

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU JEUDI 22 JUIN 2023

Le Conseil d'Administration de Seine-Saint-Denis habitat, convoqué par mail le 5 juin 2023, s'est réuni le jeudi 22 juin 2023 à 17H en son siège 10, rue Gisèle Halimi à Bobigny (93002) sous la présidence de Monsieur Mathieu MONOT, Président de Seine-Saint-Denis habitat.

Administrateurs.trices :

Présent-e-s

Monsieur Mathieu MONOT
Madame Nadia AZOUG départ à 18h45 mandat à Mathieu MONOT
Monsieur Stéphane TROUSSEL départ à 19h mandat à Mathieu MONOT
Monsieur Anthony MANGIN
Madame Françoise KERN départ à 18h45 mandat à Michel LANGLOIS
Madame Marlène DOINE
Monsieur Maurice MENDES DA COSTA
Madame Françoise GAUDEL
Monsieur Michel LANGLOIS
Madame Ounissa FODIL
Monsieur Faouzy GUELLIL départ à 18h40 mandat à Maurice MENDES DA COSTA
Monsieur Kamel BRAHMI départ à 19h05 mandat à Philippe GERMAIN
Monsieur Philippe GERMAIN
Madame Huguette GRANVILLE
Madame Mebrouka HADJADJ
Madame Viviane PHLEGER
Monsieur Abdou AHAMED
Madame Myriam TINE
Monsieur Christian BANDE
Madame Anne-Emmanuelle OUVRARD

Excusé-e-s

Madame Eliane FROMENTEL mandat à Françoise GAUDEL
Monsieur Michel HOEN mandat à Ounissa FODIL
Madame Sandrine CRIE mandat à Marlène DOINE
Madame Marinette SOLER KERRIEN mandat à Françoise GAUDEL
Monsieur Géry DYKOKA NGOLO mandat à Viviane PHLEGER
Madame Claire LEVY VROELANT
Madame Pascale LABBE

Absent-e-s

Monsieur Abdel-Madjid SADI
Madame Samira AÏT- BENNOUR
Monsieur Vijay MONANY
Monsieur Jean-Baptiste PATURET

Soit 22 membres à voix délibérative présents ou représentés à l'ouverture de la séance. Le quorum a été maintenu tout au long de la séance (quorum à 18 membres).
(possibilité de 2 pouvoirs par Administrateur.trice depuis la réforme de 2022).

Administration :

Présent-e-s

Monsieur Bertrand PRADE	Directeur Général
Monsieur Jean-Marc POULAIN	Directeur Général Adjoint
Madame Cécile MAGE	Directrice Générale Adjointe
Madame Clémence DEBAILLE	Directrice Générale Adjointe
Madame Linda PORCHER	Directrice Générale Adjointe
Madame Pauline HUGOT	Cheffe de cabinet
Madame Christelle ROSENTHAL	Secrétaire de Direction

Direction Financière
JMP/KZ

Objet : **Rapport sur l'exécution du protocole d'aide CGLLS - exercice 2022**

09 - CGLLS **V02**

LE PRESIDENT EXPOSE

Conseil d'administration

Délibération n°
06.02.23

Vu le protocole d'aide signé entre la Cglls, le Conseil départemental de Seine-Saint-Denis, l'Etat, la SAC Groupe Habitat en Seine-Saint-Denis et l'Office en date du 16 décembre 2022,

Adopté à l'unanimité

Considérant qu'aux termes du chapitre B – article 1 – point 1.12 du protocole, Seine-Saint-Denis habitat s'est engagé à transmettre à la Cglls et au Préfet, chaque année avant le 1^{er} juillet, à partir de l'exercice 2022 et jusqu'à la clôture du protocole d'aide, un rapport validé par son Conseil d'Administration sur l'exécution du protocole,

Adopté à la majorité

Voix contre

Vu le rapport établi en ce sens et **annexé** à la présente délibération,

Abstention (s)

LE CONSEIL DELIBERE

NPPV

Article unique

Valide le rapport annexé à la présente délibération.

Le Président

Mathieu MONOT
Conseiller départemental

+ 1 annexe

**RAPPORT ANNUEL SUR LA MISE EN ŒUVRE DU
PROTOCOLE D'AIDE CGLLS 2021-2028**

EXERCICE 2022

SOMMAIRE

I	FAITS MAJEURS 2022	3
II	SUIVI DU PROTOCOLE	4
	ARTICLE 1ER - ENGAGEMENTS DE SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	4
1.1	LOYERS DES LOGEMENTS	4
1.2	VACANCE (PERTES DE LOYERS ET CHARGES NON RECUPEREES DUES A LA VACANCE)	5
1.3	IMPAYES	6
1.4	CHARGES DE PERSONNEL	6
1.5	FRAIS DE GESTION	8
1.6	MAINTENANCE	8
1.7	CESSIONS	8
	ARTICLE 2 - ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES	9
2.1	PARTICIPATION DE LA BANQUE DES TERRITOIRES	9
2.2	ENGAGEMENTS DU DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS	9
2.3	ENGAGEMENTS DE LA SAC GROUPE HABITAT EN SEINE-SAINT-DENIS	9
2.4	ENGAGEMENTS DE LA CGLLS	10
2.5	PARTICIPATION DE L'ANRU	10
2.6	PARTICIPATION DE L'ETAT	11
III	SYNTHESE DES RESULTATS	12
III.1	AUTOFINANCEMENT COURANT 2022	12
III.2	SIMULATION PREVISIONNELLE 2023 - 2032	13
III.2.1	LES HYPOTHESES RETENUES :	13
III.2.2	LES RESULTATS	14

PROTOCOLE D'AIDE CGLLS 2022

Le patrimoine de Seine-Saint-Denis habitat a connu une transformation importante ces dernières années. Son parc s'est accru de façon significative notamment par le biais de rachat de patrimoine et de fusion. A cela s'ajoute l'intervention massive de l'Office dans l'ANRU1 (15 conventions) qui l'a conduit à réaliser près de 745 M€ d'investissement sur le parc grâce à l'accompagnement de la CGLLS et du Département de la Seine-Saint-Denis.

