

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20260123-19479-DE-1-1  
Date de télétransmission : 09/02/2026  
Date de réception préfecture : 09/02/2026

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 23 JANVIER 2026**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, 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 PANNIER, Monsieur PILCH, Madame ROSSIGNOL, Madame SAVESTE, Monsieur DUCONSEIL, Monsieur FLAMENT.

**Excusés** : Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame TRIQUET qui a donné pouvoir à Madame DUHEN.

### **Rapport d'orientation budgétaire 2026**

---

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

---

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

Dans la continuité du rapport de l'exercice précédent, le présent rapport s'appuie

sur un scénario économique central qui repose sur les éléments structurels connus, principalement la déclinaison économique prospective du Plan à Moyen Terme (PMT) et l'actualisation des modalités d'accompagnement de la collectivité d'adossés de l'office. Les éléments structurants, notamment le soutien financier à hauteur de 100 M€ sous la forme d'achats de titres participatifs par le Département et le plan à moyen terme ajusté, étant connus il sera présenté uniquement le scénario central qui constituera la feuille de route budgétaire de l'office pour les années à venir.

Cette vision prospective est déclinée sur une période de temps de 10 ans, période adaptée au temps long du cycle de l'immobilier locatif social. La durée d'analyse a été réalisée sur la période 2026 – 2035 pour prendre en compte les exigences globales de la loi climat et résilience qui ont une forte incidence sur le calendrier des réhabilitations et ainsi inscrire l'office dans une perspective budgétaire de long terme permettant de réaliser les investissements nécessaires à une réduction durablement l'empreinte carbone du parc locatif.

I.	Le contexte économique et ses enjeux sur les opérateurs de logement social.....	4
A.	Une inflation qui recule sensiblement et produit des effets favorables pour l'office.....	4
B.	Un environnement taux plus favorable en 2026.....	6
II.	Quel modèle financier de long terme pour Pas-de-Calais habitat ?.....	8
A.	Une évolution des modalités d'accompagnement financier par la collectivité départementale.....	8
B.	Une adaptation du scénario central aux réalisations 2025 et à l'évolution du soutien financier départemental.....	9
1.	Une modélisation actualisée qui fait émerger des tensions économiques en seconde partie de modélisation.....	9
2.	Des flux d'investissements qui restent très élevés surtout en début de période.....	13
	Conclusion.....	15

## I. Le contexte économique et ses enjeux sur les opérateurs de logement social

Le contexte économique a des incidences directes sur les opérateurs de logement social dans deux domaines principaux. Le premier porte sur l'inflation qui conditionne en grande partie 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.

### A. Une inflation qui recule sensiblement et produit des effets favorables pour l'office

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 2025 et devrait s'établir à 1 % environ pour l'ensemble de l'année écoulée. Le graphique ci-dessous montre l'évolution de l'inflation depuis 2019, cet indicateur a retrouvé ces niveaux d'avant-crise, que ce soit la crise du COVID ou les conséquences du conflit en Ukraine sur les prix de l'énergie. La baisse de l'inflation est continue et relativement rapide par rapport au pic de 2023, toutefois les prix continuent de progresser malgré un effet de base élevé induit par les hausses importantes des années 2022, 2023 et 2024. En effet, la hausse ralentit mais les prix globaux ne baissent pas.

