

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20250314-14065-DE-1-1  
Date de télétransmission : 24/03/2025  
Date de réception préfecture : 24/03/2025

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 14 MARS 2025**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

**Excusés** : Madame MENU qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PANNIER qui a donné pouvoir à Madame BRAS, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Madame AIT-CHIKHEBBIH.

### **Budget 2025**

---

Direction de la performance

Rapporteur : **PRESIDENT** et M. FONTALIRAND Bruno

---

Conformément à l'article R-421-16 alinéa 3 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), il est présenté aux membres du Conseil d'administration, pour examen, le budget de l'Office pour l'exercice 2025.

Le cadre de présentation du budget est régi selon les dispositions de l'article L. 421-21 du CCH qui précise que le budget est composé d'un compte de résultat et d'un tableau de financement prévisionnels à fin d'exercice. Ces documents sont repris dans l'annexe jointe au présent rapport.

Pour le budget 2025, les agrégats réglementaires ressortent comme suit

Pour la section de fonctionnement :

Nature	Dépenses (charges)	Recettes (Produits)
<b>Montants en €</b>	<b>263 805 962 €</b>	<b>263 946 121 €</b>
Résultat net en €		140 159 €

Pour le tableau de financement :

Nature	Emplois (passif)	Ressources (actif)
<b>Montants en €</b>	<b>169 336 858 €</b>	<b>149 329 558 €</b>
Prélèvement sur le fonds de roulement		20 007 300 €

Pour l'autofinancement net :

Nature	Capacité d'autofinancement	59 041 331 €
	Remboursements locatifs	44 445 641 €
<b>a</b>	<b>Autofinancement net HLM</b>	<b>14 595 690 €</b>
<b>b</b>	<b>Produits prévisionnels 2025 (calcul du ratio d'autofinancement net HLM)</b>	<b>185 208 341 €</b>
	<b>Ratio d'autofinancement net HLM (a/b)</b>	<b>7,88%</b>

Les membres du Conseil d'administration disposent à l'annexe 1 d'une information détaillée sur le budget 2025 de l'Office dans le rapport de présentation détaillé (incluant le compte de résultat prévisionnel et le tableau de financement)

\*\*\*\*

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

- ✓ adoptent le budget relatif à l'exercice 2025 tel que figurant à l'annexe 1.

Décision adoptée à l'unanimité



# **PAS-DE-CALAIS HABITAT**

## **BUDGET 2025**

*Conseil d'administration du 14 mars 2025*

## ***TABLE DES MATIERES***

<b>I.</b>	<b>LES CHIFFRES</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>LES COMMENTAIRES</b>	<b>16</b>
<b>III.</b>	<b>LES ANNEXES</b>	<b>33</b>

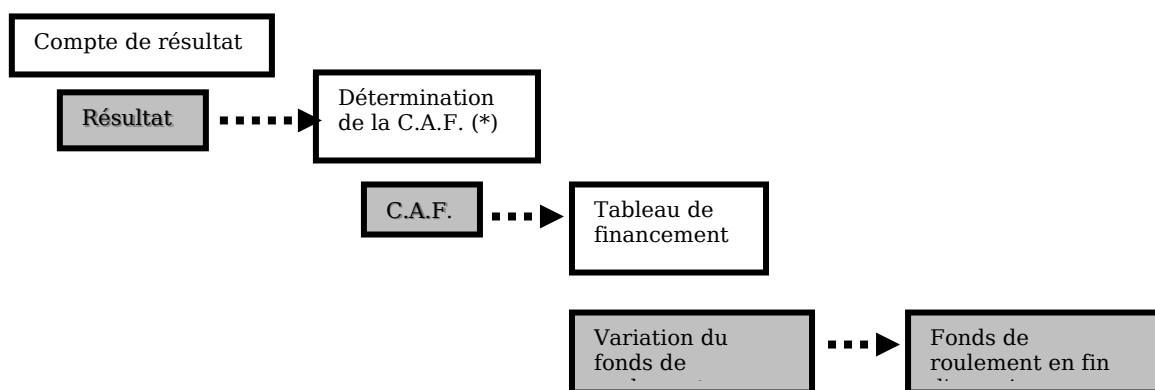
## RAPPEL DU CADRE BUDGETAIRE DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT

L'ordonnance du 1<sup>er</sup> février 2007 relative au statut unique des OPHLM et des OPAC a introduit plusieurs dispositions de nature budgétaire et comptable. Le vote du budget se fait sur la base d'un compte de résultat prévisionnel et d'un tableau de financement prévisionnel. Le cadre budgétaire commun à tous les Offices Publics de l'Habitat s'appuie sur les tableaux suivants :

### 1) Présentation synthétique du Budget

Ce document sur une page comprend 4 tableaux avec un enchaînement logique :

1. Un compte de résultat prévisionnel
2. Un tableau de passage du résultat à la capacité d'autofinancement prévisionnelle
3. Un tableau de financement prévisionnel
4. Une estimation du fonds de roulement prévisionnel à la fin de l'exercice



(\*) CAF = Capacité d'autofinancement

### 2) Budget développé

Le budget développé est présenté par chapitre, Il correspond au niveau de vote du Conseil d'Administration, Il comprend :

- Un compte de résultat Charges/Produits
- Un tableau de financement Emplois/Ressources

### 3) Budget détaillé

Le budget détaillé est présenté par article, il correspond au niveau d'exécution du budget. Il comprend un compte de résultat et un tableau de financement.

### 4) Annexes

#### Annexe 1 – Tableau prévisionnel des effectifs rémunérés

Ce document récapitule les effectifs, les charges salariales, sociales et fiscales.

## **Annexe 2 – Estimation pluriannuelle du fonds de roulement disponible**

Ce document comprend trois parties :

1. Analyse du bilan à fin 2024 afin de déterminer le fonds de roulement et les fonds propres disponibles (potentiel financier).
2. Impact du budget de l'exercice 2025 sur le fonds de roulement et le potentiel financier.
3. Simulation sur trois exercices de l'évolution du fonds de roulement et du potentiel financier.

# I. LES CHIFFRES

Désignation de l'office : Pas-de-Calais habitat

Exercice N : 2025

## COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL

		PREVISIONS	
		CHARGES (1)	PRODUITS
60 (sauf 603)	Achats (hors 609)	2 162 157	-11 122 646
603	Variation des stocks (destockage)	0	193 733 987
61 (sauf 61521)	Services extérieurs (hors 619)	15 984 499	-1 106 251
61521	Dépenses de gros entretien sur biens imm	14 423 025	647 810
62	Autres services extérieurs (hors 629)	4 771 915	4 317 823
63 (sauf 63512)	Impôts, taxes, assimilés (hors 6319, 6339, 6	3 857 735	1 216 985
63512	Taxes foncières	24 113 817	2 597 000
641	Rémunérations du personnel (hors 6419)	21 693 703	21 134 760
6481	Autres chges de personnel - Rémunér., inc	712 054	3 200 000
Autres 64	Chges de personnel (hors 6419, 6459, 6479,	9 227 167	6 738 146
65 (sauf 654)	Autres charges de gestion courante	228 500	881 630
654	Pertes sur créances irrécouvrables	2 730 000	480 000
66	Charges financières (hors 6691)	31 293 749	
67 (sauf 675, 6732)	Charges exceptionnelles	12 612 014	
675	VNC des éléments sortis de l'actif immobili	2 284 338	0
68 (sauf 68157)	Dotations aux amortissements et aux prov	72 123 664	0
68157	Provisions pour gros entretien	860 589	0
69	Participation des salariés - Impôts sur les bénéf.	0	
Total des charges non récupérables		219 078 926	222 719 244
"063"	Total des charges récupérables	44 727 036	41 226 877
6732	Réduction récup. de chges locatives sur ex	0	0
TOTAL DES CHARGES		263 805 962	263 946 121
RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)		140 159	0
TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT		263 946 121	263 946 121
70 (sauf 703, 704)	Produits des activités		
704	Loyers		
71	Production stockée (stockage ou déstockage)		
72	Production immobilisée		
74	Subventions d'exploitation		
75	Autres produits de gestion courante		
76	Produits financiers		
77 (sauf 7723, 775)	Produits exceptionnels (hors 7732)		
775	Produits des cessions d'éléments d'actif		
78 (sauf 78157)	Reprises sur amortissements et provisions		
78157	Provisions pour gros entretien		
79	Transferts de charges		
Atténuation de charges non récupérables :			
603	Variation des stocks (stockage)		
"061"	RRR et bonifications d'intérêts		
"062"	Rembours. sur salaires, chges sociales ou		
Total des produits hors récupération des charges locatives			
703	Récupération des charges locatives		
7723	Complém. récup. de chges locatives sur ex. antér.		
"064"	Atténuation de charges récupérables		
TOTAL DES PRODUITS			
RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)			
TOTAL EQUILIBRE DU COMPTE DE RESULTAT			

Tableau de passage du résultat prévisionnel à la CAF prévisionnelle (non soumis au vote du CA)

RESULTAT PREVISIONNEL (EXCEDENT)	140 159	0	RESULTAT PREVISIONNEL (DEFICIT)
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	2 284 338	-3 200 000	- Produits des cessions d'éléments d'actifs
+ Dotations aux amortissements et dépréciations	72 984 253	-5 547 643	- Quote-part des subventions virée au résultat
		-7 619 776	- Reprises sur amortissements et dépréciations
			- Transfert de charges financières - Intérêts compensateurs
TOTAL (I)	75 408 750	-16 367 419	TOTAL (II)
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	59 041 331	0	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT

## TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	0	59 041 331	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PCG
		500 000	Variation provisions créances locataires et autres créances
		59 541 331	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT BILAN
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :
Immobilisations incorporelles	615 000	3 200 000	... 775 Cessions d'éléments d'actif
Immobilisations corporelles	121 449 306		... 27 Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)
Immobilisations financières			
Réduction de capitaux propres		2 430 794	Augmentation de capitaux propres (subventions)
Remboursement des dettes financières [hors accession]	47 272 552	84 157 434	Augmentation des dettes financières [hors accession]
Intérêts compensateurs courus	0		
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0		
Primes de remboursement des obligations			
SOUS-TOTAL - EMPLOIS	169 336 858	149 329 558	SOUS-TOTAL - RESSOURCES
Remboursement des dettes finançant des stocks immobili			Augmentation des dettes finançant des stocks immobiliers (2)
Annulation de titres sur exercices clos (3)			Annulation de mandats sur exercices clos (4)
TOTAL EMPLOIS	169 336 858	149 329 558	TOTAL RESSOURCES
APPORT AU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL	0	20 007 299	PRELEVEMENT SUR FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL
dont variation de FR liée au financement de stock immob			dont variation de FR liée au financement de stock immobilier :
TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT	169 336 858	169 336 858	TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT

### FONDS DE ROULEMENT PREVISIONNEL

Fonds de roulement estimé au 1er janvier N	92 260 543
Variation du fonds de roulement	-20 007 299
Fonds de roulement prévisionnel au 31 décembre N	72 253 244

## SECTION DE FONCTIONNEMENT

compte	Intitulé des dépenses	CREDITS	compte	Intitulé des recettes	PREVISIONS
		Vote			Vote
60 Achats (sauf 603).....		7 740 428	70 Produits des activités.....		223 838 218
603 Variations des stocks.....			71 Production stockée (ou déstockage).....		-1 106 251
61 Services extérieurs.....		54 935 499	72 Production immobilisée.....		647 810
62 Autres services extérieurs.....		4 771 915	74 Subventions d'exploitation.....		4 317 823
63 Impôts, taxes et versements assimilés....		34 537 583	75 Autres produits de gestion courante.....		1 216 985
64 Charges de personnel.....		39 687 683	76 Produits financiers.....		2 597 000
65 Autres charges de gestion courante.....		2 958 500	77 Produits exceptionnels.....		24 334 760
66 Charges financières.....		31 293 749	78 Reprises sur amortissements et provisions.....		7 619 776
67 Charges exceptionnelles.....		14 896 352	79 Transferts de charges.....		480 000
68 Dot. aux amortis. et provisions.....		72 984 253	603 Variations des stocks.....		
69 Participations des salariés.....					
			609/619 Rabais, remises, ristournes et bonif. d'intérêts / 629/669 1		
Dépenses imprévues.....			641 Rémunérations.....		
<b>TOTAL DES DEPENSES.....</b>		<b>263 805 962</b>	<b>TOTAL DES RECETTES.....</b>		<b>263 946 121</b>
675 Valeur comptable des éléments d'actifs.....		-2 284 338	775 Produits des cessions d'éléments d'actif.....		-3 200 000
			777 Quote-P des subv d'invest. virées au résultat...		-5 547 643
<b>68 Dotations aux amortissements et prov...</b>		<b>-72 984 253</b>	<b>78 Reprises sur amortissements et provisions.....</b>		<b>-7 619 776</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES REELLES</b>		<b>188 537 372</b>	<b>TOTAL DES RECETTES REELLES</b>		<b>247 578 702</b>
<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT.....</b>		<b>59 041 331</b>	<b>INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT.....</b>		



**RESULTAT DEVELOPPE**

Désignation de l'office : Pas-de-Calais habitat

Exercice N : 2025

**VOTE DU COMPTE DE RESULTAT  
CHARGES**

CHAPITRES	INTITULE DES CHAPITRES	REALISATIONS 2023	ESTIME 2024	EXERCICE N
				Total Reconduction+ mesures nouvelles
CHARGES NON RECUPERABLES				
60 (sauf 603)	ACHATS (hors 609)	1 888 415	1 655 543	2 162 157
603	VARIATION DES STOCKS (destockage)	0	0	0
61 (sauf 61521)	SERVICES EXTERIEURS (hors 619)	12 654 890	15 972 719	15 984 499
61521	DEPENSES DE GROS ENTRETIEN SUR BIENS IMMOBILIERS	10 098 188	11 294 861	14 423 025
62	AUTRES SERVICES EXTERIEURS (hors 629)	5 198 004	5 250 374	4 771 915
63 (sauf 63512)	IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES (hors 6319, 6339, 6351)	2 952 755	3 803 899	3 857 735
63512	TAXES FONCIERES	23 230 276	23 256 199	24 113 817
641	REMUNERATIONS DU PERSONNEL (hors 6419)	20 067 309	20 891 278	21 693 703
6481	AUTRES CHGES DE PERSONNEL - REMUNERATIONS, INDEMNITES	698 677	709 236	712 054
Autres 64	CHARGES DE PERSONNEL (hors 6419, 6459, 6479, 6489)	7 101 103	8 112 387	9 227 167
65 (sauf 654)	AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	124 855	206 144	228 500
654	PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES	2 717 561	1 911 480	2 730 000
66	CHARGES FINANCIERES (hors 6691)	31 580 499	31 485 198	31 293 749
67 (sauf 6732, 675)	CHARGES EXCEPTIONNELLES	14 961 648	12 315 398	12 612 014
675	VNC DES ELEMENTS SORTIS DE L'ACTIF IMMOBILISE	3 467 858	2 975 506	2 284 338
68 (sauf 68157)	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS	77 097 901	75 076 039	72 123 664
68157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	904 400	1 295 457	860 589
69	PARTICIPATION DES SALAIRES - IMPOTS SUR LES BENEFICES	-8 496	0	0
TOTAL DES CHARGES NON RECUPERABLES (hors 6732)		A 214 735 844	216 211 716	219 078 926
CHARGES RECUPERABLES ET REGULARISATION D'APPEL DE CHARGES (sur ex. antérieures)				
063	TOTAL DES CHARGES RECUPERABLES	B 38 524 935	42 405 345	44 727 036
6732	REDUCTION DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES SUR EXERCICES ANTERIEURS	0	0	0
TOTAL DES CHARGES		A+B+(c/6732) 253 260 779	258 617 061	263 805 962
EXCEDENT PREVISIONNEL		-5 007 478	9 102 963	140 159

