
Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses

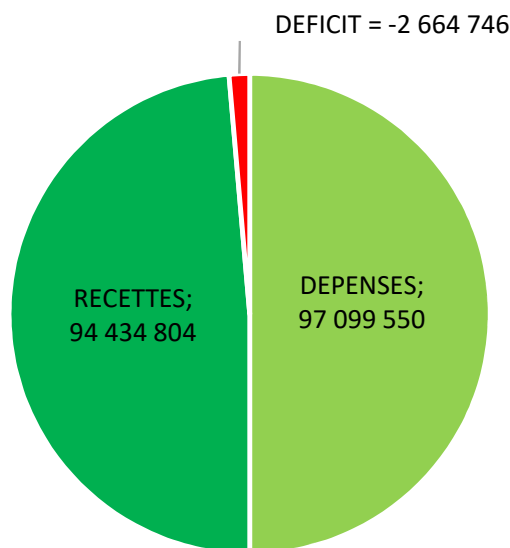
1. Budget de Fonctionnement
 2. Budget d'Investissement
 3. VISIAL
-

► 2023



L'Etat des Prévisions des Recettes et des Dépenses

Avant augmentation des loyers



Recettes = + 2 500 000

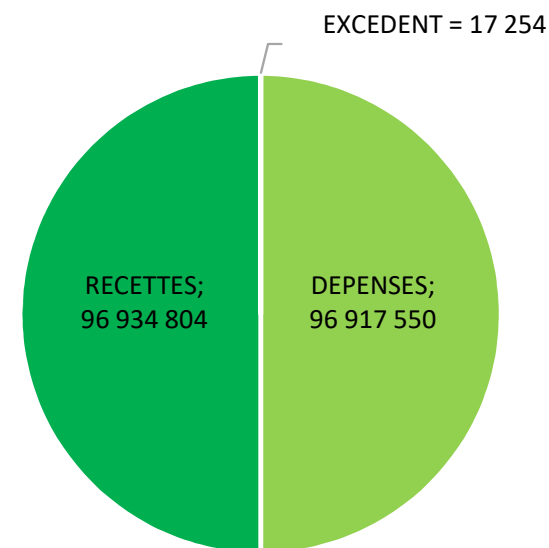
Augmentation loyers =	+ 1 530 000
Maintien du taux de la RLS à celui de 2022 =	+ 720 000
Augmentation des dégrèvements TFPB =	+ 250 000

Dépenses = - 182 000

Réduction dépenses de maintenance services ext =	- 497 000
Réduction charges personnel =	- 105 000
Diminution Dotations amortissements =	- 110 000
Augmentation taux valeur locative TFPB =	+ 230 000
Augmentation taux livret A sur intérêts emprunts =	300 000

