

Examen du rapport définitif de l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS)

Direction générale
Rapporteur : M. FONTALIRAND Bruno

L'Office a fait l'objet, en 2024, d'un contrôle de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS).

Ce contrôle a été initié auprès d'une trentaine d'organismes HLM, dont Pas-de-Calais habitat, dans le cadre d'un programme national thématique sur la rénovation énergétique du parc.

Il s'agissait de mesurer la capacité des bailleurs à faire face à l'éradication des passoires thermiques, à l'horizon 2034, conformément aux exigences de la loi climat et résilience du 22 août 2021. Ce contrôle était limité à l'évaluation de trois compétences liées à la connaissance du parc et de sa cartographie énergétique, à la capacité à mener les opérations de rénovation et à celle de les financer.

Ce contrôle s'est déroulé de mars à juillet 2024 et a donné lieu à la transmission d'un rapport provisoire le 15 octobre 2024.

L'Office a fait part de ses observations le 14 novembre et reçu le rapport final, joint à la présente délibération, le 27 novembre 2024.

Ce rapport relève deux points forts relatifs d'une part à l'adhésion à plusieurs GIE notamment en vue d'une mutualisation sur la maîtrise d'ouvrage et d'autre part à des objectifs ambitieux d'amélioration du parc, au-delà de l'enjeu énergétique.

5 recommandations sont émises visant à :

- renforcer la connaissance technique du parc notamment en ce qui concerne les données concernant le classement énergétique des bâtiments et des logements individuels,
- programmer la mise en œuvre de la résorption totale des logements en étiquettes G,
- programmer le traitement des logements en étiquette F,
- dédier un chapitre du PSP au patrimoine de logements individuels diffus,
- présenter annuellement en conseil d'administration des projections financières complètes sur dix années à l'appui des prises de décisions stratégiques.

Conformément aux termes du code de la construction et de l'habitation, le rapport définitif et son courrier d'accompagnement sont soumis à l'examen du Conseil d'administration, objet de la présente délibération, étant précisé que le rapport définitif de contrôle de Pas-de-Calais habitat est également communiqué au Conseil départemental du Pas-de-Calais, au ministre chargé du logement, au ministre chargé de l'économie, à la Caisse de garantie du logement locatif social ainsi qu'au représentant de l'État dans la région et le Département du siège de l'organisme.

Il est demandé aux membres du Conseil d'administration de bien vouloir :

- ✓ prendre acte du rapport définitif de l'Agence Nationale du Contrôle du Logement Social.



Le directeur général

Monsieur le président
Pas-de-Calais habitat
4 Avenue des Droits de l'Homme
CS 20926
62022 ARRAS CEDEX
[REDACTED]

Paris-La Défense, le 27 novembre 2024

Objet : rapport définitif de contrôle n° CTRE_2024-026 – PAS DE CALAIS HABITAT

Organisme : PAS DE CALAIS HABITAT – Siren : 344 077 672

Référence : CTRE_2024-026_Pas-de-Calais-habitat_OPH-62_RD_L/DQS/24-097

Affaire suivie par : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pièce jointe : rapport définitif de contrôle n° CTRE_2024-026

Transmission électronique sécurisée

Monsieur le président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le rapport définitif de contrôle mentionné en objet. Ce rapport revêt un caractère confidentiel qu'il vous appartient de préserver.

Conformément aux articles L. 342-9 et R. 342-14 du code de la construction et de l'habitation, vous voudrez bien communiquer ce rapport définitif de contrôle, ainsi que le présent courrier, à chacun des membres du conseil d'administration et inscrire son examen à l'ordre du jour de sa prochaine réunion. La délibération du conseil d'administration devra ensuite être transmise à l'agence dans les quinze jours suivant son adoption.

Le conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat peut, dans un délai de quatre mois à compter du lendemain du jour de la présente notification, adresser à l'agence ses observations écrites sur le rapport définitif de contrôle en vue de leur publication concomitamment à celle du rapport. Vous voudrez bien me communiquer ces observations, exclusivement par un moyen électronique permettant de s'assurer de la date de réception, à l'adresse électronique de la direction du contrôle et des suites de l'Ancols dont les coordonnées figurent en en-tête du présent courrier.

À réception de ces observations écrites, ou à défaut à l'expiration du délai réglementaire de quatre mois, le rapport définitif de contrôle sera considéré comme un document administratif communicable à toute personne en faisant la demande, dans les conditions fixées par le code des relations entre le public et l'administration, et sera publié sur le site Internet de l'Ancols, accompagné des éventuelles observations écrites. Toute mention qui ne serait pas conforme aux dispositions du code susvisé, tant dans le rapport

Référence : CTRE_2024-026_Pas-de-Calais-habitat_OPH-62_RD_L/DQS

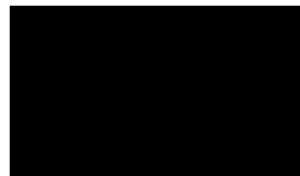
définitif de contrôle de l'agence que dans les observations écrites précitées, sera retirée du document publié sur Internet.

En application des dispositions de l'article L. 342-9 du code de la construction et de l'habitation, le rapport définitif de contrôle de Pas-de-Calais habitat est également communiqué au Conseil départemental du Pas-de-Calais.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article R. 342-14 du code de la construction et de l'habitation, le rapport est également transmis au ministre chargé du logement, au ministre chargé de l'économie, à la Caisse de garantie du logement locatif social ainsi qu'au représentant de l'État dans la région et le département du siège de l'organisme.

Conformément au 9^{ème} alinéa de l'article R. 342-6 du code de la construction et de l'habitation, ce rapport sera examiné prochainement par le comité du contrôle et des suites de l'Ancols, et je vous ferai connaître les suites éventuellement arrêtées à l'issue de cet examen.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.



RAPPORT DE CONTRÔLE

- DÉFINITIF -

PAS-DE-CALAIS HABITAT

OPH

EXERCICES 2019-2023

N° 2024-026

Novembre 2024

Agence nationale de contrôle du logement social

Direction générale adjointe - Contrôle et suites
La Grande Arche - Paroi Sud - 92055 PARIS LA DÉFENSE CEDEX
Téléphone : 01 70 82 98 21
<http://www.ancols.fr>

SIREN : 130 020 464

FICHE RÉCAPITULATIVE

N° SIREN : 344 077 672

Raison sociale (*qui se rapporte au N° SIREN*) : Pas-de-Calais Habitat OPH

Président : Jean-Louis COTTIGNY

Directeur général : Bruno FONTALIRAND

Adresse : 4 avenue des droits de l'homme, 62022 ARRAS

Collectivité de rattachement : Département du Pas-de-Calais

Indicateurs au 31 décembre 2022	
Nombre de logements en propriété	39 569

Structure financière et rentabilité	Organisme	France métrop.
Capacité d'autofinancement / chiffre d'affaires	38,9%	39,8%
Fonds de roulement net global (euros au logement)	2 340	3 452
Fonds de roulement net global à terminaison (euros au logement)	2 804	3 598
Ressources propres / Ressources stables	59,7%	59,6%
Capacité de désendettement en années (Dette / CAF courante)	18,1	19,5
Dette / CAF courante - VNC / Amortissement du parc locatif (en années)	-0,6	-4,6

Source : Diagfin Harmonia au 31/12/2022

Étiquettes	Consommation énergétique		Emissions de GES		Plus mauvaise étiquette	
A à D	31 189	79%	31 822	80%	26 837	68%
E	6 947	18%	6 111	15%	10 510	27%
F	1 194	3%	1 565	4%	1 973	5%
G	239	1%	71	0%	249	1%
Sans	0	0%	0	0%	0	0%
Taux de réalisation des DPE post juillet 2021						25%

Source : Données organisme au logement - Retraitement Ancols

Capacités de l'organisme	E	F	G
Connaissance du parc et cartographie énergétique	Insuffisante	Insuffisante	Insuffisante
Mener les opérations de rénovation	Insuffisante	Insuffisante	Insuffisante
Financer les opérations de rénovation	Médiocre	Médiocre	Médiocre

SYNTHÈSE DES CONSTATS

Points forts

- ▶ Adhésion à plusieurs GIE notamment en vue d'une mutualisation sur la maîtrise d'ouvrage
- ▶ Objectifs ambitieux d'amélioration du parc, au-delà de l'enjeu énergétique.

Recommandations

- ▶ Recommandation 1 : Compléter le référencement des éléments techniques du parc, notamment en ce qui concerne les données concernant le classement énergétique des bâtiments et les logements individuels.
- ▶ Recommandation 2 : Programmer la mise en œuvre de la résorption de la totalité des étiquettes G au logement.
- ▶ Recommandation 3 : Programmer le traitement des logements en étiquette F.
- ▶ Recommandation 4 : Consacrer un chapitre du PSP au patrimoine de logements individuels diffus, de façon à présenter une stratégie globale à l'échelle du parc concerné.
- ▶ Recommandation 5 : Présenter annuellement en conseil d'administration des projections financières complètes sur dix années, de façon à enrichir l'information de la gouvernance sur la trajectoire financière de l'office et éclairer ses décisions stratégiques.

Inspecteurs-auditeurs : Nicolas DESCAMPS, Rachida GAHAR et Isabelle MERLE

Chef de mission : Nicolas DESCAMPS

Directrice du contrôle et des suites : Marie-France MOLINA

Contrôle effectué du 24 avril 2024 au 15 octobre 2024

SOMMAIRE DU RAPPORT

SYNTHÈSE DU RAPPORT	7
1. PRÉAMBULE	9
2. PRÉSENTATION DE L'ORGANISME ET DU PARC.....	11
2.1 Contexte territorial.....	11
2.2 Filiale et partenariats.....	11
2.3 Logements détenus.....	12
3. CONNAISSANCE DU PARC ET CARTOGRAPHIE ÉNERGÉTIQUE	15
3.1 Etat et connaissance du parc.....	15
3.1.1 Amélioration de la connaissance technique du parc en cours depuis 2018.....	15
3.1.2 Plan stratégique de patrimoine 2021	17
3.1.3 Stratégie nationale bas carbone :	18
3.2 Cartographie énergétique du parc.....	18
3.2.1 Recensement et conservation des DPE.....	18
3.2.2 Campagne de renouvellement des DPE.....	18
3.2.3 Modes de chauffage des logements	19
3.2.4 Cartographie énergétique au logement.....	20
3.2.5 Cartographie énergétique au programme	21
4. CAPACITÉ À MENER LES OPÉRATIONS DE RÉNOVATION	23
4.1 Programmation des opérations et stratégie	23
4.1.1 Programmation des réhabilitations.....	23
4.1.2 Stratégie de résorption des étiquettes énergétiques défavorables dans la programmation à venir	24
4.2 Interventions sur le parc existant.....	26
4.2.1 Analyse des réhabilitations	27
4.2.2 Analyse des démolitions	27
4.2.3 Analyse des ventes	28
4.3 Performance de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	29
4.3.1 Organisation.....	29
4.3.2 Capacité d'ingénierie.....	30

5. CAPACITÉ À FINANCER LES OPÉRATIONS DE RÉNOVATION.....	33
5.1 Analyse rétrospective	33
5.1.1 Analyse de l'exploitation.....	33
5.1.2 Analyse de la situation financière.....	36
5.1.3 Investissements et modalités de financement.....	37
5.1.4 Analyse de la dette	38
5.2 Analyse prospective	39
5.2.1 Investissements et modalités de financement.....	40
5.2.2 Analyse de l'exploitation.....	41
5.2.3 Analyse de la situation financière.....	42
5.2.4 Analyse de la dette	42

SYNTHÈSE DU RAPPORT

Ayant pour collectivité de rattachement le Département du Pas-de-Calais, l'OPH Pas-de-Calais Habitat est propriétaire de 39 569 logements familiaux et 1 468 équivalents logements en structures collectives. Son patrimoine de logements familiaux est composé à 69% de logements collectifs et à 31% de logements individuels. Son âge moyen est de 42 ans en 2023.

Dans l'état actuel des données disponibles, le parc de Pas-de-Calais Habitat présente les caractéristiques suivantes en matière de performance thermique : 9 039 logements sont classés A à C (22% du parc), 17 529 sont classés D (44%), 10 772 logements sont classés E (27%), 1 981 logements sont classés F (5%) et 248 logements sont classés G (1%).

La campagne d'actualisation des DPE n'est toutefois pas complète. A la date du contrôle, 25% des DPE au logement avaient été établis après le 1^{er} juillet 2021. L'intégralité des DPE devrait être disponible en 2025. Le classement énergétique du parc pourrait être plus défavorable après le renouvellement complet des DPE en raison de la forte proportion de logements chauffés au gaz (67%), pénalisés au regard du critère des émissions de gaz à effet de serre.

L'office affine sa stratégie d'intervention et sa programmation avec les données qui sont progressivement collectées. Néanmoins, la dimension thermique n'est pas l'unique déterminant de cette stratégie. Le parc présente en effet d'importants enjeux d'attractivité, qui pèsent sur les coûts d'opération. En outre, le rythme de réhabilitation n'a repris qu'à partir de 2021, après plusieurs exercices marqués par un faible niveau d'investissement.