## RESULTAT DEVELOPPE

Désignation de l'office : Pas-de-Calais habitat

Exercice N : 2025

### VOTE DU COMPTE DE RESULTAT

#### PRODUITS

CHAPITRES	INTITULES DES CHAPITRES	REALISATIONS 2023	ESTIME 2024	EXERCICE N
				Total Reconstruction+ mesures nouvelles
70 (sauf 703, 704)	PRODUITS DES ACTIVITES	-7 446 224	-12 327 919	-11 122 646
704	LOYERS	177 062 586	186 273 467	193 733 987
71	PRODUCTION STOCKEE (stockage ou déstockage)	-219 396		-1 106 251
72	PRODUCTION IMMOBILISEE	276 622	416 641	647 810
74	SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	878 880	9 289 918	4 317 823
75	AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	2 737 814	2 170 954	1 216 985
76	PRODUITS FINANCIERS	3 011 208	3 560 000	2 597 000
77 (sauf 7723,	PRODUITS EXCEPTIONNELS (hors 7732)	21 161 562	26 981 773	21 134 760
775	PRODUITS DES CESSIONS D'ELEMENTS D'ACTIF	4 125 424	3 971 357	3 200 000
78 (sauf 78157)	REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	10 642 546	8 371 752	6 738 146
78157	PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	632 714	522 447	881 630
79	TRANSFERTS DE CHARGES	449 809	635 075	480 000
603	VARIATION DE STOCKS (stockage)			
061	RABAIS, REMISES, RISTOURNES ET BONIFICATIONS D'INTERETS (sur charges non récupérables)			
062	REMBOURSEMENTS SUR SALAIRES, CHARGES SOCIALES ET TAXES (sur charges non récupérables)			
<b>RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES ET ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES</b>				
703	RECUPERATION DES CHARGES LOCATIVES	34 939 756	37 854 560	41 226 877
7723	COMPLEMENT DE RECUPERATION DE CHARGES LOCATIVES SUR EXERCICES ANTERIEURS			
064	ATTENUATION DE CHARGES RECUPERABLES			
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>248 253 301</b>	<b>267 720 025</b>	<b>263 946 121</b>
<b>DEFICIT PREVISIONNEL</b>				

## BUDGET DEVELOPPE

Désignation de l'office : Pas-de-Calais habitat

Exercice N : 2025

## VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - EMPLOIS

Chapitre	EMPLOIS	REALISATIONS 2023	ESTIME 2024	Exercice 2025
	<b>INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT</b>			
	<b>Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :</b>	39 394 419	54 829 167	122 064 306
	<b>- Immobilisations incorporelles :</b>	1 820 897	860 131	615 000
20	Immobilisations incorporelles (hors 232, 237)	1 820 897	860 131	615 000
232	Immobilisations incorporelles en cours			
237	Avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles			
	<b>- Immobilisations corporelles :</b>	37 573 522	53 969 036	121 449 306
211	Terrains	714 576	524 843	1 200 839
212	Agencements et aménagements de terrains			
213 ( hors 21311 )	Constructions	693 773	1 129 756	680 884
21311	Constructions - Immeubles de rapport	35 597 101	51 959 423	118 883 083
214 ( hors 21411 )	Constructions sur sol d'autrui			
21411	Constructions sur sol d'autrui - Immeubles de rapport			
215	Installations techniques, matériel et outillage		41 775	
218	Autres immobilisations corporelles	568 073	313 239	684 500
221	Immeubles en location-vente			
2312	Terrains en cours			
2313 ( hors 231311 )	Constructions en cours			
231311	Constructions en cours - Immeubles de rapport en cours			
2314 ( hors 231411 )	Constructions sur sol d'autrui en cours			
231411	Constructions sur sol d'autrui en cours - Immeubles de rapport en cours			
2318	Autres immobilisations corporelles en cours			
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles			
	<b>- Immobilisations financières :</b>			
26	Participations et créances rattachées à des participations			
27 ( hors 2768 * et 278	Autres immobilisations financières			
278	Prêts accession			
481 ( hors 4813 * )	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>			
169	<b>Primes de remboursements des obligations</b>			
13 ( hors 139 * )	<b>Subventions remboursées</b>	170 871		
	<b>Remboursement des dettes financières :</b>	54 352 643	46 909 873	47 272 552
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	1 352 026	1 261 314	1 179 196
163	Emprunts obligataires			
164 ( hors 1649 )	Emprunts auprès des établissements de crédits	51 752 673	44 748 560	45 193 356
1649	Refinancement de dette			
1651	Dépôts de garantie des locataires	1 098 724	900 000	900 000
1654	Redevances (location-accession)			
1658	Autres dépôts			
166	Participation des salariés aux résultats			
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières	11 299		
168 ( hors 1688 )	Autres emprunts et dettes assimilées	137 921		
16883	Intérêts compensateurs courus (diminution)			
071	<b>Annulation de titres sur exercices clos ( 1 )</b>			
	<b>TOTAL DES EMPLOIS</b>	93 917 934	101 739 041	169 336 858
	<b>APPORT AU FONDS DE ROULEMENT</b>			
	<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	93 917 934	101 739 041	169 336 858

## BUDGET DEVELOPPE

Désignation de l'office : Pas-de-Calais habitat

Exercice N : 2025

### VOTE DU TABLEAU DE FINANCEMENT PREVISIONNEL - RESSOURCES

Chapitre	RESSOURCES	REALISATIONS 2023	ESTIME 2024	Exercice 2025
	<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>55 023 402</b>	<b>68 431 487</b>	<b>59 541 331</b>
	<b>Cession ou réduction d'éléments de l'actif immobilisé :</b>	<b>5 672 478</b>	<b>3 971 357</b>	<b>3 200 000</b>
775	Cession d'éléments d'actif	5 672 478	3 971 357	3 200 000
278	Prêts accession			
Autres 27	Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)			
	<b>Augmentation des capitaux propres :</b>	<b>2 587 377</b>	<b>6 316 000</b>	<b>2 430 794</b>
102	Dotations			
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières (Titres participatifs)			
13 ( hors 139 *)	Comptabilisation des subventions d'investissement	2 587 377	6 316 000	2 430 794
	<b>Augmentations des dettes financières :</b>	<b>26 459 425</b>	<b>10 749 280</b>	<b>84 157 434</b>
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	492 000	2 994 337	
163	Emprunts obligataires			
164 ( hors 1649 )	Emprunts auprès des établissements de crédits	24 853 017	6 185 319	82 728 311
1649	Refinancement de dette			
1651	Dépôts de garantie des locataires	1 114 408	1 569 624	1 429 123
1654	Redevances (location-accession)			
1658	Autres dépôts			
167	Emprunts et dettes assorties de conditions particulières (Hors Titres participatifs)			
168 ( hors 1688 *)	Autres emprunts et dettes assimilées			
070	Annulation de mandats sur exercices clos (2)			
	<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>89 742 682</b>	<b>89 468 124</b>	<b>149 329 558</b>
	<b>PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>4 175 252</b>	<b>12 270 918</b>	<b>20 007 300</b>
	<b>TOTAL EQUILIBRE DU TABLEAU DE FINANCEMENT</b>	<b>93 917 934</b>	<b>101 739 041</b>	<b>169 336 858</b>

\* comptes non budgétaires en crédit

( 1 ) Annulation de mandats qui constituaient des emplois du tableau de financement d'un exercice clos

### Détail par article

Cpte	Intitulé des dépenses	CREDITS Vote	Cpte	Intitulé des recettes	PREVISIONS Vote
60	Achats (sauf 603).....	7 740 428	70	Produits des activités.....	223 838 218
601	Achats de terrains.....	1 738	701	Ventes d'immeubles.....	1 500 000
602	Approvisionnements.....		7031	Charges et prestations communes.....	28 979 881
604	Achats d'études et de prestations de services.....	375 301	7032	Impôts, taxes locatives et droits.....	
6061	Fournitures non stockables.....	6 485 495	7033	Fournitures individuelles.....	12 037 094
6063	Fournitures d'ent et de petit équipement.....	639 679	7034	Frais de poursuite.....	
6064	Fournitures administratives.....	49 266	7035	Réparations locatives.....	209 903
6065	Produits et Matériel entretien.....	188 950	7041	Loyers des logements non-conventionnés.....	
6068	Autres matières et fournitures.....		7042	Surloyers de solidarité.....	687 259
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication.....		7043	Loyers des logements conventionnés.....	176 329 485
608	Frais annexes de constructions.....		7044	Loyers commerciaux.....	757 209
603	Variations des stocks.....		7045	Garages et parking.....	6 818 895
6031	Variations des stocks de terrains.....		7046	Résidences universitaires et foyers.....	4 212 195
6032	Variations des stocks d'approvisionnement.....		7047	Loyers des logts en location-accession et acc invendus.....	
6037	Var. stocks immeubles acquis par résol. vente ou adjudication.....		7048	Autres loyers.....	4 928 944
61	Services extérieurs.....	54 935 499	7049	Éléments divers loyers.....	
6111	Hygiène et sécurité.....	50 000	7062	Rémunération sur gestion de prêts.....	
6112	Espaces verts.....	1 254 585	7063	Autres produits des activités accession.....	
6113	Chauffage.....	13 050 765	7064	Prestations de services, aménagement et rénovation.....	
6114	Nettoyage.....	1 778 500	7065	Prestations de services, copropriétés, admin de biens.....	
6115	Frais de gestion d'immeubles.....		7066	Gestion d'immeuble appartenant à des tiers.....	
6116	Ascenseurs.....	1 497 171	7067	Prestation de services à d'autres organismes HLM.....	
6118	Divers (Contrats d'entretien et Multiservices).....	14 471 815	7068	Autres prestations de services.....	
612	Redevance crédit-bail et loyers des baux.....	1 500	708	Produits des activités annexes.....	2 103 961
613	Locations.....	1 125 400	709	Rabais, remises, ristournes accordés.....	-14 726 607
614	Charges Locatives copropriétés.....	522 500	71	Production stockée (ou déstockage).....	-1 106 251
6151	Entretien courant sur biens immobiliers.....	2 337 920	7133	Variation des travaux en cours.....	-1 124 699
6152	Gros entretien sur bien immobiliers.....	14 423 025	7135	Variations des stocks : immeubles achevés.....	18 448
6156	Maintenance.....	615 000	72	Production immobilisée.....	647 810
6158	Autres travaux d'entretien.....	206 835			647 810
616	Assurances.....	3 547 383	74	Subventions d'exploitation.....	4 317 823
617	Etudes et recherches.....		742	Primes à la construction.....	
618	Divers (documentations, frais de colloques...).....	53 100	743	Subventions d'exploitation diverses.....	4 317 823
62	Autres services extérieurs.....	4 771 915	744	Subventions pour travaux de gros entretien.....	
621	Personnel extérieur.....	52 500			
622	Rémunérations d'intermédiaires.....	2 582 000	75	Autres produits de gestion courante.....	1 216 985
623	Publicité, publications, relations publiques.....	355 836			1 216 985
624	Transports de biens transports collectifs.....	5 300	76	Produits financiers.....	2 597 000
625	Déplacements, missions et receptions.....	410 540	761	Produits des participations.....	
626	Frais postaux et frais de communication.....	525 000	762	Produits des autres participations financières.....	
627	Services bancaires et assimilés.....	130 000	763	Produits versés par les établissements financiers.....	2 597 000
628	Divers (cotisations CGLLS...).....	710 739	764	Revenus des valeurs mobilières de placement.....	
63	Impôts, taxes et versements assimilés.....	34 537 583	765	Escomptes obtenus.....	
631	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations.....	2 765 281	766	Gains de change.....	
633	Impôts, taxes versts assimilés sur rém (autres organismes).....	1 075 415	767	Produits nets sur cession de valeurs mob de placement.....	
635	Autres impôts, taxes et versements assimilés (adm. Impots).....	30 621 887	768	Autres produits financiers.....	
637	Autres impôts, taxes et versts assimilés (autres organismes).....	75 000	77	Produits exceptionnels.....	24 334 760
64	Charges de personnel.....	39 687 683	771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion.....	6 730 000
641	Rémunérations du personnel.....	27 622 547	772	Produits sur exercices antérieurs.....	
645	Charges de sécurité sociale et de prévoyance.....	9 907 377	773	Mandats annulés.....	
647	Autres charges sociales.....	1 445 705	775	Produits des cessions d'éléments d'actif.....	3 200 000
648	Autres charges de personnel.....	712 054	777	Quote-part subv d'invest virées au résultat de l'exercice.....	5 547 643
65	Autres charges de gestion courante.....	2 958 500	778	Autres produits exceptls (Subv ANRU, rembts assurances...).....	8 857 117
654	Pertes sur créances irrécouvrables.....	2 730 000	78	Reprises sur amortissements et provisions.....	7 619 776
658	Charges diverses de gestion courante.....	228 500	781	Reprises sur amortissts et prov (produits d'exploitation).....	4 893 684
66	Charges financières.....	31 293 749	786	Reprises sur amortissts et provisions (produits financiers).....	
661	Charges d'intérêts.....	31 223 749	787	Reprises sur amorts et provisions (produits exceptionnels).....	2 726 092
666	Pertes de change.....		79	Transferts de charges.....	480 000
667	Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de plac.....		791	Transferts de charges d'exploitation.....	480 000
668	Autres charges financières.....	70 000	796	Transferts de charges financières.....	
67	Charges exceptionnelles.....	14 896 352	797	Transferts de charges exceptionnelles.....	
671	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion.....	2 083 778	603	Variations des stocks.....	
672	Charge sur exercices antérieurs.....		6031	Variations des stocks de terrains.....	
673	Titres annulés sur exercices antérieurs.....		6032	Variations des stocks d'approvisionnement.....	
675	Valeur comptable des éléments d'actifs.....	2 284 338	6037	Var stocks immeub acquis par résol. vente adjudication.....	
678	Autres charges exceptionnelles (Sinistres, démol, ventes...).....	10 528 236		Rabais, remises, ristournes et bonif. d'intérêts.....	
68	Dotations aux amortissements et provisions.....	72 984 253	609	Remises, rabais, ristournes obtenus sur achats.....	
681	Dotations aux amortissements et provisions- charge d'exploit.....	72 032 746	619	Remises, rabais, ristournes obtenus sur services extérieurs.....	
686	Dotations aux amort et provisions- charges financières.....		629	Remises,rabais,ristournes obtenus sur autres servs ext.....	
687	Dotations aux amorts et prov- charges exceptionnelles.....	951 507	641	Rémunérations (remboursements).....	
			6691	Bonifications d'intérêts reçues.....	
69	Participations des salariés et impôts sur les sociétés.....				
	TOTAL DES DEPENSES	263 805 962		TOTAL DES RECETTES	263 946 121
	RESULTAT NET COMPTABLE	140 159			
	TOTAUX EGAUX EN RECETTES ET DEPENSES	263 946 121		TOTAUX EGAUX EN RECETTES ET DEPENSES	263 946 121