Total = + 2 682 000

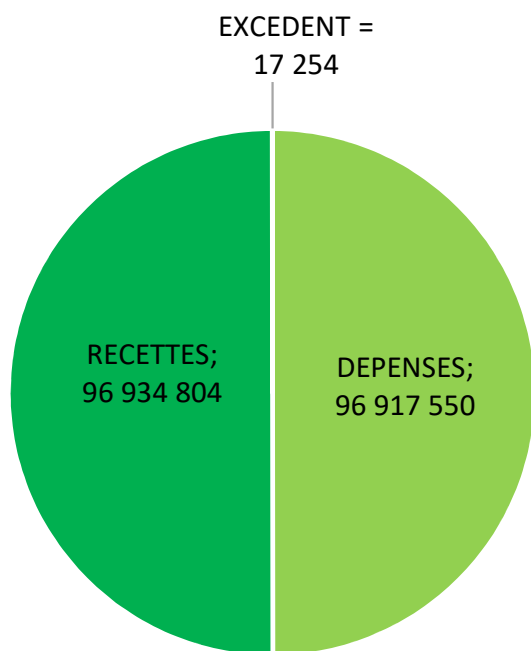
Après augmentation des loyers



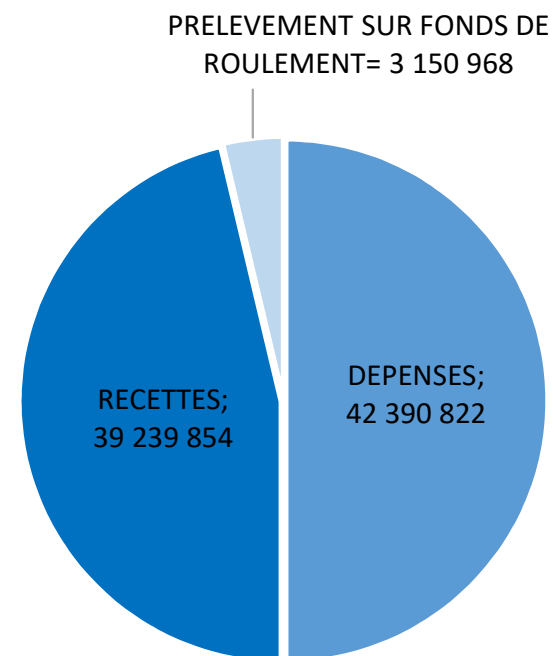


L'Etat des Prévisions des Recettes et des Dépenses

Budget d'Exploitation



Budget d'Investissement





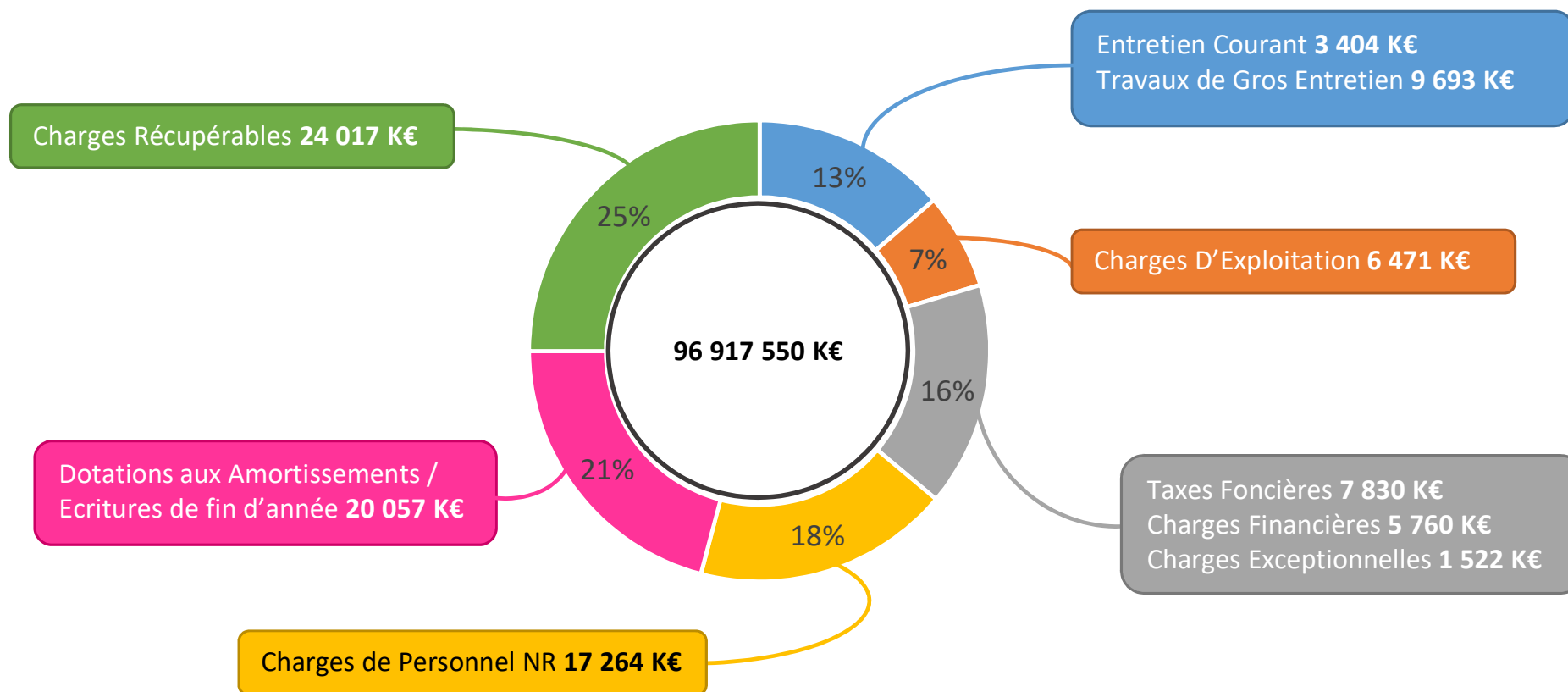
BUDGET D'EXPLOITATION



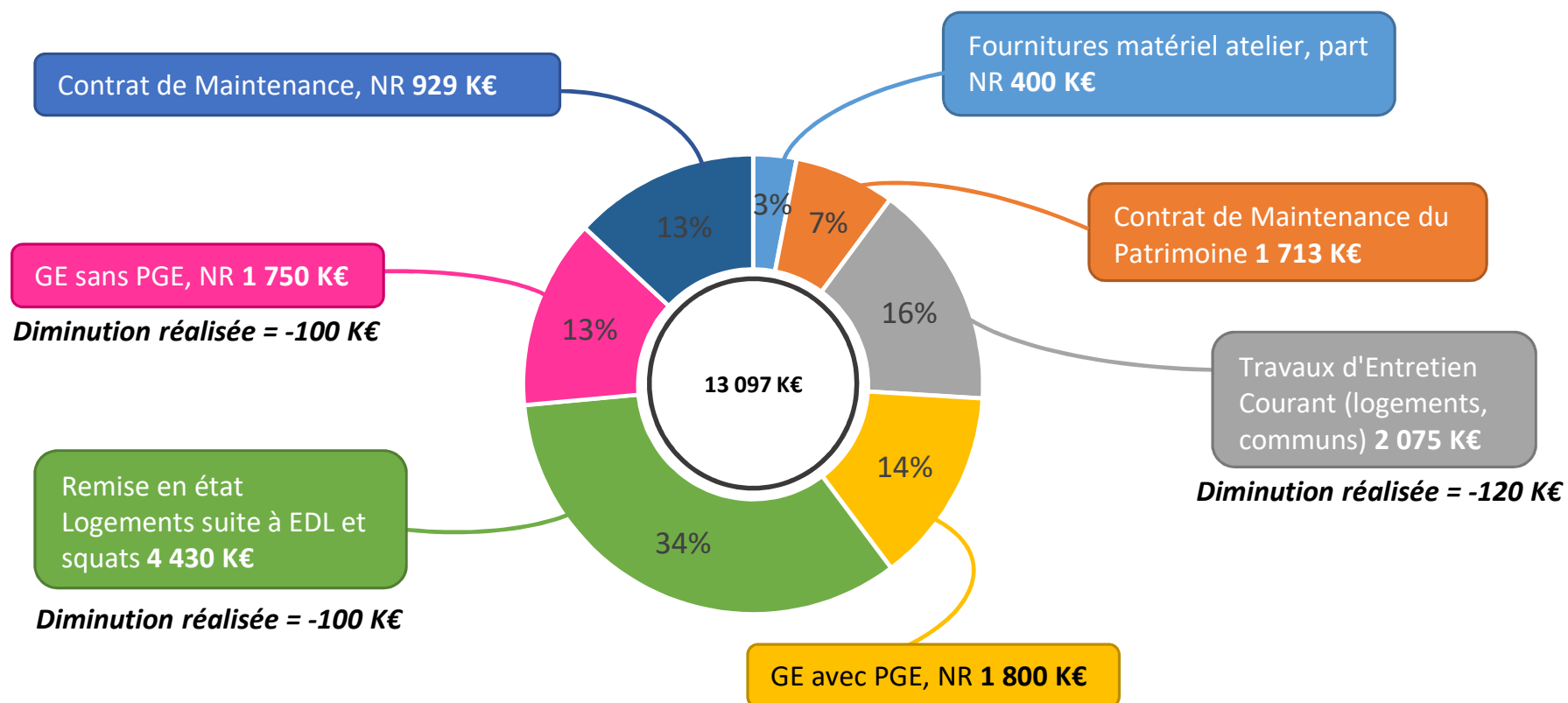
Dépenses d'Exploitation EPRD 2023 - par chapitres

CHAPITRES	EPRD 2023 ajusté 21/09/2022	EPRD 2023	Ecart
60 (sauf 603) – Achats (hors 609)	6 551 000	4 276 000	-34,73%
603 – Variations de stocks	-625 000	900 000	-244,00%
61 (sauf 61521) – Services Extérieurs (hors 619)	4 831 860	4 951 250	2,47%
61521 – Dépenses gros entretien	11 084 200	9 692 650	-12,55%
62 – Autres services extérieurs	3 308 000	3 586 300	8,41%
63 (sauf 63512) – Impôts, taxes et versements	1 234 720	1 266 100	2,54%
63512 – Taxes foncières	7 360 000	7 830 000	6,39%
64 (sauf 641, 6481) – Charges personnel	2 766 900	2 803 800	1,33%
641 – Rémunération personnel	7 530 900	7 710 500	2,38%
6481 – Autres charges de personnel	173 000	172 500	-0,29%
65 (sauf 654) – Autres charges de gestion	52 000	52 000	/
654 – Pertes sur créances irrécouvrables	900 000	850 000	-5,56%
66 – Charges financières	2 970 000	5 760 000	93,94%
67 (sauf 6732,675) – Charges exceptionnelles	2 821 000	1 157 000	-58,99%
675 – VNC des éléments sortis	500 000	400 000	-20,00%
68 (sauf 68157) – Dotations amortissements	15 776 600	16 265 600	3,10%
68157 – Provisions pour Gros Entretien	1 300 000	900 000	-30,77%
69 – Participation des salariés, IS	100 000	300 000	200,00%
063 – Charges récupérables	25 593 300	28 043 850	9,57%
Total Fonctionnement Dépenses	94 228 480	96 917 550	2,85%