La dernière version du plan stratégique de patrimoine (PSP) a été validée en mars 2021. Sa déclinaison opérationnelle prend la forme d'un plan moyen terme (PMT). Le PMT 22-24 en cours de mise en œuvre présente l'ensemble des opérations dont le lancement est prévu au cours de la période 2022-2024 (61 opérations pour 4 336 logements). En cours d'élaboration, le PMT qui entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2025 doit ajouter à cette importante programmation une liste de réhabilitations complémentaires afin de se conformer aux obligations de résorption des étiquettes E, F et G.

Sur le plan opérationnel, l'augmentation du nombre d'opérations devra être absorbée par les équipes de la direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage, dont les effectifs n'augmenteront que de façon marginale. Cette augmentation de leur plan de charge apparaît difficilement soutenable au regard des volumes de réhabilitations réalisés jusqu'à présent. Pas-de-Calais Habitat a certes validé le principe d'un partenariat avec Maisons & Cités, dans le cadre d'un GIE mutualisant certaines fonctions de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation de logements, mais celui-ci reste à concrétiser.

Dans ses projections financières, Pas-de-Calais Habitat évalue sa capacité d'investissement à 1,86 milliard d'euros sur la période 2024-2033, dont 1,2 milliard pour le parc existant. Cet effort doit permettre la réhabilitation d'environ 13 300 logements, ce qui correspond aux besoins en amélioration identifiés à ce stade. Pour atteindre cet objectif, Pas-de-Calais Habitat bénéficie du soutien financier du Département du Pas-de-Calais (100 M€ de subvention d'investissement et 50 M€ de subvention d'exploitation) et pousse son potentiel d'investissement au maximum de ses capacités financières,

en doublant son endettement. Ses marges d'exploitation et sa structure financière sont en effet insuffisantes pour couvrir les besoins en fonds propres nécessaires à la très forte accélération du rythme d'investissement. L'office se fixe également des objectifs élevés de vente de patrimoine, en prévoyant notamment de céder l'intégralité de son parc de logements diffus. Or l'autorisation des services de l'Etat, nécessaire à la mise en œuvre de cette stratégie de vente, n'est pas certaine.

En cas de dégradation de l'environnement économique ou de non-atteinte de certains objectifs, l'office devra réajuster ses ambitions, en particulier en matière de développement, afin de les rendre compatibles avec sa trajectoire financière. Cela suppose que les projections financières soient régulièrement présentées à la gouvernance, afin que celle-ci puisse se prononcer de façon éclairée sur la stratégie patrimoniale de l'organisme.

Le directeur général

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. BOSSINI', on a light beige rectangular background.

Serge BOSSINI

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'Office public de l'Habitat Pas-de-Calais Habitat en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

L'Ancols rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- ▶ des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- ▶ des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- ▶ une faute grave de gestion,
- ▶ une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agrément

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'Ancols, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le présent rapport s'inscrit dans le cadre d'une évaluation thématique de la capacité des bailleurs sociaux à réaliser la rénovation énergétique de leur parc et donnera lieu à la production d'un rapport spécifique. Ce contrôle est limité à l'évaluation de trois compétences : connaissance de son parc et de sa cartographie énergétique, capacité à mener les opérations de rénovation et celle de les financer.

2. PRÉSENTATION DE L'ORGANISME ET DU PARC

2.1 Contexte territorial

L'OPH Pas-de-Calais Habitat, rattaché au département, détient environ un quart du parc social du département, représentant environ 85 000 occupants et 832 collaborateurs.

Le département du Pas-de-Calais est l'un des plus peuplés de France avec 1 476 668 habitants. Il compte 19 EPCI (dont 4 ont la compétence des aides à la pierre), 1 communauté urbaine, 7 communautés d'agglomération et 11 communautés de communes. Les principaux pôles urbains sont Calais, Boulogne-sur-Mer, Berck, Saint Omer, Béthune, Arras, et Lens.

La population présente en 2021 des taux de pauvreté (18,4%) et de chômage (15,6%) similaires aux taux de la région des Hauts-de-France mais plus élevés que ceux de la France métropolitaine (respectivement 14,9% et 12,3%).¹

L'étude stratégique et prospective territorialisée sur l'habitat et le logement lancée en 2022 (financée à 40% par le département et à 40% par la CGLLS) a permis à Pas-de-Calais habitat de disposer d'une vision des besoins en logements selon les territoires. Les constats de l'étude sont ceux d'une faible croissance démographique, une concentration de la population sur la côte et dans l'ex-bassin minier (ce dernier concentrant 40% des emplois et une part importante du parc social) et une déprise dans les zones rurales. L'étude a mis en évidence un potentiel de développement de logements locatifs sociaux sur le littoral, le bassin minier, l'arrageois et l'audomarois et au cas par cas en milieu rural ; des besoins de logement pour les jeunes dans les grandes villes et en secteur diffus pour les personnes âgées. Les besoins en offre d'accession sociale sont relevés sur le littoral, les secteurs de Saint-Omer et d'Arras.

2.2 Filiale et partenariats

- Filiale Coopertois dédiée à des opérations d'accession

Pas-de-Calais Habitat détient la filiale Coopertois, société coopérative de production HLM immatriculée sous le SIREN 356200501, dont le siège social est sis 11 Rue Voltaire à Bully-Les-Mines (62160). Coopertois emploie des salariés de l'OPH, à qui elle rembourse leur rémunération au prorata du temps passé.

- Partenariats et GIE avec CDC Habitat et Maisons et Cités

Pas-de-Calais Habitat a signé le 28 septembre 2020 une convention partenariale avec Maisons et Cités et CDC Habitat pour lancer un travail d'analyse patrimoniale partagée, qui n'a pu être réalisé durant les deux années de la convention.

¹ Données INSEE comparateur de territoires <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=METRO-1+DEP-62+REG-32>

Le 25 février 2022, l’OPH a adhéré aux GIE « Expertise et Support » et « Systèmes d’Information et Numérique » de CDC Habitat.

Le 16 février 2024, le CA a approuvé le principe de la constitution d’un GIE avec Coopertois, Maisons et Cités et Maisons et Cités Accession, pour mutualiser l’assistance à maîtrise d’ouvrage et les ventes de logements neufs et anciens. Ce rapprochement devrait être effectif au 1^{er} janvier 2025.

2.3 Logements détenus

Le parc comporte 39 569 logements locatifs familiaux, dont 27 473 logements collectifs (69,4%) et 12 096 logements individuels (30,6%). Tous sont conventionnés, à l’exception de 188 logements.

Le parc de logements individuels se répartit entre les logements groupés ou en bandes, qui représentent environ 93% des logements individuels et les logements diffus (7%).

Même s’il est réparti dans 213 communes (18 EPCI), le parc est à 86% situé dans les 5 EPCI suivants : la CA de Lens-Liévin (26% du parc), la CU d’Arras (22,8%), la CA de Béthune-Bruay, Artois-Lys-Romane (14,5%), la CA d’Hénin-Carvin (12,6%), et la CA du Boulonnais (10,5%).

Au 31 décembre 2023 le taux de pression net de la demande de logement social (hors mutations dans le parc HLM) était de 3,9 dans le département du Pas-de-Calais. Dans les secteurs des principales localisations du parc, le taux de pression net varie de 3,5 (CA de Béthune-Bruay Artois-Lys-Romane) à 3,3 (CU d’Arras). Il est inférieur à celui de la région des Hauts-de-France de 4,3 et de la France entière de 6.

Le zonage A/B/C des principales communes de localisation du parc est B1 (Arras, Lens, Béthune) et B2 (Liévin, Hénin-Beaumont, Outreau, Bruay-la-Buissière).²

Le parc présente un âge moyen de 42 ans en 2023. Les logements collectifs ont un âge médian de 48 ans alors que les logements individuels, plus récents, ont un âge médian de 28 ans.

Tableau 1 : Ventilation des dates de construction

Dates de construction des logements actifs au 01/01/2023	
Date de construction	En pourcentage
Avant 1949	3%
Avant 1986	67%
Avant 1991	70%
Avant 1997	75%

Source : RPLS 2023 PDCH

² Arrêté du 2 octobre 2023 modifiant l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation

Le taux de vacance globale des logements de Pas-de-Calais habitat a augmenté chaque année depuis 2018, passant de 7,25% à 9,32%. En 2023, ce taux est supérieur au taux moyen des bailleurs sociaux du département et de la région, principalement du fait de la vacance technique qui constitue le motif principal recensé de vacance. Ces données issues du RPLS diffèrent sensiblement de celles présentées dans les états réglementaires Harmonia (cf. § 5.1.1 – Tableau 14), mais la tendance à l’augmentation est commune aux deux sources.

Tableau 2 : Taux de vacance au 01/01/2023

En pourcentage du total des logements

Données au 01/01/2023	PDCH	Département	Région
Vacance globale *	9,32%	7,28%	5,67%
dont vacance technique *	8,76%	5,64%	4,11%
dont vacance commerciale *	0,55%	1,65%	1,56%
Vacance commerciale de plus de 3 mois	0,19%	0,85%	0,72%

Source : RPLS 2023 - Extraction BO ANCOLS

L’office a engagé en 2021 une politique de réduction de la vacance technique de son parc, qui représente un manque à gagner annuel important de l’ordre de 9 millions d’euros de chiffre d’affaires.

Le Département du Pas-de-Calais a alloué pour 2024 une subvention de 4 millions d’euros pour la remise en état de 400 logements en vacance technique lourde. L’aide financière apportée par le département devrait s’élever au total à hauteur de 150 M€ sur la période 2024-2033 (cf. § 5.1.4).

3. CONNAISSANCE DU PARC ET CARTOGRAPHIE ÉNERGÉTIQUE

3.1 Etat et connaissance du parc

Le diagnostic du parc, la stratégie patrimoniale et la planification des interventions sont formalisés dans un plan stratégique de patrimoine (PSP) et dans un plan à moyen terme (PMT). Ces documents ont évolué à depuis 2018 : le PSP de 2019 a été refondu et un nouveau PSP produit en interne a été approuvé en 2021. Un volume important de projets de réhabilitations issues d'opérations ANRU ou destinées à améliorer l'attractivité du parc reste en stock, parallèlement à l'intégration de la rénovation énergétique. Le développement de logements neufs a aussi été relancé en 2023.

En parallèle, l'office s'est réorganisé depuis 2018 : la direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage a été créée pour centraliser une compétence auparavant exercée par chacune des directions territoriales. Une gestion technique du patrimoine (GTP) a été constituée, elle permet d'améliorer la connaissance technique du parc, mais reste à compléter.

La programmation spécifique visant à résorber les étiquettes F et E n'est pas encore arrêtée, dans l'attente de l'aboutissement de la cartographie énergétique, ainsi que du schéma directeur énergie.

D'ores et déjà, il apparaît que le volume de logements présentant des étiquettes E, F et G, soit environ un tiers du parc, va constituer un défi pour l'office. Le traitement des nombreux logements individuels reste à définir : pour les logements groupés, il pourrait être externalisé, tandis que les logements isolés devraient faire l'objet de remplacement de composants. Concernant l'individuel diffus, l'objectif est de le vendre, dans la mesure du possible.

3.1.1 Amélioration de la connaissance technique du parc en cours depuis 2018

Le rapport de l'ANCOLS n° 2017-032 relevait « *En l'absence de base patrimoniale, Pas-de-Calais Habitat n'a pas la capacité d'évaluer et de hiérarchiser les besoins d'intervention à l'échelle de son parc. Les informations concernant la description et l'état du parc sont quasi-inexistantes, même dans des tableaux synthétiques au sein des directions territoriales. Les travaux réalisés ne sont pas capitalisés. En l'absence d'une connaissance fine de l'état du parc, il est difficile d'établir une stratégie d'intervention hiérarchisée entre les groupes bâtis, ou d'établir des scénarios à moyen terme de remplacement de composants. Par exemple, la base de données sur les chaudières individuelles, tenue par le prestataire en charge de leur entretien, est incomplète, puisque l'on ne connaît pas l'âge de près de 14 000 chaudières sur un parc de 24 000 unités [...]* »

Pas-de-Calais Habitat s'est depuis 2018 investi dans une démarche pour améliorer sa connaissance des éléments techniques et des données énergétiques des quelques 40 000 logements de son parc et éclairer le pilotage de ses choix patrimoniaux.

Depuis 2018, le recensement des éléments techniques du parc dans le SI a représenté un travail important, dans la mesure où le patrimoine non géré en gestion locative (chaufferies, locaux techniques, etc.) n'était pas recensé dans la base.

Recommandation 1 : Compléter le référencement des éléments techniques du parc, notamment en ce qui concerne les données concernant le classement énergétique des bâtiments et les logements individuels.

En 2024, l'outil GTP restait en cours de développement et d'enrichissement. Il a été constaté que les données « énergie »³ sont disponibles mais éparpillées et sous des formats constitués à des fins techniques spécifiques. Par ailleurs, la connaissance technique du parc d'individuels reste à améliorer, en liaison avec les directions territoriales.