## ESTIMATION PLURIANNUELLE DU FONDS DE ROULEMENT DISPONIBLE

		ESTIMATION 2024		PREVISIONS 2025-2027		
		ESTIME 2024		BUDGET 2025	PREVISION 2026	PREVISION 2027
RESSOURCES	BILAN 2023					
	Apports - c/102 et c/103	3 117 370	FR ou IFR (bilan fin exercice précédent)	92 260 543	72 253 243	68 191 429
	Réserves - c/106	148 121 574				
	Report à nouveau - c/110	84 529 181				
	Report à nouveau - c/119 (précédé du signe -)					
	Résultat de l'exercice - c/12 (signe - si déficit)	-5 007 478	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE	59 541 331	61 360 687	67 793 887
	Subventions d'investissements - c/13 (net du 1)	130 838 831	Cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé :			
	Provisions réglementées - c/14		... 775. Cessions d'éléments d'actif	3 200 000	4 102 600	5 463 375
	Provisions pour risques et charges - c/15 (sauf :	16 951 772	... 27. Autres immobilisations financières (sauf 271, 272 et 2768)			
	Provisions pour gros entretien - c/1572	1 313 130				
	Amortissements de l'actif immobilisé - c/28	1 216 676 394	Augmentation de capitaux propres (167-Titres participatifs)			
	Dépréciations des immobilisations - c/29	6 195 650	Augmentation des dettes financières	84 157 434	152 953 580	207 320 510
	Emprunts - c/162 à 164 sauf 1649 (hors SC Band	1 039 318 283	Augmentation des subventions (y compris CD62)	2 430 794	17 481 589	16 619 544
	Dépôts et cautionnement reçus - c/165	12 140 405				
	Droits de l'affectant - c/229		TOTAL DES RESSOURCES DEGAGEES DANS L'EXERCICE	149 329 558	235 898 457	297 197 316
EMPLOIS	Autres dettes (166, 167, 1681 et 1687) sauf IC	31 764 938	INSUFFISANCE D'AUTOFINANCEMENT PREVISIONNELLE			
	Intérêts compensateurs (IC) - c/16883		Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé :			
	TOTAL DES RESSOURCES STABLES (I)	2 685 960 050	Immobilisations incorporelles	615 000	615 000	615 000
	Immobilisations (valeurs brutes) :		Immobilisations corporelles	121 449 306	180 885 680	239 314 466
	Compte 20	23 528 924	Immobilisations financières			
	Compte 21	2 485 085 528	Réduction de capitaux propres (subvention)			
	Compte 22 (sauf 229)		Remboursement des dettes financières	47 272 552	58 459 591	63 135 101
	Compte 23	72 252 053	Intérêts compensateurs courus			
	Compte 26	543 363	Charges à répartir sur plusieurs exercices			
	Compte 27	18 721	Primes de remboursement des obligations			
	Charges à répartir (en net) - c/481		Annulation de titres sur exercices clos			
	Primes de rembt. des obligations (en net) - c/16		TOTAL DES EMPLOIS REALISES DANS L'EXERCICE	169 336 858	239 960 272	303 064 567
	TOTAL DES EMPLOIS STABLES (II)	2 581 428 589	IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT / PRELEVEMENT)	-20 007 300	-4 061 815	-5 867 251
	Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR) (I) - (II)	104 531 460,53				
			Fonds de roulement disponible (FR) ou insuffisance de FR (IFR)	72 253 243	68 191 429	62 324 178
				1	0	0
			Evaluation du potentiel financier (ex. précédent)	40 055 030	16 476 196	14 194 968
			IMPACT SUR FONDS DE ROULEMENT (APPORT - PRELEVEMENT) a	-20 007 300	-4 061 815	-5 867 251
			corrigés des :			
	Provisions pour risques et charges - c/15 (c. a	18 264 902	Variations provisions pour risques et charges - c/15 (dont 1572)	-1 832 602	-2 154 530	-651 444
	Dépôts et cautionnement reçus - c/165 b	12 140 405	Variations des dépôts et cautionnement reçus - c/165 c	529 123	373 942	398 878
	Amortissements courus non échus (ACNE) c	20 906 945	Variations des amortissements courus non échus (ACNE) d	4 875 014		2 319 882
			Variations des dépréciations des stocks et comptes de tiers e			
	TOTAL (a+b+c) (III)	51 312 252	Impact total sur potentiel financier a-(b+c+d+e)	-23 578 835	-2 281 227	-7 934 567
	(FR/IFR) - (III)	53 219 209	Evaluation du potentiel financier	16 476 196	14 194 968	6 260 402
	( Evaluation du potentiel financier )					

**TABLEAU PREVISIONNEL DES EFFECTIFS REMUNERES (au 31 décembre)**

CATEGORIES			Effectif			Equivalent temps plein (ETP)			Rémunérations inscrites au budget ( C/ 641, 6481) ( 4 )						Autres charges de personnel et charges sociales (C/631, 633, 645, 647, 6485) ( 5 )		
			N-1	N	Ecart (1)	N-1	N	Ecart	N-1		N		Ecart		N-1	N	Ecart
Cadres							Total	dont chg non récupérables	Total	dont chg non récupérables	Total	dont chg non récupérables					
		200	220	20	199	218	19	9 713 788	9 604 267	10 753 667	10 643 082	1 039 879	1 038 814	5 756 888	6 412 738	655 850	
	- Direction	FP (2)		0			0				0	0			0		
		DT (3)	30	25	-5	29,4	24,9	-4,5	2 380 704	2 380 704	2 125 074	2 125 074	-255 631	-255 631	1 455 864	1 294 318	-161 547
	- Administratifs	FP		0			0	30 541	30 541			-30 541	-30 541	18 786		-18 786	
		DT	159	189	30	159	187	28,35	6 801 489	6 691 969	8 380 506	8 269 921	1 579 017	1 577 952	4 000 740	4 979 398	978 658
	- Techniques	FP		0			0					0	0			0	
		DT	11	6	-5	11	6	-5	501 053	501 053	248 087	248 087	-252 966	-252 966	281 497	139 022	-142 475
	Employés		310	302	-8	299	299	0	9 874 167	9 696 635	9 829 736	9 610 001	-44 432	-86 634	5 546 944	5 626 497	79 553
	- Administratifs	FP	7		-7	7		-7	251 058	251 058			-251 058	-251 058	140 630		-140 630
	DT	258	254	-4	249	252	4	8 303 559	8 126 027	8 344 728	8 124 993	41 169	-1 034	4 705 633	4 804 943	99 310	
- Techniques	FP		0				0					0	0			0	
	DT	19	21	2	18	21	3	587 321	587 321	715 777	715 777	128 456	128 456	313 613	399 140	85 527	
- Sociaux	FP		0				0					0	0			0	
	DT	26	27	1	25	26	1,15	732 228	732 228	769 230	769 230	37 002	37 002	387 067	422 414	35 346	
Ouvriers		164	162	-2	157	163	6	3 870 696	621 472	3 961 777	481 462	91 080	-140 010	2 036 912	2 178 539	141 627	
	FP	3		-3	3		-3	85 672	7 578			-85 672	-7 578	44 490		-44 490	
	DT	161	162	1	154	163	9	3 785 025	613 895	3 961 777	481 462	176 752	-132 432	1 992 422	2 178 539	186 117	
Gardiens d'immeubles		127	122	-5	125	121	-4	3 084 050	983 373	3 077 367	977 892	-6 682	-5 481	1 616 555	1 688 057	71 502	
	FP			0			0					0	0	1 616 555	1 688 057	71 502	
	DT	127	122	-5	125	121	-4	3 084 050	983 373	3 077 367	977 892	-6 682	-5 481			0	
Effectif total		801	806	5	779	800	21	26 542 701	20 905 748	27 622 547	21 712 437	1 079 846	806 689	14 957 299	15 905 831	948 532	
Personnel extérieur (compte 621) + COMPTE 6114			Montant inscrit au budget														
			N-1	N	Ecart												
			1 884 500	1 831 000	-53 500												





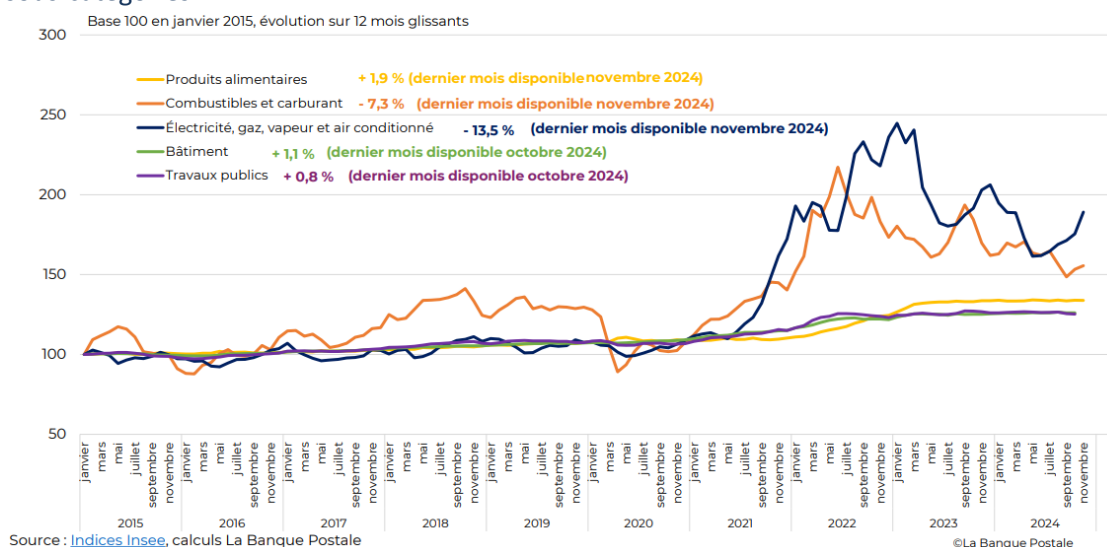
## II. LES COMMENTAIRES

### ELEMENTS DE CONTEXTE

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 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.

#### 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 des prix générale 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 rapport 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 ne répercutant intégralement dans les charges refacturées la baisse du prix de l'énergie.

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 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.

Pour l'année 2025, les prévisions générales d'inflation conforte une évolution plus modérée des prix avec une inflation prévisionnelle inférieure à 2 % pour l'ensemble des prévisions.

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

Ce ralentissement de l'inflation devrait permettre 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 4ème trimestre 2024 et 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 second trimestre.

### Un environnement taux plus favorable en 2025

Les tensions sur l'inflation 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 les 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 les 4 % en 2024 (cf. graphique ci-dessous).



Pour 2025, le fort 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<sup>er</sup> février 2025. Ce taux de 2,4 % s'appliquera à minima jusqu'au 1<sup>er</sup> août 2025 date de la prochaine révision éventuelle de cet indice. Les prévisions de long terme d'évolution de Livret A font état d'une stabilité attendue pour les deux prochaines années ce qui permettra à l'office de constater une baisse des frais financiers.

Après plusieurs années de contexte fortement inflationniste qui a conduit à une progression soutenue des coûts de travaux, de maintenance et à l'explosion 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 à la mise en œuvre d'un programme de travaux inédit par son ampleur avec 1,8 milliard d'euros à réaliser à horizon 2034 pour permettre la remise à niveau de parc, notamment au titre de la performance thermique.

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.

A l'occasion du Débat d'Orientations Budgétaires du Conseil d'Administration de février 2025, le Conseil d'Administration a confirmé les orientations du projet politique malgré les contraintes exogènes qui s'imposent à l'Office en prenant en compte notamment la perspective de l'engagement du Département qui facilitera la réalisation des nombreuses opérations de l'Office.