#### Inflation mesurée sur un an

© La Banque Postale



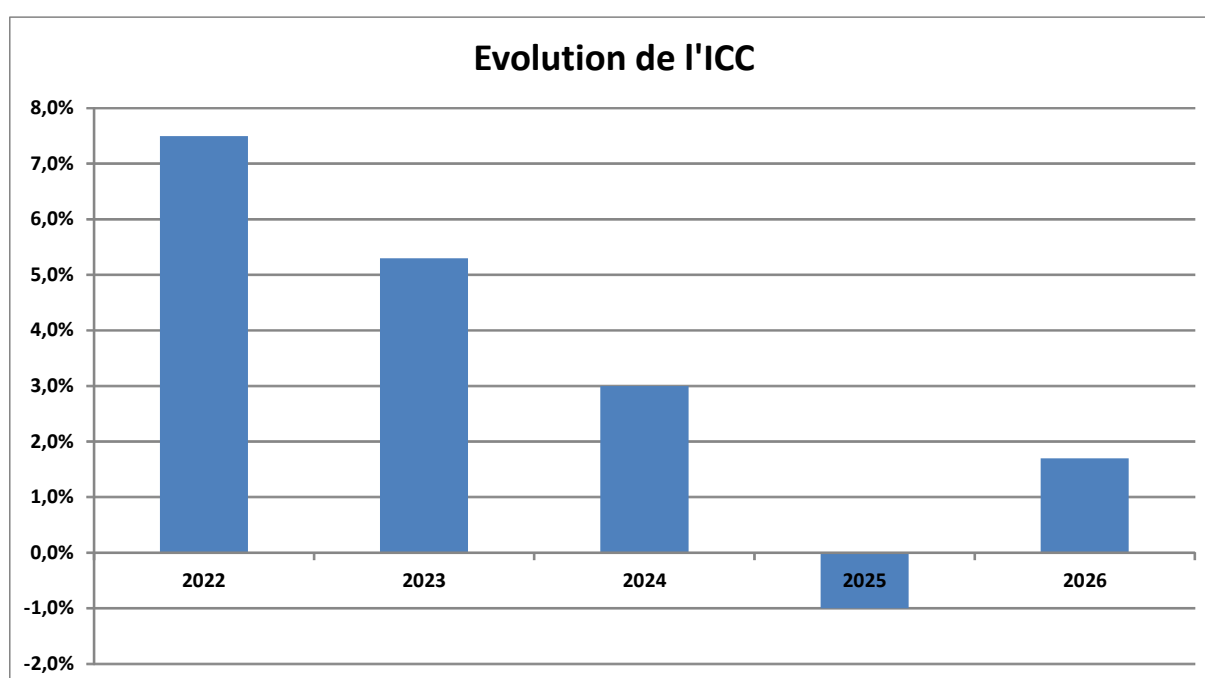
Source : LSEG Datastream.

Globalement le ralentissement de la dynamique inflationniste se retrouve dans l'évolution de l'indice de révision des loyers applicables aux locataires du parc social. Les textes prévoient une indexation des loyers sur la base de l'IRL du deuxième trimestre de l'année N-1 au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N. Pour 2026, la progression de cet indice ressort à 1,04 % très proche du niveau d'inflation constaté en 2025. L'évolution des loyers continue de ralentir au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025, dernier indice connu, avec une variation limitée à 0,87 % en glissement annuel.

Evolution de l'IRL depuis 2024			
	Indice	Evolution en %	
2024 T1	143,46	3,5	
<b>2024 T2</b>	<b>145,17</b>	<b>3,26</b>	<b>Hausse appliquée par l'office</b>
2024 T3	144,51	2,47	
2024 T4	144,64	1,82	
2025 T1	145,47	1,4	
<b>2025 T2</b>	<b>146,68</b>	<b>1,04</b>	<b>Hausse appliquée par l'office</b>
2025 T3	145,77	0,87	

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'il reste globalement élevé, ont baissé sensiblement en 2024 par apport à leur point haut de 2023. Par contre, 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, notamment sur l'évolution du coût de la construction. Le graphique ci-dessous illustre l'évolution de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) qui traduit l'évolution des coûts dans la production de logements. Après trois années de hausse continue, les coûts ont baissé en valeur en 2025, ce que l'office retrouve dans ses appels d'offres. Pour 2026, l'évolution projetée reste modérée et relativement proche de l'évolution attendue de l'inflation générale alors que cet indice avait traditionnellement une tendance d'évolution plus rapide.



Pour 2026, le point d'attention relatif au contexte économique du secteur du bâtiment porte d'avantage sur l'évolution des commandes et les risques de défaillance d'entreprises du secteur qui continuent d'être élevés. Pour limiter les effets de ces risques, l'office a eu recours ces deux dernières années à des marchés de conception réalisation qui sont traditionnellement assuré par des entreprises de plus grandes tailles et a su diversifier les partenaires avec lesquels l'office travaille sur ses chantiers.

Pour l'année en cours et les années suivantes, les prévisions ont été actualisées en prenant en compte les hypothèses transmises pour la fédération des offices HLM pour l'environnement économique. Les principales hypothèses de long terme, qui sont révisées semestriellement, sont détaillées dans le tableau ci-dessous. Les éléments les plus structurants sont les suivants :

- Les hypothèses prennent en compte un ralentissement durable de l'inflation sur l'ensemble de la période avec un taux inférieur à 2 % jusqu'en 2035 ;
- L'évolution du coût de la construction reste relativement modérée en 2026 avec une légère accélération attendue à compter de 2027.
- L'évolution projetée de l'Indice de Révision des Loyers reste modérée avec une hausse attendue inférieure à l'inflation pour les deux prochaines années. Il est précisé que le scénario central pour l'office prévoit une hausse annuelle des loyers au taux plafond.

