un ralentissement de la baisse de la vacance locative combiné à une réduction de la subvention départementale viendrait tendre très fortement les ratios financiers de l'Office que ce soit au titre du résultat d'exploitation ou de l'autofinancement net HLM. Ce scénario alternatif conduirait à constater des déséquilibres structurels à compter de 2030 et rendrait difficile la déclinaison du programme de réhabilitation tel qu'il a été programmé. En effet, le résultat d'exploitation serait amené à se dégrader très rapidement à partir de 2029 avec une perte d'exploitation de 15 millions d'euros en 2029 qui se creuserait très rapidement ensuite à hauteur de 3 millions d'euros supplémentaires chaque année. Cette perte d'exploitation accrue année après année serait directement liée à une dynamique de chiffre d'affaires moins favorable mais aussi à des subventions d'exploitation plus réduites que dans le scénario central. Enfin, même si l'autofinancement net HLM reste positif en 2033, la côte d'alerte des 3 % serait franchie dès 2031 avec un ratio annuel de 2,5 % et deviendrait inférieur au seuil prudentiel en moyenne triennale en 2032 avec un ratio moyen de 2,42 %. Une projection de la trajectoire sur une année supplémentaire reviendrait à constater un autofinancement net HLM négatif ce qui veut dire l'impossibilité pour l'Office d'assumer la charge annuelle de la dette.

	R2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ratio d'autofinancement net HLM moy 3 ans	3,05%	4,64%	7,08%	8,29%	7,90%	6,62%	5,69%	4,91%	3,88%	2,41%	1,31%

D- Conclusion

Après plusieurs années de contexte fortement inflationniste qui a conduit à une progression soutenue des coûts de travaux, de maintenance et à l'augmentation rapide du taux du livret A, les externalités semblent retrouver une plus grande stabilité. Les opérateurs HLM, en tout particulièrement les Offices publics de l'habitat, connaissent toutefois un effet de second tour sur la fragilisation du tissu économique et une paupérisation des locataires qui se traduit dans la dynamique d'impayés. Dans ce contexte contraint, Pas-de-Calais Habitat travaille, d'une part, à la mise en œuvre d'un programme de travaux inédit par son ampleur avec 1,8 milliard d'euros de travaux à programmer pour traiter la mise à niveau aux standards actuels de plus de 14 000 logements et, d'autre part, à la reconstitution de son parc après démolition et vente, à hauteur de plus de 3 500 logements.

La mise en œuvre de ce programme de travaux repose sur la déclinaison effective des orientations validées depuis 2023, notamment dans la déclinaison de la convention

cadre avec le Département du Pas-de-Calais. Si ces orientations sont globalement mise en œuvre à horizon 10 ans avec une temporalité de déclinaison opérationnelle susceptible d'être adapté au regard des contraintes externes que subissent les collectivités territoriales, alors ce scénario est économiquement soutenable. L'ordonnancement technique des opérations pourrait éventuellement être ajusté pour tenir compte d'évolutions de calendrier de versement de la partie investissement notamment.

Toutefois, et pour prendre en compte l'évolution de la situation économique des collectivités territoriales au sens large, et des Départements en particulier, un scénario économique complémentaire a été étudié avec un accompagnement financier de la collectivité d'adossment de l'Office ramené à 105 millions d'euros. Ce scénario générerait des tensions économiques fortes pour l'Office et supposerait de revoir en profondeur le PMT 2025 – 2033 notamment sur la partie reconstitution de l'offre locative afin de sécuriser le financement du programme de réhabilitation.

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 2025 sur la base des orientations figurant au rapport.

Décision prend acte