## PRINCIPALES HYPOTHESES ECONOMIQUES

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 et +
Inflation	4,80%	<b>2,40%</b>	<b>2,20%</b>	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
ICC	<b>5,30%</b>	<b>2,80%</b>	<b>2,70%</b>	<b>2,50%</b>	<b>2,40%</b>	2,30%	2,30%	2,30%
IRL	3,60%	3,50%	<b>3,26%*</b>	<b>2,30%</b>	<b>2,20%</b>	<b>2,10%</b>	2,00%	2,00%
Taux du Livret A	3,00%	3,00%	<b>2,40%</b>	<b>2,40%</b>	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

	Budget 2024	Budget 2025
<b>Charges récupérables (Tarifs)</b>		
Electricité	<b>+10 %</b>	<b>- 8 %</b>
Eau	<b>+ 4 %</b>	<b>+ 6,89 %</b>
Chauffage	<b>Entre 6 et 11%</b>	<b>5%</b>
Forfaits et contrats	<b>2,70 %</b>	<b>1,50 %</b>
Taxe Enlèvement des Ordures ménagères	<b>4,70%</b>	<b>3,00%</b>
<b>Autres éléments</b>		
Salaires	<b>3,00%</b>	<b>3,00%</b>
Taxe foncière	<b>4,70 %</b>	<b>3,00%</b>
<b>ENVIRONNEMENT FINANCIER</b>		
<b>Base des taux des prêts (Livret A)</b>	<b>3,00%</b>	<b>2.40%</b>
<b>Développement</b>		
- PLUS	<b>3,60%</b>	<b>3.0%</b>
- PLAI	<b>2,80%</b>	<b>2,20%</b>
- PLS	<b>4,11%</b>	<b>3.51%</b>
- Prêt action logement PLUS/PLAI (Financement des opérations NPNRU)	<b>0,90%</b>	<b>0.30%</b>
<b>Réhabilitation</b>		
- Prêt Réhabilitation (PAM)	<b>3,60%</b>	<b>3,00%</b>
- Eco Prêt logement social réhabilitation	<b>2,75%</b>	<b>2,15%</b>
- Prêt action logement réhabilitation (Financement des opérations NPNRU)	<b>0,90%</b>	<b>0,30%</b>

## LES PRODUITS D'EXPLOITATION

### LES LOYERS

<b>7041/7043 - LOYERS DES LOGEMENTS</b>	<b>176 329 485 €</b>
7042 - Supplément Loyer de Solidarité	687 259 €
7045 Garages et Parkings	6 818 895 €
7048 - Indemnités d'occupation	1 400 100 €
<b>Remises commerciales et sociales :</b>	<b>-2 100 000 €</b>
<b>Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) :</b>	<b>-12 626 607 €</b>
<b>AUTRES LOYERS</b>	
7044 - Loyers Commerciaux	757 209 €
7046 - Loyers des Foyers et Résidences Universitaires	4 212 195 €
70481 - Autres loyers (Sociaux/Prof/Admin)	3 654 100 €
7082 - Locations diverses, antennes, panneaux, chaufferies	1 752 533 €
7087/7088/7089 - Produits divers	226 172 €
<b><u>Variation des loyers</u></b>	
<b><u>Effets à la hausse :</u></b>	
<b>Augmentation des loyers en 2025 (3,26 %) :</b>	<b>6 501 723 €</b>
<b>Accroissement du Patrimoine :</b>	
Neuf : 56 logements mis en service en 2025, Une gendarmerie : 18 logements et une résidence à Vieille Chapelle : 3 logements.	63 683 €
<b>Réhabilitation 2025 :</b>	
Les recettes nouvelles concernant la réhabilitation sont estimées à :	14 018 €
<b><u>Effets à la baisse :</u></b>	
<b>Vacance 2025 :</b>	<b>-16 280 798 €</b>
- Technique : 1840 logements	
- Commerciale : 135 logements	
- Démolitions/ventes : 800 logements	
<b>Les ventes :</b>	
L'objectif 2025 est de 30 logements, la perte en loyer est estimée à :	-75 367 €
<b>Les démolitions :</b>	
La perte de recette liée aux démolitions de l'année (306 logements) :	-814 826 €

Les opérations de logements de développement, prévues en location 2025 sont les suivantes :

Commune	Adresse postale / Patrimoniale	Total logements
Arras	Arras - Rue des Acacias (Reconstruction)	42
Dainville	Dainville Guynemer	4
Dainville	Dainville - 35 Rue Cuvier	1
Outreau	Outreau tour du renard, sur site (9 sur 38)	9
<b>Total logements</b>		<b>56</b>

Spécifiques :

Savy Berlette	Gendarmerie - Rues Arras et de la Solette	18
Vieille Chapelle	Rue des Clerc, Résidence pour association Sourire Autistes	3
<b>Total spécifiques</b>		<b>21</b>

Les opérations de démolitions prévues en 2025 sont les suivantes :

Commune	Adresse patrimoniale	Total logements
Outreau	Outreau tour du renard – Bâtiment Hirondelles	40
Bruay	Bruay Artois - Clarence, Ternoise	47
Bruay	Bruay Artois - La Blanche et la Lawe	37
Bruay	Bruay Artois - Scarpe Biette Lys	65
Auchy Les Hesdin	Auchy Les Hesdin - Coron Saint Antoine	7
Auchel	Auchel Provinces - Bâtiment Ile de France	20
Arras	Arras Baudimont - Individuels - Van gogh (6 sur 68)	6
Avion	Avion Anémones-Jacinthes-Jasmins	62
Lillers	Lillers 61 Rue du Foubourg Aval	1
Arras	Arras - Baudimont Rouault	19
Wimereux	Wimereux - 3 & 5 Rue des anglais	2
<b>Total logements</b>		<b>306</b>

#### ▪ EVOLUTION DES LOYERS

Le budget locatif est basé sur une augmentation des loyers, au 1er janvier 2025, de **3,26 %** correspondant à la progression de l'IRL (Indice de Référence des Loyers). Les années précédentes, les progressions étaient de :

2024	3,50 %
2023	3,60 %
2022	0,42%
2021	0,66%
2020	0,00%
2019	1,25%
2018	0,00%
2017	0,00%
2016	0,00%
2015	0,40%

### REDUCTION DE LOYER DE SOLIDARITE

L'article 126 de la loi de finances 2018 a prévu une baisse progressive, sur trois ans, des loyers des ménages modestes du parc social avec la mise en place d'une réduction de loyer de solidarité (RLS), et concomitamment une baisse de la dépense publique des aides personnalisées au logement (APL),

L'effet de cette mesure sur le budget 2025 de Pas-de-Calais habitat est une réduction de loyer estimée à **8,16 M€**.

### RECUPERATIONS DES CHARGES LOCATIVES

La récupération des charges locatives de **41,23 M€** est calculée à partir des prévisions de dépenses (se référer au chapitre « Charges récupérables »).

### PRODUCTION IMMOBILISEE

La production immobilisée de **0,65 M€** reprend la conduite d'opération des opérations d'investissement.

### SUBVENTIONS D'EXPLOITATION

Les subventions d'exploitation inscrites au budget 2025 sont les suivantes :

Libellé	Subvention 2025	Organismes
Subvention FSI	20 000	CGLLS
Appel à projet AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement)	80 717	Etat
1 jeune 1 logement ASE	22 500	Département P62
CARSAT - service de courtoisie	3 332	CARSAT
Subvention relatif à la convention CGLLS/FSI ingénierie NPNRU	84 274	CGLLS
1 Jeune / 1 Logement (pour - de 30ans)	30 000	Département 62
Subvention 2025 du Conseil Départemental du Pas-de-Calais	4 000 000	Département 62
Politique de soutien à l'emploi	77 000	Etat
<b>Total</b>	<b>4 317 823 €</b>	

### PRODUITS DE GESTION COURANTE

Pas-de-Calais habitat prévoit un montant de **0,39 M€** pour la vente des certificats d'économie d'énergie dans le cadre des travaux éligibles prévus.

Une ligne est également prévue au titre de la cotisation principale CGLLS (3,78 M€) diminuée du crédit de lissage de la RLS (4,46 M€) soit un solde de **0,68 M€**.

### PRODUITS FINANCIERS

Les produits financiers sont de **2,6 M€** calculés sur la base de placements «court (Livret A) et moyen terme (Compte à terme).



## **PRODUITS EXCEPTIONNELS**

**Activité « Vente » :** Par délibération du Conseil d'administration, il a été acté la vente de 30 logements. Le produit dégagé est estimé à **3 M€**.

**D'autres éléments constituent ce poste, il s'agit essentiellement de :**

- La quote-part des subventions d'investissement virée au compte de résultat de l'exercice pour **5,55 M€**.
- Les dégrèvements de Taxe foncière attendus suite à des travaux liés aux handicaps ou pour économies d'énergie pour **6,7 M€**.
- Les remboursements des assurances suite à sinistres soit **1,98 M€**, les principaux sinistres sont décrits dans le chapitre « 67 Charges exceptionnelles ».
- La part 2025 des subventions suite à démolitions pour **6,7 M€**.

## **REPRISE SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS**

**La reprise sur provision pour Gros Entretien 0,9 M€** correspond aux travaux prévus dans le Plan d'Entretien de Pas-de-Calais habitat pour 2025.

Il a été mis en place une provision pour Gros Entretien correspondant à 3 années de travaux identifiés précisément. Ainsi, à fin 2025, une provision de **2,1 M€** sera constituée pour la période 2026-2028.

**Les autres reprises sur provisions pour charges d'exploitation (1 M€)** correspondent aux :

- Allocations chômage (0,5 M€)
- Diagnostics Amiante (0,1 M€)
- Diagnostic Performance Energétique (0,4 M€)

**Les reprises sur provisions pour créances douteuses (3 M€)** correspondent au montant des créances considérées irrécouvrables des locataires partis et des abandons de créances suite à des faillites civiles.

En ce qui concerne **les démolitions, 0,6 M€** sont repris au titre des dépréciations des bâtiments démolis en 2025 et de l'ajustement des provisions pour les bâtiments démolis ultérieurement.

**Les reprises sur provisions exceptionnelles (2,2 M€)** sont calculées à partir des coûts des démolitions prévues.

## **TRANSFERTS DE CHARGES**

Il s'agit des frais de poursuites refacturés aux locataires pour un montant de **0,48 M€**.

## LES CHARGES D'EXPLOITATION

### LES CHARGES RECUPERABLES

En K€	Budget 2025
Chauffage + Eau chaude	13 354
Frais de personnel + sous-traitance	10 004
Contrats d'entretien	10 251
Fournitures (eau, gaz, électricité)	5 020
Produits et matériel d'entretien	189
Taxe EOM	5 910
<b>Charges récupérables</b>	<b>44 727</b>

Les charges récupérables auprès des locataires s'établissent à **44,7 M€**. Celles-ci varient selon les hypothèses macroéconomiques précitées.

### LA MAINTENANCE

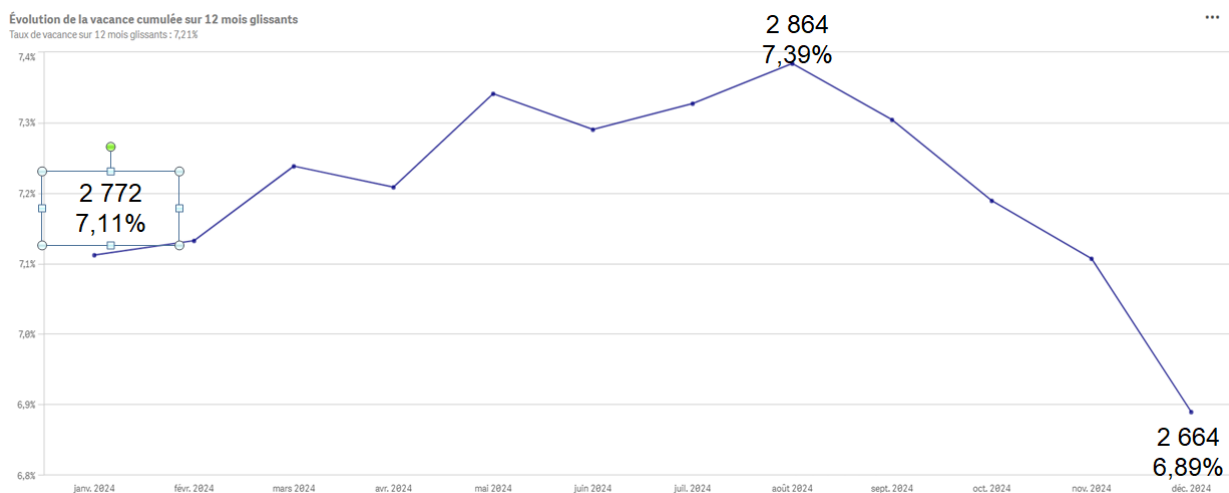
	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024	Budget 2025	Part %
<b>TOTAL</b>	<b>32 311 335</b>	<b>35 239 937</b>	<b>46 899 566</b>	<b>52 944 181</b>	
<b>dont :</b>					
Classe 6	18 951 982	19 763 643	26 816 978	24 500 000	46%
Classe 2	13 359 354	15 476 294	20 082 588	28 444 181	54%
<b>dont :</b>					
Entrants + reconquête	7 672 488	7 261 073	13 246 331	19 725 845	37%
Présents	10 705 745	12 666 178	13 737 375	14 622 518	28%
Travaux PGE	326 354	433 253	624 000	843 972	2%
Multiservices + ch NR	8 184 795	8 729 768	10 583 512	10 691 695	20%
Travaux accessibilité (ERP) + asce	580 477	1 099 637	3 507 248	2 457 151	5%
PMR	4 326 544	4 616 055	4 443 200	3 900 000	7%
Divers	514 932	433 974	757 900	703 000	1%

Pas-de-Calais habitat va consacrer, en 2025, un budget d'environ 53 M€ dédié à l'entretien de son patrimoine.

Cette enveloppe vise principalement à réduire la vacance, limiter le taux de rotation, sécuriser les logements et améliorer la qualité des logements pour les locataires.

Ce budget est en augmentation croissante depuis 2022 (+ 64 %). Malgré cet effort financier accru depuis ces deux dernières années, force est de constater que la diminution de la vacance ne suit pas la même rythmique.

En effet, même si la vacance a diminué en 2024 pour atteindre 6,89 % (2 664 logements vacants), ce niveau reste supérieur à celui de février 2023 (2 280 lots - 5,84 %) soit une augmentation de 383 logements vacants.



Il est précisé ici que la dynamique de réduction de la vacance locative constitue une priorité de gestion en 2025 pour l'office. A ce titre, un objectif très ambitieux de baisse de la vacance a été fixé pour 2025 et se traduit dans les prévisions de chiffre d'affaires. L'office a souhaité traduire cet objectif de réduction de la vacance comme une priorité d'action pour d'une part répondre aux besoins de logement des habitants du département et d'autre part d'amplifier l'amélioration des résultats économiques dans la négociation annuelle obligatoire. A ce titre, un accord unanime a été trouvé en ce début 2025 pour lier une partie de l'évolution des rémunérations des collaborateurs de l'office à l'atteinte de cet objectif de réduction de la vacance locative.

Les interventions réalisées au titre de la maintenance sur les logements consistent principalement : la préparation des logements des nouveaux locataires, par le respect des engagements de la Charte et par l'application systématique du référentiel logement louable (vétos) qui comprend notamment le remplacement des éléments des sanitaires, l'assainissement du logement, les revêtements de sol et plafonds refaits si nécessaire, le contrôle des équipements du logement, l'installation du raccordement au gaz de ville, le changement des serrure ou cylindre des portes remplacées.

L'office prévoit également de réaliser un programme de maintenance sur une partie de son parc en menant notamment des travaux d'amélioration renforçant leur attractivité. A ce titre, le Département du Pas-de-Calais soutiendra l'office dans la réalisation de ces travaux de maintenance par l'octroi d'une subvention à hauteur de **4 millions en 2025**. Les modalités de mise en œuvre de cette subvention seront déclinées dans une convention d'application 2025 qui découle de la convention cadre signée en 2023 entre l'office et le Département du Pas-de-Calais. Cette convention sera présentée aux instances de l'office au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2025.