ELEMENTS	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<i>ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE</i>											
Inflation	1,3%	1,6%	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
IRL Indice de référence des loyers	3,26%	1,04%	1,5%	1,7%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
ICC (augmentation du prix de revient des opérations)	-1,0%	1,7%	2,1%	2,2%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%

## B. Un environnement taux plus favorable en 2026

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. Ainsi, les frais financiers supportés par l'office sont passés de 15 M€ en 2022 à près de 31 M€ en 2024 pour redescendre à 28 M€ environ en 2025. En effet, au cours de l'année écoulée, la combinaison d'une baisse régulière de l'inflation et des taux courts a permis une décrue rapide du taux du Livret A. Pour l'année 2025, le taux moyen pondéré ressort à 2,16 % et a permis à l'office de constater une diminution des frais financiers au titre de l'année écoulée.

Pour 2026, le fort ralentissement de l'inflation couplé à la baisse des taux devrait permettre de conforter la tendance baissière du Livret A pour 2026 et 2027. Le taux moyen

projeté pour 2026 ressort à 1,8 % en léger recul par rapport au taux moyen 2025. L'office bénéficiera de l'effet de la baisse en année pleine en 2026 et devrait voir le coût de la dette se réduire à nouveau d'environ 1 M€ complémentaire. Au total, malgré une reprise de l'endettement, les frais financiers de l'office auront baissé de près de 5 M€ en deux ans.

Cette tendance baissière sur le livret A ne se retrouve pas sur les autres taux, notamment les financements à taux de marché qui sont utilisés par l'office pour financer la reconquête ou la GRI diffuse. Ces taux devraient rester relativement élevés et dépasseront probablement les 3 % sur toute la période. Les taux longs prévisionnels élevés résultent directement du contexte dégradé des finances publiques nationales qui pèsent sur les capacités de financement à long terme de l'Etat français. Le livret A étant de son côté plus directement lié aux taux à court terme et à l'inflation son évolution devrait rester plus contenue.

ELEMENTS	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE											
Livret A et rémunération. Trésorerie	2,16%	1,8%	1,8%	1,9%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Prêt marché, durée 15 ans	3,10%	2,87%	3,02%	3,06%	3,08%	3,13%	3,13%	3,13%	3,13%	3,13%	3,13%

## II. Quel modèle financier de long terme pour Pas-de-Calais habitat ?

Cette seconde partie du rapport détaille les orientations de long terme de l'office avec une focale à 10 ans. Cette analyse économique, établie au dernier trimestre 2025, prend en compte les hypothèses macro-économiques centrales proposées par la fédération des offices HLM notamment en matière d'évolution de l'inflation et des taux d'intérêts et les éléments de contexte connu de l'office, notamment en matière d'accompagnement financier par le Département du Pas-de-Calais. Le rapport d'orientation budgétaire s'appuie sur ce scénario actualisé, notamment au titre du financement départemental qui est aujourd'hui stabilisé.

### A. Une évolution des modalités d'accompagnement financier par la collectivité départementale

Le contexte d'évolution des finances locales, et plus particulièrement des finances départementales a conduit l'office et le Département à engager une réflexion sur les modalités d'accompagnement financier par rapport aux orientations établies dans la convention cadre de financement établie en 2023. Des travaux ont été conduits pour faire évoluer les modalités d'accompagnement et pour les rendre compatible d'une part avec les enjeux d'investissement de l'office et d'autre part avec les contraintes budgétaires du Département.

Pour mémoire, l'office et le Département ont formalisé en 2023 une convention cadre d'accompagnement financier pour une enveloppe financière totale de 150 millions d'euros sur 10 années. Cette convention a été déclinée pendant deux années et s'est traduite par le versement effectif de 13 millions d'euros de subventions. L'office a donc bénéficié d'un soutien financier significatif qui a permis d'accélérer les programmes de réhabilitation et de lancer une démarche ambitieuse de reconquête de la vacance technique. Ces mesures de soutien financier ont produit des résultats robustes, que ce soit en matière d'accélération des investissements sur le patrimoine (100 millions d'euros réalisés en 2025) ou de reconquête de la vacance technique avec une réduction rapide de la vacance locative depuis deux ans.