Néanmoins les enjeux patrimoniaux de SSDH demeurent nombreux sur les années à venir. L'Office, qui compte désormais 33.000 logements, a été amené à renouveler son engagement auprès de l'ANRU, à travers une intervention importante au titre du NPNRU sur 15 nouveaux projets répartis sur plusieurs communes de Seine-Saint-Denis. En parallèle, l'Office prévoit de mener un vaste chantier de rénovation et de modernisation de son parc. Au total le coût des investissements est estimé à plus d'1 milliard d'euros sur les 10 prochaines années.

Dans ce contexte, l'Office a sollicité un nouvel appui de ses partenaires et de la CGLLS, par le biais de la mise en place d'un protocole d'aide, pour l'aider à mener à bien ce programme d'envergure ainsi qu'à maintenir ses équilibres financiers lors de cette phase d'investissement.

Une fragilisation de sa situation financière est anticipée sur les prochaines années, qui devrait se traduire par une impasse en fonds propres, consommés au fil du temps par ces investissements lourds. La capacité d'autofinancement et les ressources propres actuelles de l'Office ne permettent pas de couvrir ces besoins à moyen terme.

En effet, le potentiel financier après mesures internes et mesures patrimoniales est attendu comme étant déficitaire de -112,5 M€ à fin 2028.

Aussi, pour résorber ce déficit, l'Office a sollicité et obtenu des aides externes auprès du Département de la Seine-Saint-Denis qui a octroyé une subvention de 31 M€ sur la période 2019-2026, et de la souscription de 56 M€ de Titres Participatifs par la Banque des Territoires.

Le solde, soit 30,7 M€ sera couvert par une aide de la CGLLS sous forme d'une subvention, objet du présent protocole.

I FAITS MAJEURS 2022

✓ Le bouclage du financement du milliard d'investissement

Les discussions pour la finalisation d'un nouveau protocole avec la Cglls démarrées dès 2021, ont pu aboutir avec la signature d'un protocole en décembre 2022.

Ce protocole, qui nous octroie une aide maximale de 30,7 M€, nous permet de boucler l'équation financière pour réaliser notre milliard d'investissement dans les 10 prochaines années, en complément du soutien du Conseil Départemental à hauteur de 31 M€ et de la souscription par la Banque des Territoires de 56 M€ de nos titres participatifs.

➤ Le patrimoine

Avec la reprise de 948 logements à L'Ile-Saint-Denis auprès de la SEMISO au 1^{er} mars 2022, et la livraison de 74 logements neufs: 59 au Clos Saint Lazare à Stains résidence « les Jardins de Stains », et 15 à Romainville résidence « Adrienne Bolland », l'office compte, au 31 décembre 2022, 33.067 logements gérés contre 32.047 à l'issue de l'exercice précédent.

PROTOCOLE D'AIDE CGLLS 2022

➤ **Le projet stratégique pour la période 2022-2027**

Ce projet stratégique, dénommé « Responsables et Proches », a été adopté par le CA du 30/06/2022.

Après 5 années de transformation profonde, l'Office devrait connaître pour les 5 années qui viennent une période de stabilisation, au moins structurelle.

Cette période sera mise à profit pour consolider les acquis afin de pouvoir tenir les engagements pris auprès de l'Etat, des collectivités et des financeurs dans le cadre du Plan Stratégique Patrimonial (PSP) et de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) mais aussi pour dégager de nouvelles marges de manœuvre qui donneront les moyens de répondre au mieux aux besoins et aux attentes des locataires, et d'aller au bout des ambitions de l'Office en matières patrimoniales, sociales et territoriales.

➤ **La SAC Groupe habitat en Seine-Saint-Denis**

La recomposition des organismes qui comptent moins de 12.000 logements sur le territoire est achevée, et la Société Anonyme de Coordination (SAC) « Groupe Habitat en Seine-Saint-Denis » aura permis d'y participer pleinement en jouant son rôle de pivot puisque la SAC compte 48.300 logements et 6 membres: les coopératives « Les Habitations populaires » et « Domefi » (filiale de CDC Habitat), SSDH (33.000 logements), l'office de Villemomble (1.700 logements), Pantin Habitat (5.400 logements), et l'Oph d'Aubervilliers (8.200 logements) qui l'a rejointe le 04/01/2022.

En 2022, la SAC a mis en place sa gouvernance et est entrée en phase opérationnelle pour exercer ses compétences obligatoires et/ou définies par ses membres.

➤ **La conjoncture économique**

Le contexte de fortes tensions sur les coûts et les délais de livraison (pandémie et guerre en Ukraine) ont eu en 2022 des conséquences financières, notamment sur nos opérations d'investissement.

II SUIVI DU PROTOCOLE

ARTICLE 1ER - ENGAGEMENTS DE SEINE-SAINT-DENIS HABITAT

1.1 LOYERS DES LOGEMENTS

Seine-Saint-Denis habitat s'engage à faire évoluer en valeur la masse des loyers des logements de 2023 à 2028 (hors effet des démolitions, cessions, constructions neuves, rehabilitations-résidentialisations et de la vacance) en tenant compte de l'indice de référence des loyers (IRL), dans la limite des loyers plafonds indexés de chaque programme.

L'engagement dans le protocole commence à compter de 2023, dans la mesure où en 2022 l'augmentation des loyers avait déjà été actée et se montait à +0,42%, correspondant à celle de l'IRL du 2ème trimestre 2021.