Pas-de-Calais habitat s'efforce également à garantir la qualité des logements occupés. Les actions principales engagées à ce titre concernent :

- Les contrats de ville pour les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) qui permettent à Pas-de-Calais habitat de bénéficier de l'abattement de 30 % sur la taxe foncière des logements situés en QPV ;
- Les travaux curatifs d'intérieur et d'extérieur des logements ;
- Les travaux programmés d'intérieur et d'extérieur des logements dont les remplacements d'équipements intérieurs, des menuiseries, les réfections électriques, l'étanchéité, la réfection des toitures, les aménagements extérieurs et parties communes, les assainissements, VRD, colonnes montantes, etc.
- Les travaux d'équipement des logements dans le cadre du projet 1 Jeune / 1 Logement.

Les contrats liés aux multiservices représentent un budget 2025 de 6.6 M€. Ces contrats visent à assurer :

- une prise en charge rapide et efficace des demandes des locataires,
- un suivi continu des interventions en cours et le contrôle de leurs réalisations,
- une garantie du respect des obligations réglementaires,
- une garantie de la sécurité patrimoniale,
- un niveau de satisfaction élevé du locataire.

## IMPOTS & TAXES

### ▪ TAXES FONCIÈRES

En K€	réalisé 2023	estimé 2024	Budget 2025	Evolution E2024- B2025
Taxe foncière	27 356	27 467	28 072	2,2%
Abattement QPV	-3 903	-3 998	-3 958	-1,0%
Dégrèvements anomalies d'imposition	-222	-213		
<b>TFPB abattement QPV déduit</b>	<b>23 230</b>	<b>23 256</b>	<b>24 114</b>	<b>3,7%</b>
Dégrèvements :	-7 149	-11 027	-6 700	-39,2%
<b>TFPB nette :</b>	<b>16 082</b>	<b>12 230</b>	<b>17 414</b>	<b>42,4%</b>

La **taxe foncière** est inscrite au budget 2025 pour un montant de **28,07 M€** soit une hausse de 2,2 % par rapport aux dépenses 2024 qui s'explique par la progression de 3 % des valeurs locatives cadastrales (assiette de calcul de la TFPB) diminué des lots sortants d'imposition (ventes / démolitions).

Les engagements d'actions pris par Pas-de-Calais habitat dans le cadre des contrats de ville pour les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) permettront de bénéficier de **l'abattement de 30 % sur la taxe foncière** des logements situés en QPV (**3,96 M€**).

En 2025, 35 595 lots seront assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties. Le coût au lot imposé (hors dégrèvements et abattements) est de 789 € soit + 3.3 % par rapport à 2024.

A noter : les dégrèvements attendus pour les travaux pour les personnes à mobilité réduite et les travaux d'économies d'énergie sont estimés à **6,7 M€**.

### ▪ TAXES D'ENLÈVEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES **6 386 K€**

### ▪ TAXE ANCOLS **75 K€**

Il s'agit d'une taxe affectée au financement de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS).

### ▪ TAXE D'HABITATION **85 K€**

### ▪ TAXE SUR VÉHICULES DE SOCIÉTÉ **32 K€**

### ▪ IMPÔTS ET TAXES SUR RÉMUNÉRATIONS **3 840 K€**

Se référer au chapitre « CHARGES DE PERSONNEL » pour explication de l'évolution de ce poste qui comprend :

- Taxes sur salaires (2 765 K€),
- Participation de l'employeur à la formation continue (644 K€),
- Participation employeur aux transports en commun des salariés (307 K€),
- Cotisation CNFPT (14 K€),
- Participation de l'Employeur à l'Effort de Construction PEEC (110 K€).

## LES AUTRES CHARGES

### ▪ ASSURANCES

**3 547 K€**

Il s'agit des primes d'assurance de Pas-de-Calais habitat (notamment Assurance Dommages aux Biens). Ce poste est en très forte progression +1,7M€ en raison d'une revalorisation du contrat à cause d'une forte sinistralité.

### ▪ HONORAIRES CONTENTIEUX ET LITIGES

**243 K€**

Il s'agit des honoraires d'huissiers, d'avocats ou autres intervenants dans le cadre des poursuites et procédures engagées par Pas-de-Calais habitat pour recouvrer les impayés de loyer et pour les actions à l'encontre de fournisseurs.

### ▪ FRAIS D'ACTES ET CONTENTIEUX

**499 K€**

Il s'agit des frais d'actes d'huissiers pour les procédures engagés à l'encontre de locataires en impayés.

### ▪ COTISATIONS

<b>Cotisations CGLLS</b>	
CGLLS principale	<b>3 783 K€</b>
CGLLS additionnelle	<b>144 K€</b>
Modulation (Lissage) RLS créditrice	<b>-4 462 K€</b>
<b>Autres Cotisations</b>	<b>299 K€</b>
Fédération HLM	
Plan de concertation locative	
Concours divers	

#### (\*) Modulation RLS :

La loi de Finances 2018 a créé un dispositif de modulation pour « lisser » l'impact de la RLS (Réduction Loyer de Solidarité) dans les budgets des bailleurs sociaux. Pas-de-Calais habitat prévoit pour le budget 2025 un « lissage » en sa faveur de **4,46 M€**.

## AUTRES CHARGES DE GESTION

Les pertes sur créances irrécouvrables prévues en 2025 sont de **1,78 M€**, elles concernent les locataires partis en dette. Un budget de **0,95 M€** est également prévu pour les procédures d'effacement de dettes.

**229 K€** sont prévus pour des charges diverses (Soutien initiatives habitants, remboursements des frais des administrateurs...).

**523 K€** sont prévus pour le règlement des appels de fonds aux syndicats de copropriétés et **1,5 K€** pour les redevances de crédit-bail.

## LES CHARGES DE PERSONNEL

EN K€	réalisé 2023	estimé 2024	Budget 2025	Evolution E2024- B2025
Rémunérations	25 172	26 073	27 123	4,0%
Charges sociales	10 495	11 716	12 994	10,9%
<b>Total Rémunérations</b>	<b>35 667</b>	<b>37 788</b>	<b>40 116</b>	<b>6,2%</b>
Indemnités (Retraites...)	550	537	500	-6,9%
Autres charges sociales	1 306	1 310	1 446	10,3%
Autres charges de personnel	699	709	712	0,4%
Formation et taxe d'apprentissage	467	604	644	6,7%
Participation effort construction	107	111	110	-1,2%
<b>Total Frais de Personnel</b>	<b>38 795</b>	<b>41 060</b>	<b>43 528</b>	<b>6,0%</b>
Dont Compte 64	35 436	37 370	39 688	6,2%
Compte 631-633-6353-637	3 360	3 690	3 841	4,1%
Récupération locataire	-8 177	-8 284	-8 711	5,2%
Récupération sur tiers	-128	-236	-117	-50,3%

Les principales hypothèses considérées pour le calcul du budget 2025 sont les suivantes :

Nota : Le coefficient minimum du point d'indice est réévalué automatiquement en fonction de l'évolution du SMIC.

L'évolution des rémunérations tient compte d'un taux de revalorisation maximal des salaires de 3%. Cette évolution ayant été établie à hauteur de 1,75 % au 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour l'ensemble des collaborateurs. Une enveloppe complémentaire de 1,25 %, rétroactive au 1<sup>er</sup> juillet 2025 sera susceptible d'être versée en fonction du résultat de la part conditionnelle de la négociation annuelle obligatoire. Le budget prévoit la possibilité d'un versement complet de ces hausses de rémunération.

L'évolution des charges sociales s'explique par l'inscription d'une enveloppe de dépenses de 1,2 million d'euros au titre de l'adhésion de l'office au régime général de l'assurance chômage. L'office se retrouve dans l'obligation d'adhérer à ce régime suite à un arrêt de septembre 2024 de la cour de cassation. Le délai d'adhésion n'étant pas encore connu et dans une perspective de prudence, l'office prévoit les sommes nécessaires dans le budget 2025.

Le poste « Charges sociales » comprend la participation de Pas-de-Calais habitat à la mutuelle des salariés pour un montant de 460 K€.

Le chapitre «Autres charges sociales» comprend :

- Budget du Comité d'Entreprise : 480 K€
- Budget des instances représentatives : 23 K€
- Tickets restaurants : 646 K€
- Protection médicale et divers : 160 K€
- Participation aux frais de crèches : 125 K€
- Participation transport, médailles... : 12 K€

Le chapitre «Autres charges de personnel» comprend :

- Les allocations chômage : 512 K€
- Les dépenses liées aux départs en retraite : 200 K€

## **LES FRAIS DE GESTION**

- **HONORAIRES CONSULTANTS**

Pas-de-Calais habitat fait intervenir des spécialistes pour accompagner les projets structurants pour l'office (Certification ISO, RSE, etc.). Le montant prévu en 2025 s'élève à 1 184 K€ contre 1 467 K€ au budget 2024.



## ▪ FRAIS DE FONCTIONNEMENT

Les frais de fonctionnement comprennent les postes suivants :

<b>Entretien du matériel</b> (Entretien des ordinateurs, logiciels et micro-ordinateurs, photocopieurs et matériels de bureaux, contrats des locaux, parc automobiles)	<b>1 476 K€</b>
<b>Energie</b> Electricité, Eau, Gaz Services administratifs et Gardiens	<b>1 006 K€</b>
<b>Fournitures administratives</b>	<b>86 K€</b>
<b>Frais de déplacements, de missions et de réceptions</b>	<b>434 K€</b>
<b>Locations parc auto et autres locations</b>	<b>462 K€</b>
<b>Carburant véhicules</b>	<b>90 K€</b>
<b>Frais postaux, téléphones et réseau</b>	<b>581 K€</b>
<b>Sous-Traitance administrative</b> (Fiches de paie, Recrutement, Numérisation des archives, Nettoyage Bureaux, vêtements de travail, courrier, Point Dialogue, Gardiennage Parking)	<b>1 150 K€</b>
<b>Services bancaires (EFICASH, Prélèvement, TIP,...)</b>	<b>132 K€</b>
<b>Dotations vestimentaires</b>	<b>122 K€</b>

## ▪ COMMUNICATIONS, PUBLICATIONS

Les frais de communication s'élèvent à 389 K€ et comprennent essentiellement les frais de publication (marchés...), de documentation ainsi que les actions de communication diverses réalisées auprès des locataires et du grand public afin de valoriser les projets et les avantages concurrentiels de l'office.

## CHARGES FINANCIERES

En K€	réalisé 2023	estimé 2024	Budget 2025	Evolution E2024- B2025
Emprunts locatifs	26 942	31 022	30 336	-2,2%
Autres charges financières	473	463	958	106,8%
<b>Total charges financières</b>	<b>27 415</b>	<b>31 485</b>	<b>31 294</b>	<b>-0,6%</b>
Protection (swaps)	4 165	0	0	
<b>Total net</b>	<b>31 580</b>	<b>31 485</b>	<b>31 294</b>	<b>-0,6%</b>

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

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

### Coûts des démolitions

**5 944 K€**

Il s'agit des dépenses 2025 des coûts des chantiers de démolitions en cours, de fin de chantier ou de préparation des démolitions futures.

### Charges des travaux liés aux sinistres :

**3 549 K€**

Valeur comptable des logements démolis :	<b><u>631 K€</u></b>
Valeur comptable des cessions :	<b><u>600 K€</u></b>
Valeur comptable des composants remplacés :	<b><u>1 054 K€</u></b>
Travaux de rétrocession des voiries :	<b><u>720 K€</u></b>
Autres charges exceptionnelles :	<b><u>71 K€</u></b>
• Frais sur vente	1 K€
• Frais annexes sur opérations d'investissement	70 K€
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion :	<b><u>2 083 K€</u></b>
• Subventions accordées	1 769 K€
• Cotisations F.S.L	198 K€
• Accidents du travail, indemnités Qualité de service...	116 K€

Les projets auxquels Pas-de-Calais habitat apporte sa participation financière s'élève à **1 769 K€ dont 1 535 K€ au titre des actions liées aux QPV.**

#### **DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS**

##### ▪ **DOTATIONS AUX AMORTISSEMENT SUR IMMOBILISATIONS**

Le poste « dotations aux amortissements » s'élèvera à **68,16 M€** en 2025.

##### ▪ **DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES**

- La provision pour Gros Entretien **861 K€**
- La provision allocation chômage **512 K€**

##### ▪ **DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES**

Pas-de-Calais habitat prévoit une dotation de **2,5 M€** afin d'ajuster le niveau de provision à **13,21 M€** correspondant au niveau d'impayés prévisionnel 2025.

##### ▪ **DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS EXCEPTIONNELLES**

Il s'agit de la provision pour le coût des démolitions futures **(0,8 M€)**.

#### ***FONDS DE ROULEMENT FINANCIER***

##### ▪ **EVOLUTION DU FONDS DE ROULEMENT FINANCIER 2023-2027**

Fonds de roulement	Montants	Variation
Réalisé 2023	104,5 M€	
Estimé 2024	92,3 M€	-12,2 M€
<b>Budget 2025</b>	<b>72,3 M€</b>	<b>-20,0 M€</b>
Prévision 2026	68,2 M€	-4,1 M€
Prévision 2027	62,3 M€	-5,9 M€

Le fonds de roulement s'établit par différence entre les ressources stables et les emplois durables. Il s'élevait à **104,5 M€ en 2023**. Il est estimé à **92,3 M€ en 2024**. La baisse résulte du choix de l'office de réduire plus rapidement son endettement en 2024 en reportant sur 2025 le financement des travaux de gros investissements réalisés en 2023 et 2024.

Au budget 2025, les emplois stables sont supérieurs aux ressources durables pour un montant de **20 M€**, entraînant la baisse du fonds de roulement pour atteindre, à fin 2025, **72,3 M€**. Là encore, la baisse du fonds de roulement résulte d'une progression des fonds propres investis dans les opérations et du choix de reporter la mobilisation des emprunts pour les opérations en cours pour limiter les charges financières.

#### Explication de la variation du fond de roulement Budget 2025

Postes	Montants
Capacité d'autofinancement	59,0 M€
Provisions pour créances	0,5 M€
Produits sur cessions d'actifs	3,2 M€
<b>Solde "flux sur exploitation"</b>	<b>62,7 M€</b>
Augmentation des dettes financières	84,2 M€
Augmentation des subventions	2,4 M€
Immobilisations de structure	-2,0 M€
Immobilisations locatives	-120,1 M€
Immobilisations financières	0,0 M€
<b>Solde financement/Investissement</b>	<b>-35,5 M€</b>
Remboursements des emprunts	-47,3 M€
<b>Solde "flux Autres Emplois/Ressources"</b>	<b>-47,3 M€</b>
<b>Total variation ressources-emplois</b>	<b>-20,0 M€</b>

La variation du fonds de roulement 2025 s'analyse par 3 items :

- Le solde positif des flux provenant de l'exploitation : **+ 62,7 M€**
- Le solde négatif des flux financement/Investissement : **- 35,5 M€**  
Il s'agit de l'écart entre les flux de financements et les flux de dépenses d'investissements locatifs et structure. Cet écart s'explique par des décalages d'encaissement par rapport aux décaissements sur investissements.