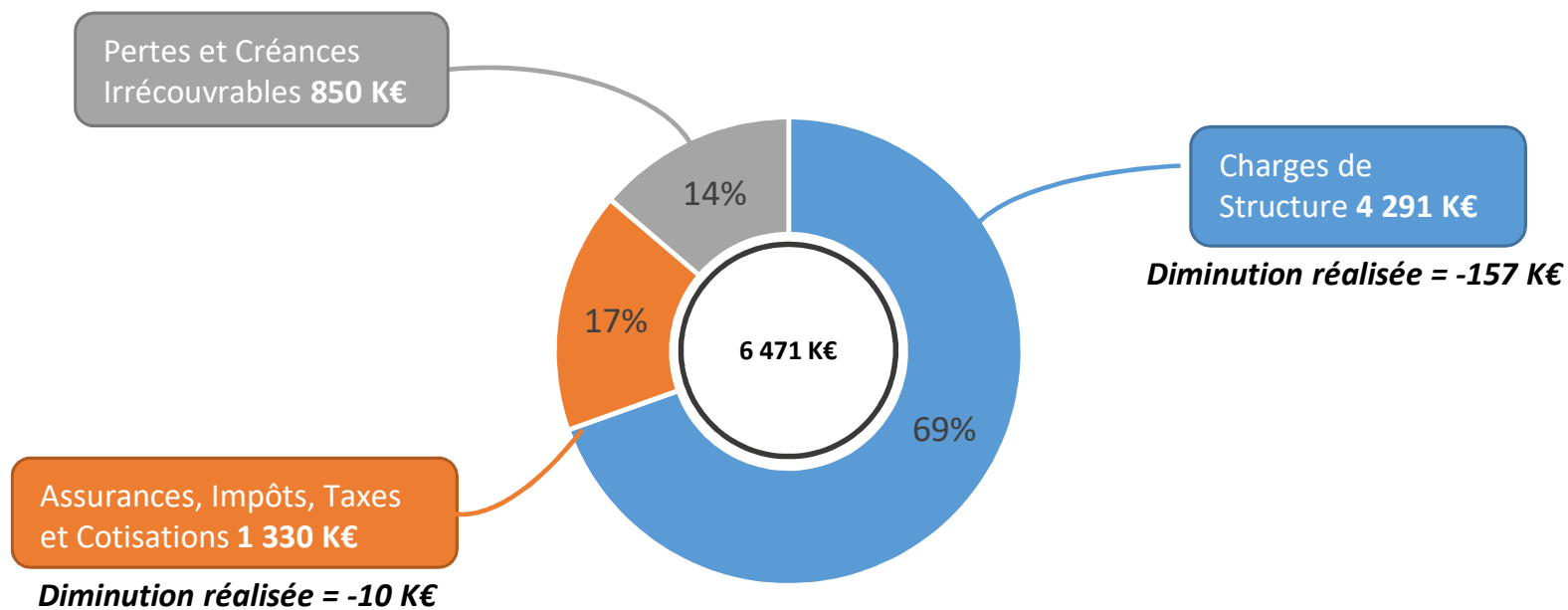
Dépenses d'Exploitation



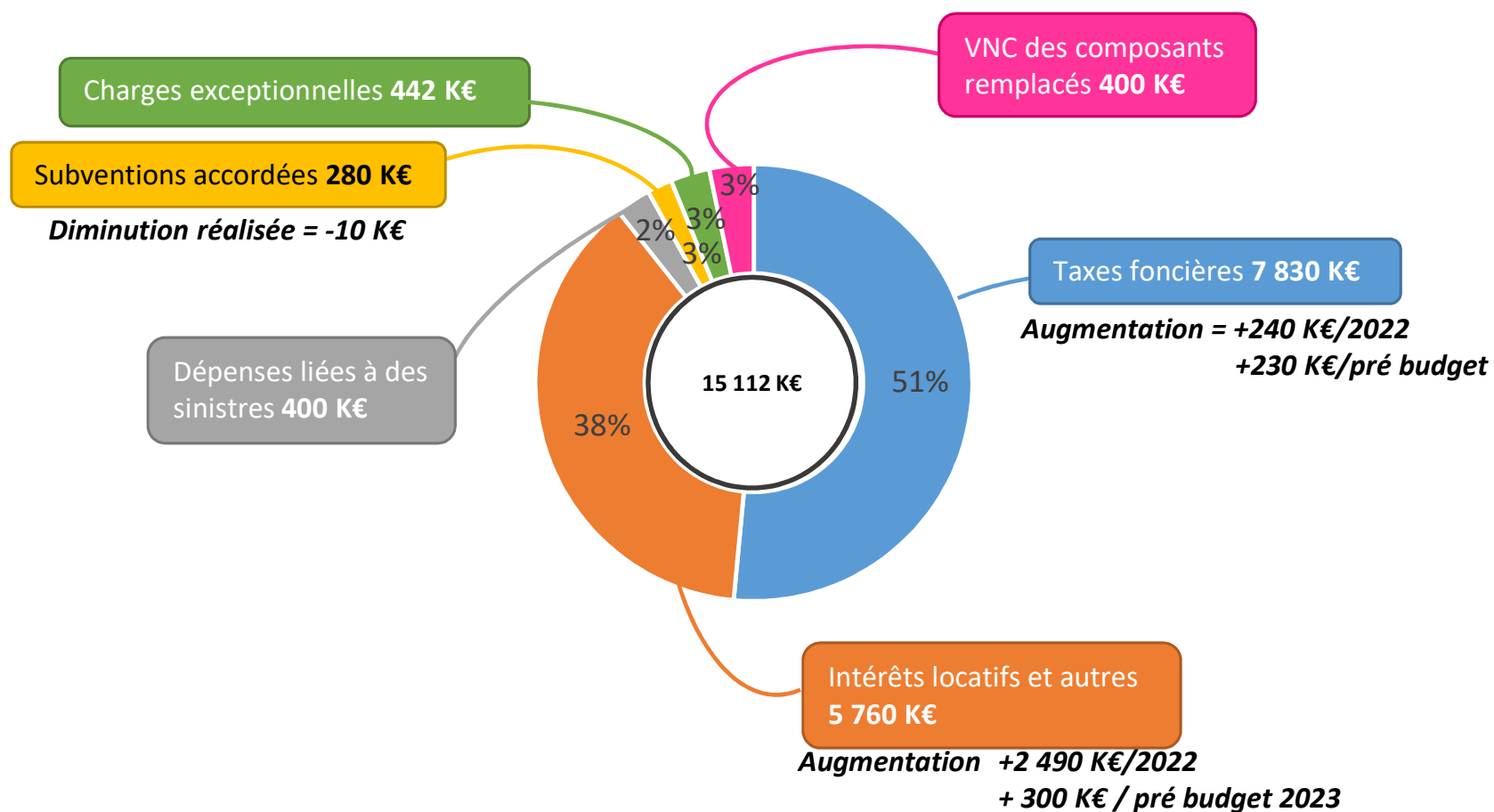
Entretien courant du patrimoine / Travaux de Gros Entretien



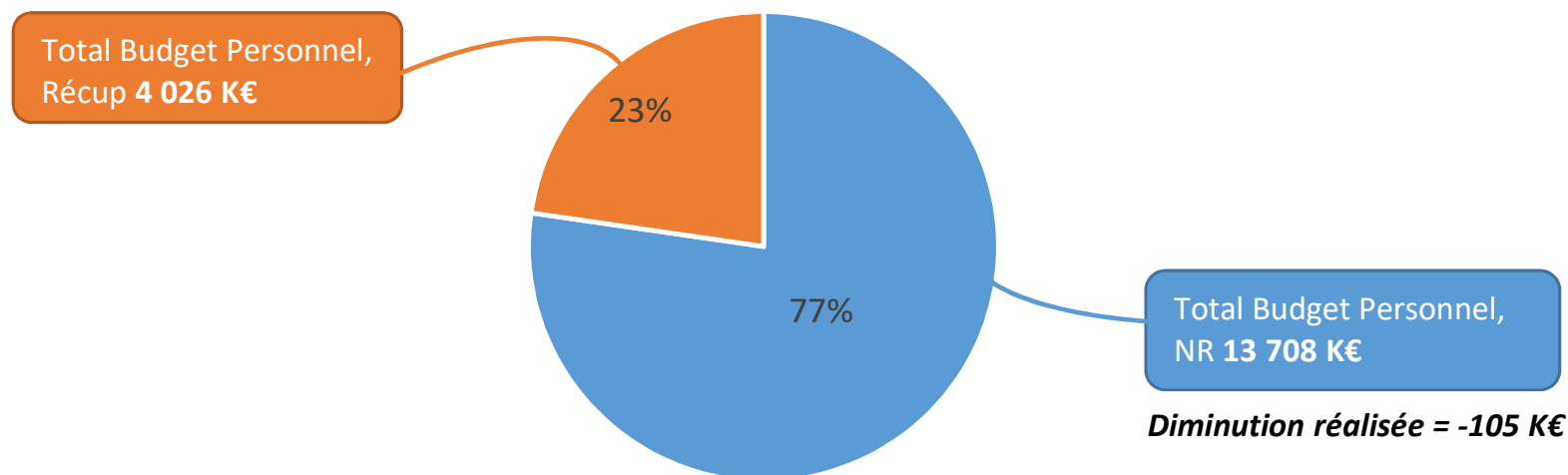
Charges d'Exploitation



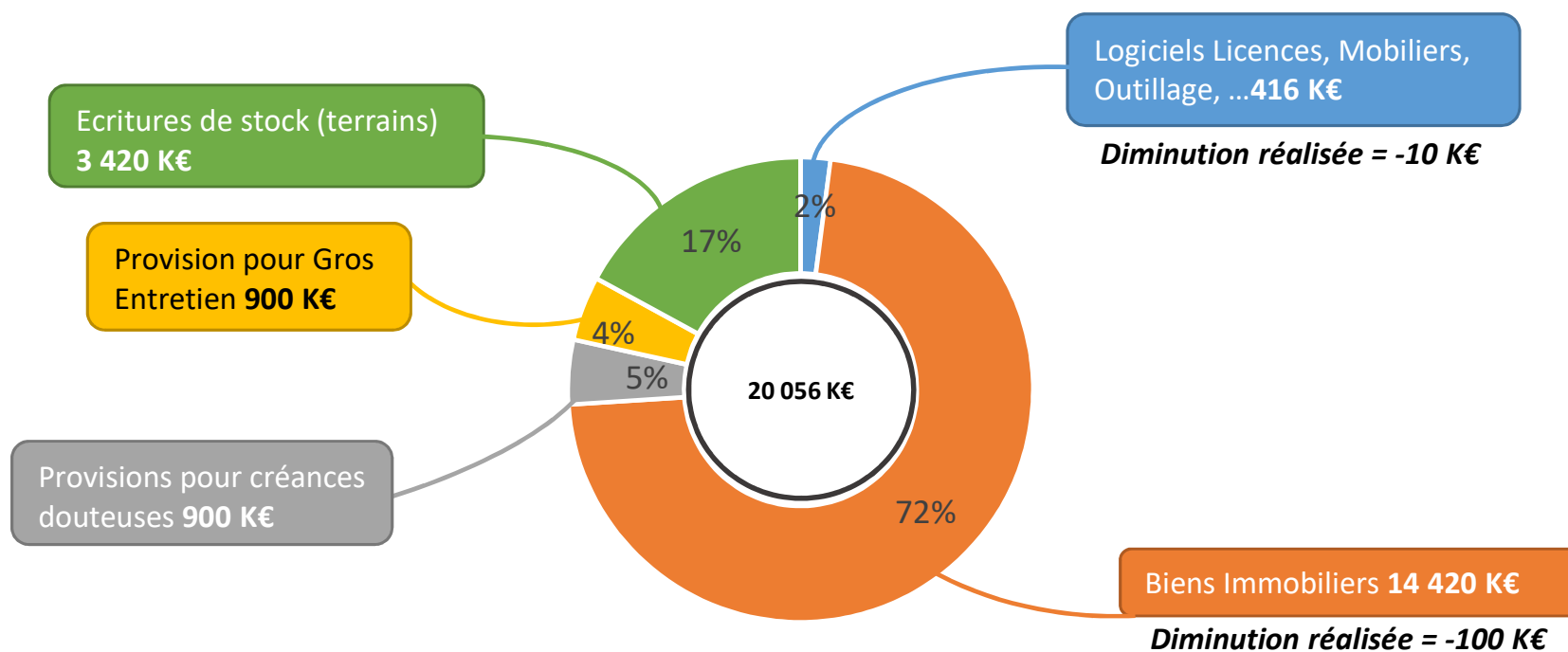
Taxes Foncières / Charges Financières / Charges Exceptionnelles