L'utilisation prochaine d'ULIS en 2024 (en remplacement de PREM) et d'Active 3D en 2025 (en remplacement d'ABYLA) devrait permettre à terme d'aligner les référentiels pour qu'une seule clé d'entrée permette d'accéder à l'ensemble des données. L'outil ABYLA permet une programmation de la maintenance basée sur la durée de vie théorique des équipements, ensuite ajustée, en fonction de l'état réel des équipements, en lien avec les directions territoriales.

Outil INTENT : le suivi des interventions est géré dans ULIS via les bons de commande. Mais certains changements de composants sont réalisés hors bon de commande (prestations forfaitaires) et échappent à ce recensement. INTENT permet de tracer toutes les interventions sur le parc dans le cadre du marché multi services, du marché chauffage collectif et du marché ascenseurs.

Dans sa réponse au rapport provisoire, Pas-de-Calais habitat a souligné concentrer ses efforts sur la cartographie énergétique du patrimoine à l'échelle du bâtiment, avec pour objectif de disposer de 100% des DPE à l'immeuble au 31 décembre 2024 et de 100% des DPE nouvelle génération pour le patrimoine individuel à la fin de l'année 2025. Par ailleurs, Pas-de-Calais habitat a rappelé que les travaux menés depuis 2019 et la création du service gestion patrimoniale ont permis de centraliser les données techniques du patrimoine. Ainsi, tous les DPE sont indexés dans l'outil de GED et intègrent une structuration des données clés (étiquettes énergie et GES, niveaux de consommation, etc.), permettant d'y accéder sans avoir à ouvrir les documents un par un. Les données relatives au type de chauffage ou aux équipements sont intégrées dans l'outil de gestion technique de patrimoine. En outre, le déploiement de nouveaux outils et le renforcement des effectifs vont permettre de franchir un nouveau cap dans la gestion technique du patrimoine :

- Remplacement d'ABYLA par ACTIVE 3D parfaitement intégré au SI et synchronisé avec ULIS ;
- Arrivée de deux nouveaux collaborateurs (en août et en octobre 2024) pour recenser les équipements et éléments de patrimoine manquants dans l'outil de GTP ;
- Acquisition d'un outil de recensement (SRE) en octobre 2024 qui permet d'alimenter de façon automatique l'outil de gestion technique de patrimoine au fil des relevés sur site ;
- Capitalisation des données techniques issues des états des lieux à partir d'un outil synchronisé avec ULIS,

³ Source : étude de définition d'un schéma directeur - document copil du 14 décembre 2023. La data énergie comprend : la description générale du patrimoine, les données sur les équipements, étiquettes DPE et données de consommation.

3.1.2 Plan stratégique de patrimoine 2021

Le PSP présenté au CA le 26 mars 2021 inclut tous les logements à usage d'habitation dans 2 695 bâtiments. Pas-de-Calais Habitat veut renforcer l'attractivité de son parc pour réduire son taux de vacance face à la concurrence d'autres bailleurs, les caractéristiques techniques du bâti ne sont pas prépondérantes et la performance énergétique n'est qu'une donnée parmi d'autres.

La cotation des bâtiments repose ainsi sur 19 critères pondérés : 10 liés à l'environnement du territoire et social et 9 critères techniques. Ces derniers représentent 50% de la note globale. Ils comportent une appréciation du cadre de vie, espaces verts, façades, état général, toitures, DPE, agencement intérieur, équipements intérieurs et taux de réclamations techniques.

Les 3 critères relatifs à l'état du bâtiment (état général, toitures, DPE) représentent 27,5 de la note technique de 50, le DPE comptant pour 8,25.

La méthodologie a retenu ensuite d'une part, une orientation patrimoniale générale selon que les bâtiments ont été classés en A (entretien), B (réhabilitation), C (démolition, vente ou requalification) et D (amélioration de la cohésion sociale et de l'environnement urbain). Ainsi, 11 910 logements ont été positionnés en B (réhabilitation) et 7 762 logements en C (démolition, vente ou requalification), ce qui représente au total 50% environ du parc initialement fléché pour une intervention patrimoniale.

D'autre part les bâtiments ont été ventilés par rentabilité financière en 4 catégories, en fonction de leur rendement locatif et de l'état de l'endettement.

Le croisement de ces données a permis d'identifier les bâtiments sur lesquels il était souhaitable, nécessaire techniquement et possible financièrement d'intervenir. Ces modalités de réalisation du PSP et d'orientation des choix patrimoniaux ne permettent pas en tant que telles de prioriser le traitement thermique des bâtiments les moins bien classés.

Toutefois, une évolution devrait intervenir, car, à court terme, les orientations du PSP et du PMT vont se trouver impactées par deux documents prospectifs, l'un récent et l'autre en cours de réalisation :

- Les résultats de l'étude stratégique et prospective territorialisée (cf. § 2.1) approuvés par le CA du 17 mars 2023 qui font partie intégrante de la stratégie patrimoniale.
- La stratégie de décarbonation à objectif 2050, en cours d'élaboration à travers le schéma directeur énergie patrimonial.

Enfin, les résultats de la campagne de réalisation des DPE, en cours de réalisation, viendront aussi nécessairement infléchir la stratégie.

Cet infléchissement de la stratégie ne pourra avoir des effets immédiats compte tenu des nécessaires temps d'études, de définition des opérations, de passation des marchés, et également du plan de charge des réhabilitations déjà programmées qui n'est pas remis en cause ; cf. § 4.1.1 programmation des réhabilitations.

Par ailleurs, plusieurs PSP complémentaires spécifiques, portant sur les locaux de travail, les foyers, les commerces et bureaux, le portefeuille foncier, le patrimoine végétal ont été produits ultérieurement.

3.1.3 Stratégie nationale bas carbone :

Pas-de-Calais Habitat mène au moment du contrôle par l'ANCOLS une démarche de définition de la stratégie énergétique avec un prestataire. Cette étude a fait l'objet de deux comités de pilotage en décembre 2023 et mars 2024. Cette stratégie, non encore définie lors du contrôle, va modifier la programmation à venir.

L'intégration du paramètre de la note d'émission de gaz à effet de serre va amener à modifier l'approche et impacter la programmation : l'isolation thermique ne suffit plus, le vecteur énergétique est remis en cause, or, jusqu'à très récemment l'énergie gaz était privilégiée et est toujours utilisée dans la majorité des logements (67%).

Le document présenté le 12 mars 2024 réalise un état des lieux et propose différentes trajectoires. Dès la fin 2024, les orientations issues du choix de la trajectoire vont venir également impacter la politique de rénovation thermique du parc.

3.2 Cartographie énergétique du parc

3.2.1 Recensement et conservation des DPE

Le mode de conservation des DPE a évolué depuis 2018 : avant 2018, les DPE étaient commandés pour être annexés au bail et conservés par chaque direction territoriale. Depuis 2018 les données DPE sont déversées de façon non automatisée dans la base centralisée CODEXIA. Il en résulte que les données DPE disponibles et transmises dans le RPLS 2023 proviennent soit de la base CODEXIA, qui constitue une donnée récente et fiable, soit de la base ULIS si aucun DPE n'a été réalisé dans le logement depuis 2018.

Pas-de-Calais Habitat a attiré l'attention de l'ANCOLS sur la difficulté à communiquer dans le RPLS 100% des DPE en cours de validité, dans la mesure où le renouvellement des DPE échus est effectué seulement à l'occasion de la signature d'un nouveau bail. En l'absence de rotation du logement, c'est le DPE joint au bail initial qui est porté dans le RPLS. Les données du RPLS comportent de ce fait un pourcentage non négligeable de DPE dont la validité est expirée.

La cartographie énergétique est aujourd'hui basée sur trois types de DPE, dont la proportion respective évolue au fur et à mesure de la réalisation de la campagne en cours : les DPE au logement antérieurs au 1er juillet 2021, les DPE au logement postérieurs au 31 juillet 2021, et les DPE à l'immeuble.

3.2.2 Campagne de renouvellement des DPE

La réforme du DPE a fixé de nouveaux seuils depuis juillet 2021 en matière de consommation énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre. L'étiquette attribuée correspond désormais à la moins bonne des 2 étiquettes.

Afin d'identifier les besoins de travaux dans les immeubles les moins bien classés, Pas-de-Calais habitat a passé deux marchés : le premier pour la réalisation sur bons de commande de diagnostics immobiliers, incluant le DPE (géré par les directions territoriales dans le cadre de la gestion locative), le second forfaitaire de réalisation des DPE à l'immeuble (direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage).

Les diagnostiqueurs disposent des éléments suivants : adresses, typologies, surfaces, type de chauffage (collectif ou individuel), type d'énergie (gaz, électricité, bois, etc.), le mode de production d'eau chaude, la liste des chaufferies collectives et les plans disponibles s'il s'agit d'un DPE à l'immeuble. Sont également communiqués le tableau reprenant les CEE obtenus permettant d'avoir des informations sur les travaux réalisés et depuis le 1er juillet 2024, la liste des invariants fiscaux par logement et parcelle cadastrale.

Pas-de-Calais habitat n'effectue pas de contrôle systématique des DPE post-réalisation mais a lancé en 2023 un marché d'AMO pour la vérification des DPE à l'immeuble et missionne ponctuellement le prestataire pour effectuer des contrôles.

- Immeubles collectifs : Depuis la réglementation du DPE à l'immeuble, le choix a été fait de privilégier la réalisation de 100% des DPE collectifs pour la fin de l'année 2024, afin d'élaborer le PMT 2025. Le DPE collectif permet en effet de définir une étiquette homogène d'un immeuble, même s'il recouvre différentes étiquettes de DPE au logement.
- Logements individuels : l'objectif du bailleur est de terminer la campagne de renouvellement de ces DPE en 2025. Le recueil communiqué par le bailleur au 17 juillet 2024 faisait état de 2 906 logements individuels disposant d'un DPE postérieur à juillet 2021.

3.2.3 Modes de chauffage des logements

Tous logements confondus, le gaz (66,9%) et les réseaux de chauffage urbain (23,5%) sont les deux sources d'énergie de chauffage les plus utilisées.

Ce sont les logements collectifs qui utilisent le chauffage urbain (33%), alors que les maisons individuelles sont davantage chauffées à l'électricité (13%). Selon le bailleur, le recours à la méthode 3CL pour réaliser les DPE pénalise le mode gaz, ce qui risque d'entraîner une progression du nombre des étiquettes F. On peut constater qu'aucun vecteur ne garantit une étiquette énergétique supérieure à E.

Tableau 3 : Modes de chauffage des logements

En nombre de logements et en pourcentage

Mode de chauffage des logements						
Chauffage	Tous logements	En %	Logts collectifs	En %	Logts individuels	En %
Gaz	26 461	66,9%	16 359	59,5%	10 102	83,5%
Chauffage urbain	9 310	23,5%	9 242	33,6%	68	0,6%
Electricité	3 225	8,2%	1 580	5,8%	1 645	13,6%
NC	389	1,0%	119	0,4%	270	2,2%
Bois	184	0,5%	173	0,6%	11	0,1%
Total	39 569	100,0%	27 473	100,0%	12 096	100,0%

Source : Recueil cartographie énergétique au logement PDCH 17 07 2024

Tableau 4 : Ventilation des DPE au logement par mode de chauffage des logements

En nombre de logements

DPE logement	Bois	Electricité	GAZ	Chauffage urbain	Non renseigné	Total
A		7	47	1	32	87
B		9	418	14	82	523
C	106	134	6 286	1 812	91	8 429
D	6	1 017	12 079	4 348	79	17 529
E	6	1 747	6 432	2 491	96	10 772
F	64	258	1 030	624	5	1 981
G	2	53	169	20	4	248
Total	184	3 225	26 461	9 310	389	39 569

Source : Recueil DPE au logement PDCH 17 07 2024 retraité par l'ANCOLS

3.2.4 Cartographie énergétique au logement

Le tableau suivant récapitule les DPE au logement, communiqués par Pas-de-Calais habitat en juillet 2024. Les étiquettes ont été recalculées par l'ANCOLS d'après les nouveaux seuils pour les DPE antérieurs à juillet 2021 et la plus basse des deux étiquettes de consommation énergétique et émission de GES, a été retenue.

Tableau 5 : Ventilation des DPE au logement

En nombre de logements et en pourcentage

Etiquette	Consommation énergétique		Emission de GES		Plus mauvaise étiquette	
A à D	31 115	78%	31 808	80%	26 568	67%
E	7 090	18%	6098	15%	10 772	27%
F	1 127	3%	1592	4%	1 981	5%
G	237	1%	71	0%	248	1%
Sans	0	-	0	-	0	-
Taux de réalisation des DPE post juillet 2021						25%

Source : Recueil cartographie énergétique au logement PDCH 17 07 2024 retraité par l'ANCOLS

Au 17 juillet 2024, 13 001 logements, soit 33% du parc avaient un DPE au logement en E, F et G. Cela représente 33% du parc de logements, se répartissant en 1% de G, 5% de F et 27% de E. Ces données évolueront au fur et à mesure de la réalisation des nouveaux DPE.

Un échantillon de DPE au logement indiqué dans le recueil présentant un numéro ADEME a été vérifié sur le site de l'ADEME et était conforme aux données du recueil.