Si le principe d'un accompagnement financier n'est évidemment pas remis en cause au regard des enjeux d'investissement, les modalités vont être amenées à évoluer que ce soit en terme de montant global ou de modalités opérationnelles. Ainsi, le Département devrait s'engager dès cette année 2026 à acheter une enveloppe pluriannuelle de 100 millions d'euros de titres participatifs qui viendront renforcer les fonds propres de l'office et ainsi accompagner la réalisation du programme d'investissement. Ces titres seront souscrits sur une période de cinq années à hauteur de 20 millions d'euros annuel et permettront de conserver l'équilibre du modèle de financement de l'office entre fonds propres et emprunts. Ainsi, au total, le Département apportera 113 millions d'euros à Pas-de-Calais habitat en lieu et place des 150 millions d'euros prévus initialement. Des délibérations seront proposées au Conseil d'administration au cours du premier trimestre 2026 pour mettre en œuvre ces évolutions du cadre financier établi entre les deux



institutions.

Cette révision des modalités de financement, si elle ne remet pas en cause l'ambition d'investissement de l'office va conduire à adapter à la baisse le niveau d'investissement moyen que Pas-de-Calais habitat prévoit pour réaliser les réhabilitations des logements. Ainsi le modèle initial anticipait une enveloppe d'investissement moyenne de 80 000 euros par logement qui sera finalement réduite à 70 000 euros. Cette diminution du montant unitaire représente un besoin d'investissement global réduit de 130 millions d'euros et la mobilisation de 20 millions d'euros de ressources propres de moins pour l'office. Par ailleurs, l'évolution des modalités de financement départementales vont conduire l'office à réviser à la baisse la volumétrie prévisionnelle de développement d'une offre de logements neufs, ainsi le rapport précédent faisait état d'une prévision de réalisation de 3 500 logements, le volume global proposé est ramené à 3 000. Cela permettra de réduire le besoin de fonds propres de 15 millions d'euros pour l'office.

Au total, l'adaptation de ces paramètres permet de ne pas réduire l'ambition d'investissement en nombre de logements et de réduire la production de logements neufs au regard de la contraction des ressources propres de l'office. Ces deux évolutions réduisent les besoins de fonds propres à hauteur de 35 millions d'euros, réduction cohérente avec l'évolution des modalités de subventions départementales.

Les modalités de mise en œuvre de cette souscription de titres par le Département seront précisées au cours du premier trimestre 2026. Les instances de deux institutions seront amenées à analyser ces modalités qui conduiront à amender la convention de 2023 et à substituer le solde des subventions à recevoir (134 millions d'euros) en l'achat de titres participatifs par le Département à hauteur de 100 millions d'euros. Ces titres participatifs seront considérés comme des fonds propres pour l'office et viendront contribuer à l'équilibre financier des programmes de réhabilitation.

## **B. Une adaptation du scénario central aux réalisations 2025 et à l'évolution du soutien financier départemental**

Le scénario économique central de l'office issu du rapport d'orientation budgétaire 2025 reste orienté autour de la stratégie patrimoniale détaillée l'an dernier et fait ressortir des résultats très proches du scénario alternatif présenté en février 2025. Le scénario économique de référence présenté dans ce rapport reprend un total d'engagements départementaux à hauteur de 100 millions d'euros.

### **1. Une modélisation actualisée qui fait émerger des tensions économiques en seconde partie de modélisation.**

Les éléments essentiels de cette stratégie en terme de structure d'intervention de l'office reposent sur :

- Des engagements soutenus au titre de la réhabilitation du parc locatif pour atteindre à horizon 2033 les orientations fixées par la loi climat et résilience. Il est proposé de ne plus introduire de lissage strictement budgétaire comme c'était le

cas l'an dernier mais de prendre en considération la totalité de la production prévisionnelle qui sera réalisée par le GIE CORESIAL. Pour le cas où des contraintes économiques apparaîtraient un lissage dans le temps des flux de production pourra être envisagé notamment pour les dépenses prévisionnelles au titre de la maintenance d'investissement ou en lissant dans le temps la réalisation de certains projets.