Charges de Personnel NR



Dotations aux Amortissements / Ecritures de fin d'année

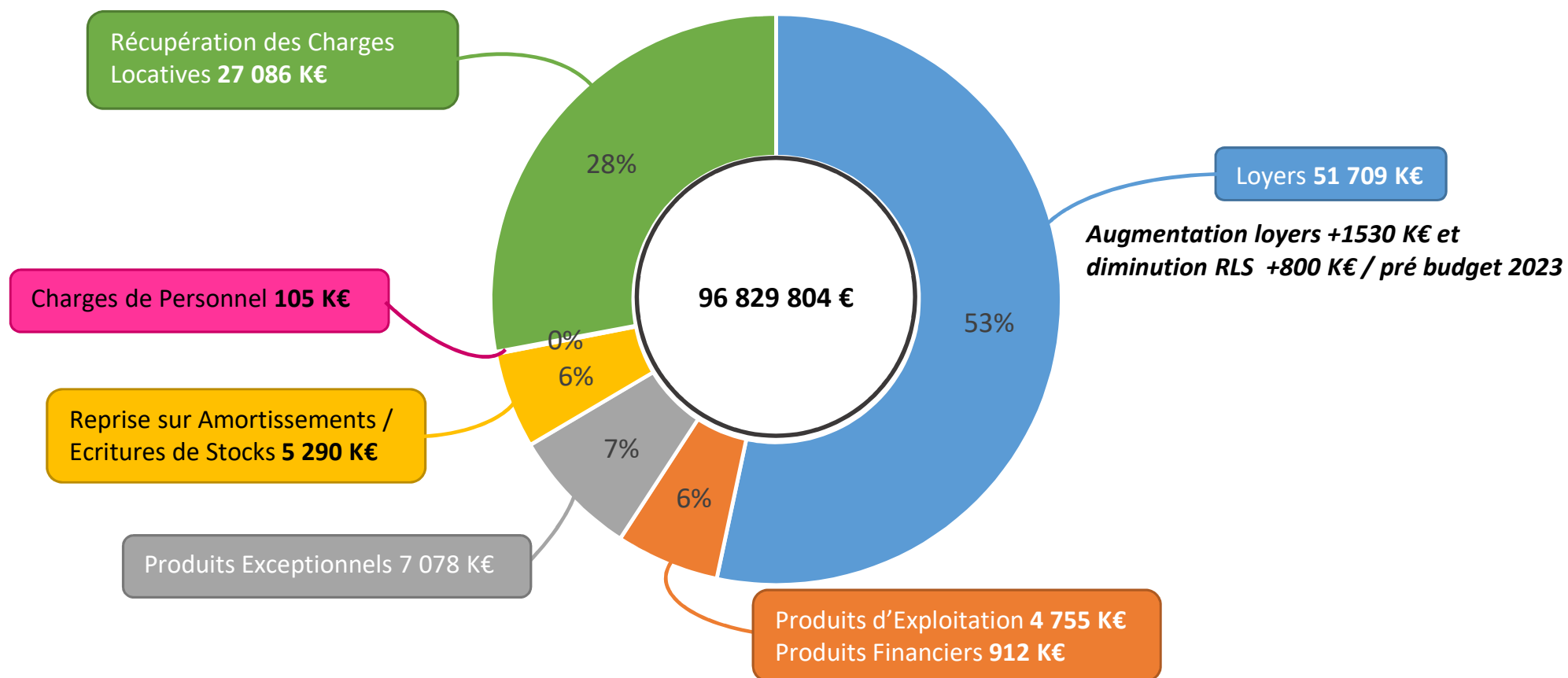




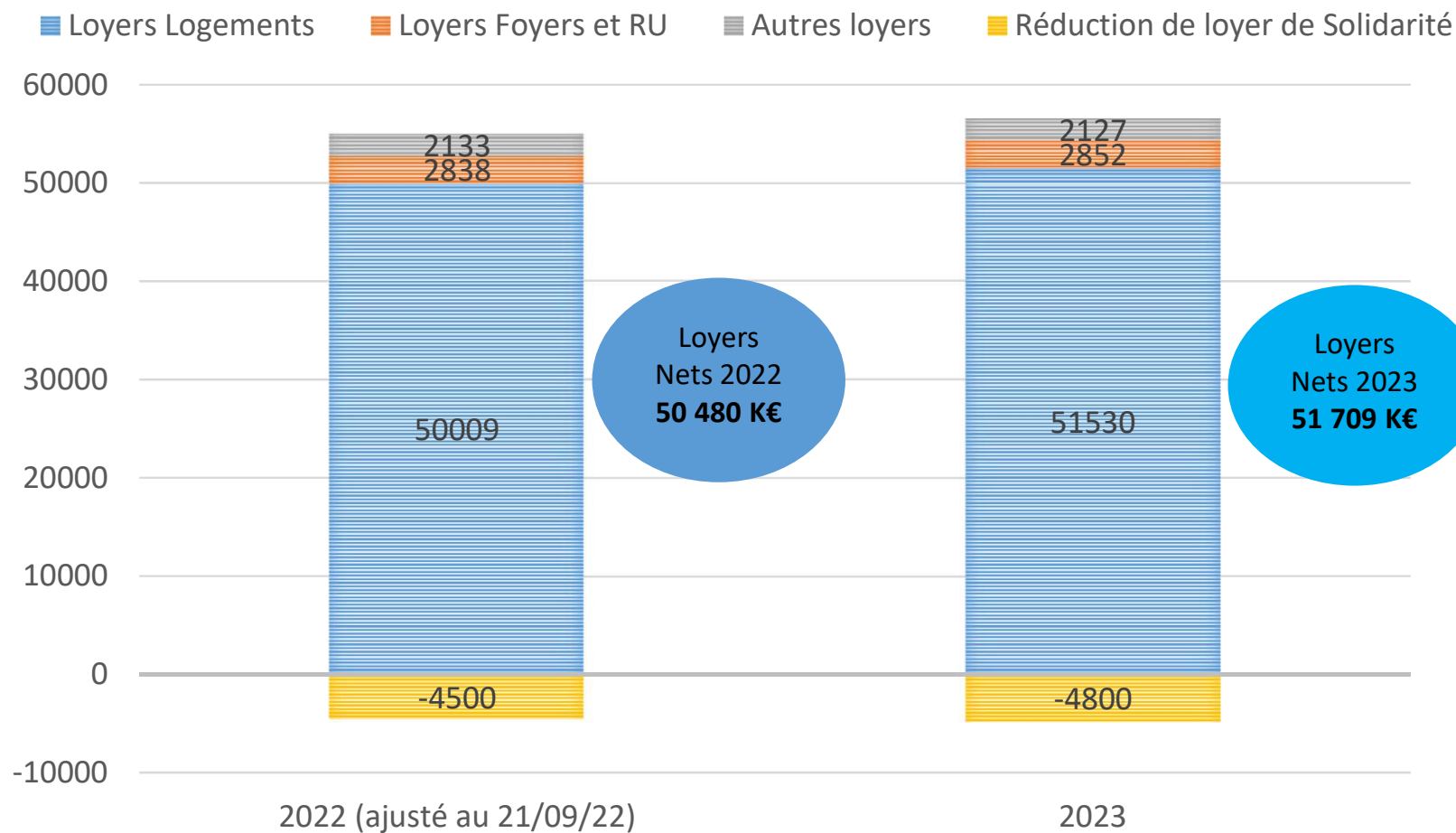
Recettes d'Exploitation EPRD 2023 - par chapitres

CHAPITRES	EPRD 2023 ajusté 21/09/2022	EPRD 2023	Ecart
70 (sauf 703, 704) – Produits des activités	895 300	3 646 000	310,59%
704 – Loyers	49 735 200	50 962 800	2,47%
71 – Production stockée	5 130 000	2 280 000	-55,56%
72 – Production immobilisée	300 000	320 000	6,67%
74 – Subventions exploitation	60 000	60 000	/
75 – Autres produits de gestion courante	1 828 000	1 445 000	-20,95%
76 – Produits financiers	411 900	911 900	121,39%
77 (sauf 7723, 775) – Produits exceptionnels	6 955 000	5 872 000	-15,57%
775 – Produits cession éléments actifs	612 000	976 000	59,48%
78 (sauf 78157) – Reprise sur amortissements	971 000	1 210 000	24,61%
78157 – Reprise Provisions Gros Entretien	2 800 000	1 800 000	-35,71%
79 – Transfert de charges	315 000	335 000	6,35%
703 – Récupérations des charges	24 719 646	27 086 104	9,57%
Total Fonctionnement Recettes	94 733 046	96 934 804	2,32%