PROTOCOLE D'AIDE CGLLS 2022

<i>En K€ courants</i>	2022		Ecart	
	Réalisé	Protocole		
Loyers quittancés logements	138 037	141 269	-3 232	-2,3%

Le montant des loyers quittancés pour les logements est inférieur de -3,2 M€ à ce qui était attendu au protocole, du fait principalement de la vacance supérieure de 1,3 M€, et du décalage dans la reprise du patrimoine de la SEMISO effectif au 1^{er} mars alors que considéré comme l'étant au 1^{er} janvier au protocole.

1.2 VACANCE (PERTES DE LOYERS ET CHARGES NON RECUPEREES DUES A LA VACANCE)

Seine-Saint-Denis habitat s'engage à maintenir les pertes dues à la vacance dans la limite des valeurs suivantes.

<i>En K€ courants</i>	2022		Ecart	
	Réalisé	Protocole		
Pertes loyers / logts vacants	6.193	4.831	+1 362	+28,2%
% des loyers théoriques	4,3%	3,4%		
Charges non récupérées / logts vacants	2.779	1.339	+1 338	+100%

La **vacance courante** ressort à 2,15% contre 1,86% en 2021. Après s'être amélioré ces dernières années, le niveau de vacance courante se détériore à nouveau sous l'effet du démarrage des opérations de démolitions et de réhabilitations lourdes du NPNRU nécessitant des relogements. Aussi un audit du processus attribution va être lancé au 1^{er} semestre 2023 en vue de son optimisation.

La **vacance pour réhabilitation** s'élève à 1,24% des loyers, en hausse par rapport à 2021, et est liée principalement aux réhabilitations des résidences Henry Sellier au Pré-Saint-Gervais, Gagarine et De Gaulle à Romainville et Rue de Paris à Pierrefitte.

La **vacance pour démolition** se monte à 0,87% des loyers, en hausse par rapport à 2021, est liée principalement aux démolitions au Clos Saint- Lazare à Stains, et à celles de De Gaulle et Gagarine à Romainville.

PROTOCOLE D'AIDE CGLLS 2022

1.3 IMPAYES

Seine-Saint-Denis habitat s'engage à réduire le coût des impayés locatifs avec pour objectif les valeurs fixées pour la durée du protocole.

<i>En K€ courants</i>	2022	
	Réalisé	Protocole
Coût des impayés	6.176	3.136
% des loyers totaux Méthode comptable	4,16%	2%

La dotation aux provisions pour créances douteuses, destinée à alimenter la provision réglementaire constituée pour financer les créances locatives admises en non-valeur, se monte à 8.168 k€ et la reprise de provisions à 4.719 k€. La provision se monte à 27.946 k€ à fin 2022, pour 24.142 k€ en 2021, pour un stock de créances douteuses de 38.082 k€ à fin 2022 contre 33.279 k€ fin 2021. Les créances admises en non-valeur se sont élevées quant à elles à 2.727 k€, dont 122 k€ de créances effacées pour surendettement.

D'un point de vue comptable l'impact des impayés 2022 est donc de :

Dotations aux provisions pour créances douteuses :	+8.168 k€
Créances irrécouvrables:	+2.727 k€
Reprises sur provisions pour créances douteuses :	- 4.719 k€
Coût des impayés :	<u>+6.176 k€</u>

soit 4,16 % des loyers pour 2% prévus au protocole.

Le taux d'impayés a ainsi fortement progressé en 2022 du fait de la crise économique et de la hausse du coût de l'énergie.

1.4 CHARGES DE PERSONNEL

Seine-Saint-Denis habitat s'engage à maintenir les frais de personnel non récupérables hors régie dans la limite de valeurs fixées pour la durée du protocole.

<i>En K€ courants</i>	2022		Ecart	
	Réalisé	Protocole		
Frais de personnel	31.431	34.137	-2 706	-7,9%
Correction régie d'entretien	-212	-250	+38	+15,2%
	31.219	33.887	-2 668	-7,9%

PROTOCOLE D'AIDE CGLLS 2022

Au global, les dépenses de personnel non récupérables y compris charges et taxes s'élèvent à 31.219 k€ pour 31.190 k€ en 2021, et représentent 21% des loyers, sous l'effet notamment :

- D'un effectif ETP moyen récupérable et non récupérable rémunéré stable de 721 agents pour 723 en 2021. L'effectif se compose désormais de 28% de fonctionnaires et 72% de salariés.
- D'une masse salariale non récupérable en légère baisse de -239 k€ (-1%) à 19.719 k€ pour 19.958 k€ en 2021 sous l'effet :

- D'impacts sur nos postes avec des créations et des superpositions, réalisations dans le temps des recrutements, nombre de longues maladies, effet de Noria.

Il est à noter qu'en 2022, l'Office a connu un turn-over très élevé de 16%. Ainsi à fin 2022, 50 postes sont en recrutement dont 25 sont des postes de cadres.

Au global sur l'année, 160 recrutements ont été réalisés sur des postes permanents (48 postes ont été pourvus par des recrutements internes, 14 par des salariés en CDD qui ont été transformés en CDI et 98 par des recrutements externes). Parmi les 48 mouvements internes, 28 l'ont été sur des postes de catégorie et/ou niveau équivalent (mobilité horizontale) et 20 sur des postes de catégorie et/ou niveau supérieur (mobilité verticale = promotion).

Sur l'année les effectifs de Seine Saint Denis habitat ont été renforcés par 49 CDD, 3 contrats de professionnalisation et 9 contrats d'apprentissage.

Seine Saint Denis habitat a également recouru à des contrats intérimaires à hauteur de 120 K€ pour maintenir un effectif de conseillers locataires permettant de répondre aux objectifs de prise d'appels.