- La reconstitution progressive d'une offre logements neufs afin d'accompagner les besoins territoriaux en matière de logement social et d'adapter la taille du parc locatif à la structure de l'office notamment une présence territoriale développée autour d'un nombre important d'implantation locale.

Au total et sur la période 2025 – 2036 l'office prévoit la mise/remise en service d'un peu plus de 16 000 logements. Sur ces 16 000 logements pris en charge, 81 % seront réhabilités et 19 % correspondent au développement de projets nouveaux. La réhabilitation d'un peu plus de 13 000 logements sur la période concernée permet la mise à niveau du parc pour disposer d'un parc ne présentant plus d'étiquettes énergétiques G à E et ainsi respecter les critères de location autorisés par la loi climat et résilience. Il est précisé qu'une partie des logements prévus dans le rapport d'orientation budgétaire précédent ont fait l'objet de travaux en 2025 et sont donc exclus des logements à prendre en charge.

Enfin, la production de logements complémentaires constitue un élément fondamental de la stratégie à long terme de l'office car elle permet d'une part de compenser les pertes de parc constatées ces dernières années au titre des démolitions ANRU mais également de contribuer à la stratégie de vente de l'office dont la réalisation effective.

La mise en œuvre d'un programme d'investissement aussi soutenu en nombre de logements traités se décline dans un modèle financier associé. Plusieurs hypothèses structurantes ont été retenues et adaptées par rapport au modèle présenté en 2025 pour permettre :

1. **Un coût moyen de 70 000 € TTC a été retenu pour la réhabilitation des logements en baisse de 10 000 € par logement par rapport au modèle antérieur.** Ce coût moyen correspond aux dépenses constatées sur les opérations lancées en 2025 en excluant deux opérations très spécifiques à Arques et Grenay. Le coût moyen constaté en 2025 ressort à 69 K€ TTC par logement et reste donc dans l'épure du modèle ajusté. Le montant retenu est évidemment actualisé chaque année au regard des prévisions d'inflation du modèle.
2. **La production de logements neufs a été ordonnancée à partir de 2027 au titre des mises en service.** Cela suppose, pour le cas où ces opérations seraient réalisées en VEFA, qu'une partie des engagements de l'office soient réalisés en 2025. L'office a réalisé un programme soutenu d'acquisition en VEFA en 2025 avec trois opérations finalisées, la première à Vendin-le-Vieil, la seconde à Saint-Etienne-au-Mont et la

troisième à Sains-en-Gohelle. Sur ces trois opérations, l'office a acquis environ 150 logements.

3. **La mobilisation de fonds propres de l'office à hauteur de 15 % du montant des opérations en moyenne.** Ce niveau de fonds propres permet d'une part de limiter l'endettement de l'office sur les opérations et d'autre part de faciliter l'équilibre économique au regard du coût de travaux qui ont beaucoup augmenté depuis 2021. Ces orientations ne sont pas ajustées par rapport au modèle précédent (15 % prévisionnel), les réalisations constatés au cours de l'année écoulée sont très proches de cette cible avec un taux de ressources propres moyens de 17,5 % sous l'effet d'une dynamique de subventions plus favorables.
4. **La prise en compte de l'ajustement évoqué ci-dessus concernant le financement départemental. Pour la période 2026-2030, il est prévu l'achat annuel par le Département d'une tranche de 20 millions d'euros. La première souscription est programmée au troisième trimestre 2026.** Il est précisé ici que ces ressources, si elles permettent d'améliorer l'équilibre global d'investissement des opérations, ne contribuent pas directement à l'amélioration des résultats économiques de l'office à la différence des subventions d'exploitation prévues dans la convention initiale. Ainsi, le modèle ne prévoit plus les 5 millions d'euros de recettes au titre scénario central ou les 3,5 millions d'euros annuels du scénario alternatif présentés en 2025.
5. **Une évolution de la politique de maintenance d'exploitation avec une réduction progressive des dépenses** induite par l'accélération des investissements qui devront permettre de réduire les besoins de maintenance courante du parc. Les dépenses de maintenance d'exploitation ont été modélisées sur une trajectoire équivalente à celle du rapport précédent soit 19 M€ annuel, sauf pour 2026 avec une enveloppe totale 21 M€ (+ 2 M€ par rapport à l'année précédente) et 2027 avec 20 M€.
6. **La prise en compte de l'effort de reconquête en investissement avec des dépenses de maintenance d'investissement programmées à hauteur de 30 millions d'euros chaque année.** Cette enveloppe pourrait faire l'objet d'ajustements au fur et à mesure des années en fonction des prévisions de résultats économiques. En effet, ces dépenses génèrent des dotations aux amortissements annuelles significatives et peuvent fragiliser les équilibres d'exploitation en fin de projection.
7. **La réalisation de 3 000 logements neufs complémentaires** sur la période pour compenser l'effet sur le parc de l'office des ventes et des démolitions à venir.
8. **Une réduction rapide et structurelle de la vacance locative qui permettra à l'office de générer plus de chiffre d'affaires et donc d'améliorer année après année les résultats économiques.** Le modèle prévoit une division par deux de la vacance locative sous l'effet conjoint des réhabilitations lourdes et de la reconquête de la