L'augmentation des subventions correspond aux subventions d'investissement attendues sur 2025.

- Le solde négatif des « flux autres Emplois/ressources » s'élève à **- 47,3 M€**. Il est constitué du remboursement de la dette existante. Il n'est pas prévu de remboursements anticipés sur l'exercice 2025.

## Fonds de roulement financier et potentiel financier

	2024	2025	2026	2027
Fonds de roulement financier	92,3 M€	72,3 M€	68,2 M€	62,3 M€
Potentiel financier	40,0 M€	16,5 M€	14,2 M€	6,3 M€

Le potentiel financier se calcule par différence entre le fonds de roulement financier, les stocks de provisions au passif et le montant des amortissements courus non échus.

## *INVESTISSEMENTS PATRIMONIAUX*

### ▪ Synthèse des flux annuels

REHABILITATION (M€)	2 025	2 026	2 027
Réhabilitation PMT actuel	42 670 861	104 410 228	149 387 666
Réhabilitation 25/34	785 542	2 911 548	24 293 529
Logements collectifs	724 424	2 117 004	16 932 329
Logements individuels groupés	31 006	403 081	3 988 600
Logements individuels diffus	30 113	391 463	3 372 600
Maintenance programmée (PMA)	19 204 485	10 483 011	11 179 479
GRI DT / programmée / autres	28 444 181	28 062 151	18 062 151
Total réhabilitation avec GRI	91 105 069	145 866 938	202 922 824

DEVELOPPEMENT (M€)	2 025	2 026	2 027
Développement DPMOA Neuf	18 056 476	20 298 757	20 595 721
Développement DPMOA Vefa	10 438 089	10 551 754	2 315 904
Développement GIE (Neuf et Vefa)	0	0	2 594 000
Total Développement	28 494 565	30 850 511	25 505 625
Total investissement patrimonial	119 599 634	176 717 449	228 428 449

### ▪ Investissements de structure

Ils comprennent essentiellement :

- LOGICIELS ACQUIS ET D'EXPLOITATION	<u>615 K€</u>
- MATERIEL ORDINATEUR ET MICRO-ORDINATEURS	<u>370 K€</u>
- AUTRES MATERIELS (dont Equipement des salles de réunion)	<u>145 K€</u>
- AUTRES IMMOBILISATIONS (enseignes patrimoine)	<u>40 K€</u>
- MATERIEL DE TRANSPORT	<u>30 K€</u>
- MOBILIER	<u>100 K€</u>
- AGENCEMENT-AMENAGEMENT	<u>681 K€</u>

LES ANNEXES

***OPERATIONS DE DEVELOPPEMENT***

***OPERATIONS DE REHABILITATION***

***DEMOLITIONS***

## OPERATIONS DE DEVELOPPEMENT – en flux annuels - 1/1

COMMUNE	ADRESSE POSTALE / PATRIMONIALE	TYPE PMT	NB DE LGTS	PRIX (TTC)	OS RETENU	MES RETENU	FLUX REALISE A FIN 2024	FLUX 2025	FLUX 2026	FLUX 2027	FLUX 2028	FLUX 2029	FLUX 2030
Achicourt	Achicourt Friche Bracq - Rue Pierre Mendès France	Individuels	12	2 112 869	02/10/2017	01/02/2022	2 092 855	20 014	0	0	0	0	0
Dainville	Dainville - 2/4 impasse braille prev 14 ind/4 AA	Individuels	18	4 008 716	25/04/2019	10/05/2022	4 003 469	5 247	0	0	0	0	0
Tilloy-Lès-Mofflaines	Avenue Charles de Gaulle	Mixte (ind + coll)	26	3 584 097	15/09/2020	15/01/2023	3 566 014	18 083	0	0	0	0	0
Liévin	LIEVIN - Tranche de Calonne - Chemin de Bully - ANRU1	Individuels	22	3 561 144	24/06/2019	30/06/2023	3 536 144	25 000	0	0	0	0	0
Avion	AVION- lieu dit le chemin de Vimy Béguinage	Individuels	26	4 657 084	27/02/2017	31/01/2024	4 112 416	272 334	272 334	0	0	0	0
Avion	51 rue du Front Populaire	Individuels	1	167 129	16/09/2024	01/12/2024	133 703	16 713	16 713	0	0	0	0
Vieille-Chapelle	Vieille Chapelle - Rue des Clerc, Résidence pour association	Individuels	3	2 497 605	02/04/2024	01/06/2025	454 566	1 381 532	567 847	93 660	0	0	0
Dainville	Dainville - 35 Rue Cuvier	Individuels	1	261 102	02/09/2024	01/06/2025	208 882	34 814	17 407	0	0	0	0
Le Portel	Le Portel - Aménagement Point Service dans ex-Coccimarket	Structure		818 010	01/07/2024	01/06/2025	245 403	429 455	81 801	61 351	0	0	0
Outreau	Outreau tour du renard, sur site (9 sur 38)	Individuels	9	1 743 691	08/04/2024	01/08/2025	391 482	829 101	377 800	116 246	29 062	0	0
Dainville	Dainville Guynemer 2 PLUS 1 PLAI 1 PLS	Individuels	4	848 702	28/06/2024	01/09/2025	254 611	424 351	127 305	42 435	0	0	0
Savy-Berlette	Gendarmerie Savy Berlette - Rues Arras et de la Solette	Spécifiques	18	5 683 660	01/07/2023	30/09/2025	2 476 562	1 637 398	500 666	784 851	284 183	0	0
Arras	Arras Rue des Accacias Reconstruction	Individuels	42	8 932 240	09/02/2024	30/10/2025	2 470 246	4 496 901	1 518 481	446 612	0	0	0
Leforest	Leforest - Rue Kleber - Acquisition en VEFA	Collectifs	4	389 400	01/01/2026	01/01/2026	0	389 400	0	0	0	0	0
Frévent	Frévent Reconstruction Résidence Camphin	Individuels	57	10 680 992	09/02/2024	30/01/2026	2 988 849	4 273 860	2 350 184	961 289	106 810	0	0
Aire-Sur-La-Lys	Aire Sur La Lys - Rue des Carbottes (3 AA+construction de 5LLS)	Mixte (ind + coll)	8	1 339 324	01/03/2025	01/03/2026	53 573	0	883 954	234 382	133 932	33 483	0
Fauquembergues	Fauquembergues 06-08-10 rue de Waranges AA	Individuels	3	339 000	01/03/2026	01/03/2026	0	5 650	197 750	101 700	33 900	0	0
Fouquières-lès-Lens	Fouquières lez Lens Quart de six heures - Aménagement parcelles	Spécifiques	14	960 000	01/06/2025	01/03/2026	6 000	282 000	528 000	96 000	48 000	0	0
Saint-Nicolas	St Nicolas Le Clos des Champs 28 (20 PLUS 8 PLAI)	Collectifs	28	4 779 690	14/12/2024	01/05/2026	38 052	1 290 516	2 495 184	716 954	238 985	0	0
Harnes	Harnes - Foyer Le cheval Bleu	Spécifiques	20	3 090 327	01/03/2025	01/06/2026	95 954	537 658	2 008 713	360 538	87 464	0	0
Saint-Nicolas	Saint Nicolas Le Clos des Champs 12	Collectifs	12	1 644 748	01/05/2025	01/10/2026	172 322	321 103	822 374	246 712	82 237	0	0
Outreau	Outreau tour du renard, sur site (29 sur 38)	Collectifs	29	4 937 329	01/03/2025	01/12/2026	148 120	839 346	987 466	2 468 665	432 016	61 717	0
Annay	ANNAY-SOUS-LENS- Rues Kennedy/Bulcourt - Quartier des Gabions	Collectifs	12	3 102 720	01/10/2025	01/03/2027	271 804	104 530	1 489 306	930 816	232 704	73 560	0
Avion	Avion nouvelle operation Reconstruction NPNRU T1	Individuels	25	3 447 872	01/09/2025	01/06/2027	68 459	45 972	333 294	793 011	1 723 936	483 201	0
Berck	BERCK rue du Foier et plaine de l'église béguinage	Mixte (ind + coll)	41	9 287 408	01/09/2025	01/06/2027	20 394	443 976	2 321 852	5 108 074	1 393 111	0	0
Avion	Avion nouvelle operation Reconstruction NPNRU T2	Individuels	20	2 758 298	01/09/2025	01/06/2027	51 092	36 777	243 126	634 408	1 379 149	413 745	0
Vendin-le-Vieil	Vendin-le-Vieil - Rues Salengro et Dégreaux - 91 LLS en VEFA	Mixte (ind + coll)	94	17 057 355	01/06/2025	01/06/2027	1 174 551	7 609 254	6 606 639	1 666 911	0	0	0
Saint-Étienne-au-Mont	Saint Etienne au Mont Rue Seguin 41 LLS en VEFA	Collectifs	41	6 779 658	01/06/2025	01/07/2027	5 546	2 372 880	3 728 812	610 169	62 251	0	0
Aire-sur-la-Lys	Aire Sur La Lys - Rue Herriot - Démol Reconstruction	Collectifs	68	897 160	01/04/2026	01/10/2027	0	13 457	139 060	475 495	206 347	51 587	11 215
Fouquières-lès-Lens	Fouquières lez Lens Quart de six heures - Béguinage de 23 logts (PLS)	Individuels	23	2 890 005	01/11/2025	01/11/2027	0	108 375	614 126	867 002	1 156 002	144 500	0
Fouquières-lès-Lens	Fouquières lez Lens Quart de six heures - Collectifs de 7 logts (PLS)	Collectifs	7	1 399 148	01/11/2025	01/11/2027	0	52 467	297 320	419 744	559 659	69 957	0
Liévin	Liévin Rollencourt à venir NPNRU	Individuels	40	3 150 000	01/06/2026	01/12/2027	0	63 000	472 500	1 669 500	724 500	181 125	39 375
Outreau	Outreau RO hors site ZAC des musiciens 36	Collectifs	36	5 670 000	01/06/2026	01/01/2028	6 330	113 400	850 500	3 005 100	1 247 400	382 725	64 545
				127 634 531			33 205 449	28 494 565	30 850 511	22 911 625	10 161 648	1 895 599	115 135

## OPERATIONS DE REHABILITATION – 2025/2027 – en flux annuels – 1/4

ANNEE ME	COMMUNE	ADRESSE POSTALE / PATRIMONIALE	TYPE PMT	Thermiq ue	NB DE LGT	PRIX (T)	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
2 021	Béthune	Béthune - Bd Luxembourg et Rue de Turenne Feder	Collectifs	Oui	52	2 664 284	7 412	0	0	0	0	0	0	0
2 021	Beuvry	Beuvry - Foyer Le Rivage Rue de Weppes	Spécifiques	Oui	1	1 987 670	7 417	0	0	0	0	0	0	0
2 021	Montigny-en-Gohelle	Montigny En Gohelle - Aménagement RDC Bâtiment Art	Spécifiques	Non	1	236 559	5 609	0	0	0	0	0	0	0
2 022	Montigny-en-Gohelle	Montigny En Gohelle - Aménagement RDC Bâtiment Art	Spécifiques	Non	1	315 711	4 255	0	0	0	0	0	0	0
2 022	Libercourt	Libercourt - Ravel Chopin Bizet Mozart (Réhabilitation)	Collectifs	Oui	70	3 682 009	770	0	0	0	0	0	0	0
2 022	Montigny-en-Gohelle	Montigny en Gohelle - Alsace Artois Bretagne (réhab) F	Collectifs	Oui	94	4 317 347	28 162	0	0	0	0	0	0	0
2 022	Avion	Avion - Glycine (3 entrées sur 5) réhab FEDER	Collectifs	Oui	30	1 983 659	46 127	0	0	0	0	0	0	0
2021/2022					249	15 187 239	99 752,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 023	Noeux-les-Mines	Noeux Les Mines - Réhabilitation des logts Gendarmer	Spécifiques	Non	16	442 401	38 302	0	0	0	0	0	0	0
2 023	Le Touquet-Paris-Plage	Le Touquet - 32 res rixensart (menuiseries et façades)	Collectifs	Oui	32	1 435 000	17 064	0	0	0	0	0	0	0
2 023	Liévin	Liévin - Cytises, Aubépines, Eglantiers, Chèvrefeuilles,	Collectifs	Oui	120	6 120 335	103 064	0	0	0	0	0	0	0
2 023	Achicourt	Achicourt - 28-36 Rue Pascal Démolition tourelles	Collectifs	Non	83	325 311	70 119	0	0	0	0	0	0	0
2 023	Arques	Arques - Résidence La Garenne	Collectifs	Oui	18	1 120 000	1 340	0	0	0	0	0	0	0
2 023	Arras	Arras - Tour Cezanne (Feder)	Collectifs	Oui	103	9 225 085	190 923	0	0	0	0	0	0	0
2 023	Courrières	Peupliers requalification du RdC commerce- Bd des Till	Structure	Non	1	478 244	19 626	0	0	0	0	0	0	0
2023					373	19 146 376	440 437,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 024	Lumbres	Ancienne Gendarmerie	Spécifiques	Non	6	646 424	25 795	0	0	0	0	0	0	0
2 024	Saint-Étienne-au-Mont	Saint Etienne au Mont - Résidence Romain Rolland PAV	Résidentialisation	Non	54	170 000	2 661	0	0	0	0	0	0	0
2 024	Marquise	Marquise - Cité HLM	Individuels	Oui	39	3 350 000	20 049	0	0	0	0	0	0	0
2 024	Beaumont-les-Loges	Beaumont Les Loges - Travaux pour la gendarmerie	Spécifiques	Oui	9	518 821	190 151	0	0	0	0	0	0	0
2 024	Lens	Lens - 115 Eugène Bar - Centre Léon Jouhaux	Spécifiques	Oui	1	1 522 547	307 090	153 545	0	0	0	0	0	0
2 024	Isbergues	Isbergues - Rue Braille 21 logts ( 8 logts loués EPDAHHA	Individuels	Oui	21	1 315 853	357 353	65 793	0	0	0	0	0	0
2 024	Béthune	Béthune - 17 Schwerte réhab des transparents pour as	Spécifiques	Non	32	267 143	85 486	21 371	0	0	0	0	0	0
2 024	Arras	Arras - St Michel - Rés. Michel Local PIMMS	Spécifiques	Oui	1	176 077	17 608	8 804	0	0	0	0	0	0
2 024					163	7 966 865	1 006 193	249 513	0	0	0	0	0	0
2 025	Hénin-Beaumont	Hénin Beaumont - Réhab commerces rdc Platanes	Spécifiques	Non	1	447 555	201 400	44 756	22 378	0	0	0	0	0
2 025	Lumbres	Lumbres - Résidence Guy Mollet Résidence Havet	Mixte (ind + coll)	Oui	31	2 811 537	1 040 269	260 067	105 433	0	0	0	0	0
2 025	Avion	Avion - Rue Dandre	Collectifs	Non	12	1 036 092	331 549	72 527	0	0	0	0	0	0
2 025	Lillers	Lillers - Résidence Duez (Réhab) Feder	Collectifs	Oui	36	1 943 284	4 970	0	0	0	0	0	0	0
2 025	Courrières	5 av des Peupliers Aménagement d'une agence	Structure	Non	1	508 300	167 739	35 581	0	0	0	0	0	0
2 025	Béthune	Béthune - 9-11-13 Luxembourg (réhab) Feder	Collectifs	Oui	30	2 169 243	303 694	216 924	0	0	0	0	0	0
2 025	Arras	Arras - St Michel Réhabilitation TR1-TR4 (réhab et requ	Collectifs	Oui	377	19 484 892	36 717	0	0	0	0	0	0	0
2 025	Montigny-en-Gohelle	Montigny En Gohelle - Maison de projet rdc Ile de Franc	Structure	Non	1	266 851	80 055	26 685	0	0	0	0	0	0
2 025	Montigny-en-Gohelle	Montigny En Gohelle - Local ADP (Vestiaire), RDC, Résid	Structure	Non	1	39 666	35 943	0	0	0	0	0	0	0
2 025	Hénin-Beaumont	Hénin Beaumont - Platanes Saules Peupliers Ormes Ol	Collectifs	Oui	144	9 399 786	3 994 909	892 980	751 983	0	0	0	0	0
2 025	Saint-Nicolas	Saint Nicolas - Kemmel, Cassel, Gris Nez	Collectifs	Oui	172	6 358 373	3 497 105	763 005	508 670	0	0	0	0	0
2 025	Arras	Arras - Saint Michel Requalification commerces	Spécifiques	Non	1	719 577	17 325	0	0	0	0	0	0	0
2 025	Libercourt	Libercourt - Ravel Chopin Bizet Mozart (résidentialisati	Résidentialisation	Non	70	230 895	201 912	17 317	0	0	0	0	0	0
2 025	Cambrin	Cambrin - Rue de la Paix	Mixte (ind + coll)	Oui	13	914 721	658 599	96 046	22 868	0	0	0	0	0
2 025	Montigny-en-Gohelle	Montigny En Gohelle -ARTOIS ALSACE BRETAGNE- Resid F	Résidentialisation	Non	94	513 558	410 846	51 356	25 678	0	0	0	0	0
2 025	Lillers	Lillers - Résidence Duez (résid) Feder	Résidentialisation	Non	36	94 658	46 146	22 008	7 573	0	0	0	0	0
2 025	Bruay-la-Buissière	Bruay La Buissiere 802 Rue A. France - 1 bat / 3 logts	Individuels	Oui	3	165 000	0	138 600	17 325	4 125	0	0	0	0
2 025	Béthune	Béthune 25-27 Varsovie	Collectifs	Oui	16	2 028 753	1 156 389	649 201	100 485	0	0	0	0	0
2 025	Avion	Avion Rue Raoul Briquet - 1 bat / 11 logts	Collectifs	Oui	11	1 089 839	621 208	348 748	87 187	0	0	0	0	0
2 025	Béthune	Béthune - 9/11/13 Luxembourg (résidentialisation)	Résidentialisation	Non	30	239 737	8 391	156 841	17 980	0	0	0	0	0