- De revalorisations indemnitaires et de la hausse du point d'indice à hauteur de +3,5% (traitement de base) en juillet pour la fonction publique, et d'une augmentation moyenne des CDI de +1,9%,
 - D'un versement d'une prime exceptionnelle de pouvoir d'achat d'un montant de 700 k€ versée en 2 fois.
- Des taxes de personnel stables à 3.427 k€, dont 2.034 k€ de taxe sur les salaires.
 - Des charges sociales en hausse de +441 k€ (+7%) à 6.868 k€.
 - De l'intéressement en hausse de +308 k€ (+57%) à 848 k€ (hors forfait social)
 - D'autres charges de personnel en baisse de -536 k€ (-48%) à 570 k€.

L'écart de 2,6 M€ entre le montant inscrit au protocole et le réalisé s'explique principalement par le fait que nous avons considéré au protocole que les 50 postes vacants à fin 2022 auraient été pourvus en cours d'année 2022.

PROCOLE D'AIDE CGLLS 2022

1.5 FRAIS DE GESTION

Seine-Saint-Denis habitat s'engage à maintenir les frais de gestion dans la limite de valeurs fixées pour la durée du protocole.

<i>En K€ courants</i>	2022		Ecart	
	Réalisé	Protocole		
Frais de gestion	15.991	15.748	+243	+1,5%
% des loyers totaux	10,6%	10,2%		

Les frais de gestion (hors cotisation Cglls) sont conformes au montant attendu au protocole.

1.6 MAINTENANCE

Seine-Saint-Denis habitat s'engage à maintenir ses dépenses de maintenance (maintenance courante y compris régie et gros entretien) au niveau des montants fixés pour la durée du protocole.

<i>En K€ courants</i>	2022		Ecart	
	Réalisé	Protocole		
Maintenance totale	29.059	28.258	+801	+2,8%
En €/logt		841		

Après avoir fortement progressées de 27% entre 2019 et 2021, soit une progression de plus de 7 M€, les dépenses de maintenance (entretien courant et gros entretien) ont pu être contenues en 2022 à un niveau supportable budgétairement pour se monter à 29.059 k€ (-4.431 k€), mais restent malgré tout supérieures de +2,8% par rapport à celles attendues au protocole.

Le patrimoine de l'office est ancien (50 ans de moyenne) et présente de forts enjeux de mise à niveau technique. Les interventions en gros entretien et en maintenance ne suffisent plus à garantir le confort et le bon fonctionnement de nos résidences au quotidien, mais doivent rester à un niveau élevé en attendant la remise en état et aux normes de confort actuel de notre patrimoine au travers des opérations de rénovation d'ensemble de nos résidences.

1.7 CESSIONS

Seine-Saint-Denis habitat s'engage à réaliser les cessions de fonciers et de droits de réservation pour un montant global de 8.824 k€ sur la durée du protocole.

Pour 2022, des cessions de foncier ont été faites à hauteur de 4.233 k€. Elles étaient de 346 k€ en 2021, soit un cumulé de 4.579 k€.

ARTICLE 2 - ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

2.1 PARTICIPATION DE LA BANQUE DES TERRITOIRES

Seine-Saint-Denis habitat bénéficie d'un accord de souscription par la Banque des Territoires de titres participatifs à hauteur de 56 M€.

Une première tranche de 30 M€ a été versée en 2021. Le versement de la 2^{ème} tranche de 26 M€ a été effectuée en décembre 2022, conformément au protocole.

<i>En K€ courants</i>	2022		Ecart
	Réalisé	Protocole	
Titres participatifs BDT (annuel)	26.000	26.000	0
Titres participatifs BDT (cumulé)	56.000	56.000	0

2.2 ENGAGEMENTS DU DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS

Le Département de Seine-Saint-Denis a validé un concours financier de 31 M€ pour accompagner Seine-Saint-Denis habitat dans la réalisation de ses investissements.

<i>En K€ courants</i>	2022		Ecart
	Réalisé	Protocole	
Département de Seine Saint Denis (subventions annuelles)	3.000	3.000	0
Département de Seine Saint Denis (subventions cumulées)	8.000	8.000	0

Le département a tenu ses engagements liés au protocole.

2.3 ENGAGEMENTS DE LA SAC GROUPE HABITAT EN SEINE-SAINT-DENIS

La Société de Coordination Groupe Habitat en Seine-Saint-Denis s'engage à tout mettre en œuvre pour faire respecter les mesures du présent protocole, dans le cadre de la mutualisation

PROCOLE D'AIDE CGLLS 2022

de moyens et compétences, et la démarche de structuration des éléments induits par le cadre réglementaire prévus par le Loi ELAN.

2.4 ENGAGEMENTS DE LA CGLLS

Dans le cadre du protocole, la CGLLS s'engage à verser à Seine-Saint-Denis habitat des subventions pour un montant maximum de 30,7 M€ selon un calendrier s'étalant sur les années 2023-2029.

<i>En K€ courants</i>	Au titre de 2022 Versées en 2023		Ecart
	Réalisé	Protocole	
CGLLS (aide annuelle)		3.070	
CGLLS (aide cumulée)		3.070	

Le versement au titre de 2022 ne sera effectué en 2023 qu'après validation par les instances de la CGLLS du présent rapport.

Le montant de l'aide annuelle est défini en fonction des versements du Département de la Seine-Saint-Denis, et de la réalisation effective du programme d'investissement inscrit dans le protocole.

2.5 PARTICIPATION DE L'ANRU

L'ANRU prévoit de participer au financement des opérations d'investissement dans le respect de montants et d'un calendrier prévisionnel s'étalant sur les années 2023-2029.