Tableau 6 : Ventilation des DPE entre logements collectifs et individuels

En nombre de logements et en %

Etiquette	Total des logements		Logements collectifs		Logements individuels	
A à D	26 568	67%	19 339	49%	7 229	18%
E	10 772	27%	6 758	17%	4 014	10%
F	1 981	5%	1 258	3%	723	2%
G	248	1%	118	0%	130	0%
Sans	0	-	0	-	0	-
Total	39 569	100%	27 473	69%	12 096	31%

Source : Recueil cartographie énergétique au logement PDCH 17 07 2024 retraité par l'ANCOLS

Le tableau ci-dessus permet de constater que 37% des logements en étiquette E, F et G sont individuels, ce qui représente au total 4 867 logements. Ce volume important, même s’il est basé sur des DPE à actualiser, sera de nature à complexifier les opérations de rénovation énergétique..

3.2.5 Cartographie énergétique au programme

Les DPE au programme communiqués par Pas-de-Calais habitat ont été établis de la façon suivante :

- Pour déterminer l’étiquette de ses 13 478 programmes collectifs, Pas-de-Calais habitat a soit réalisé un DPE à l’immeuble, soit déterminé une étiquette par extrapolation lorsque ce dernier n’était pas encore réalisé ;
- Pour les logements individuels, le mode de calcul est basé soit sur un nouveau DPE, ancien DPE ou dit « inconnu », ce qui signifie ne figurant pas dans la base CODEXIA.

Le tableau ci-dessous récapitule la répartition des étiquettes par programme, en retenant la plus mauvaise étiquette. Le terme programme concernant des bâtiments collectifs et des maisons individuelles, le nombre de logements dans ces deux catégories est détaillé.

Tableau 7 : Cartographie énergétique au programme

En nombre de logements et en pourcentage

DPE au programme recalculé	Nb total de programmes	Nb de logements dans total des programmes	Programmes collectifs	Nb de logements dans programmes collectifs	Programmes individuels	Nb de logements dans programmes individuels
A à D	8 293	27 218	1 002	19 525	7 291	7 693
E	4 196	10 177	299	6 277	3 897	3 900
F	839	1 876	61	1 090	778	786
G	150	298	14	161	136	137
Total	13 478	39 569	1 376	27 053	12 102	12 516

Source : Recueil cartographie énergétique au programme PDCH 31 05 2024

Sur les 1 376 programmes collectifs, 374 sont classés E, F ou G. Sur ce total, 14 sont classés G, 61 sont classés F, et 299 classés E.

Sur les 12 102 programmes logements individuels, 4 811 sont classés en E, F ou G, se répartissant en 136 programmes en G, 778 en F et 3 900 en E.

Il a été constaté que les DPE au logement ne correspondent pas systématiquement au DPE de l’immeuble délivré par les diagnostiqueurs.

Ainsi, par exemple, 3 programmes n° 41-1, n°41-2 (situés 29 et 33 rue E. Herriot à Aires-sur-la-Lys) et n° 61-1, situé 72 rue Danvers à Arques, (en tout 96 logements construits en 1964) ont été classés F par 3 DPE collectifs réalisés en 2023. Or, sur les 35 nouveaux DPE au logement réalisés dans ces immeubles, seuls 6 logements ont un DPE F, les autres se répartissant entre 2 C, 24 D et 3 E.

Bien que partiel, ce résultat met en évidence la dispersion des étiquettes diagnostiquées au sein d’un même immeuble, et également la différence de résultat avec le DPE à l’immeuble, élément de nature à complexifier la programmation des travaux.

4. CAPACITÉ À MENER LES OPÉRATIONS DE RÉNOVATION

4.1 Programmation des opérations et stratégie

Le rapport ANCOLS n° 2017-032 recommandait de renforcer le pilotage et l'harmonisation de la stratégie patrimoniale par un service central et notait que la création d'un pôle immobilier devrait permettre de répondre à ce besoin essentiel et d'engager une réflexion sur les arbitrages à opérer en investissement. C'est ce qui a été réalisé depuis par la création de la direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage.

4.1.1 Programmation des réhabilitations

Au 17 juillet 2024, la programmation globale des réhabilitations/résidentialisations⁴ intégrait au total 144 opérations dans 46 communes. Parmi ces opérations, 102 opérations et 6 876 logements, (dont 326 individuels) comportaient des travaux dits « thermiques ».

On distinguait :

- ▶ Les opérations issues du NPNRU (6 communes) regroupent 43 opérations (2 545 logements) dont 20 incluant des réhabilitations thermiques.
- ▶ Les opérations en stock antérieures au PMT 2022 ou issues d'opportunités : 40 opérations (1 938 logements) dont 24 incluant des réhabilitations thermiques.
- ▶ Les opérations issues du PMT 2022-2024 (dit PSP augmenté) représentent 61 opérations (4 336 logements), dont 58 incluant des réhabilitations thermiques. Pour mémoire, le PMT 2022-2024 avait arrêté une liste d'opérations dont 28 bâtiments collectifs classés en G à rénover en priorité en 2022 et 2023 (annexe 3-1 à la note relative au PSP augmenté présentée au CA du 06 juillet 2022).
- ▶ À partir du 1^{er} janvier 2025 le PMT 2025 devrait ajouter à cette programmation déjà importante une liste de rénovations énergétiques complémentaires, afin de se conformer aux obligations de résorption des étiquettes E, F et G, lorsqu'il disposera de l'ensemble des DPE à l'immeuble pour les logements collectifs et aura déterminé sa stratégie au vu du schéma directeur énergie lancé en 2024 mais aussi le cas échéant, des données techniques complémentaires qui auront été intégrées entre temps dans la base.

⁴ Source : recueil du 17 juillet 2024 programmation globale hors opérations terminées ou abandonnées

4.1.2 Stratégie de résorption des étiquettes énergétiques défavorables dans la programmation à venir

Il est ressorti des entretiens avec la direction du patrimoine que Pas-de-Calais habitat a l'objectif de traiter le parc différemment en fonction de sa conception.

La programmation se fera à l'immeuble. Selon l'office, les logements collectifs en G identifiés ayant été prioritaires dans le PMT 2022, la résorption des collectifs en F et des E va faire l'objet du PMT 2025, sachant que cette programmation évoluera en fonction de la progression de la cartographie énergétique.

Dans l'attente d'une réhabilitation globale de l'immeuble, la situation de chaque logement classé en G à relouer sera étudiée afin de le maintenir dans le circuit de location, par des travaux ponctuels pris en charge par les équipes de la maintenance : par exemple un changement de vecteur énergétique ou le remplacement de menuiseries.

La phase de définition des travaux de réhabilitation comporte des études ou audit énergétique qui génèrent leurs propres conclusions quant à la performance thermique des bâtiments et peuvent faire émerger une étiquette plus ou moins favorable que celle du/des DPE préalablement réalisés.

Les logements individuels dits « en bande », groupés et présentant des caractéristiques techniques similaires peuvent être traités de façon industrielle. Le rapprochement de Pas-de-Calais habitat via un GIE avec Maisons et Cités, annoncé comme effectif au 1^{er} janvier 2025, pourrait selon l'office faciliter le traitement de ce parc, mais les modalités en sont encore à l'étude (cf. §2.2 Filiales et participations).

Ces éléments de stratégie, communiqués lors des entretiens, nécessiteront d'être formalisés et validés par le CA.

Concernant les logements individuels diffus, Pas-de-Calais habitat envisage leur vente⁵ (cf. §4.2.3 ventes).

► Résorption des DPE en G :

La cartographie des DPE au logement, à la date du 17 juillet 2024, après recalcul par l'ANCOLS, se traduit par le classement de 248 logements en G, dont 118 collectifs et 130 individuels.

Recommandation 2 : Programmer la mise en œuvre de la résorption de la totalité des étiquettes G au logement.

Seulement 50 d'entre eux (collectifs sauf 3) sont inscrits dans la programmation actuelle des réhabilitations thermiques, ce qui laissera subsister 71 collectifs en G et 127 individuels.

Le traitement de ces logements pourra être inscrit dans le PMT 2025 à venir, soit sous forme de réhabilitation de l'immeuble, soit sous forme de remplacement de composants du seul logement concerné, dans le cas de logement isolé ou de maisons individuelles, mais il paraît peu probable que ces travaux soient réalisés avant l'échéance du 1^{er} janvier 2025 fixée par la loi.

⁵ PV de CA du 16 décembre 2022

Pas-de-Calais habitat a identifié dans son parc 97 logements classés G+ qualifiés de non décents depuis le 1er janvier 2023, dont 76 sont en cours de bail. 4 logements en étiquette G+ ont été reloués après le 1er janvier 2023. Dans sa réponse au rapport provisoire, Pas-de-Calais habitat annonce avoir renouvelé les DPE de ces logements. Un logement est passé en DPE F. Pour un logement dont l'étiquette G+ a été confirmée, une procédure de relogement est en cours. Les deux autres logements étant toujours en cours de DPE, le bailleur s'est engagé, si l'étiquette G+ était confirmée, à reloger les locataires et lancer les travaux nécessaires.

► Résorption des DPE en F :

Recommandation 3 : Programmer le traitement des logements en étiquette F.

La cartographie des DPE au logement, à la date du 17 juillet 2024, après recalcul par l'ANCOLS, fait apparaître 1 981 logements en DPE F. Au moment du contrôle par l'ANCOLS, leur résorption totale avant l'échéance du 1er janvier 2028 n'était pas encore programmée.

- Dans les logements collectifs, 266 bâtiments regroupent 1 258 logements dont l'étiquette est F. On note quelques ensembles comportant un nombre important de DPE F : les ensembles n° 91-1 à 14 à Arras (239 F), n° 1553-11 à 23 à Arras (222 F), n° 5807-1 à Hénin-Beaumont (61 F), n° 901-1 et 2 à Liévin (51 F), n° 1821-1 et 1821-18 à Lens (49 F), n° 3221-1 à 3 à Mazingarbe (43 F), n° 1791-1, 2 et 3 à Hénin-Beaumont (42 F). Parmi ces derniers, seul l'ensemble n° 1791 faisait l'objet d'une programmation en juillet 2024.
- Parmi les DPE en F, 50 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation thermique récente, dont 22 ont fait l'objet d'un nouveau DPE qui est demeuré F, et 28 n'ont pas fait l'objet d'un nouveau DPE. 207 logements collectifs en F sont inclus dans des opérations de réhabilitations programmées comportant des travaux thermiques (cf. tableau annexe 2).
- 723 logements individuels ont une étiquette en F. Leur traitement, sauf exception, n'a pas été encore inscrit dans la programmation.

► Résorption des DPE en E :

La cartographie des DPE au logement, à la date du 17 juillet 2024, après recalcul par l'ANCOLS, fait apparaître 10 772 logements en DPE E, dont 6 758 collectifs et 4 014 individuels.

Les DPE en E sont présents dans 840 bâtiments collectifs, dont 39 regroupent entre 30 et 111 DPE E et 487 regroupent de 1 à 5 DPE E.

Quelques ensembles comportent un nombre important d'étiquettes E : ainsi les n° 171-1 à 8 (361 E) à Arras, n° 1551-1 à 35 (357 E) à Arras, n° 331-7,8 et 38 (164 E) à Béthune, n° 1828-41 à 45 (151 E) à Lens, n° 1553-11 à 22 (101 E) à Arras, n° 1810-15 à 22 (122 E) à Hénin-Beaumont, n° 871-1 à 3 (98 E) à Liévin, n° 111-3 à 13 (90 E) à Arras et n° 1811-1 à 7 (82 E) à Hénin-Beaumont.

Au moment du contrôle par l'ANCOLS, et en l'état de la connaissance des DPE, la résorption complète des DPE E pour l'échéance du 1^{er} janvier 2034 n'était pas entièrement programmée par Pas-de-Calais habitat, même si d'ores et déjà certains logements en étiquette E sont concernés par des réhabilitations achevées ou programmées.

Le traitement de 4 014 logements individuels en E n'est pas encore détaillé, sauf exception, dans la programmation.

Dans sa réponse au rapport provisoire, concernant les 2 recommandations ci-dessus, ainsi que le traitement des logements en étiquette E, Pas-de-Calais habitat a souhaité rappeler les points suivants. En ce qui concerne le parc collectif, à partir de 2025, les bâtiments en G, F et E non encore en réhabilitation seront inscrits au PMT 2025-2034. Les résidences classées en G, non déjà prises en compte dans le PMT 2022- 2024, seront intégrées dans le plan de charge 2025. Les bâtiments en F seront priorisés dans le PMT 2025/2034 et les opérations seront à l'étude dès 2025. Le projet de PMT 2025-2034 prévoit que les bâtiments étiquetés en E soient en étude dès 2026, pour une première livraison en 2029. En tenant compte des délais de recrutement de 4 ETP supplémentaires, ce sont 232 opérations nouvelles qui pourront être lancées d'ici à 2031 (dernière année d'engagement possible pour des opérations devant être achevées au début de l'année 2034). Ces opérations seront complétées par des remplacements de composants pour les logements dont l'étiquette E, Fou G fait figure d'exception au sein d'un bâtiment collectif. En ce qui concerne le parc individuel, la question de la capacité de l'Office à réhabiliter seul l'intégralité de son parc individuel d'ici à 2033 a été identifiée et a motivé la constitution d'un G.I.E. avec Maisons & Cités dont la création sera soumise en 2025 à l'approbation des Conseils d'administration des deux bailleurs et de leurs deux coopératives, avec une perspective de démarrage opérationnel au 1^{er} juillet 2025, et l'objectif de commencer les premières études au second semestre 2025 dans le cadre du G.I.E. Enfin, pour les individuels isolés, le choix d'un simple remplacement de composant ou d'un traitement de l'enveloppe nécessitera une étude multicritère au cas par cas. Ces travaux seront pris en charge par les services techniques des directions territoriales si leur montant n'excède pas 45 000 € HT. Dans le cas contraire, ils se feront sous la responsabilité du G.I.E.