## OPERATIONS DE REHABILITATION – 2025/2027 – en flux annuels – 2/4

ANNEE ME	COMMUNE	ADRESSE POSTALE / PATRIMONIALE	TYPE PMT	Thermiq ue	NB DE LGT	PRIX (T)	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
2 025	Achicourt	Achicourt - 28-36 Rue Pascal Restructuration Parvis	Collectifs	Non	83	300 000	8 250	254 250	31 500	2 977	0	0	0	0
2 025					1 163	50 762 316	12 823 417	4 046 891	1 699 059	7 102	0	0	0	0
2 026	Arras	ARRAS - 6 logts - Réhab. Energétique (8 rue Duployé-17)	Individuels	Oui	6	561 000	28 050	469 838	63 113	0	0	0	0	0
2 026	Arras	Arras résidence Delansorne 1 bâtiment	Collectifs	Oui	12	718 149	193 900	430 889	71 815	0	0	0	0	0
2 026	Hénin-Beaumont	Hénin Beaumont - Réhab Hetres, Fresnes, Erable, Ebén	Collectifs	Oui	107	7 592 095	835 130	4 934 862	911 051	607 368	0	0	0	0
2 026	Hénin-Beaumont	Hénin Beaumont - Réhab commerces rdc Ebenes	Spécifiques	Non	1	378 771	142 986	170 447	37 877	18 939	0	0	0	0
2 026	Hénin-Beaumont	Hénin Beaumont - Tilleuls Cypres	Collectifs	Oui	64	4 299 270	333 193	1 934 672	1 504 745	429 927	0	0	0	0
2 026	Libercourt	Libercourt Rue Louis Blanc - 1 bat / 4 logts	Individuels	Oui	4	220 000	4 950	180 400	22 000	11 000	0	0	0	0
2 026	Sains-en-Gohelle	Sains-en-Gohelle - Résidence G. Sand rue Alfred de Mus	Collectifs	Oui	48	3 435 450	377 900	2 233 043	412 254	274 836	0	0	0	0
2 026	Sallaumines	Sallaumines Résidence Guislain - 2 bât - 48 logts	Collectifs	Oui	48	5 257 322	1 130 324	3 154 393	525 732	262 866	0	0	0	0
2 026	Saint-Omer	Saint Omer Résidence Guillaïn tranche 2	Collectifs	Oui	180	8 163 934	1 796 065	4 490 164	979 672	653 115	0	0	0	0
2 026	Arras	Arras - 1-3-5 Résidence Puvīs Chavannes	Collectifs	Non	42	1 712 682	218 367	1 113 243	205 522	126 164	0	0	0	0
2 026	Desvres	Desvres Florimont Cornet	Collectifs	Oui	36	3 664 447	403 089	2 565 113	366 445	123 759	0	0	0	0
2 026	Béthune	Béthune - 24 et 25 Budapest	Spécifiques	Oui	69	7 300 000	839 500	4 380 000	1 095 000	462 382	0	0	0	0
2 026	Béthune	Béthune - 7 Bis Luxembourg (protocole de concertation	Collectifs	Oui	31	2 579 625	1 483 284	696 499	245 362	0	0	0	0	0
2 026	Béthune	Béthune - Résidence Bristol	Collectifs	Oui	61	4 483 444	2 555 563	1 210 530	470 762	112 086	0	0	0	0
2 026	Noyelles-sous-Lens	Noyelles Sous Lens Résidence Les Buissonnets - 2 bat /	Collectifs	Oui	59	3 443 667	292 712	1 549 650	1 101 973	361 585	86 092	0	0	0
2 026	Rouvroy	Rouvroy Résidence Varsovie Pavillon Copernic- 1 bat /	Collectifs	Oui	30	2 400 000	204 000	1 080 000	768 000	252 000	60 000	0	0	0
2 026	Hénin-Beaumont	Hénin Beaumont - Platanes saules peupliers ormes oli	Résidentialisation	Non	144	844 800	42 240	692 736	88 704	21 120	0	0	0	0
2 026	Aire-sur-la-Lys	Aire Sur La Lys Rue Des Tanneurs - 1 bat / 10 logts	Collectifs	Oui	10	800 000	12 000	456 000	256 000	64 000	0	0	0	0
2 026	Avion	Avion - Cyclamens Réhabilitation	Collectifs	Oui	20	2 430 400	1 385 328	656 208	252 528	0	0	0	0	0
2 026	Avion	Avion - Edelweiss Réhabilitation	Collectifs	Oui	30	3 645 600	2 077 992	984 312	382 788	91 138	0	0	0	0
2 026	Mazingarbe	Mazingarbe - Rues Moulin et Blum - 2 bât - 60 logts	Collectifs	Oui	60	4 800 000	405 000	2 160 000	1 536 000	504 000	95 053	0	0	0
2 026	Lens	Lens Résidence L. Loucheur - 2 bat / 33 logts	Collectifs	Oui	33	2 640 000	224 400	1 188 000	844 800	277 200	66 000	0	0	0
2 026	Étaples	Etaples - Résidence grand large Ph2	Collectifs	Oui	46	3 385 619	744 836	1 895 947	406 274	186 408	0	0	0	0
2 026	Carvin	Carvin Résidence Messor/Floreal- 2 bat / 52 logts	Collectifs	Oui	52	4 160 000	62 400	2 371 200	1 123 200	369 917	0	0	0	0
2 026	Carvin	Carvin Résidences Paul Langevin et Charles Bourseuil	Collectifs	Oui	18	1 440 000	21 600	820 800	388 800	151 200	12 161	0	0	0
2 026	Hénin-Beaumont	Hénin Beaumont - Sycomores-Marronniers-Aulnes	Collectifs	Oui	107	6 627 358	49 705	1 458 019	3 976 415	662 736	191 878	0	0	0
2 026	Mazingarbe	Mazingarbe Résidence La Cle De Sol - 2 bat / 12 logts co	Mixte (ind + coll)	Oui	45	3 600 000	54 000	2 052 000	972 000	378 000	90 000	0	0	0
2 026	Hénin-Beaumont	Hénin Beaumont - Sycomores-Marronniers-Aulnes Rés	Résidentialisation	Non	107	447 120	26 827	388 994	31 298	0	0	0	0	0
2 026					1 470	91 030 753	15 945 343	45 717 958	19 040 129	6 401 744	601 184	0	0	0
2 027	Arras	Arras - Résidence Goudemand	Collectifs	Oui	240	9 064 679	189 405	1 155 747	5 438 807	1 359 702	906 468	0	0	0
2 027	Béthune	Béthune - 13 rue de Budapest Tour Chochoy Logements	Spécifiques	Oui	33	1 960 380	18 653	253 899	1 274 247	235 246	156 830	0	0	0
2 027	Vermelles	139/141/143/145 Rue Arthur Lamendin	Collectifs	Non	48	3 840 000	56 491	518 400	2 496 000	460 800	307 200	0	0	0
2 027	Hénin-Beaumont	Henin Beaumont Résidence Roitelets/Rouges-Gorges-	Collectifs	Oui	156	12 480 000	0	1 201 848	3 761 940	1 561 560	496 860	70 980	0	0
2 027	Avion	Avion Glycines - Résidentialisation	Résidentialisation	Non	30	264 000	5 940	99 660	132 000	26 400	0	0	0	0
2 027	Courrières	Erables - requalification de la résidence en pension de	Spécifiques	Oui	25	2 006 564	155 509	1 003 282	401 313	145 475	0	0	0	0
2 027	Montigny-en-Gohelle	Montigny en Gohelle - bd Jean Moulin IDF Auvergne Sav	Collectifs	Oui	86	4 959 473	396 758	2 479 737	991 895	595 137	198 379	0	0	0
2 027	Montigny-en-Gohelle	Montigny en Gohelle - IDF, Auvergne, Savoie- RESID TRI	Résidentialisation	Non	86	673 064	0	20 192	585 565	67 306	0	0	0	0
2 027	Arras	Résidence Soleil / 4 rue du rivage	Spécifiques	Oui	3	3 500 000	78 707	1 321 250	1 750 000	350 000	0	0	0	0
2 027	Saint-Laurent-Blangy	Saint Laurent Blangy Rues Barbusse-Almé Cézaire et ch	Collectifs	Non	46	3 680 000	0	82 800	1 389 200	1 729 600	340 400	138 000	0	0
2 027	Outreau	Outreau Résidence S. Allende - 5 bats / 60 logts	Collectifs	Oui	60	4 800 000	44 986	852 000	2 160 000	1 056 000	504 000	120 000	0	0
2 027	Noeux-les-Mines	Noeux-les-Mines : 1/3/5/7/9 rue de Verquin	Collectifs	Oui	54	2 350 689	42 850	822 741	822 741	399 617	141 041	0	0	0
2 027	Noeux-les-Mines	Noeux Les Mines Résidence Du Château - 1 bat / 45 log	Collectifs	Oui	45	3 600 000	54 000	459 000	2 160 000	540 000	360 000	0	0	0
2 027	Hénin-Beaumont	Henin Beaumont Résidence Les Mésanges	Collectifs	Oui	12	1 169 685	26 318	441 556	526 358	116 969	33 484	0	0	0