vacance technique. L'action réalisée au titre de la reconquête depuis 18 mois porte ses fruits avec une baisse rapide de la vacance locative sur les logements. Concrètement le taux de vacance (hors démolition) des logements a fortement baissé depuis l'été 2024. Il est passé de 7,10 % à 5,2 % du parc locatif. Ce taux reste toutefois trop élevé par rapport aux autres bailleurs et pourrait être réduit de moitié pour atteindre les taux de vacance des opérateurs HLM les plus efficaces dans ce domaine.

9. **Une progression soutenue de l'endettement de l'office, point relevé par l'ANCOLS dans son rapport de 2023, qui conduirait à doubler l'encours de dette de l'office qui atteindrait 2 milliards d'euros à fin 2035.** Ce niveau d'endettement serait élevé en fin de période et serait tout juste soutenable avec un ratio d'autofinancement net HLM qui remonterait progressivement à partir de 2034 sous l'effet de la poursuite de la progression du chiffre d'affaires, et donc des résultats économiques, alors que l'amortissement de la dette aurait tendance à se stabiliser.

En synthèse, le tableau ci-dessous détaille les soldes intermédiaires de gestion prévisionnels si le programme de travaux repris ci-dessus est mis en œuvre. Il est précisé que la présentation du résultat d'exploitation prend en compte l'évolution du plan de comptes des offices HLM effectif en 2026. Cette évolution conduit à constater la quasi-totalité des produits exceptionnels antérieurs dans le résultat d'exploitation. Les méthodes de calcul du résultat net et de l'autofinancement net HLM demeurent identiques.

Simulation scénario central avec titres participatifs et aucune subvention d'exploitation à compter de 2026										
I) SIG	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Loyers + Autres produits	190 105 172	193 977 768	200 918 794	207 024 519	214 113 516	219 848 310	225 985 856	232 456 559	239 092 180	243 673 186
Quote-Parts de subvention	5 547 643	6 716 097	6 779 154	6 644 624	6 267 225	6 115 189	5 924 400	5 860 547	5 762 021	5 644 017
Dotation amortissements immobiliers+Baux	-69 738 710	-76 670 273	-85 521 841	-94 455 152	-100 070 970	-103 690 327	-107 558 912	-110 414 726	-111 658 669	-110 350 418
Frais financiers investissements locatifs	-27 297 845	-26 385 694	-29 602 921	-34 728 298	-37 430 561	-39 553 120	-41 326 362	-42 686 400	-42 663 994	-41 461 588
Maintenance locative y compris honoraires	-21 000 000	-20 000 000	-19 000 000	-19 000 000	-19 000 000	-19 000 000	-19 000 000	-19 000 000	-19 000 000	-19 000 000
Taxes Foncières	-24 921 056	-25 569 003	-26 259 366	-26 968 369	-27 696 515	-28 444 321	-29 212 318	-30 001 050	-30 811 079	-31 642 978
Frais de personnel non récupérable	-36 207 602	-36 841 021	-37 584 679	-38 359 691	-39 235 945	-39 980 167	-40 714 904	-41 427 400	-42 200 704	-43 022 307
EBE	6 065 566	2 673 655	-2 733 520	-12 462 653	-22 839 754	-24 671 624	-26 311 862	-27 313 503	-23 889 742	-18 613 550
Résultat d'exploitation	3 037 993	-1 686 764	-2 073 448	-9 759 860	-13 000 940	-13 673 168	-12 196 791	-11 733 965	-7 986 145	-2 564 280
Résultat Courant	4 517 091	-1 659 548	-2 122 887	-16 848 755	-20 129 023	-20 840 890	-19 406 404	-18 987 205	-15 269 223	-9 376 983
Résultat net	4 517 091	340 452	-22 887	-7 685 755	-10 901 133	-11 546 163	-10 042 836	-9 552 729	-5 761 714	205 752
Capacité d'autofinancement	65 013 412	70 852 595	77 905 899	82 502 129	85 062 194	86 638 605	89 539 603	91 759 718	96 671 178	101 379 070
Remboursements emprunts locatifs	-52 851 931	-61 190 065	-65 679 357	-67 389 274	-77 080 851	-82 784 990	-88 473 254	-91 767 012	-94 116 948	-95 816 948
Autofinancement net HLM	12 161 481	9 662 530	12 226 542	15 112 855	7 981 343	3 853 615	1 066 349	-7 294	2 554 230	5 562 123
III) RATIOS										
Autofinancement net HLM	12 161 481	9 662 530	12 226 542	15 112 855	7 981 343	3 853 615	1 066 349	-7 294	2 554 230	5 562 123
Dénominateur du ratio d'autofinancement HLM	193 653 329	198 354 256	205 295 595	211 401 602	218 490 587	224 225 309	230 362 775	236 833 391	243 468 915	248 049 817
Ratio d'autofinancement net HLM	6,28%	4,87%	5,96%	7,15%	3,65%	1,72%	0,46%	0,00%	1,05%	2,24%
Ratio d'autofinancement net HLM moyen sur 3 ans			5,70%	5,99%	5,59%	4,17%	1,94%	0,73%	0,50%	1,10%