<i>En K€ courants</i>	Au titre de 2022 Versées en 2023		Ecart
	Réalisé	Protocole	
Subventions ANRU (annuel)		9.553	
Subventions ANRU (cumul)		9.553	

Depuis la signature du protocole, des évolutions notables sur les différentes conventions NPNRU qui dataient de 2018 à 2021 ont été actées au travers de nouveaux Comités d'Engagements qui se sont tenus en 2022/2023. Ces variations qui se montent à +14% ont été intégrées à cette mise à jour et représentent au global un surcoût de 88 M€, financé par 16 M€

PROTOCOLE D'AIDE CGLLS 2022

de fonds propres, 22 M€ de subvention ANRU, et le solde par emprunts (cf Annexe II). Les principales variations sont les suivantes :

- Gagarine à Romainville, +22 M€ financés par 3 M€ de fonds propres supplémentaires et 1M€ de subvention ANRU supplémentaires. Cette hausse est principalement liée à la reconstitution en pleine propriété de 246 logements, contre 220 (dont 87 en ULS) prévu au protocole conformément au CE de l'ANRU de 12/2018.
- L'abreuvoir à Bobigny : +8 M€ de travaux par rapport au CE de l'ANRU de 11/2019, financés par 1 M€ de fonds propres supplémentaires et 10 M€ de subvention ANRU supplémentaires au titre de l'excellence de notre projet. Cette variation correspond à des travaux de réhabilitation/restructuration et résidentialisation plus ambitieux pour justifier de l'excellence du projet, et au fait que nous reconstituons 89 logements de moins (129 logements dont 100 ULS contre 218 dont 100 ULS).
- Lurçat à Stains (CE ANRU 06/2023): +17 M€ financés par 2 M€ de fonds propres supplémentaires et 11M€ de subvention ANRU supplémentaires avec l'intégration de la réhabilitation-résidentialisation de 497 logements à l'ANRU.
- La Noue Caillet à Bondy : +14 M€ de travaux avec -2 M€ de fonds propres et 1 M€ de subvention ANRU supplémentaires liés à la démolition et reconstruction de 30 logements supplémentaires pour passer à 187 logements contre 157 prévus au protocole conformément au CE de l'ANRU de 11/2019.
- Clos Saint Lazare à Stains : +13 M€ de travaux avec 5 M€ de fonds propres et 1 M€ de subvention ANRU supplémentaires liés la reconstruction de 39 logements supplémentaires pour passer à 169 logements contre 130 prévus au protocole conformément au CE de l'ANRU de 08/2019.

Ces 88 M€ de hausse de coûts d'opérations se répartissent principalement en +50 M€ pour les constructions neuves et +32 M€ pour les réhabilitations.

Nous avons fait le choix d'être prudents sur le coût moyen d'un logement neuf en retenant un montant de 230 k€/ logement avec 63 k€ de fonds propres/logement nécessaires pour équilibrer l'exploitation, conformément à une opération livrée récemment, alors que sur les dernières années avant les crises COVID, énergétiques et la guerre en Ukraine, nous étions sur 170 k€/ logement avec 30 k€ de fonds propres/logement.

2.6 PARTICIPATION DE L'ETAT

L'Etat, représenté par le Préfet du Département de Seine-Saint-Denis, apportera au bailleur les subventions d'investissements indiquées dans les plans de financement à la livraison des opérations.

III SYNTHÈSE DES RESULTATS

III.1 AUTOFINANCEMENT COURANT 2022

SYNTHÈSE DES RESULTATS 2022	REEL 2022	CGLLS 2022	ECARTS
Loyers théoriques logements	144 233 532	156 250 000	-12 016 468
Pertes de loyers / vacants	-3 162 852	-4 831 000	1 668 148
Pertes de loyers / démol	-3 034 000		-3 034 000
Loyers quittancés logements	138 036 680	141 269 000	-3 232 320
Autres loyers	14 262 353	12 475 000	1 787 353
Total loyers	152 299 033	153 744 000	-1 444 967
Autres produits	3 606 216	6 722 000	-3 115 784
Marges sur autres activités anru ingénierie	323 000		323 000
Produits financiers	1 698 816	400 000	1 298 816
Produits courants	157 927 065	160 866 000	-2 938 935
Annuités patrimoine de référence	-26 900 840	-26 585 000	-315 840
Total annuités emprunts locatifs	-26 900 840	-26 585 000	-315 840
<u>Solde après annuités</u>	<u>131 026 226</u>	<u>134 281 000</u>	<u>-3 254 774</u>
TFPB	-25 842 848	-25 835 000	-7 848
<u>Solde après annuités et TFPB</u>	<u>105 183 378</u>	<u>108 446 000</u>	<u>-3 262 622</u>
Maintenance courante	-14 627 847		-14 627 847
Gros entretien	-14 430 661		-14 430 661
Maintenance du parc (y compris régie)	-29 058 508	-28 258 000	-800 508
<u>Solde après annuités TFPB et maintenance</u>	<u>76 124 870</u>	<u>80 188 000</u>	<u>-4 063 130</u>
Frais de personnel	-31 430 896	-34 137 000	2 706 104
Correction régie d'entretien	212 440	250 000	-37 560
Frais de gestion	-19 722 996	-19 561 000	-161 996
Charges non récupérées	-2 776 190	-1 339 000	-1 437 190
Intérêts des autres emprunts	-307 306	-1 009 000	701 694
Coût des impayés	-6 175 592	-3 136 000	-3 039 592
Autofinancement courant	15 924 331	21 256 000	-5 331 669
en % des loyers	10,73%	13,83%	
Taux moyen de vacance	2,15%	3,10%	

L'autofinancement courant 2022 se monte à 15.924 k€, soit 11% des loyers, et nous permet de couvrir la totalité de nos travaux de remplacements de composants s'élevant à 7.454 k€. Le solde, soit 8.470 k€ vient conforter nos fonds propres nécessaires aux futurs investissements.