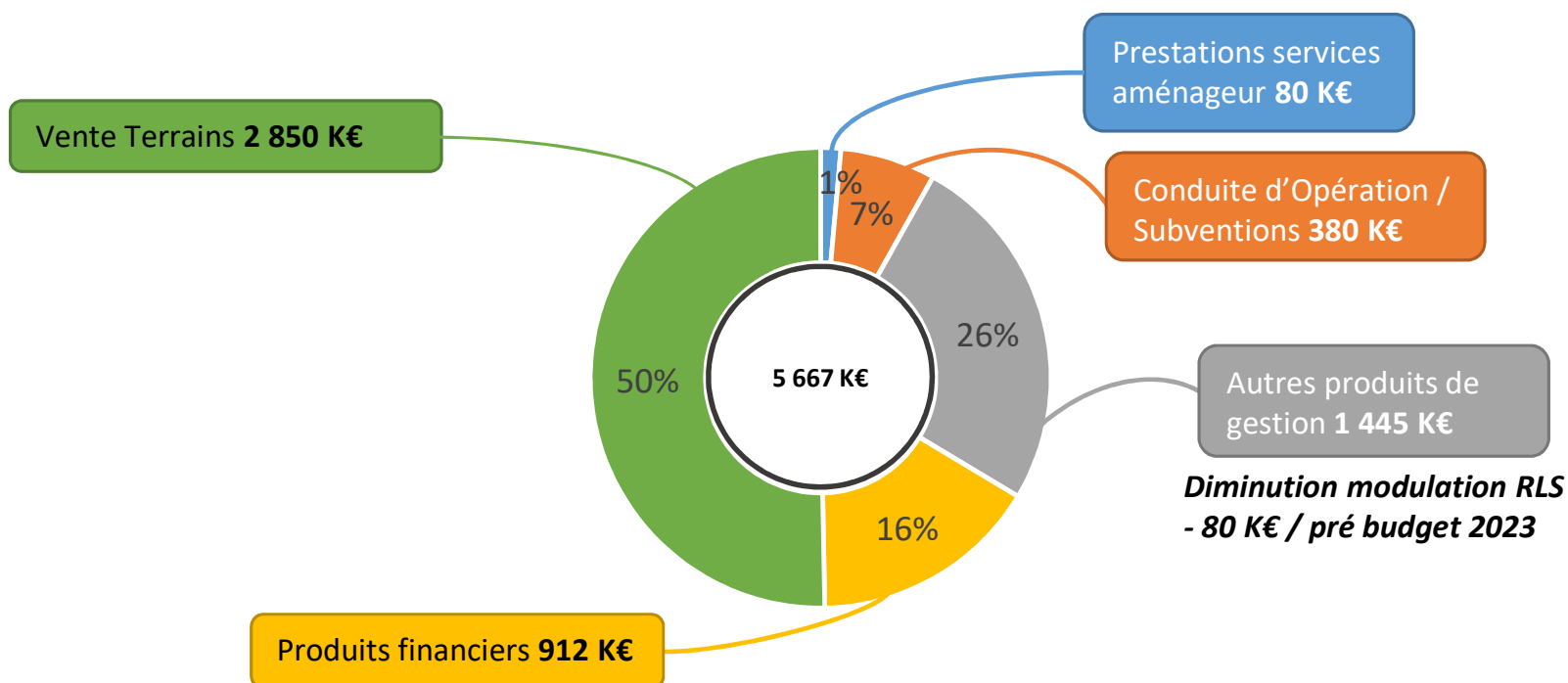
Recettes d'Exploitation



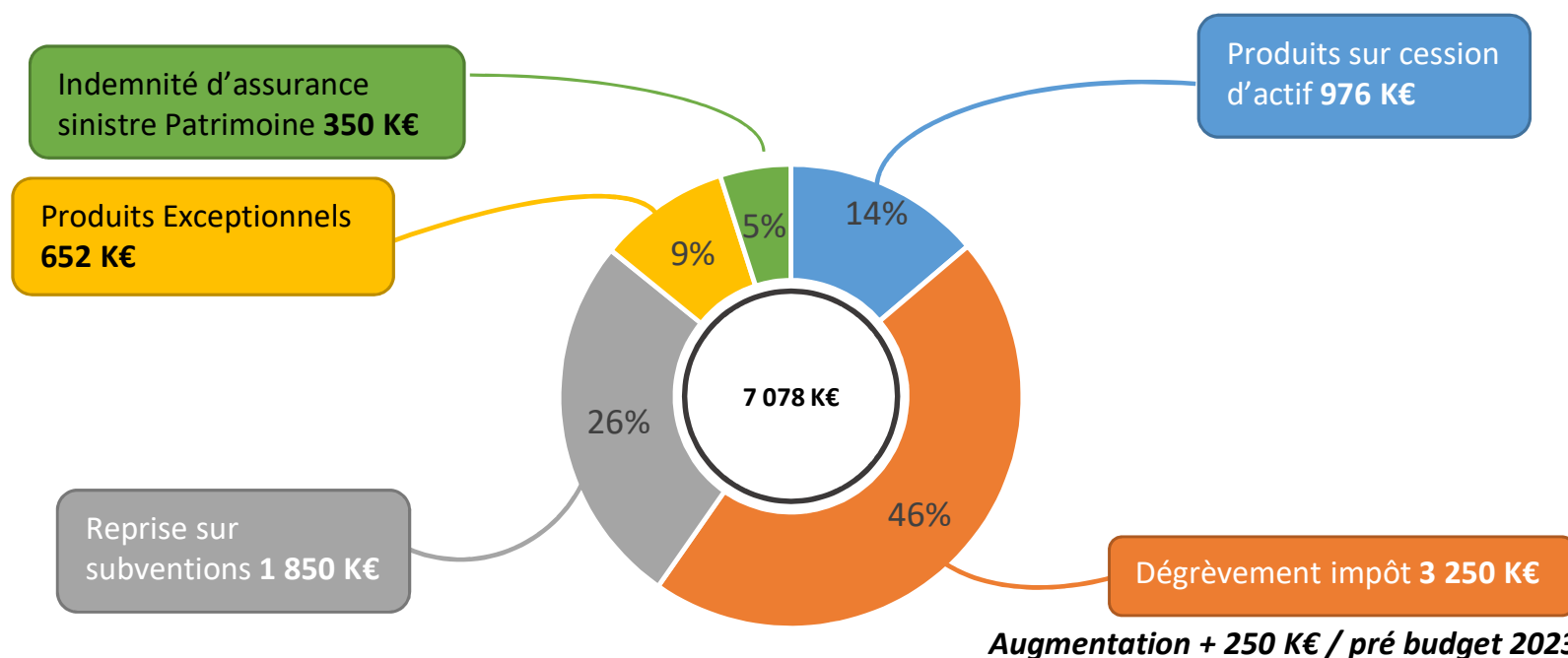
Loyers



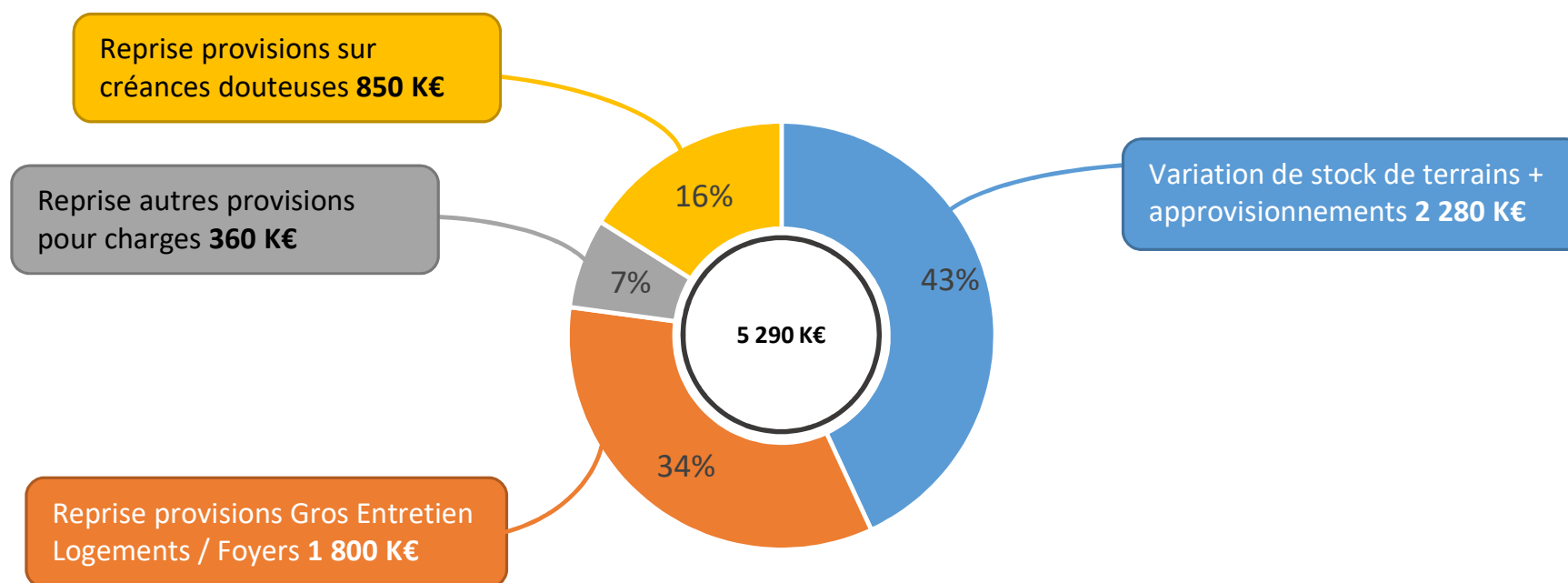
Produits d'Exploitation / Produits Financiers