4.2 Interventions sur le parc existant

La faible contribution de la maintenance à la stratégie d'intervention de l'office sur son patrimoine était déjà relevée dans le précédent rapport de contrôle. Il était indiqué qu'elle était compensée par les dépenses d'investissement, comptabilisées en immobilisations (*33 M€ par an en moyenne entre 2013-2017*). Celles-ci se sont fortement réduites entre 2018 et 2020 (*23,6 M€ en moyenne par an*), dans le contexte de la RLS et de réévaluation de la stratégie patrimoniale de l'office (cf. §5.1.3). Le budget total d'intervention sur le parc a atteint un seuil bas au cours de ces trois années (cf. tableau ci-dessous) avant une reprise des investissements en 2021.

Tableau 8 : Evolution des dépenses d'intervention sur le parc (exploitation et investissement)

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2018	2019	2020	2021	2022
Charges d'exploitation liée aux immeubles	3 535	4 017	3 718	4 429	6 901
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	2 051	1 212	1 313	1 411	1 625
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	10 010	10 776	10 785	11 527	9 652
Maintenance locative en régie - Coût du personnel	81	0	0	0	0
Maintenance locative en régie - Consommations	442	470	348	630	531
Coût de la maintenance (1)	16 120	16 476	16 164	17 998	18 708
Additions et remplacement de composants	20 787	23 318	26 700	52 438	35 292
Coût total d'intervention sur le parc (2)	36 906	39 794	42 864	70 436	54 000
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	41 788	41 839	41 698	41 527	42 594
Coût de la maintenance au logement (4) = (1) / (3)	386	394	388	433	439
Valeurs de référence	627	633	650	713	705
Additions et remplacements de composants au logement	497	557	640	1 263	829
Valeurs de référence	617	665	625	825	794
Coût total d'intervention sur le parc au logement (5) = (2) / (3)	883	951	1 028	1 696	1 268
Valeurs de référence	1 221	1 268	1 276	1 542	1 513

Source : Etats réglementaires Harmonia – traitement Ancols

4.2.1 Analyse des réhabilitations

Le tableau suivant récapitule les réhabilitations, livrées et en cours, entre 2019 et mars 2024. Elles ont concerné 2 638 logements dans 32 opérations, pour un coût TTC moyen au logement de 37 639 euros.

Les travaux d'amélioration thermiques concernent 81% des logements réhabilités, et 74% des logements sont concernés à la fois par des réhabilitations thermiques et des travaux divers dans les parties communes et les logements (réfection des pièces humides et de l'électricité, portes palières) etc.), et dans ce cas, leur prix moyen au logement s'est élevé à 47 587 euros. Elles ont été financées en moyenne à hauteur de 8% en fonds propres et à 13% par subventions.

Tableau 9 : Prix de revient TTC des réhabilitations livrées ou prix de revient prévisionnel des réhabilitations en cours entre 2019 et mars 2024

En euros et en nombre de logements

Réhabilitations livrées depuis 2019 et en cours en 2024	Total des réhabilitations	Répartition des financements en %	Opérations ANRU	Opérations incluant des travaux d'amélioration thermiques	Dont opérations comportant des travaux d'amélioration thermiques et autres travaux	Dont opérations ne comportant pas de travaux d'amélioration thermiques	Dont opérations ne comportant que des travaux d'amélioration thermiques
Opérations	32	-	12	27	26	5	1
Logements dans opérations	2 638	-	1 007	2 126	1 946	512	180
Prix de revient TTC en euros	99 291 135	-	41 522 856	94 413 870	92 604 819	4 877 264	1 809 051
Dont subventions en euros	13 133 216	13%	7 904 453	13 133 216	12 953 216	-	180 000
Dont fonds propres en euros	7 704 572	8%	2 796 069	7 277 391	7 129 174	427 181	148 217
Dont emprunt en euros	78 453 347	79%	30 822 333	74 003 264	72 522 430	4 450 084	1 480 834
Prix de revient TTC /lgt en euros	37 639	-	41 234	44 409	47 587	9 526	10 050

Source : PDCH - Recueil réhabilitations

4.2.2 Analyse des démolitions

Le tableau suivant récapitule les démolitions de logements réalisées depuis 2019, en cours ou en projet en mars 2024 : au total, 1 657 logements ont été démolis ou sont destinés à la démolition. Il s'agit principalement de logements collectifs dans le cadre d'opérations financées par ANRU, pour un coût moyen au logement de 26 046 euros.

Tableau 10 : Ventilation et coût TTC des démolitions réalisées, en cours et en projet depuis 2019*En euros et en nombre de logements*

Démolitions livrées, en cours et en projet depuis 2019	Nombre de démolitions	Nombre de logements	réalisées	en cours	en projet	Dont opérations financées ANRU
Nombre d'opérations	48					24
Logements collectifs		1 657	732	327	598	1 316
Logements individuels		27	12	7	8	6
Total des logements		1 684	744	334	606	1 322
Coût TTC en euros	43 860 662					34 620 622
Dont subventions en euros	33 082 947					29 977 309
Coût TTC /lgt en euros	26 046					28 188

Source : PDCH - Recueil démolitions 25 03 2024

La performance énergétique des logements ne paraît pas avoir représenté un critère déterminant dans la décision de démolir. En effet, l'examen des étiquettes DPE des logements démolis depuis 2019 fait apparaître que sur 48 opérations de démolition recensées, seulement 2 opérations (totalisant 76 logements collectifs) comportaient parmi d'autres étiquettes plus favorables des DPE F et G, la répartition n'étant pas indiquée, et que 6 opérations (142 logements dont 139 collectifs) comportaient des étiquettes E.

4.2.3 Analyse des ventes

Depuis 2019, sur les 375 logements vendus, 4 vendus en 2019 et 2020 présentaient un DPE F et 2 un DPE vierge (vendus en 2019 et 2020).

Tableau 11 : logements vendus depuis 2019*En nombre de logements*

Etiquette DPE	Logements
C	52
D	200
E	117
F	4
Vierge	2
Total	375

Source : PDCH - Recueil ventes 25 03 2024

La politique de vente des logements a été modifiée en 2022 : le conseil d'administration du 20 mai 2022 a retiré la liste de tous les logements précédemment à la vente. Il a validé le 16 décembre 2022 la mise en vente des logements diffus, des logements en bande, (c'est-à-dire ceux qui présentent une double mitoyenneté ou sont situés à l'extrémité de logements mitoyens) restant à vendre à partir du moment où deux tiers des logements du programme ont déjà été vendus, ainsi que des logements collectifs dans des résidences ayant déjà fait l'objet d'une vente partielle.

À cette occasion, le directeur de l'office a indiqué que la vente des logements individuels diffus serait priorisée. Concernant la vente des logements de catégorie E, les acquéreurs seront informés des coûts prévisionnels de la réhabilitation thermique. La vente des logements F et G ne s'effectuera que sous réserve de la réalisation de travaux. Concernant ces derniers, préalablement à la vente, l'office effectuera les travaux préconisés dans le DPE, afin d'atteindre au moins l'étiquette énergétique E. Après travaux,

un nouveau DPE sera réalisé afin de vérifier que l'étiquette E est atteinte et que le logement peut être vendu.

Recommandation 4 : Consacrer un chapitre du PSP au patrimoine de logements individuels diffus, de façon à présenter une stratégie globale à l'échelle du parc concerné.

Au moment du contrôle, les services de l'Etat n'avaient pas spécifiquement autorisé la vente du patrimoine individuel diffus, qui fera l'objet d'autorisations au cas par cas dans une logique de maintien d'une offre de logements économiquement et techniquement adaptés aux besoins des ménages en difficulté. Il est donc très peu probable que l'intégralité de ce parc individuel diffus puisse être mise en vente. Compte tenu des spécificités de ce patrimoine et de ses enjeux, l'agence recommande qu'un chapitre spécifique du PSP lui soit consacré. Une démarche de ce type permettrait des arbitrages globaux à l'échelle du parc concerné et éviterait les blocages provoqués par l'examen au cas par cas de chaque opération.

Dans sa réponse au rapport provisoire, Pas-de-Calais habitat a annoncé que le PSP sera mis à jour à l'occasion de la réunion de son Conseil d'administration du mois de mars 2025, préalablement à la présentation du PMT 2025-2034, et intégrera la totalité des logements individuels. Le traitement des logements individuels diffus, qui présente une complexité technique, opérationnelle et financière, fera, comme le recommande l'ANCOLS, l'objet d'un chapitre spécifique dans le PSP 2025.

4.3 Performance de la fonction maîtrise d'ouvrage

4.3.1 Organisation

La direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage dans sa composition actuelle n'a été créée qu'en 2018. Auparavant, chacune des 4 directions territoriales assurait la maîtrise d'ouvrage sur son parc.

Le service de la production patrimoniale, constitué de 12 personnes, assure les réhabilitations et le développement neuf. Il comprend une responsable, 3 responsables d'unités (qui gèrent aussi en direct des opérations), 6 chargés d'opération polyvalents (développement et réhabilitation), 2 chargés de suivis de travaux. Un chargé d'opération doit encore être recruté.

Le service connaît des difficultés de recrutement liées à la rareté des candidats et aux salaires peu compétitifs sur le marché de l'emploi. Afin de renforcer les équipes, deux chargés d'opération de Coopartois ont intégré le service et sont détachés en tant que de besoin chez Coopartois. Une personne a été recrutée après formation interne en alternance.

Le service de la gestion patrimoniale, constitué de 10 personnes, suit la maintenance. Il est notamment chargé de la mise en place de la gestion technique du patrimoine et de la programmation des grosses réparations immobilisées.

Les 4 directions territoriales comportent chacune un responsable technique en charge de la bonne exécution des travaux programmés GE/GR et qui reporte directement au directeur territorial.

Par ailleurs, le service méthodes, outils et procédures assiste les chargés d’opération dans le suivi budgétaire de leurs opérations, de la facturation jusqu’à la clôture des opérations.

En outre, la direction de la performance participe au suivi budgétaire et à la mise en place du PSP et du PMT.

Une matrice de décision permet de déterminer si les opérations sont confiées aux équipes techniques des directions territoriales ou relèvent de la maîtrise d’ouvrage centralisée, selon quelques critères simples : coût, composant unique ou multi composants, logement vacant ou occupé et distinction collectif/individuel.

4.3.2 Capacité d’ingénierie

Le PMT 2025 n’étant pas connu et en l’absence de choix de trajectoire énergétique, il est difficile de porter une appréciation sur la capacité des équipes de Pas-de-Calais habitat à soutenir le futur programme de réhabilitation. La direction du patrimoine part de l’hypothèse qu’une réhabilitation dure en moyenne 36 mois, incluant une phase d’études de 12 à 18 mois et une phase de travaux de 12 à 24 mois.

En se basant sur le total de 2 638 logements locatifs inclus dans des réhabilitations livrées depuis 2019 ou des réhabilitations en cours dont la livraison est prévue en 2024 et 2025, il est possible de faire une première estimation des capacités de l’OPH à intégrer les réhabilitations énergétiques. Cela représente un taux moyen annuel de 377 logements réhabilités sur la période.

Ce taux moyen, appliqué au nombre brut de logements en E, F ou G (étiquette la plus basse recalculée) connus à la date du contrôle, permet d’établir une durée totale maximale de 34 années nécessaires à PDCH pour résorber son parc le plus énergivore.

Cette durée ne constitue qu’une estimation très théorique, puisque le taux moyen de 377 réhabilitations annuelles ne prend pas en compte les opérations de développement neuf et de démolition qui sont intervenues depuis 2019. Elle n’inclut pas non plus les travaux en remplacement ponctuels de composants, ni l’évolution des effectifs, et devra être corrigée en fonction de l’évolution de la cartographie énergétique.

Elle met toutefois en lumière que l’échéance de résorption des étiquettes E au 1^{er} janvier 2034 sera ardue à respecter, compte tenu des volumes à traiter.