Son niveau est inférieur de -5 M€ à celui attendu au protocole du fait principalement de :

- Dégradations : -11 M€ dont :
 - Loyers des logements -3,2 M€
 - Autres produits -2,8 M€ (CEE, RMO)
 - Maintenance -0,8 M€
 - Charges récupérables non récupérées : -1,4 M€
 - Impayés : -3 M€

PROTOCOLE D'AIDE CGLLS 2022

- Améliorations : +5,7 M€ dont :
 - Frais de personnel : +2,7 M€
 - Autres loyers : +1,8 M€ (commerces, SLS)
 - Produits financiers : +1,3 M€

III.2 SIMULATION PREVISIONNELLE 2023 - 2032

III.2.1 Les hypothèses retenues :

	PROTOCOLE	SIMULATION 2022
Loyers, IRL	1,50%	1,80% en 2028
Inflation	1,50%	1,80% en 2026
ICC	1,60%	1,90% en 2027
Vacance	1,50% en 2028	1,80% en 2030
Impayés	1,35% en 2028	1,35% en 2029
Frais de gestion	1,60%	1,90% en 2028
Frais de personnel	1,90%	2,2% en 2028
TFPB	2,30%	2,60% en 2028
Maintenance	1,60%	1,90% en 2028
Taux livret A	0,90% (marge 0,6)	1,50% en 2028 (marge 0,6)

Les hypothèses de taux retenues dans notre simulation 2022 sont celles fournies par la CGLLS en octobre 2022 détaillées année par année ci-dessous et synthétisée à horizon moyen terme ci-dessus, à l'exception des frais de personnel où nous avons retenu inflation +0,4% conformément au protocole initial, au lieu de l'inflation +0,1%, pour essayer de nous rendre plus attractif à l'extérieur et équitable en interne et aussi afin de résorber le nombre important de poste à pourvoir qui pèse sur les équipes en place, et nous retarde dans l'avancée du programme d'investissements.

PROTOCOLE D'AIDE CGLLS 2022

	Rappel des hypothèses 2021	Hypothèses 2022 actualisées							
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 et +
Inflation	1,5 %	1,6 %	5,4 %	4,5 %	2,5 %	2,0 %	1,8 %	1,8 %	1,8 %
ICC	1,6 %	4,7 %	7,2 %	2,5 %	2,2 %	2,1 %	2,0 %	1,9 %	1,9 %
Hausse des loyers (IRL)	0,42 % en 2022 1,5 % à partir de 2023	0,66 %	0,42 %	3,6 %	3,5 %	3,4 %	2,2 %	1,9 %	1,8 %
Taux du Livret A (TLA)	1 % en 2022 0,9 % à partir de 2023	0,5 %	1,4 %	3,3 %	2,6 %	2,1 %	1,8 %	1,6 %	1,5 %
Écart IRL-TLA	- 0,58 pt en 2022 + 0,6 pt à partir de 2023	+ 0,16 pt	- 0,98 pt	+ 0,3 pt	+ 0,9 pt	+ 1,3 pt	+ 0,4 pt	+ 0,3 pt	+ 0,3 pt
Rémunération de la trésorerie	Égale au TLA	Égale au TLA							
Charge de Personnel	1,6 %	Inflation + 0,1 pt							
Frais de gestion et autres charges	1,6 %	Inflation + 0,1 pt							
Dépenses de maintenance et de gros entretien	1,6 %	Inflation + 0,1 pt							
TFPB pour les logements soumis ¹	2,3 à 2,5 %	Inflation + 0,8 à 1,0 pt							
Réduction de loyer de solidarité (RLS)	1,3 Mds€ en 2022 1,5 Mds€ à partir de 2023	1,3 Mds€ en 2022 et 2023 1,5 Mds€ à partir de 2024							

III.2.2 Les résultats

Les résultats prévisionnels établis avec les hypothèses exposées ci-dessus figurent en annexe I. L'année 2023 est conforme au budget de l'Office voté au BP.

En terme d'exploitation courante, l'autofinancement courant qui mesure la capacité financière de l'office à dégager un excédent d'exploitation après remboursement de ses annuités d'emprunts, c'est-à-dire le montant de fonds propres qu'il va pouvoir verser au potentiel financier pour financer ses investissements, reste à un niveau acceptable sur les 10 prochaines années, même si sur la période 2022-2030 il se dégrade de -5 M€.

Le potentiel financier, quant à lui, se dégrade et devient négatif à partir de 2027 avec un creux à -51 M€ en 2029 du fait à la fois de la baisse de l'autofinancement, mais aussi et surtout du surcoût du programme d'investissement qui progresse de +131 M€ nécessitant +35 M€ de fonds propres supplémentaires, répartis principalement entre :

PROTOCOLE D'AIDE CGLLS 2022

- +88 M€ pour les opérations du NPNRU portant le total à 716 M€ en hausse de +14% par rapport au protocole, avec un besoin en fonds propres supplémentaire de +16 M€ et des subventions ANRU supérieures de +22 M€.
- +31 M€ pour les réhabilitations hors ANRU avec des interventions plus lourdes pour 14 programmes passant d'un coût moyen de 26 k€/logt à 39 k€/logt, et nécessitant +8 M€ de fonds propres supplémentaires.

Les raisons de ces hausses de coût sont multiples :

- La progression importante des coûts de travaux du fait des crises sanitaire et énergétique et de la guerre en Ukraine, des normes environnementales plus exigeantes et donc plus coûteuses. L'index du bâtiment BT01 tous corps d'état a ainsi progressé de +6% en 2022, tout comme l'inflation, l'ICC (indice du coût de la construction) a quant à lui progressé +9% en 2022, à comparer à des coûts d'opérations estimés en 2021.
- Des estimations de travaux de réhabilitation qui s'avèrent sous-estimées en phase d'études.
- Dans le neuf, outre le coût de la construction, les évolutions défavorables des marges locales qui baissent les loyers et nécessitent plus de fonds propres pour équilibrer nos opérations.

