

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le 17 mai 2019 à 10 h 00, le Conseil d'Administration d'habitat 76 s'est réuni sous la présidence de M. Pascal MARTIN, Président d'habitat 76, et a pris acte du rapport suivant :

(N°15 de l'Ordre du Jour)

- ANALYSE PRÉVISIONNELLE FINANCIÈRE À 10 ANS - ÉVOLUTION – COMMUNICATION.-

Lors de votre séance du 18 janvier 2019, vous avez adopté le rapport du budget pour l'exercice 2019, dans lequel l'analyse prévisionnelle financière à 10 ans vous a été présentée, tenant compte de plusieurs hypothèses, notamment des évolutions de la réduction de loyer solidarité (RLS) et des cotisations à la CGLLS.

Le 25 avril 2019, le Premier Ministre, le Président de l'Union Sociale pour l'Habitat et les Présidents des Fédérations ont signé un accord portant sur les conclusions de la "clause de revoyure" pour le logement social pour la période 2020-2022, consistant à :

- Limiter pour 3 ans l'impact sur l'exploitation des organismes Hlm à 950 millions par an, à travers :
 - une baisse des APL, compensée par les organismes Hlm, pour les locataires du parc social de 1,3 milliard d'euros (au lieu de 1,5) ;
 - une baisse des cotisations des organismes Hlm au Fonds national des aides à la pierre pour 300 millions d'euros par an ;
 - des remises, à hauteur de 50 millions d'euros par an sur les intérêts de la dette des organismes Hlm auprès de la Caisse des Dépôts (Banque des Territoires).
- Ramener le taux de TVA à 5,5% sur les logements financés en PLAI, sur les opérations menées dans le cadre de l'ANRU et pour les acquisitions-améliorations de logements financées en PLUS ;
- Diverses mesures financières de soutien au secteur : aides à la démolition en zones détendues, titres participatifs, allongement des prêts fonciers en zones tendues...
- Pérenniser le dispositif de « logements accompagnés » lancé en 2014 par le Mouvement Hlm et développer l'accompagnement social des locataires les plus fragiles.

L'analyse prévisionnelle financière à 10 ans a été actualisée en conséquence:

- dans un premier temps, à partir des éléments de l'arrêté des comptes 2018 (tenant compte des deux nouvelles périodes ouvertes pour la valorisation des CEE et du prolongement de 2 ans des abattements de TFPB pour les logements en QPV soit :

Actualisation avec les éléments de l'arrêté des comptes 2018 (+16M€) :
Dont + 4.3 M€ issus des comptes 2018
Dont + 9 M€ issus de la valorisation des CEE de 2021 à 2026 de 1.5M€/an
Dont + 2.7 M€ issus des abattements de TFPB en QPV (reconduction jusqu'en 2022)

en date du 20/05/2019 ; REFERENCE ACTE : 17052019_14,
dans un second temps, en y intégrant les effets de la clause de revoyure sur la RLS et la CGLLS,
soit :

Impacts de la clause de revoyure (+5 M€) :

Dont + 3 M€ issus de la RLS (- 1M/an de 2020 à 2022)

Dont + 2 M€ issus de la baisse des cotisations CGLLS (-0.7M€/an avant application de l'inflation)

Au global, la situation financière s'améliore de +21 M€ à fin 2027, comme exposé ci-dessous à partir du prévisionnel présenté lors de votre séance de janvier 2019, tenant compte d'une injection de fonds propres de 25% pour le neuf et de 17% en moyenne pour la réhabilitation, et de la vente de 130 logements dès 2019 :

Autofinancement de l'exploitation courante	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Budget 2019	15 793	14 659	9 109	10 227	- 546	- 352	- 1 054	- 949	- 1 835	314	1 778	
en %	12,1%	11,4%	6,9%	7,8%	-0,4%	-0,3%	-0,8%	-0,7%	-1,3%	0,2%	1,2%	
Arrêté des comptes 2018		14 647	11 593	9 640	1 777	2 541	176	305	- 614	1 483	1 442	935
en %		11,5%	8,8%	7,3%	1,3%	1,8%	0,1%	0,2%	-0,4%	1,0%	1,0%	0,6%
Arrêté des comptes 2018 avec impacts sur RLS et CGLLS		16 647	11 593	11 217	3 363	4 135	214	343	- 575	1 523	1 482	975
en %		11,5%	8,8%	8,5%	2,5%	3,0%	0,2%	0,2%	-0,4%	1,0%	1,0%	0,6%
Autofinancement net	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Budget 2019	21 390	19 744	20 871	18 629	8 598	7 459	2 422	2 744	- 1 376	990	2 219	
en %	15,9%	14,9%	15,5%	13,8%	6,2%	5,3%	1,7%	1,9%	-0,9%	0,7%	1,4%	
Arrêté des comptes 2018		20 280	23 355	18 042	10 921	10 352	3 652	3 998	- 155	2 159	1 883	1 593
en %		15,4%	17,4%	13,4%	7,9%	7,3%	2,5%	2,7%	-0,1%	1,4%	1,2%	1,0%
Arrêté des comptes 2018 avec impacts sur RLS et CGLLS		20 280	23 355	19 619	12 507	11 946	3 690	4 036	- 116	2 199	1 923	1 633
en %		15,4%	17,4%	14,5%	9,0%	8,4%	2,6%	2,8%	-0,1%	1,5%	1,2%	1,0%
Potentiel Financier	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Budget 2019	- 5 779	992	14 167	18 698	23 988	29 462	33 148	38 269	40 166	44 739	50 764	
Arrêté des comptes 2018		16 246	20 044	29 157	36 606	41 521	47 022	53 071	55 977	61 505	66 976	72 374
Arrêté des comptes 2018 avec impacts sur RLS et CGLLS		16 246	20 044	30 734	39 770	46 279	51 818	57 905	60 850	66 418	71 929	77 367

Pour rappel, la baisse significative de l'autofinancement net à partir de 2023 est due à la non prise en compte des dégrèvements de TFPB, conjuguée à la baisse des CEE, du fait du manque de visibilité.

A ce stade, il n'a pas été tenu compte des autres dispositions dont la remise des intérêts de prêts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts (Banque des Territoires) par manque d'informations, mais dont l'économie est estimée à 150K€/an, (soit 2.5% de remise d'intérêts), ce qui contribuera à l'amélioration de la structure financière de l'Office, et lui permettra de poursuivre sa politique d'investissement aux côtés des collectivités, notamment dans le cadre de la future convention d'utilité sociale.

Je vous remercie de bien vouloir me donner acte de cette communication.

Pour extrait certifié conforme,
Le Directeur Général,

Le Président,
Pascal MARTIN