

## POINT N°6

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 05 JUIN 2024

### EXPOSÉ DES MOTIFS

---

**Objet : Plan d'exploitation à Moyen Terme (PMT) – 2023-2032.**

Notre organisme réalise régulièrement un Plan d'exploitation à Moyen Terme (10 ans) nous permettant de projeter la situation financière, ainsi que d'ajuster la gestion, et les décisions patrimoniales. Nous nous basons sur le dernier bilan et le dernier budget approuvés par le Conseil d'administration pour ensuite projeter les dix années d'exploitation.

Au surplus, dans le cadre de sa mission d'autocontrôle des organismes, convenue avec les services de l'Etat et de la Caisse des Dépôts, notre fédération professionnelle est destinataire annuellement de ces documents.

Nous sommes également amenés à transmettre ce document à la Caisse des Dépôts, ainsi qu'aux organismes financiers qui sont amenés à nous prêter des fonds.

Pour la réalisation de cette simulation financière, en dehors d'autres détails techniques, nous retenons des hypothèses particulières et d'autres générales :

Hypothèses particulières :

- Prise en compte des différentes opérations patrimoniales (construction, réhabilitations, démolitions, vente) en cours ou projetées.
- 45 logements neufs / an (18% fonds propres, 2% subventions, 80% emprunts), 205 K€ / logement.
- 15 ventes de logements / an en 2024/2025, puis 10 / an (130 K€ de plus-value moyenne).
- Gros travaux selon Plan Stratégique du Patrimoine (partiel).

Hypothèses générales : (consensus Etat, CGLLS, Caisse des Dépôts, Fédération des OPH).

- Inflation : De 4,8% (2023) à 2% (à partir de 2027)
- Variation ICC : De 5,2% (2023) à 2,3% (à partir de 2028)
- Variation IRL : 3,5% (jusqu'en 2025) puis 2% (jusqu'en 2028)
- Taux Livret A : 3% (2023-2024) puis 2,7% (2025), 2,3% (2026) et 2% (à partir de 2027)
- Rémunération Trésorerie : 3% en 2023-2024, puis progressivement 2% en 2027-2032.

Ainsi, en fonction de ces hypothèses, nous disposons d'un tableau récapitulatif, ci-joint, qui montre bien l'évolution de la structure financière de l'organisme par rapport aux engagements qu'il a pris ou souhaite prendre. Cela permet au Conseil d'administration de pouvoir mesurer l'impact des actions patrimoniales que l'organisme est en mesure de supporter, et, ainsi, de prendre les décisions appropriées.

Concernant le Plan à Moyen Terme qui vous est proposé, sur la période, avec les différentes opérations réalisées ou engagées, nous relevons une **stabilité de l'endettement** exprimé par le ratio Annuité/loyers qui part de 34,5 % en 2022 pour terminer à 37,08% en 2032, avec un pic à 41,26% en 2027. L'attention a été pour nous de ne pas trop dépasser le cap de 40 % pour laisser des possibilités financières à notre organisme afin de maintenir et d'entretenir le patrimoine existant.

**L'autofinancement** qui mesure notre équilibre d'exploitation, et dont nous devons nous attacher à ce qu'il soit, en moyenne, toujours supérieur à 3 % sur trois années glissantes, connaît un creux en 2027 à 2,59 %, mais qui remonte progressivement en fin de période pour se situer au-delà des 6,3%, ce qui est un chiffre tout à fait honorable, permettant à l'organisme de faire face sans problèmes aux différentes actions qu'il doit mener (gestion, maintenance, construction, et réhabilitation).

Le dernier grand indicateur est le **Potentiel Financier**, qui mesure notre capacité à injecter des fonds propres dans les opérations, qu'elles soient de construction ou de réhabilitation, et de les acquitter réellement (trésorerie), doit toujours être positif, et, dans l'idéal, remonter en fin de période du Plan à

## POINT N°6

Moyen Terme. Il en est ainsi dans le plan qui vous est présenté, où le creux est atteint en 2031 (154 K€) mais remonte en 2032 (655 K€).

La conjonction de ces trois grands indicateurs nous permet de mesurer notre limite opérationnelle et la manière de financer nos investissements sur la période considérée.

Ainsi, notre organisme peut s'engager dans le niveau d'opérations suivantes sur la période : 656 logements neufs livrés, soit 161,2 M€ d'investissement, 98 logements vendus.

Le plan prévoit également 54 M€ de travaux de maintenance du parc immobilier, et 27 M€ de travaux d'amélioration.

Le financement des opérations d'investissement que nous avons arbitrées, est le suivant : 14,1 M€ issus des plus-values de la vente HLM, 22 M€ de fonds propres investis en travaux et 18,6 M€ de fonds propres investis en opérations nouvelles. Le solde est financé essentiellement sous forme d'emprunts, très majoritairement, accordés par la Caisse des Dépôts.

Par ces prévisions et ces arbitrages, telles qu'ils vous sont présentés, nous touchons la limite financière d'intervention actuelle de notre organisme au service du développement de son objet social. Au-delà, et sans décision de financement particulière d'accompagnement, nous compromettrions la santé financière de l'organisme, sa pérennité et sa capacité de remplir son objet social. Les organismes financiers qui sont susceptibles d'accompagner nos actions se montreraient alors certainement plus difficiles à convaincre, et nos autorités de contrôle circonspectes.

Néanmoins, l'activité qui est proposée au travers de ce plan à moyen terme est assez soutenue, dans un contexte économique qui demeure tout à la fois contraint et incertain.

**Il est demandé aux membres du Conseil d'Administration d'approuver la présentation du Plan d'exploitation à Moyen Terme (2023-2032).**

**Annexe :**

- **Synthèse des résultats prévisionnels.**