En termes de calendrier de réalisation des travaux, nous avons pris du retard par rapport à ce qui était anticipé dans le protocole car, outre des appels d'offres infructueux liés aux surcoûts, nous sommes également confrontés à de grandes difficultés de recrutement, notamment pour ce qui concerne les chargés d'opérations.

En K€

Patrimoine locatif logts et Structures Collectives	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	TOTAL
Livraisons		53	3	105	301	687	185	0	0	0	0	0	1 334
- Ventes		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Démolitions		- 67	- 198	- 365	- 164	- 194	- 408	- 132	0	0	0	0	- 1 528
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	33 105	33 091	32 896	32 636	32 773	33 266	33 043	32 911					

Exploitation	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	TOTAL
Loyers patrimoine de référence Theorique lgts	154 824	161 158	166 798	172 469	176 264	179 613	182 846	186 137	189 487	192 898	196 370	199 905	2 003 943
Structures collectives	1 266	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	13 200
Autres	9 073	8 105	8 502	8 471	8 621	8 774	8 860	8 955	9 042	9 130	9 219	9 309	96 989
Impact des Ventes et Démolitions		- 87	- 824	- 1 952	- 3 679	- 4 744	- 5 989	- 7 768	- 8 338	- 8 488	- 8 641	- 8 797	- 59 307
Impact des Travaux		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des Opérations nouvelles (y cis lots annexes)		129	317	725	1 837	4 919	8 159	8 481	8 634	8 789	8 947	9 108	60 045
Perte de loyers / vacance logements	- 6 193	- 7 114	- 9 011	- 10 154	- 10 619	- 10 194	- 9 113	- 7 056	- 6 753	- 5 973	- 6 080	- 6 190	- 88 255
Total loyers quittancés avant RLS (logts, Struct co et annexes)	158 970	163 391	166 982	170 759	173 624	179 567	185 962	189 949	193 272	197 556	201 016	204 536	2 026 614
Total RLS	- 6 667	- 6 891	- 7 184	- 7 244	- 7 297	- 7 461	- 7 643	- 7 704	- 7 752	- 7 836	- 7 864	- 8 005	- 82 882
Total loyers quittancés nets de RLS (logts, Struct co et annexe)	152 303	156 500	159 798	163 515	166 326	172 106	178 319	182 245	185 521	189 720	193 152	196 531	1 943 732
Annuités Patrimoine de référence	- 26 354	- 26 853	- 28 909	- 28 199	- 27 936	- 27 476	- 27 544	- 27 514	- 27 256	- 27 053	- 27 109	- 27 041	- 302 890
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des Travaux & Renouvl de Composants		- 1 770	- 3 886	- 6 106	- 11 115	- 13 751	- 14 333	- 15 987	- 16 348	- 16 631	- 16 931	- 20 499	- 137 358
Annuités des Opérations nouvelles		- 290	- 873	- 1 767	- 3 448	- 5 831	- 6 274	- 6 358	- 6 354	- 6 350	- 6 346	- 6 343	- 50 232
Total annuités emprunts locatifs	- 26 354	- 28 913	- 33 668	- 36 072	- 42 499	- 47 057	- 48 150	- 49 859	- 49 958	- 50 034	- 50 386	- 53 883	- 490 480
TFPB	- 25 843	- 27 575	- 28 429	- 29 089	- 29 546	- 30 221	- 30 859	- 31 415	- 32 158	- 33 003	- 33 870	- 34 760	- 340 925
Maintenance du parc (y compris régie)	- 29 059	- 28 445	- 29 501	- 28 991	- 28 800	- 28 512	- 28 514	- 28 505	- 28 485	- 29 041	- 29 608	- 30 186	- 318 588
Couts des Impayés	- 6 193	- 4 348	- 3 965	- 4 058	- 4 128	- 4 273	- 3 542	- 3 621	- 2 580	- 2 639	- 2 687	- 2 735	- 38 577
Charges non récupérées	- 2 779	- 2 444	- 3 019	- 3 401	- 3 557	- 3 415	- 3 053	- 2 364	- 2 262	- 2 001	- 2 037	- 2 074	- 29 627
Marge brute locative	62 076	64 774	61 216	61 903	57 796	58 628	64 201	66 481	70 077	73 002	74 563	72 894	725 536
Marge brute des autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personnel (corrige du personnel de régie)	- 31 219	- 36 001	- 35 560	- 36 353	- 37 152	- 37 970	- 38 805	- 39 659	- 40 531	- 41 423	- 42 334	- 43 265	- 429 053
Frais de gestion, autres charges et autres charges financières	- 16 846	- 19 935	- 18 709	- 17 653	- 17 917	- 18 186	- 18 460	- 18 741	- 19 027	- 19 317	- 19 605	- 19 899	- 207 450
Production immobilisée	1 370	2 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	14 500
Autres produits courants	2 574	3 217	3 101	2 859	2 847	2 831	2 805	2 765	2 665	2 665	2 665	2 665	31 085
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 3 731	- 4 563	- 4 689	- 4 689	- 4 689	- 4 689	- 4 689	- 4 689	- 4 689	- 4 689	- 4 689	- 4 689	- 51 453
Produits financiers	1 699	1 800	1 500	1 000	500	100	100	100	100	100	100	100	5 500
Autofinancement courant	15 923	11 792	8 358	8 568	2 885	2 215	6 152	7 257	9 594	11 338	11 700	8 806	88 665
Eléments exceptionnels d'autofinancement	3 900	5 102	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	30 102
Autofinancement net	19 823	16 894	10 858	11 068	5 385	4 715	8 652	9 757	12 094	13 838	14 200	11 306	118 767