Tableau 12 : Estimation théorique du temps de résorption des DPE au logement E, F et G

En nombre de logements

Nb de logements par DPE recalculé / taux de réhabilitation moyen annuel 2019-2025				
DPE au logement	Nb de logements	dont collectifs	dont individuels	Années nécessaires*
E	10 772	6 758	4 014	28,6
F	1 981	1 258	723	5,3
G	248	118	130	0,7
Total	13 001	8 134	4 867	34,5

* Années nécessaires : total de logements à traiter divisé par le taux moyen annuel de réhabilitation des logements = 377

Source : PDCH - recueil cartographie énergétique au logement 17 07 2024 retraité par l'ANCOLS

Dans sa réponse au rapport provisoire, Pas-de-Calais habitat a remis en question les conclusions du rapport de l'ANCOLS, basées sur une analyse rétrospective, quant à ses capacités de résorption des DPE. En effet, il a souhaité rappeler que son activité de maîtrise d'ouvrage a connu un ralentissement en 2019, 2020 et 2021, du fait de l'instauration de la RLS qui a conduit à geler un grand nombre d'opérations, et du fait de la réorganisation centralisée de sa maîtrise d'ouvrage. Son équipe de maîtrise d'ouvrage, pleinement opérationnelle depuis 18 mois, a démontré sa capacité à suivre le PMT 2022-2024. En outre, quatre recrutements de chargés d'opération sont en cours. Pas-de-Calais habitat appelle donc à la prudence quant à la capacité prédictive de l'analyse rétroactive dans la mesure où il est en plein développement endogène et exogène (G.I.E. en projet avec Maisons et Cités), de sa capacité de maîtrise d'ouvrage.

5. CAPACITÉ À FINANCER LES OPÉRATIONS DE RÉNOVATION

5.1 Analyse rétrospective

L'analyse financière réalisée sur les cinq derniers exercices comptables (2018-2022) a, dans le cadre de ce contrôle thématique, pour principal objet d'évaluer la capacité de Pas-de-Calais Habitat à financer ses futurs investissements. Il s'agit ainsi de mesurer le flux annuel de capitaux propres généré par son activité, de caractériser sa structure financière et son niveau d'endettement, de façon à estimer ses fonds propres disponibles et ses marges d'endettement complémentaire. L'analyse revient également sur les volumes d'investissements réalisés au cours des cinq derniers exercices et sur leurs modalités de financement.

Les agrégats et ratios financiers présentés sont comparés aux valeurs médianes de l'ensemble des OPH et SA d'HLM de France métropolitaine.

5.1.1 Analyse de l'exploitation

La performance d'exploitation (*mesurée par l'excédent brut d'exploitation*) et la rentabilité (*mesurée par la capacité d'autofinancement brute et l'autofinancement net*) s'appuient sur des coûts de gestion et des charges de maintenance contenus. En revanche, elles sont pénalisées par une vacance locative persistante, qui pèse sur les recettes d'exploitation, et par le niveau élevé de l'endettement et des charges d'intérêts. En définitive, malgré une progression sensible entre 2018 et 2022, la marge dégagée par l'activité de Pas-de-Calais Habitat demeure plus faible que celle observée en valeur médiane dans le secteur HLM.

Tableau 13 : Formation de l'excédent brut d'exploitation et de la capacité d'autofinancement brute

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2018		2019		2020		2021		2022	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	162 508	97,7%	162 906	97,9%	158 406	96,0%	158 913	96,7%	158 401	96,2%
Écart de récupération de charges	- 2 571	1,5%	- 2 521	1,5%	- 3 126	1,9%	- 4 302	2,6%	- 3 562	2,2%
Produits des activités annexes	4 505	2,7%	4 142	2,5%	4 820	2,9%	4 899	3,0%	5 154	3,1%
Péréquation RLS	1 869	1,1%	1 913	1,1%	4 895	3,0%	4 793	2,9%	4 721	2,9%
Chiffre d'affaires locatif	166 311	100,0%	166 440	100,0%	164 995	100,0%	164 302	100,0%	164 713	100,0%
Ventes d'immeubles	1 745		767		1 113		1 249		1 067	
Production stockée	- 1 704		5		- 1 422		- 296		- 820	
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	354		61		0		0		0	
Coûts promotion immobilière	- 28		- 870		- 208		- 887		- 221	
Marge sur activité de promotion	367		- 37		- 517		67		27	
Production immobilisée (Frais financiers)			0		0		0		0	
Produit des activités	166 678		166 403		164 478		164 369		164 740	
Coût personnel (hors régie et maîtrise d'ouvrage)	- 30 002	18,0%	- 30 386	18,3%	- 30 293	18,4%	- 30 141	18,3%	- 29 513	17,9%
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 10 720	6,4%	- 10 234	6,1%	- 7 200	4,4%	- 9 462	5,8%	- 10 663	6,5%
Coût de gestion	- 40 723	24,5%	- 40 620	24,4%	- 37 493	22,7%	- 39 603	24,1%	- 40 176	24,4%
Charges de maintenance (y.c régie)	- 16 120	9,7%	- 16 476	9,9%	- 16 164	9,8%	- 17 998	11,0%	- 18 708	11,4%
Cotisation CGLLS	- 2 233	1,3%	- 3 326	2,0%	- 6 346	3,8%	- 3 561	2,2%	- 3 607	2,2%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 21 117	12,7%	- 21 710	13,0%	- 21 837	13,2%	- 21 109	12,8%	- 21 542	13,1%
<i>Valeurs de référence</i>		11,4%		11,4%		11,3%		11,4%		11,6%
Créances irrécouvrables	- 2 090	1,3%	- 2 807	1,7%	- 2 651	1,6%	- 3 133	1,9%	- 2 572	1,6%
Excédent brut d'exploitation	84 396	50,7%	81 463	48,9%	79 989	48,5%	78 966	48,1%	78 134	47,4%
<i>Valeurs de référence</i>		46,1%		45,5%		45,5%		44,2%		43,9%
Autres charges d'exploitation										
Autres produits d'exploitation	1 944		2 024		2 627		3 126		2 992	
Intérêts sur financements locatifs	- 17 074	10,3%	- 17 169	10,3%	- 14 629	8,9%	- 22 919	13,9%	- 21 965	13,3%
CAF courante	69 266	41,6%	66 318	39,8%	67 987	41,2%	59 173	36,0%	59 161	35,9%
<i>Valeurs de référence</i>		37,5%		37,0%		39,4%		38,7%		36,4%
Produits financiers divers	816		269		739		375		1 342	
Autres charges d'intérêt	- 242	0,1%	- 206	0,1%	- 463	0,3%	- 417	0,3%	- 1 095	0,7%
Autres charges financières	- 11 521	6,9%	- 11 314	6,8%	- 11 914	7,2%	- 196	0,1%	- 361	0,2%
Autres produits et charges exceptionnels	- 69 973		2 407		591		2 635		4 890	
Impôt sur les bénéfices	63		62		63		74		63	
CAF brute	- 11 591	7,0%	57 536	34,6%	57 003	34,5%	61 643	37,5%	64 001	38,9%
<i>Valeurs de référence</i>		39,7%		39,0%		41,3%		41,0%		39,8%

Source : Etats réglementaires Harmonia – traitement Ancols

Très majoritairement issus de l'activité locative, les produits d'exploitation se sont légèrement réduits entre 2018 et 2022 en raison de la décroissance du parc de l'office (de 41 788 à 41 126 logements en propriété). Ils sont également affectés par une vacance locative élevée, principalement d'ordre technique. Au 31 décembre 2022, les taux de vacance global et technique s'établissent respectivement à 5,2% et 4,7%, pour des médianes nationales de 3,7% et 2,0%. Les pertes financières liées à la vacance (loyers non quittancés, non comprises les charges non récupérées) représentent 9,1% des loyers en 2022, soit plus de 5 points au-dessus de la médiane nationale (4,0%). Il s'agit d'une vacance persistante, qui affecte la performance d'exploitation sur l'ensemble de la période, comme le montre le tableau ci-dessous.

Par ailleurs, sur les cinq exercices 2018 à 2022, le montant net de la réduction de loyer de solidarité (RLS) s'établit à 35 M€ (7,2 M€ en 2022), soit 4,7% des loyers quittancés.

Tableau 14 : Evolution de la vacance et de son impact financier*Montants en milliers d'euros*

Rubriques	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de logements vacants	2 641	1 803	1 958	2 092	2 157
Nombre de logement et equiv. logts en propriété	41 788	41 839	41 698	41 527	41 126
Taux de vacance (%)	6,3%	4,3%	4,7%	5,0%	5,2%
<i>Valeurs de référence</i>	3,8%	3,8%	4,0%	3,7%	3,7%
Vacants techniques	2 191	1 479	1 733	1 878	1 948
Taux de vacance technique (%)	5,2%	3,5%	4,2%	4,5%	4,7%
<i>Valeurs de référence</i>	1,5%	1,7%	1,9%	2,1%	2,0%
Loyers non quittancés en raison de la vacance	11 272	12 038	13 617	15 159	15 187
Montant des loyers quittancés	155 700	156 078	151 509	151 947	151 440
Part des loyers logements et foyers non quittancés (%)	6,8%	7,2%	8,2%	9,1%	9,1%
<i>Valeurs de référence</i>	4,0%	3,7%	4,1%	3,9%	4,0%

Source : Etats réglementaires Harmonia – traitement Ancols

La résorption de la vacance constitue un enjeu prioritaire pour Pas-de-Calais Habitat, qui a reçu en 2023 une subvention de 4 M€ de la part du Département du Pas-de-Calais afin de réduire le stock de logements en attente de remise en état pour relocation. Elle doit permettre de traiter 400 logements supplémentaires en 2024.

Malgré le poids de la vacance, l'EBE se maintient à un niveau élevé. Il représente 47,4% du chiffre d'affaires locatif en 2022, soit 3,5 points au-dessus de la médiane. Ce positionnement favorable s'explique principalement par des coûts de gestion et des charges de maintenance contenus. En 2022, ils s'établissent respectivement à 943 euros et 440 euros par logement. Ces montants sont nettement inférieurs aux médianes nationales (*respectivement 1 109 euros et 705 euros par logement*).

La capacité d'autofinancement brute est fortement pénalisée par la charge de la dette : les intérêts d'emprunt représentent 14% du chiffre d'affaires locatif en 2022, contre 10,8% pour l'ensemble des OPH et SA d'HLM de France métropolitaine. Ils comprennent notamment les charges d'intérêts du dernier des contrats de swap de taux conclus par Pas-de-Calais Habitat entre 2010 et 2012 en substitution de swaps structurés. Ce contrat, qui porte sur un capital couvert de 80 M€, prévoit un taux d'intérêt de 7,95%. Il a ainsi encore coûté 6,4 M€ à l'office en 2022. Pour mesurer son impact sur les charges financières dans le contexte de taux bas, le rapport de gestion 2022 indique que le taux d'intérêt moyen s'établit à 2,1% couverture incluse et à 1,52 % hors couverture. L'arrivée à expiration de ce contrat en décembre 2023 devrait donc avoir un effet très favorable sur les charges d'intérêts supportées par l'office.

Dans ces conditions, alors que l'EBE positionne Pas-de-Calais Habitat systématiquement au-dessus de la médiane, la situation est inversée pour la CAF brute : elle est inférieure à la médiane sur l'ensemble de la période 2018-2022. La valeur négative constatée en 2018 s'explique par le versement d'une indemnité transactionnelle de 72 M€ en règlement d'un litige avec la Deutsche Bank portant sur un autre contrat de swap de taux d'intérêts⁶.

⁶ Cette indemnité a été partiellement couverte par une reprise de provision d'un montant de 26,5 M€.

L'autofinancement net HLM est également pénalisé par le niveau d'endettement de Pas-de-Calais Habitat. Le remboursement des emprunts locatifs mobilise en effet une fraction importante de la CAF brute, de sorte que le ratio d'autofinancement net s'établit à 5,7% en moyenne sur les exercices 2020-2022, soit 6 points de moins que la médiane nationale. Il s'est encore réduit en 2023, à 3,1%.

Tableau 15 : Formation de l'autofinancement net HLM et évolution du ratio réglementaire

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2018		2019		2020		2021		2022	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
CAF brute	- 11 591		57 536		57 003		61 643		64 001	
Remboursement des emprunts locatifs	57 442		52 056		51 768		50 686		51 698	
Variation des intérêts compensateurs (si non différés)	0		0		0		0		0	
Autofinancement net HLM (a)	- 69 033		5 480		5 235		10 957		12 303	
Total des produits financiers (compte 76) (b)	816		269		739		375		1 342	
Total des produits d'activité (comptes 70) (c)	200 418		199 343		193 526		197 156		201 062	
Charges récupérées (comptes 703) (d)	31 659		31 527		29 187		32 096		36 440	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (e) : (b + c - d)	169 575		168 085		165 079		165 435		165 965	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %) : (a) / (e)	- 40,7%		3,3%		3,2%		6,6%		7,4%	
<i>Valeurs de référence</i>		9,7%		10,7%		13,0%		11,8%		10,6%

Source : Etats réglementaires Harmonia – traitement Ancols

5.1.2 Analyse de la situation financière

La structure financière de l'office s'est sensiblement améliorée depuis 2018, exercice particulier au cours duquel elle a été fortement mise en tension. La réduction du niveau d'investissement par rapport à la période 2013-2017 a largement contribué à cette amélioration. Malgré celle-ci, les ratios de structure financière restent encore inférieurs aux valeurs médianes.