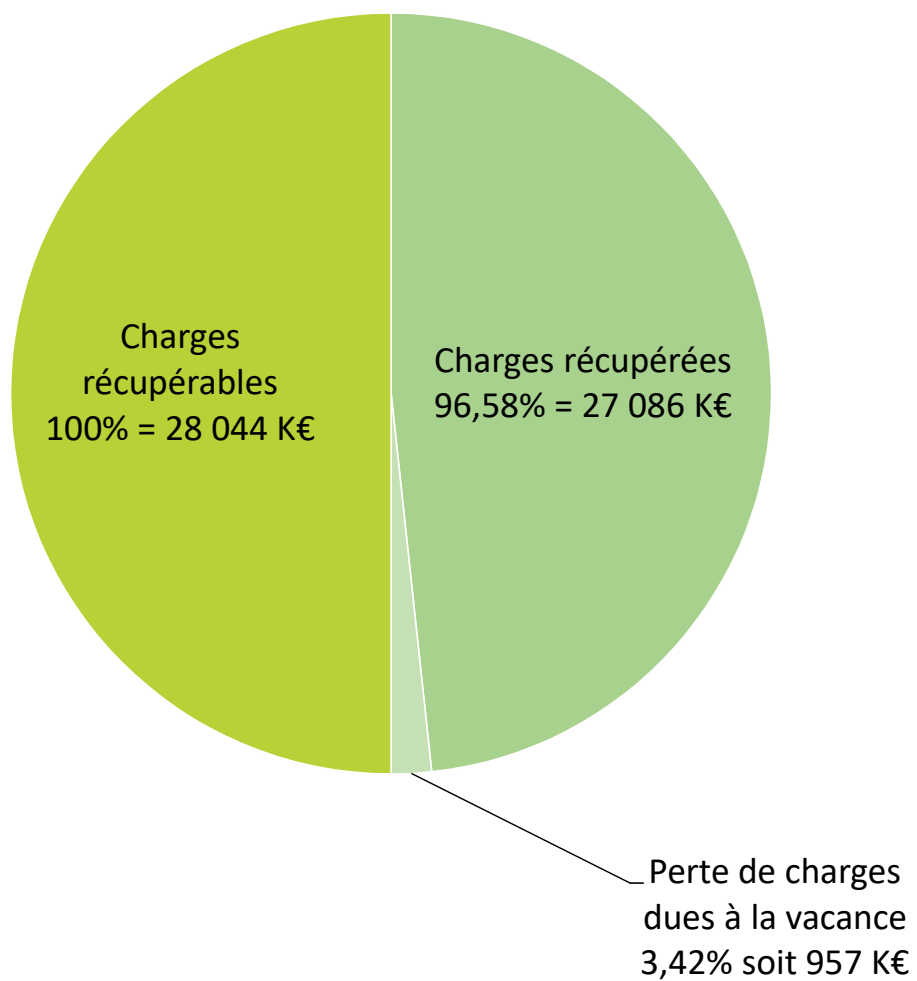
Produits Exceptionnels



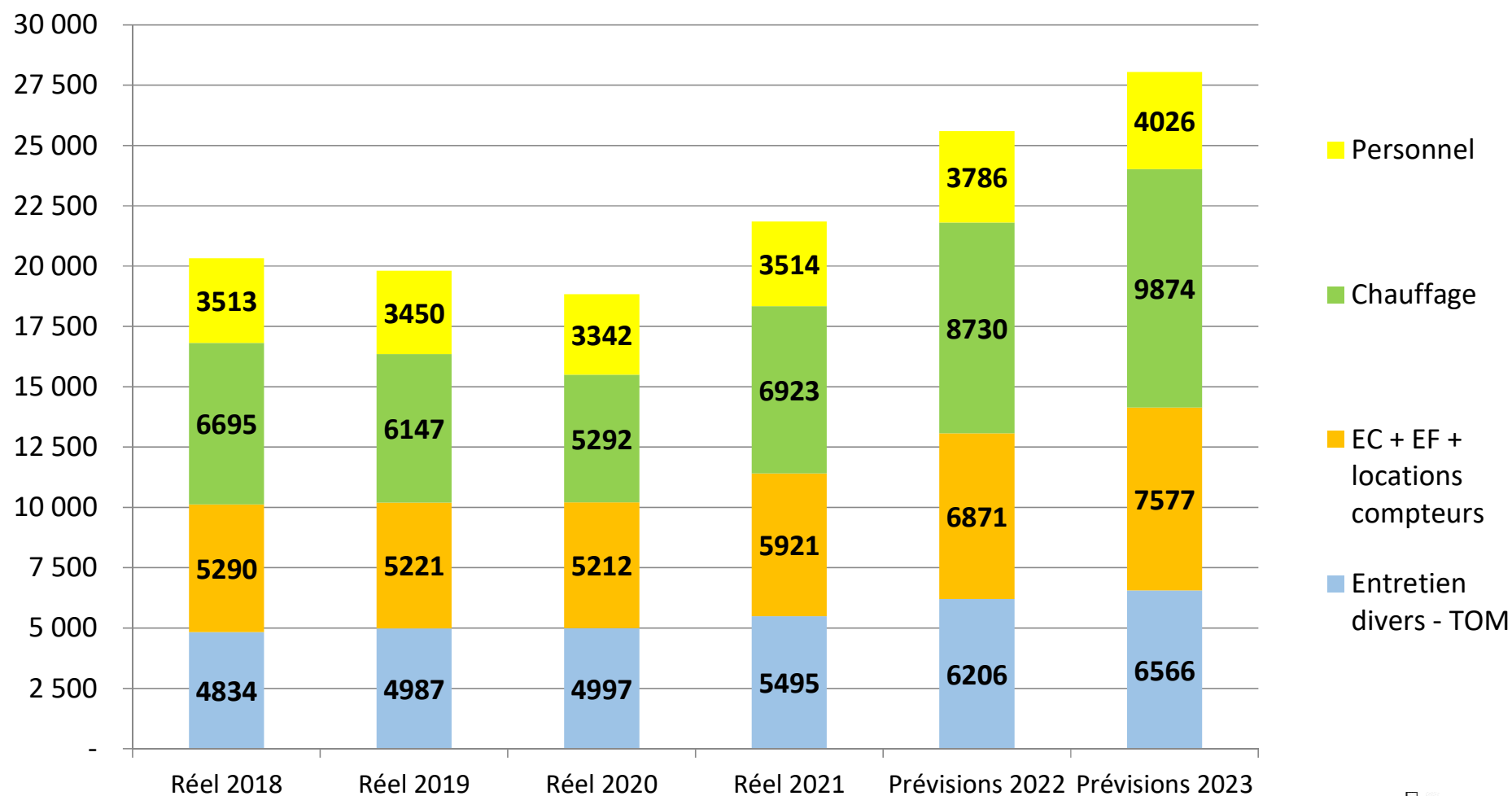
Reprise sur Amortissements / Ecritures de Stocks



Récupération des charges locatives



EVOLUTION DES CHARGES RECUPERABLES SUR 6 ANS





Recettes – Dépenses de Fonctionnement
(96 934 804 € – 96 917 550 €)