Evolution structure financière	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	TOTAL
Autofinancement net		16 894	10 858	11 068	5 385	4 715	8 652	9 757	12 094	13 838	14 200	11 306	118 767
Remboursement emprunts non locatifs		- 1 293	- 1 325	- 1 354	- 1 383	- 1 412	- 1 441	- 1 470	- 1 499	- 1 528	- 1 560	- 1 590	- 15 855
Produits de cession		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en travaux		- 22 836	- 38 228	- 29 453	- 84 303	- 46 418	- 17 164	- 25 149	- 7 629	- 9 509	- 8 112	- 11 955	- 300 756
Fonds propres investis en démolitions		130	- 4 016	- 2 795	- 2 306	- 376	- 444	- 455	0	0	0	0	- 10 262
Fonds propres investis en opérations nouvelles		- 2 349	- 1 452	- 5 604	- 20 330	- 35 423	- 10 268	0	0	0	0	0	- 75 426
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		6 942	8 441	11 048	11 284	1 183	1 312	2 234	- 831	- 855	- 2 219	- 923	37 615
Potentiel financier à la livraison 31/12	198 199	195 688	169 965	152 876	61 222	- 16 509	- 35 863	- 50 945	- 48 810	- 46 864	- 44 555	- 47 717	
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	11 436	11 436	11 436	11 436	11 436	11 436	11 436	11 436	11 436	11 436	11 436	11 436	
Dépôts de Garantie	11 077	11 073	10 992	10 928	10 997	11 262	11 158	11 105	11 105	11 105	11 105	11 105	
FdR long terme à la livraison 31/12	220 712	218 197	192 393	175 240	83 655	6 189	- 13 269	- 28 404	- 26 269	- 24 323	- 22 014	- 25 177	

Ratios	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033
Annuités % loyers	17,3%	18,5%	21,1%	22,1%	25,6%	27,3%	27,0%	27,4%	26,9%	26,4%	26,1%	27,4%
Taux de vacance moyen (perte de loyers sur logts vacants)	4,0%	4,4%	5,4%	5,9%	6,1%	5,7%	4,9%	3,8%	3,6%	3,1%	3,1%	3,1%
Autofinancement net en % des produits d'activités et financiers	12,8%	10,6%	6,7%	6,7%	3,2%	2,7%	4,8%	5,3%	6,5%	7,3%	7,3%	5,7%
FDR long terme en €/logt et equiv logts	6 667	6 594	5 849	5 370	2 553	186	- 402	- 863	- 798	- 739	- 669	- 765

VARIATION COUT D'OPERATIONS ENTRE MAJ VISIAL 06 2023 ET PROTOCOLE CGLLS

	VILLE	OPERATION	Coût des opérations	Fonds propres	ANRU	AVIS CE ANRU PROTOCOLE
NPNRU	STAINS	ANDRE LURCAT	16 752 937	1 588 967	11 480 137	-
NPNRU	EPINAY	ILOT DU MARCHE	733 333	257 600	0	20/01/2020
NPNRU	BOBIGNY	ABREUVOIR	8 172 990	1 261 913	10 468 386	28/11/2019
NPNRU	BONDY	NOUE CAILLET	14 009 719	-1 582 423	711 747	07/11/2019
NPNRU	EPINAY	ORGEMONT	846 916	194 720	0	20/01/2020
NPNRU	ILE ST DENIS	MARCEL PAUL / MARCEL CACHIN	4 010 440	1 899 315	-2 071 289	13/07/2021
NPNRU	LA COURNEUVE	MDF / MUSSET / TOUR LECLERC	7 822 482	4 790 479	-704 217	21/06/2021
NPNRU	ROMAINVILLE	GAGARINE	22 369 072	3 324 848	961 909	07/12/2018
NPNRU	STAINS	LA PRETRESSE	1 158 620	400 814	201 149	07/08/2019
NPNRU	STAINS	CLOS CSL	12 511 954	4 935 369	527 194	07/08/2019
NPNRU	BOBIGNY	CHEMIN VERT	0	-1 000 000	0	28/11/2019
NPNRU	BLANC MESNI	BOURNONVILLE	0	0	0	28/06/2021
NPNRU	BOBIGNY	PAUL ELUARD	0	0	0	28/11/2019
NPNRU	NEUILLY SUR VAL	COTEAU	0	0	0	28/05/2019
NPNRU			88 388 461	16 071 602	21 575 017	
Total NPNRU visial 06/23			715 863 359			14%
HORS ANRU			30 535 394	8 202 147	0	
AUTRES PROGRAMMES EN FINALISATION			3 372 844	2 884 502	-89 753	
REHAB	PAVILLONS	BERTHIE ALBRECHT	720 000	216 000		
RESID	MONTFERME	PICASSO (B4E)	203 452	203 452		
OPERATIONS NOUVELLES NON PREVUES AU PROTOCOLE			923 452	419 452	0	
REHAB	BLANC MESNI	LES 4 TOURS 3 1/2	5 950 000	1 785 000		
REHAB	BLANC MESNI	LES 4 TOURS 3 2/2	5 900 000	1 770 000		
RESID	BLANC MESNI	LES 4 TOURS 3	2 346 268	2 346 268		
OPERATIONS NON PREVUES AU PROTOCOLE CAR >2028			14 196 268	5 901 268	0	
REHAB DT PREVUES A CGLLS ET PASSEES EN RC			-17 370 000	-5 211 000	0	
DEVELOPPEMENT AUTORISE			10 724 957	6 448 800	-2 400	
VARIATION VISIAL 06/2023 vs CGLLS			130 771 376	34 716 771	21 482 864	
COMPOSANTS	2021-2030		155 000	155 000		
VARIATION VISIAL 06/2023 vs CGLLS yc Composants			130 926 376	34 871 771	21 482 864	