Tableau 16 : Evolution du fonds de roulement net global

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2018		2019		2020		2021		2022	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Capital et réserves nets des participations (a)	237 338	9,7%	203 411	8,2%	211 526	8,3%	217 855	8,4%	227 842	8,6%
Résultat de l'exercice (b)	- 33 927	- 1,4%	8 115	0,3%	6 329	0,2%	9 987	0,4%	7 382	0,3%
Autres capitaux (c)	0	0,0%	0	0,0%	30 000	1,2%	30 000	1,2%	30 000	1,1%
Subventions nettes d'investissement (d)	146 708	6,0%	140 655	5,6%	137 279	5,4%	134 467	5,2%	134 334	5,1%
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	350 119	14,4%	352 182	14,1%	385 134	15,2%	392 310	15,2%	399 559	15,1%
<i>Valeurs de référence</i>		23,2%		23,2%		23,2%		23,7%		23,9%
Provisions pour gros entretien (f)	1 101	0,0%	651	0,0%	876	0,0%	1 252	0,0%	1 041	0,0%
Autres provisions pour risques et charges (g)	21 358	0,9%	15 572	0,6%	14 895	0,6%	14 364	0,6%	16 020	0,6%
Amortissements et dépréciations (h)	941 104	38,6%	998 917	40,1%	1 055 226	41,6%	1 111 920	43,0%	1 166 484	44,0%
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	1 313 681	53,8%	1 367 321	54,9%	1 456 131	57,4%	1 519 846	58,8%	1 583 104	59,7%
Dettes financières (j) (*)	1 125 984	46,2%	1 124 884	45,1%	1 080 861	42,6%	1 066 923	41,2%	1 068 565	40,3%
Ressources stables (k)=(i)+(j)	2 439 665	100,0%	2 492 205	100,0%	2 536 992	100,0%	2 586 769	100,0%	2 651 669	100,0%
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	- 2 421 976	99,3%	- 2 459 992	98,7%	- 2 486 396	98,0%	- 2 529 470	97,8%	- 2 555 496	96,4%
Fonds de roulement économique (m) = (k)-(l)	17 689	0,7%	32 212	1,3%	50 595	2,0%	57 299	2,2%	96 173	3,6%
Immobilisations financières (n)	- 4 778	0,2%	- 5 202	0,2%	- 1 199	0,0%	- 406	0,0%	- 19	0,0%
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	12 911	0,5%	27 011	1,1%	49 396	1,9%	56 892	2,2%	96 154	3,6%
<i>Valeurs de référence</i>		3,9%		3,9%		4,2%		4,5%		4,6%

Source : Etats réglementaires Harmonia – traitement Ancols

Le fonds de roulement net global (FRNG)⁷ a chuté de près de 100 M€ en 2018, passant de 122,4 M€ à 12,9 M€. Cette évolution est la conséquence du résultat négatif enregistré à la fin de cet exercice (cf. §5.1.1) et d'un remboursement anticipé d'emprunt de 54,6 M€. Il s'est ensuite redressé pour atteindre 96,2 M€ au 31 décembre 2022, soit 2 340 € / logement, ce qui reste inférieur à la médiane du groupe de référence (3 450 € / logement).

⁷ Le FRNG mesure l'excédent ou le déficit sur un exercice donné des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts) par rapport à ses emplois stables (immobilisation corporelles et financières essentiellement).

En dehors de l'exercice 2018, les flux d'investissement ont été couverts par la croissance des capitaux propres, dans un contexte de réduction de l'endettement. Pas-de-Calais Habitat a émis en 2020 des titres participatifs pour un montant de 30 M€, souscrits en intégralité par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le fonds de roulement net global à terminaison des opérations en cours (FRNGT)⁸ connaît la même évolution et s'établit à 115,3 M€ au 31 décembre 2022. Il représente 2 800 € par logement, soit un montant qui est également inférieur à la médiane (3 600 €).

5.1.3 Investissements et modalités de financement

Entre 2018 et 2022, Pas-de-Calais Habitat a investi 247 M€, dont 159 M€ sur le parc existant et 81 M€ dans le développement de l'offre (*constructions et acquisitions foncières*). Ce flux d'investissement représente moins de la moitié de celui enregistré au cours des cinq exercices précédents (*584 M€ investis entre 2013 et 2017, dont 409 M€ en développement et 165 M€ sur le parc existant*). Cette évolution est la traduction des mesures prises par l'office à la suite de l'application de la RLS. En fin d'année 2018, dans le cadre de la révision du plan moyen terme (PMT), il a ainsi été décidé de limiter les investissements à l'achèvement des programmes en cours et de décaler de trois années les opérations (*en neuf comme en réhabilitation*) n'ayant pas fait l'objet d'une décision de lancement. Une reprise a été amorcée en 2021 mais l'effort est concentré sur le traitement du patrimoine existant, le rythme de développement observé en 2022 étant le plus faible des dix derniers exercices.

Tableau 17 : Investissements réalisés entre 2013 et 2022 par destination

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Foncier	6 596	6 579	- 721	3 138	1 825	2 470	1 886	1 632	4 155	1 081
Constructions neuves	105 520	92 433	88 036	64 988	40 882	20 772	28 417	9 065	7 069	5 534
Additions et remplacement de composants	45 118	28 348	32 344	28 327	31 045	20 787	23 318	26 700	52 438	35 292
Autres investissements (hors logements locatifs)	2 521	2 723	1 265	1 017	2 445	1 448	1 013	734	1 028	2 736
Investissements réalisés	159 755	130 083	120 923	97 470	76 197	45 477	54 633	38 132	64 690	44 643

Source : Etats réglementaires Harmonia – traitement Ancols

Les plans de financement des opérations récentes, en développement comme en investissement sur le parc existant, présentent des quotités de fonds propres plus faibles que celles observées en règle générale dans le secteur du logement social : elles varient entre 7,5% et 9% selon la nature et l'état d'avancement de l'opération alors que la valeur médiane toutes opérations confondues s'établit à 19,3% en 2022. Cette stratégie est néanmoins cohérente avec la structure financière de l'office, dans laquelle les capitaux propres sont sous-représentés (*15,1% des ressources stables, pour une médiane nationale de 23,9%*). Il est relevé que les réhabilitations bénéficient d'un niveau de subvention plus de trois fois supérieur aux opérations de développement.

⁸ Le FRNGT mesure le solde entre ressources stables et emplois stables en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes dépenses comptabilisées et toutes recettes encaissées.

Tableau 18 : Plans de financement des investissements locatifs en cours ou récemment livrés*Montants en milliers d'euros*

Rubriques	Nombre d'opérations	dont avec changement d'étiquette énergétique	Nombre de logements	Prix de revient	Emprunts		Subventions		Fonds propres	
					Montant	%	Montant	%	Montant	%
Réhabilitations réalisées	24	18	1 797	53 634	42 508	79,3%	6 850	12,8%	4 276	8,0%
Réhabilitations en cours	8	8	841	45 657	35 945	78,7%	6 283	13,8%	3 429	7,5%
Développement (constructions neuves et acquisitions-améliorations)	31	-	-	82 336	71 598	87,0%	3 302	4,0%	7 437	9,0%

Source : Réhabilitations : recueil de données fourni par l'organisme / Développement : fiches de situation financière et comptable – opérations en cours et terminées non soldées

5.1.4 Analyse de la dette

Pas-de-Calais Habitat s'est désendetté à hauteur de 119 M€ entre 2018 et 2022. Son endettement est passé de 1 187 M€ au 1^{er} janvier 2018 à 1 069 M€ au 31 décembre 2022, soit une réduction de 10%. L'office a ainsi renforcé son autonomie financière : en 2022, ses ressources propres représentent 59,7% de ses ressources stables contre 53,8% en 2018.

Malgré cette évolution favorable, les annuités d'emprunt représentent encore 46,5% des loyers en 2022, soit un niveau proche de celui de 2018 (45,9%) et bien supérieur à la médiane nationale (39,2%). Cette situation s'explique par la baisse des produits locatifs et par le niveau élevé des charges d'intérêts supportées par l'office (cf. §5.1.1).

De même, sa capacité de désendettement reste fragile. Elle est évaluée par le rapprochement entre la capacité apparente de désendettement (*endettement hors emprunts sur la promotion immobilière, net de la trésorerie / CAF courante*) et la durée résiduelle des immobilisations locatives (*valeur nette comptable du parc locatif / dotations aux amortissements du parc locatif*). En 2022, les valeurs de ces indicateurs s'établissent respectivement à 16,5 années et 18,7 années. Cela signifie que le parc actuellement en service sera en moyenne amorti totalement d'ici 18,7 ans. La durée de vie comptable des actifs n'est donc que légèrement supérieure à la durée théoriquement nécessaire pour rembourser les emprunts mobilisés pour les constituer. En moyenne, Pas-de-Calais n'aura donc amorti ses actifs que peu de temps avant d'avoir à les remplacer.

Tableau 19 : Evaluation de la capacité de désendettement*Montants en milliers d'euros*

Rubriques	2018	2019	2020	2021	2022
Endettement hors Emprunts promotion immobilière (1)	1 125 984	1 124 884	1 080 861	1 066 923	1 068 565
CAFC	69 266	66 318	67 987	59 173	59 161
Endettement / CAFC	16,3	17,0	15,9	18,0	18,1
<i>Valeurs de référence</i>	<i>17,6</i>	<i>17,7</i>	<i>17,2</i>	<i>17,9</i>	<i>19,5</i>
Trésorerie (2)	27 987	41 187	62 263	69 333	96 208
Endettement net de trésorerie (3)=(1)-(2)	1 097 996	1 083 697	1 018 597	997 590	972 357
Endettement net de trésorerie / CAFC	15,9	16,3	15,0	16,9	16,4
<i>Valeurs de référence</i>	<i>16,2</i>	<i>16,4</i>	<i>15,9</i>	<i>16,2</i>	<i>17,5</i>
Valeur nette comptable du parc locatif	1 308 239	1 295 627	1 271 323	1 237 190	1 211 687
Dotations Amortissements du parc locatif	62 175	63 255	63 249	63 955	64 860
VNC / Amortissement du parc locatif	21,0	20,5	20,1	19,3	18,7
<i>Valeurs de référence</i>	<i>24,3</i>	<i>24,2</i>	<i>23,7</i>	<i>24,0</i>	<i>24,1</i>

Source : Etats réglementaires Harmonia – traitement Ancols

Au regard de ces indicateurs, la capacité d'endettement complémentaire de Pas-de-Calais apparaît limitée. L'office dispose néanmoins de plusieurs leviers pour l'améliorer, dont le principal est la réduction de la vacance. L'expiration du dernier contrat de couverture de taux, particulièrement coûteux, doit également avoir dès 2024 un effet favorable sur sa capacité d'autofinancement.

En synthèse, la santé financière de Pas-de-Calais s'est améliorée au cours des exercices 2018-2022. La marge dégagée par son activité a progressé, en particulier la CAF brute et l'autofinancement net. Sa structure financière s'est également renforcée. L'office reste néanmoins pénalisé par des niveaux de vacance locative et d'endettement élevés. Le résultat négatif enregistré en 2023 montre qu'il est encore trop fragile pour absorber les aléas de la conjoncture économique, en l'occurrence l'augmentation du taux du livret A et le tassement des ventes de patrimoine. Plus structurellement, les ressources générées par son exploitation, les capitaux propres dont il dispose et les marges d'endettement qu'il peut mobiliser sont insuffisants pour financer ses besoins en investissements, en particulier l'amélioration de la performance thermique de son parc. C'est la raison pour laquelle le Département du Pas-de-Calais s'est engagé à soutenir financièrement l'office à hauteur de 150 M€ sur la période 2024-2033 (100 M€ sous forme de subventions d'investissement⁹ et 50 M€ en subventions d'exploitation¹⁰).

5.2 Analyse prospective

Les projections financières de l'office sont actualisées par la direction financière, au minimum une fois par an. Les hypothèses économiques (évolution de l'IRL, du taux du livret A, de l'inflation et de l'indice du coût de la construction) sur la base desquelles elles sont établies n'appellent pas d'observation particulière.

Recommandation 5 : Présenter annuellement en conseil d'administration des projections financières complètes sur dix années, de façon à enrichir l'information de la gouvernance sur la trajectoire financière de l'office et éclairer ses décisions stratégiques.

Si elles reprennent les orientations et programmations des PSP et PMT, ces projections financières ne font pas l'objet d'une communication annuelle à la gouvernance. Le conseil d'administration n'a donc pas de visibilité sur l'impact financier de la stratégie soumise à sa validation dans le cadre de l'examen du PSP et du PMT. La présentation de projections financières associées à ces documents de programmation apparaît pourtant indispensable pour éclairer les réflexions du conseil d'administration. À ce jour, seuls quelques agrégats financiers prévisionnels (fonds de roulement et fonds de roulement à terminaison sur 3 ans) sont présentés en CA à l'occasion de l'examen du budget de l'année N. Dans sa réponse, Pas-de-Calais Habitat précise qu'une simulation financière à 10 ans a été présentée au CA lors de sa séance du 17 mars 2023, à l'occasion de la présentation du budget 2023. Il ajoute que l'exercice n'a pas été reconduit en 2024 et indique qu'il procédera à l'avenir à une présentation des projections à 10 ans chaque année lors de l'examen du projet de budget.