# OPERATIONS DE REHABILITATION – 2025/2027 – en flux annuels – 3/4

ANNEE ME	COMMUNE	ADRESSE POSTALE / PATRIMONIALE	TYPE PMT	Thermiq ue	NB DE LGT	PRIX (T)	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
2 027	Loos-en-Gohelle	Loos/Grenay ERM Cité de Belgique (faisabilité passée)	Individuels	Oui	39	5 648 895	84 733	2 132 458	2 542 003	564 890	176 017	0	0	0
2 027	Hénin-Beaumont	Hénin Beaumont - Tilleuls Cyprès Résidentialisation	Résidentialisation	Non	64	400 838	0	3 006	173 362	209 438	11 308	0	0	0
2 027	Camiers	Camiers Résidence Du Bosquet - 1 bat / 14 logts	Collectifs	Oui	14	1 120 000	13 323	95 200	504 000	358 400	117 600	28 000	0	0
2 027	Arras	Arras - Baudimont Matisse Rouault Résidentialisation	Résidentialisation	Non	219	1 043 853	365 349	344 471	146 139	83 508	0	0	0	0
2 027	Hénin-Beaumont	Hénin Beaumont - Erables, Ebene, Fresne, Hêtres - Res	Résidentialisation	Non	107	1 019 694	130 011	611 816	152 954	101 969	0	0	0	0
2 027	Carvin	Carvin Résidence Pierre Curie - 2 bat / 32 logts	Collectifs	Oui	32	3 088 590	300 001	2 101 151	394 023	230 047	0	0	0	0
2 027	Arras	Arras Résidence St Pol - Apollinaire - 1 bat / 50 logts	Collectifs	Oui	50	4 000 000	90 000	880 000	1 800 000	680 000	420 000	100 000	0	0
2 027	Arras	Arras Résidence St Pol - Châteaubriand - 2 bat / 104 log	Collectifs	Oui	104	8 320 000	187 200	1 830 400	3 744 000	1 414 400	873 600	208 000	0	0
2 027	Vitry-en-Artois	Vitry En Artois Résidence J. Prevert - 1 bat / 15 logts	Collectifs	Oui	15	1 268 613	23 504	161 748	761 168	190 292	126 861	0	0	0
2 027	Outreau	Outreau -Jeu Jaurés - Réhab Int et énergétique, partie	Collectifs	Oui	27	1 729 672	49 890	380 528	951 320	207 561	10 057	0	0	0
2 027	Beuvry	Beuvry - 6 bâtés Résidences du Ballon-Delacroix-Utrillo-	Collectifs	Oui	155	5 159 006	116 078	1 083 509	3 146 876	515 901	257 950	0	0	0
2 027	Le Portel	Portel (Le) Rue De Verdun quartier Henriville - 3 bat / 4	Mixte (ind + coll)	Oui	94	8 818 474	132 277	1 761 799	4 992 773	1 093 870	705 478	0	0	0
2 027	Arras	Arras Rues St Maurice Et Ancien Rivage - 8 bat / 39 logts	Collectifs	Oui	39	2 145 000	63 321	1 222 650	579 150	225 225	53 625	0	0	0
2 027	Arras	Arras Coll 77 rue des Augustines - 1 bat / 3 logts	Individuels	Oui	3	165 000	4 436	94 050	44 550	17 325	4 125	0	0	0
2 027	Arras	Arras - Baudimont 1 à 15 Renoir 1-3-5-7-9-11-13-15-21-	Collectifs	Oui	298	21 261 335	7 441 467	7 016 241	2 976 587	1 591 536	0	0	0	0
2 027	Bourlon	Bourlon 2 Grande Rue - 1 bat / 3 logts	Individuels	Oui	3	165 000	4 458	94 050	44 550	17 325	4 125	0	0	0
2 027	Mercatel	Mercatel Rue De Leauwette - 1 bat / 4 logts	Individuels	Oui	4	220 000	6 108	125 400	59 400	23 100	5 500	0	0	0
2 027	Outreau	Outreau - Guynemer Réhab Int et énergétique, parties	Collectifs	Oui	32	3 438 513	77 367	438 410	2 063 108	515 777	246 351	0	0	0
2 027	Courrières	Courrières Cité Rotois - 11 bat / 161 +28 logts	Collectifs	Oui	189	15 120 000	192 450	2 724 637	6 910 124	3 024 000	1 512 000	756 000	0	0
2 027	Saint-Martin-Boulogne	SAINT MARTIN BOULOGNE Rés Mal Leclerc	Collectifs	Oui	254	18 757 611	500 000	6 713 763	6 713 763	3 188 794	1 339 687	0	0	0
2 027	Béthune	Béthune - Résidence Vauban	Collectifs	Oui	167	13 360 000	30 200	567 800	9 352 000	2 004 000	1 293 475	0	0	0
2 027	Étaples	Etaples Quartier Renaissance 10 Bât - Bourgogne, Alsac	Collectifs	Oui	166	13 148 309	98 612	558 803	9 203 816	1 972 246	1 272 591	0	0	0
2 027	Bapaume	Bapaume Quartier Tour De Ville - 4 bat / 48 logts	Collectifs	Oui	48	3 840 000	57 600	326 400	1 920 000	768 000	460 800	291 636	0	0
2 027	Arras	Arras Résidence J. Amoureux - 2 bat (02 et 03) / 52 logts	Spécifiques	Oui	51	2 860 000	42 900	243 100	1 287 000	915 200	71 145	0	0	0
2 027	Arques	Arques - Danvers	Coll + Résid	Oui	64	7 734 642	174 029	1 701 621	3 480 589	1 546 928	702 129	0	0	0
2 027	Avion	Avion - Cyclamens Résidentialisation	Résidentialisation	Non	20	176 000	3 960	66 440	88 000	17 600	0	0	0	0
2 027	Avion	Avion - Edelweiss Résidentialisation	Résidentialisation	Non	30	264 000	5 940	99 660	132 000	26 400	0	0	0	0
2 027	Biache-Saint-Vaast	Biache St Vaast - Rés. Artois	Collectifs	0	40	3 416 000	102 480	1 947 120	922 320	358 680	85 400	0	0	0
2 027	Berck	Berck Rue du Foier - 4 bât / 49 lgts	Collectifs	0	49	3 920 000	88 200	499 800	2 352 000	666 400	313 600	0	0	0
2 027	Équihehen-Plage	Résidence Grand Air 11 bâtiments 195 collectifs	Collectifs	Oui	195	14 569 274	437 078	3 205 240	8 013 101	1 748 313	1 165 542	0	0	0
2 027					3 496	220 526 853	11 892 590	49 743 383	99 340 741	32 920 936	14 673 631	1 712 616	0	0
2 028	Achicourt	Achicourt Résidence As 275 - 1 bat / 20 logts (2/4 LAVAL	Collectifs	Oui	20	1 600 000	0	46 996	352 000	880 000	192 000	128 000	0	0
2 028	Avion	Avion - Iris Pervanches Giroflées réhabilitation	Collectifs	Oui	110	7 250 000	71 520	616 250	3 625 000	1 450 000	870 000	580 000	0	0
2 028	Avion	Avion - Iris Pervanches Giroflées résidentialisation	Résidentialisation	Non	110	242 000	5 445	91 355	121 000	24 200	0	0	0	0
2 028	Montigny-en-Gohelle	Montigny En Gohelle - Réhab commerces rdc Franche C	Spécifiques	Non	1	15 840	356	2 020	9 504	2 376	1 584	0	0	0
2 028	Montigny-en-Gohelle	Montigny en Gohelle - Provence Aquitaine Franche Con	Collectifs	Oui	99	4 851 000	45 011	384 581	2 182 950	1 552 320	509 355	121 275	0	0
2 028	Montigny-en-Gohelle	Montigny en Gohelle - Provence Aquitaine Franche Con	Résidentialisation	Non	99	409 860	0	0	9 222	216 201	169 067	15 370	0	0
2 028	Arras	Arras Cité Griffiths - 7 bat / 82 logts	Collectifs	Oui	82	6 560 000	97 886	557 600	3 280 000	1 312 000	787 200	524 800	0	0
2 028	Bapaume	Bapaume Résidence Franqueville - 1 bat / 22 logts	Collectifs	Oui	22	1 760 000	25 823	149 600	880 000	352 000	211 200	140 800	0	0
2 028	Arras	Arras Résidence St Pol Tour Pascal - 1 bat / 57 logts	Collectifs	Oui	57	4 560 000	33 686	193 800	1 596 000	1 596 000	775 200	364 800	0	0
2 028	Bapaume	Bapaume Résidence Artois - 1 bat / 22 logts	Collectifs	Oui	22	1 760 000	25 823	149 600	880 000	352 000	211 200	140 800	0	0
2 028	Liévin	Lievien Résidence Magniolas/Cedres/Lauriers/Genets/L	Collectifs	Oui	99	7 920 000	51 545	657 492	3 960 000	1 584 000	950 400	633 600	0	0
2 028	Bapaume	Bapaume Résidences M.Cailliaux et Legay - 2 bat / 89 l	Collectifs	Oui	89	7 120 000	106 033	605 200	3 560 000	1 424 000	854 400	569 600	0	0
2 028					810	44 048 700	463 127,37	3 454 493	20 455 676	10 745 097	5 531 606	3 219 045	0,00	0,00

## OPERATIONS DE REHABILITATION – 2025/2027 – en flux annuels – 4/4

ANNEE MES	COMMUNE	ADRESSE POSTALE / PATRIMONIALE	TYPE PMT	Thermiq ue	NB DE LGT	PRIX (T)	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
2 029	Lens	LENS résidence Sellier 6 bâtiments	Collectifs	Oui	187	14 960 000	0	255 256	1 871 870	4 679 675	1 021 020	679 652	0	0
2 029	Outreau	Outreau Quartier Zac 3 - 5 bats Muguets Narcisses Pen	Collectifs	Oui	160	12 800 000	0	218 400	1 601 600	4 004 000	873 600	581 886	0	0
2 029	Lens	Lens Grande Residence "N" - 5 bats / 207 logts	Collectifs	Oui	207	16 560 000	0	282 556	2 072 070	5 180 175	1 130 220	752 966	0	0
2 029	Lens	Lens Grande Residence "D" - 5 bats / 302 logts	Collectifs	Oui	302	24 160 000	0	412 232	3 023 020	7 557 550	1 648 920	1 036 930	0	0
2 029	Hénin-Beaumont	Hénin Beaumont - Résidence Pins-Chenes-Acacias-	Collectifs	Oui	60	2 100 000	0	29 546	283 500	1 365 000	252 000	168 000	0	0
2 029	Hénin-Beaumont	Hénin Beaumont - Pins, Chênes, Acacias Résidentialisa	Résidentialisation	Non	60	248 400	0	0	0	5 589	131 031	102 465	9 315	0
2 029					976	70 828 400	0,00	1 197 990	8 852 060	22 791 989	5 056 791	3 321 899	9 315	0,00
2 030	Arras	Arras - Baudimont Maisons	Individuels	Oui	42	1 532 701	0	0	0	0	45 981	873 640	555 604	57 476
						596 658 446	42 670 861	104 410 228	149 387 666	72 866 869	25 909 193	9 127 199	564 919	57 476

## DEMOLITIONS – en flux annuels – 1/1

K	P	BB	BC	BZ	CA	CB	CC	CD	CE	CF	CG	CH	DM	IP	IR	IS
Adresse patrimoniale	Commune	Nb Logements Individuels	Nb Logements Collectifs	Coût des travaux 2025	Coût des travaux 2026	Coût des travaux 2027	Coût des travaux 2028	Coût des travaux 2029	Coût des travaux 2030	Coût des travaux 2031	Coût des travaux 2032	Coût des travaux 2033	Date de MES retenue	Subvention B2025	Subvention B2026	Subvention B2027
Avion Résédas (45 logements sur 45)	Avion	0	45										15/06/22	52 866		
Bruay Artois - La Loisine et le Surgeon	Bruay La Buissiere	0	49										29/09/22	426 252		
Avion Joncquilles et Capucines	Avion	0	56										13/03/23	303 605		
Liévin Rollencourt Tivano	Lievins	0	36										16/05/23	476 328		
Fouquières - Quart de 6 heures (démol partielle : 57 sur 88)	Fouquieres Les Lens	0	57										26/05/23	156 091		
Lens Sellier Renan	Lens	0	30										22/08/23	0		
Lens Sellier Péguy	Lens	0	30										27/08/23	0		
Arras - Puvis de Chavannes bâtiment 2 (7-9-11)	Arras	0	42										19/12/23	0		
Béthune Foyer Féminin (Mt Liébaut - 17 Bd de Flandres)	Bethune	0	0										21/12/23	141 071		
Arras St Michel	Arras	0	35	75 773	14 276								29/04/24	14 276	21 870,86	
Avion Les Campanules et Les Renoncules	Avion	0	60	0									28/05/24	57 291		
Montigny En Gohelle, Flandres, Dauphiné, Bourgogne	Montigny En Gohelle	0	94	0	0								29/05/24	834 043		
Carvin - Messidor, entrée 3 (14 logements sur 40)	Carvin	0	14	4 744									25/09/24	0		
Fouquières - Quart de 6 heures (démol partielle : 31 sur 88)	Fouquieres Les Lens	0	31	43 422	2 412								09/10/24	10 599	94 512,75	
Avion - Tour des Fresnes	Avion	0	71	76 650									29/11/24	63 957	26 510,35	
Outreau tour du renard (40 logements, hirondelles)	Outreau	0	40	231 514	7 016								22/02/25	123 027	45 779,66	
Bruay Artois - Clarence, Ternoise	Bruay La Buissiere	0	47	54 545	13 391								01/01/25	47 989	376 950,84	
Bruay Artois - La Blanche et la Lawe	Bruay La Buissiere	0	37	48 862	0								01/01/25	325 025		
Bruay Artois - Scarpe Biette Lys	Bruay La Buissiere	0	65	200 304	15 918								01/01/25	181 015	504 302,22	
Auchy Les Hesdins - Coron Saint Antoine	Auchy Les Hesdin	7	0	84 226	2 552								23/01/25	0		
Auchel Provinces - Bâtiment Ile de France	Auchel	0	20	179 686	13 817								01/03/25	70 383	62 959,49	
Arras Baudimont - Individuels - Van gogh (6 sur 68)	Arras	6	0	107 734	4 972								01/06/25	98 523	70 526,71	
Avion Anémones-Jacinthes-Jasmins (Regroupement)	Avion	0	62	1 154 685	62 659								01/06/25	854 813	64 760,47	
Lillers 61 Rue du Foubourg Aval	Lillers	1	0	51 000	26 100	1 200							01/09/25			
Arras - Baudimont Rouault	Arras	0	19	260 403	15 318								01/10/25	239 076	277 097,51	
Wimereux - 3 Rue des anglais et 5 rue des anglais	Wimereux	2	0	332 562	18 667								01/10/25	5 217		
Avion Tournesol	Avion	0	27	90 890	471 555	31 437							01/03/26	62 923	180 036,33	180 036,33
Liévin Rollencourt Mousson-Suroit-Zephyr (Regroupement)	Lievins	0	70	911 343	405 950	17 650							01/03/26	769 265	376 719,21	376 719,21
Sallaumines Guillaime - 1 Bâtiment - 24/72 (bâtiment 3)	Sallaumines	0	24	61 805	451 296	216 246	9 402						01/09/26	0		
Liévin Jean Lebas (108 sur 108)	Lievins	0	108	611 651	1 325 835	86 468							01/09/26	519 047	998 682,52	998 682,52
Liévin Rollencourt Mistral-Tramontane (Regroupement)	Lievins	0	62	508 639	648 480	30 880							01/10/26	424 612	498 038,18	498 038,18
Avion Séringas (20 sur 20)	Avion	0	20	22 920	343 800	22 920							01/12/26	17 997	142 986,36	142 986,36
Avion Romarins-Muguets (Regroupement)	Avion	0	49	132 315	884 161	75 020							01/12/26	112 627	437 829,67	437 829,67
Béthune - Sorbier Sivom	Bethune	0	0	230 990	866 214	57 748							01/12/26	0		
Frévent - Camphin	Frevent	52	0	238 800	895 500	59 700							01/12/26	96 284	159 857,92	159 857,92
Liévin Rollencourt Fohen-La Breva-Vent Hautan	Lievins	0	74	229 533	1 182 683	75 020							01/03/27	191 155	709 231,66	709 231,66
Achicourt - Soir Paisible (30/30)	Achicourt	30	0	60 000	225 000	15 000							01/12/27			
Frévent - 183 Rue d'hesdin (Tour)	Frevent	0	36	0	0	172 200	645 750	43 050					01/12/28			
Arras Baudimont Square Gauguin	Arras	0	39						147 254	616 359	226 418	12 579	01/09/30	0		
				5 944 996	7 732 572	899 289	196 602	645 750	190 304	616 359	226 418	12 579		6 675 355	5 048 653	3 503 382