= excédent de 17 254 €

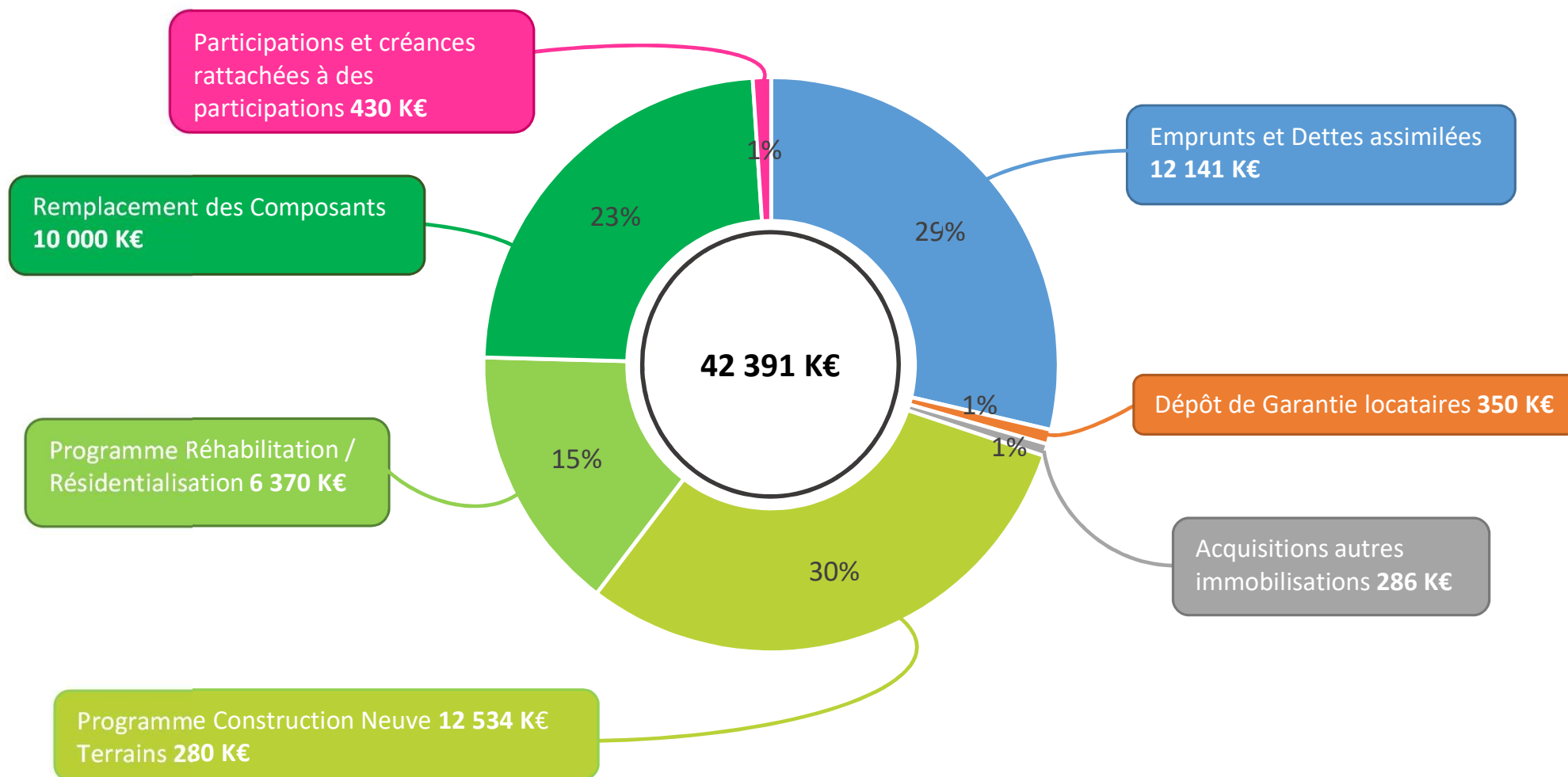


BUDGET D'INVESTISSEMENT





Dépenses d'Investissement





Programme Constructions neuves

Hameau de la Thibaudière EPHAD et 15 LLS



Hauts de Sainte Radegonde - Foyers AJH et 8 LLS



L'Envol



Hauts de Sainte Radegonde - Parc Cœur



PSLA Rochecorbon



Programme de Constructions neuves : 12 534 000 €

- Démarrage : Chanoine Marcault, Vefa Ataraxia
- Réception en 2023 : Hameau de la Thibaudière, Les Hauts de Sainte Radegonde (LLS + FJT)



Programme Réhabilitations et Remplacements de composants

Siège



Labadie



Beaujardin



Jolivet



Bords du Cher



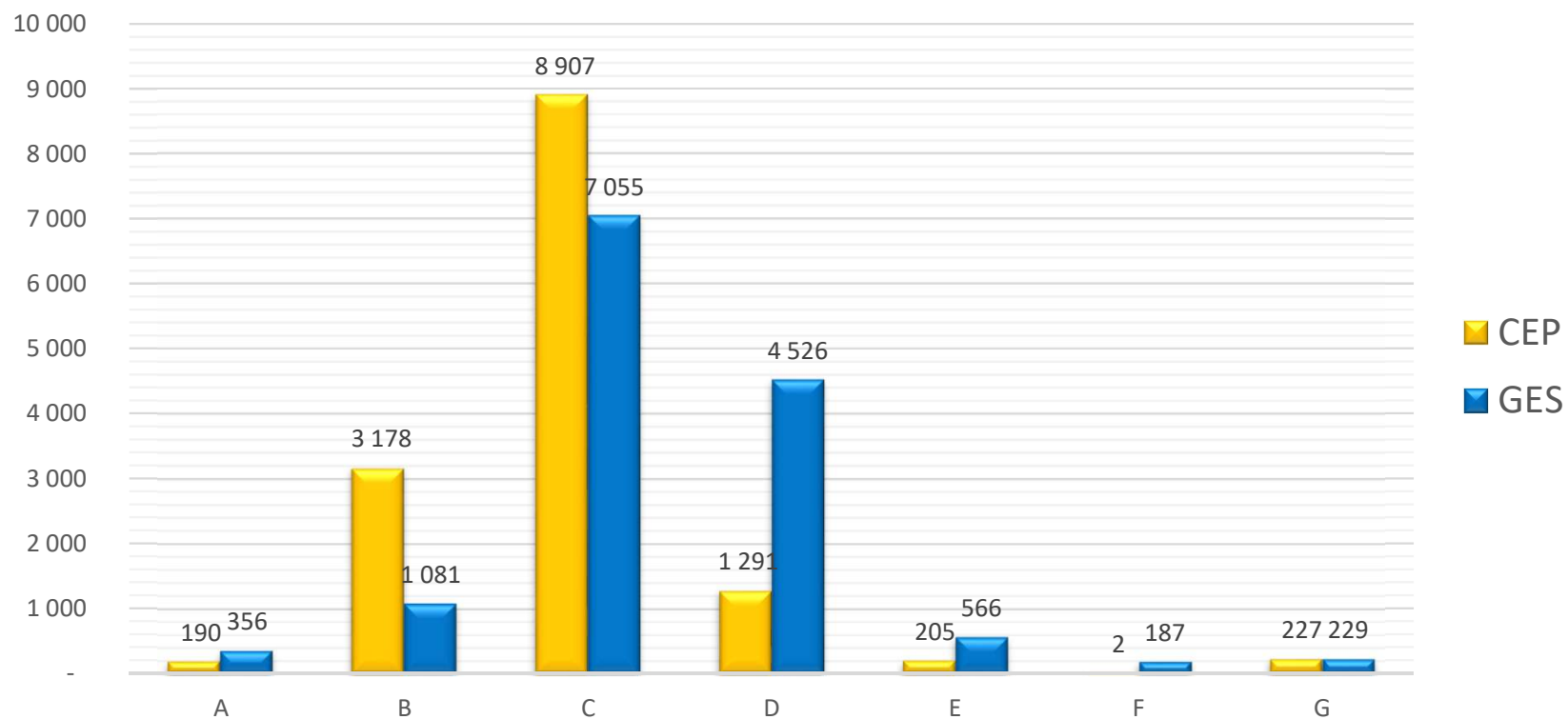
Programme Réhabilitations : 6 370 000 € et Remplacement de composants : 10 000 000 €

- Démarrage : Bords du Cher, Beaujardin, Jolivet, Siège (ravalement, panneaux photovoltaïques, bardages bois)
- Réception : Labadie, Foyer de la Chambrerie
- Remplacements de composants : Menuiseries extérieures et passage chauffage collectif chambres Champs de Mars, couverture (Chateaubriand), création d'ascenseurs (Petit Beaumont), remplacement des radiateurs (Mme de Grignan, Bergeonnerie), Création d'un cabinet Médical Rives du Cher (579 K€ financés par : la Ville de Tours 116 K€, la Région 318 K€ et l'Etat 145 K€)