D'une manière générale, la déclinaison annuelle des soldes intermédiaires de gestion montre que ce scénario central actualisé n'intégrant plus de subventions d'exploitation mais uniquement des produits d'investissement issus de la souscription de titres participatifs et les nouvelles hypothèses de la fédération des offices reste proche des orientations du scénario alternatif présenté lors du rapport d'orientation budgétaire présenté l'an dernier.

En effet, il fait ressortir des tensions économiques au titre du résultat net ou de l'autofinancement net HLM pour la seconde moitié de la projection. **Ces tensions sont significatives à compter de 2031 et sont directement liées à une hypothèse d'évolution**

**des loyers moins favorables qu’antérieurement (7 M€ d’effets sur les produits en 2031 au regard de la mise à jour des prévisions d’IRL) et à la perte totale des subventions d’exploitation prévisionnelles.**

Ainsi, sur la base de ces hypothèses, l’office connaîtrait trois années assez contraintes entre 2032 et 2034 avec un autofinancement net HLM bas. Il convient de préciser que ce scénario prend en considération des orientations de dépenses d’investissement réalisées en intégralité chaque année. A titre d’exemple, le scénario d’orientations budgétaire 2025 prévoyait la réalisation de 153 M€ en 2025 pour environ 100 M€ réalisés et 203 M€ en 2026 pour un modèle actualisé de 164 M€. **Les tensions prévisionnelles du modèle présenté dans ce rapport peuvent donc être atténuées au regard de la possible sous réalisation d’une partie des dépenses prévisionnelles sur des horizons de temps aussi long qui a de forts effets sur l’endettement, les frais financiers et les dotations aux amortissements. Cela ne remettrait pas en cause l’atteinte des orientations de la loi climat et résilience mais différerait légèrement dans le temps les résultats attendus tout en respectant la date réglementaire de fin 2033 pour les DPE E, F et G.**

## 2. Des flux d’investissements qui restent très élevés surtout en début de période

La déclinaison annuelle du programme d’investissement de l’office se traduirait par des flux d’investissement annuels soutenus. La modélisation des volumes d’investissements est détaillée ci-dessous. L’accélération du flux d’investissement de l’office est très sensible ces derniers mois avec des dépenses 2025 qui vont dépasser les 100 millions d’euros, deux fois le niveau constaté en 2024.

Par rapport aux orientations présentées l’an dernier, les volumes prévisionnels globaux diminuent de près de 150 millions d’euros sous l’effet de la réduction de l’enveloppe d’investissement de 10 000 € par logement par rapport aux prévisions antérieures et prennent en compte des flux liés à la GRI (grosse réparation en investissement) de 30 millions d’euros annuels.