⁹ Cette aide à l'investissement est orientée vers la réhabilitation du parc et les réponses à des besoins d'accueil complémentaire au titre de la protection de l'enfance ou de l'adaptation d'une partie du parc à la dépendance ou au vieillissement.

¹⁰ Cette subvention d'exploitation est destinée à amplifier l'effort de maintenance sur le parc dont la rénovation n'est pas programmée dans le PMT, dans une logique de prévention de la vacance locative.

Les projections financières de l’office sont établies principalement sous l’outil Xelos. Pas-de-Calais Habitat réalise également des simulations sous Visial, mais celles-ci sont incomplètes et ne permettent pas d’apprécier la trajectoire financière de l’office sur les dix années à venir. Ainsi, la dernière simulation réalisée avec cet outil reprend uniquement les opérations validées par le CA, dans le cadre du PMT « 22-24 » pour les réhabilitations ou dans le cadre des programmations pluriannuelles pour le développement. En outre, elle n’intègre pas l’aide financière de 150 M€ apportée par le Département du Pas-de-Calais pour la période 2024-2033. Enfin, certains postes d’exploitation sont présentés en valeur nette. C’est le cas des loyers et des charges, affichés nets des impayés et de la vacance.

L’évaluation développée ci-dessous s’appuie donc sur les simulations établies sous Xelos et communiquées par l’office préalablement au contrôle. Elles portent sur la période 2024-2033 et ont été préparées dans le cadre des échanges conduits avec le Département sur son aide financière. Appelées « PMT 24-33 », il s’agit avant tout de projections très générales et peu détaillées, destinées à évaluer le potentiel d’investissement de l’office, en développement comme en interventions sur le parc existant. Elles intègrent les programmations validées par le conseil d’administration, dont les mises en service se concentrent sur la période 2025-2027. Pour les exercices suivants, seuls des volumes d’investissement ont été définis auxquels sont associés des prix de revient moyens par logement. Ces projections financières doivent être affinées une fois achevé le PMT 2025-2030, en cours d’élaboration lors de la clôture du contrôle (cf. §4.1.1).

5.2.1 Investissements et modalités de financement

Selon ses dernières projections financières, Pas-de-Calais Habitat prévoit un programme d’investissement de 1,86 milliard d’euros sur la période 2024-2033, dont 659 M€ en développement et 1,2 milliard d’euros sur le parc existant (1 milliard sous forme de réhabilitations complètes et 200 millions d’euros en remplacement de composants, appelés « grosses réparations immobilisées » ou GRI). Ce rythme d’investissement (186 M€ par an) est très nettement supérieur à celui observé entre 2013 et 2022 (83 M€ par an – cf. §5.3.1) et plus encore entre 2018 et 2022 (49 M€ par an).

Les dépenses d’investissement doivent ainsi très fortement progresser en 2025 puis 2026, tout comme le nombre de logements livrés en développement comme en réhabilitation.

Tableau 20 : Flux d’investissements programmés au cours de la période 2023-2026

Montants en milliers d’euros

Rubriques	2023		2024		2025		2026	
	Flux d’investissements	Livraisons	Flux d’investissements	Livraisons	Flux d’investissements	Livraisons	Flux d’investissements	Livraisons
Développement	4 561	38	14 029	28	31 829	168	31 376	180
Réhabilitation	9 737	430	22 956	518	81 818	559	144 034	2 394
Autres investissements (résidentialisation, PAV, structures, ...)	2 395	468	10 607	388	8 745	224	6 115	602
Remplacements de composants	17 996	-	20 133	-	19 657	-	19 657	-
Total	34 689		67 724		142 049		201 181	

Source : Plans moyen terme de Pas-de-Calais Habitat

Au-delà de 2027, le flux d’investissement doit se maintenir à un niveau équivalent, mais la programmation associée est en cours de définition, dans le cadre des travaux du PMT 2025-2030.

Pas-de-Calais Habitat prévoit également une reprise progressive du nombre de ventes annuelles, de 35 en 2024 à 100 à partir de 2031. Il retrouverait ainsi le niveau observé entre 2018 et 2020 (108 ventes en moyenne annuelle). Pour atteindre cet objectif, Pas-de-Calais Habitat a néanmoins besoin que sa stratégie de vente modifiée en 2022 fasse l’objet d’une large autorisation des services de l’Etat.

Or, dans la mesure où l'office souhaite rendre prioritaire la vente de logements individuels diffus, il est peu probable que l'Etat valide intégralement ce plan de vente (cf. §4.2.3).

Le prix de revient des réhabilitations s'établit à 56 k€ / logement en moyenne mais est estimé à 80 k€ / logement pour les réhabilitations thermiques à venir à partir de 2027, au-delà de la programmation déjà validée en conseil d'administration. Le nombre total de logements réhabilités s'élèverait à environ 13 300¹¹, soit 34% du parc. Ce nombre est à rapprocher des 13 001 logements identifiés comme énergivores dans l'état actuel de la connaissance du parc (cf. §3.2.4). Les investissements projetés dans cette simulation financière permettraient donc de résorber le parc étiqueté E à G.

Pas-de-Calais Habitat prévoit de mobiliser 320 M€ de fonds propres sur la période, soit 17% des investissements. En comparaison avec les exercices précédents (cf. plans de financement présentés au tableau 18), sa structure financière est donc très fortement mise à contribution. Si la part de l'emprunt reste stable dans les plans de financement (86% pour le développement et 78% pour les réhabilitations), les montants empruntés progressent eux aussi fortement en raison d'un effet volume.

5.2.2 Analyse de l'exploitation

En l'absence de simulation complète sur Visial, il n'a pas été possible de projeter dans leur intégralité les agrégats et indicateurs présentés dans l'analyse rétrospective.

Les évolutions envisagées des principaux postes d'exploitation détaillés par Pas-de-Calais Habitat sont les suivantes :

- Les loyers quittancés progresseraient de 83 M€ entre 2023 et 2033 (+51%). Cette augmentation a pour origine la réduction progressive de la vacance (-400 logements dès 2025, grâce à l'aide financière du Département, puis -1 500 logements à partir de 2029), mais aussi la reprise de la croissance du patrimoine ;
- Les charges de maintenance augmentent de 8 M€ en 2024, pour résorber notamment la vacance technique. Elles atteignent 26,8 M€ au cours de cet exercice, puis se stabilisent à 23,4 M€ par an sur le reste de la période ;
- Les coûts de gestion évoluent au rythme de l'inflation ;
- Les frais financiers croissent de 74% en raison de l'augmentation de la dette (cf. §5.2.4). Cette augmentation est toutefois atténuée par l'anticipation d'une stabilisation du taux du livret A à 2% à partir de 2027, contre 3% en 2024.

¹¹ 7 077 réhabilitations identifiées, avec des mises en service se poursuivant jusqu'en 2027 et 6 250 non encore identifiées (500 M€ d'investissements pour un prix de revient moyen de 80 k€ par logement).

Tableau 21 : Evolution des principaux postes des soldes intermédiaires de gestion entre 2023 et 2034*Montants en milliers d'euros*

Rubriques	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Loyers	162 921	171 202	180 289	189 176	198 077	207 008	214 369	221 402	228 790	237 127	245 985
Maintenance locative, y compris honoraires	- 19 868	- 26 817	- 24 100	- 23 395	- 23 395	- 23 395	- 23 395	- 23 395	- 23 395	- 23 395	- 23 395
Taxes foncières	- 23 230	- 24 698	- 25 334	- 25 557	- 26 199	- 26 843	- 27 494	- 28 183	- 28 856	- 29 881	- 30 985
Frais de personnel non récupérables	- 30 618	- 33 199	- 33 673	- 34 008	- 34 429	- 34 785	- 35 174	- 35 540	- 36 008	- 36 445	- 36 607
Frais financiers sur investissements locatifs	- 26 926	- 31 894	- 32 140	- 32 269	- 32 062	- 31 986	- 36 252	- 38 976	- 41 206	- 43 975	- 46 803
Plus-values de cession	2 341	3 000	3 688	4 477	5 470	6 503	7 569	8 680	9 839	10 061	10 288
Résultat net	- 5 007	86	3 049	8 812	5 913	4 282	3 067	2 169	- 167	- 2 259	- 4 215
Capacité d'autofinancement	55 150	56 921	65 101	73 082	80 173	87 501	90 197	93 044	95 601	99 522	104 031
Remboursements des emprunts locatifs	- 49 880	- 43 294	- 46 351	- 52 759	- 60 283	- 67 379	- 69 005	- 74 162	- 80 746	- 86 915	- 90 676
Autofinancement net HLM	5 270	13 627	18 751	20 322	19 890	20 123	21 193	18 883	14 855	12 607	13 355

Source : Pas-de-Calais Habitat – PMT 24-33

Le résultat net est très dépendant des plus-values de cession et de la réalisation du plan de vente de l'office. La CAF brute progresse en raison de la maîtrise des charges de maintenance et des coûts de gestion. En revanche, l'autofinancement net est fortement amputé par le doublement des remboursements d'emprunts locatifs entre 2024 et 2033.

Ces évolutions montrent que l'exploitation de Pas-de-Calais Habitat reste fragile. Les marges dégagées sont réduites et sensibles aux aléas de la conjoncture (évolution des taux d'intérêt, évolution du marché de la vente HLM). Néanmoins, cette simulation montre que l'office serait capable d'absorber le supplément de charges financières et de remboursements d'emprunts liés à la forte augmentation de sa dette.

5.2.3 Analyse de la situation financière

D'après la simulation de Pas-de-Calais Habitat, malgré le recours accru à ses fonds propres (320 M€ mobilisés), le fonds de roulement à terminaison des opérations reste stable sur la période : il s'établit à 121 M€ en 2033, contre 131 M€ en 2023 et ne connaît que de faibles fluctuations entre ces deux exercices.

La structure financière de l'office, bien que mise en tension, semble donc pouvoir supporter l'augmentation considérable du flux d'investissement. Cela se fait au prix d'une forte augmentation de ses dettes financières.

5.2.4 Analyse de la dette

L'endettement de Pas-de-Calais Habitat double au cours de la période, passant de 1,04 milliard d'euros en 2023 à 1,98 milliard d'euros en 2033. Les annuités d'emprunts locatifs progressent de 79% et leur niveau rapporté aux loyers atteint près de 56% en 2033.

Tableau 22 : Evolution de la dette et des annuités d'emprunts locatifs entre 2023 et 2034*Montants en milliers d'euros*

Rubriques	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Dettes financières	1 041 100	1 043 876	1 084 382	1 203 180	1 389 995	1 480 805	1 575 579	1 680 252	1 781 601	1 881 137	1 980 046
Frais financiers sur investissements locatifs (1)	26 926	31 894	32 140	32 269	32 062	31 986	36 252	38 976	41 206	43 975	46 803
Remboursements des emprunts locatifs (2)	49 880	43 294	46 351	52 759	60 283	67 379	69 005	74 162	80 746	86 915	90 676
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	76 806	75 188	78 491	85 028	92 345	99 364	105 257	113 137	121 952	130 889	137 479
Loyers	162 921	171 202	180 289	189 176	198 077	207 008	214 369	221 402	228 790	237 127	245 985
Annuités emprunts locatifs / Loyers	47,1%	43,9%	43,5%	44,9%	46,6%	48,0%	49,1%	51,1%	53,3%	55,2%	55,9%

Source : Pas-de-Calais Habitat – PMT 24-33 – Traitement Ancols

Déjà élevé en début de période (cf. §5.1.4), l'endettement apparaît certes encore soutenable selon cette simulation, puisque la capacité d'autofinancement et l'autofinancement net se maintiennent à

des valeurs proches de celles observées en 2022. Néanmoins, les niveaux atteints montrent que l'office a poussé son potentiel d'investissement au maximum de ses capacités financières. Les volumes de réhabilitation envisagés (33% du parc réhabilités, auxquels il faut ajouter les logements bénéficiant de travaux de remplacements de composants) correspondent aux besoins en amélioration identifiés à ce stade (cf. §3.2.5). En cas de dégradation de l'environnement économique (taux d'intérêt, coût de la construction), de certains paramètres d'exploitation (impayés, vacance) ou de non-atteinte de certains objectifs (vente de patrimoine, maîtrise des charges de maintenance et des coûts de gestion), Pas-de-Calais Habitat devra procéder à des ajustements de sa stratégie patrimoniale. Compte tenu des enjeux environnementaux et sociaux, ainsi que des obligations juridiques associées à l'amélioration de la performance énergétique du parc, ces ajustements devront essentiellement concerner l'offre nouvelle. En outre, dans la mesure où la mise en œuvre de cette stratégie patrimoniale contraint l'office à mobiliser à leur maximum les leviers financiers dont il dispose, il doit établir et actualiser régulièrement des projections financières complètes de façon à améliorer l'efficacité et la réactivité de son pilotage financier.