	Réalisé 2024	Estimé 2025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035	Total flux 2026- 2035
REHABILITATION PMT 2022 - 2024	19 039 947	38 000 000	87 822 251	83 716 420	133 411 945	86 424 408	29 157 833	17 189 497	9 217 645	5 631 976	1 616 431	1 074 500	455 262 906
FLUX REHABILITATION PMT 2026 -2035	0	0	489 488	7 965 438	48 119 075	69 811 188	70 213 563	70 226 125	62 022 000	25 835 000	7 841 250	1 306 875	363 830 000
FLUX LIÉS A LA GRI (Siège et territoires)	22 700 458	39 000 000	45 769 275	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	315 769 275
Total réhabilitation avec GRI	41 740 405	75 600 000	134 081 013	121 681 858	211 531 020	186 235 596	129 371 395	117 415 622	101 239 645	61 466 976	39 457 681	32 381 375	1 134 862 182
Total Développement	10 703 852	24 500 000	30 880 533	60 130 032	62 266 388	66 695 308	62 878 908	69 803 108	80 139 790	92 308 113	17 650 000	17 650 000	560 402 181
Total investissement annuel	52 444 257	100 100 000	164 961 546	181 811 890	273 797 408	252 930 904	192 250 304	187 218 730	181 379 436	153 775 089	57 107 681	50 031 375	1 695 264 363

Au total, sur une période de 10 ans l’office prévoit de consacrer 1,7 milliard d’euros au financement des projets avec une montée en charge progressive des projets liés au PMT 2026 – 2035. L’office prévoit de consacrer des enveloppes annuelles importantes au titre de la GRI pour assurer une maintenance adaptée du parc, compte tenu des efforts importants de mobilisation de fonds au titre des réhabilitations lourdes, ces enveloppes pourront éventuellement faire l’objet d’ajustements dans le taux en fonction des contraintes d’équilibres économiques de l’office qui restent fragiles à moyen terme.

Il convient de préciser que la grande majorité des travaux réalisés au titre de la réhabilitation (hors flux liés à la GRI) ou du développement seront portés par le GIE CORESIAL. Ce GIE, créé par 4 adhérents, dont Pas-de-Calais habitat et Coopartois, assure déjà depuis quelques semaines la maîtrise d'ouvrage déléguée des opérations et devrait permettre de prendre en charge la montée en puissance des projets de l'office. A la différence de la présentation des orientations budgétaires 2025, la modélisation n'intègre pas de lissage et s'appuie sur la programmation technique proposée sans limitation de montant. Si les équilibres économiques de long terme le nécessitaient, une réduction des volumes d'investissement pour les périodes de très forte activité pourrait être étudiée.

Pour réaliser ce programme et en prenant en compte un niveau de fonds propres de 15 % du montant des opérations l'office devra consacrer environ 260 millions de ressources propres aux opérations dont 100 millions seront apportés par le Département du Pas-de-Calais à travers l'achat de titres participatifs. Le solde des fonds propres sera constitué des résultats cumulés de l'office sur la période et d'éventuelles subventions complémentaires.

## Conclusion

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 1,7 milliard d'euros de travaux à programmer pour traiter la mise à niveau aux meilleurs standards actuels de 16 000 logements.

Ce scénario, s'il s'avère soutenable pour les trois prochaines années, constitue l'axe de travail conduit par l'office dans la préparation du Plan à Moyen Terme 2026 / 2035 et dans l'élaboration du projet de budget 2026 pourrait être adapté sur la seconde partie de la prochaine décennie en fonction de l'évolution des résultats d'exploitation qui va largement dépendre de la poursuite de la réduction de la vacance locative source de chiffre d'affaires et de la maîtrise de la dynamique des impayés locatifs. La clé de voute de la réalisation du programme d'investissement résulte dans la capacité à compenser la perte des subventions départementales d'exploitation par une amélioration tendancielle des équilibres économiques d'activité. Ces travaux ont été engagés par l'office sur la vacance locatif et ont produit des résultats tangibles, ils seront poursuivis sur la thématique des impayés au cours de prochains mois.

Enfin, en fonction des évolutions effectives du programme d'investissement de l'office des ajustements de calendrier pourraient être nécessaires, notamment pour lisser les pics d'investissement prévisionnels 2028 et 2029 sans toutefois remettre en cause l'objectif global d'investissement sur l'ensemble de la période.

\*\*\*\*\*

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

- ✓ prennent acte de la tenue du débat d'orientation budgétaire 2026 sur la base des orientations figurant au présent rapport.

Décision prend acte