Etiquettes Energétiques du patrimoine de TOURS HABITAT

ETAT RECAPITULATIF AU 31.12.2021

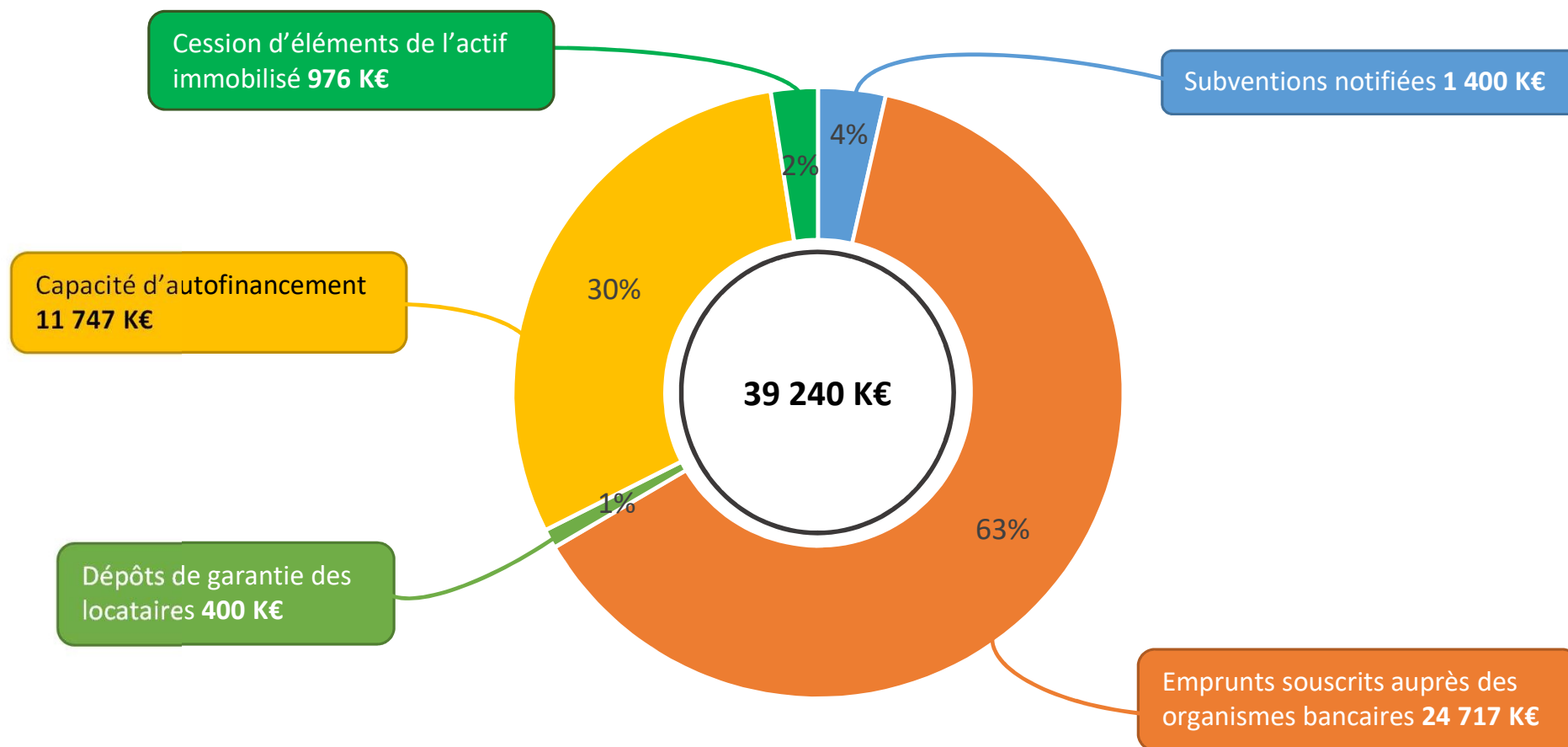


NPNRU fin de la démolition du bâtiment 9 sur 2023





Recettes d'Investissement





**Recettes – Dépenses d'Investissement
(39 239 854 € - 42 390 822 €)**

**= 3 150 968 € sera financée
par un prélèvement sur le Fonds de Roulement**

**(y compris la capacité d'autofinancement et cession d'éléments de l'actif immobilisé)
Soit 11 746 854 € + 976 000 €**



Simulation VISIAL de 2021 à 2031

HYPOTHESE :

- Volume production : 40 logements par an (conforme aux objectifs proposés par le CUS)

PSP réactualisé à **146 187 K€** se décomposant comme suit :

- Programme de réhabilitation : 80 logements en moyenne/an jusqu'en 2026
- Remplacement de composants : remplacement menuiseries extérieures, isolation par l'extérieur, isolation des terrasses, remplacement des chaudières ..., PSP 2022-2026 puis 10 000 K€/an sur la période (2027-2031)
- Vente de logements : 10 ventes par an
- Démolition de logements : 471 logements correspondant au Programme NPNRU
- Résidentialisation et réhabilitations : 11 742 K€ sur toute la période dans le cadre du NPNRU
- Montant de maintenance : 14 000K€ en 2022 puis 13 500 K€ en 2023 puis 13 000 K€/an de 2024 à 2030

CRITERES :

Les données économiques communiquées par la CGLLS et le fédération des OPH pour réaliser les simulations sont les suivantes :

- Taux du livret A : 1,4% en 2022, 3,3% en 2023 puis de 2,6% à 1,5% de 2024 à 2031
- Taux d'inflation : 5,4% en 2022, 4,5% en 2023, 2,5% en 2024, 2% en 2025 puis 1,8% de 2026 à 2031
- Taux d'évolution des loyers : 0,42% en 2022, 2,7% en 2023, 3,5% en 2024, 3,4% en 2025, 2,2% en 2026, 1,9% en 2027, puis 1,5% de 2028 à 2031
- Taux des impayés : 2% de 2022 à 2024 puis 1,5% à partir de 2025
- Taux de vacance financière : 4%
- RLS nette : 5,58% en moyenne du montant entre 2023 à 2031



Simulation VISIAL de 2021 à 2031

CRITERES :

Apports de Fonds propres affectés aux programmes de travaux :

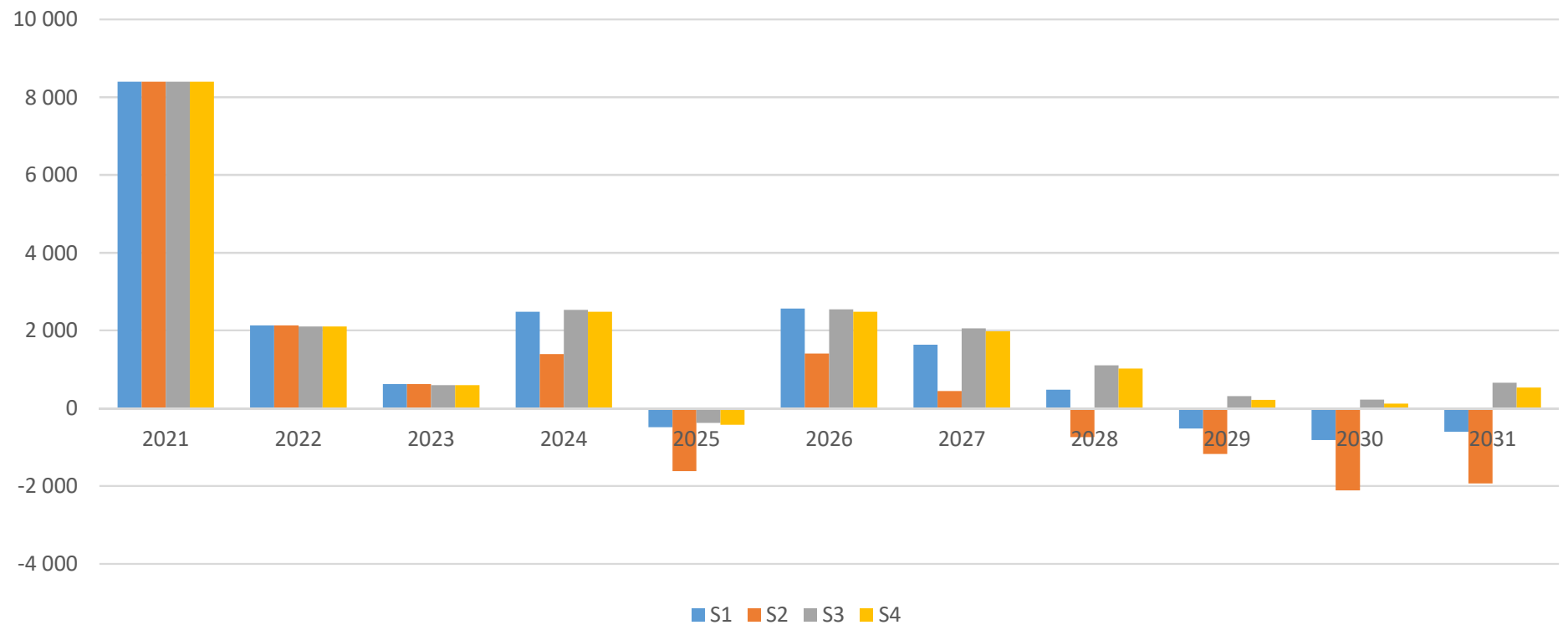
- Production neuve : 10%
- Réhabilitations et Résidentialisations : 10%
- Remplacements de composants : 15%

SIMULATIONS:

- S1 avec les données citées ci-avant
- S2 suppression exonération de TFPB dans les QPV à partir de 2024
- S3 en supprimant la démolition partielle du bâtiment 35 du Sanitas et diminution des RC à 6000 K€/an sur la période 2027-2031
- S4 suppression exonération TFPB dans les QPV en 2024, suppression la démolition partielle du bâtiment 35 du Sanitas, diminution des RC à 6000 K€/an sur la période 2027-2031 et diminution de la maintenance de 1000 K€/an à partir de 2024

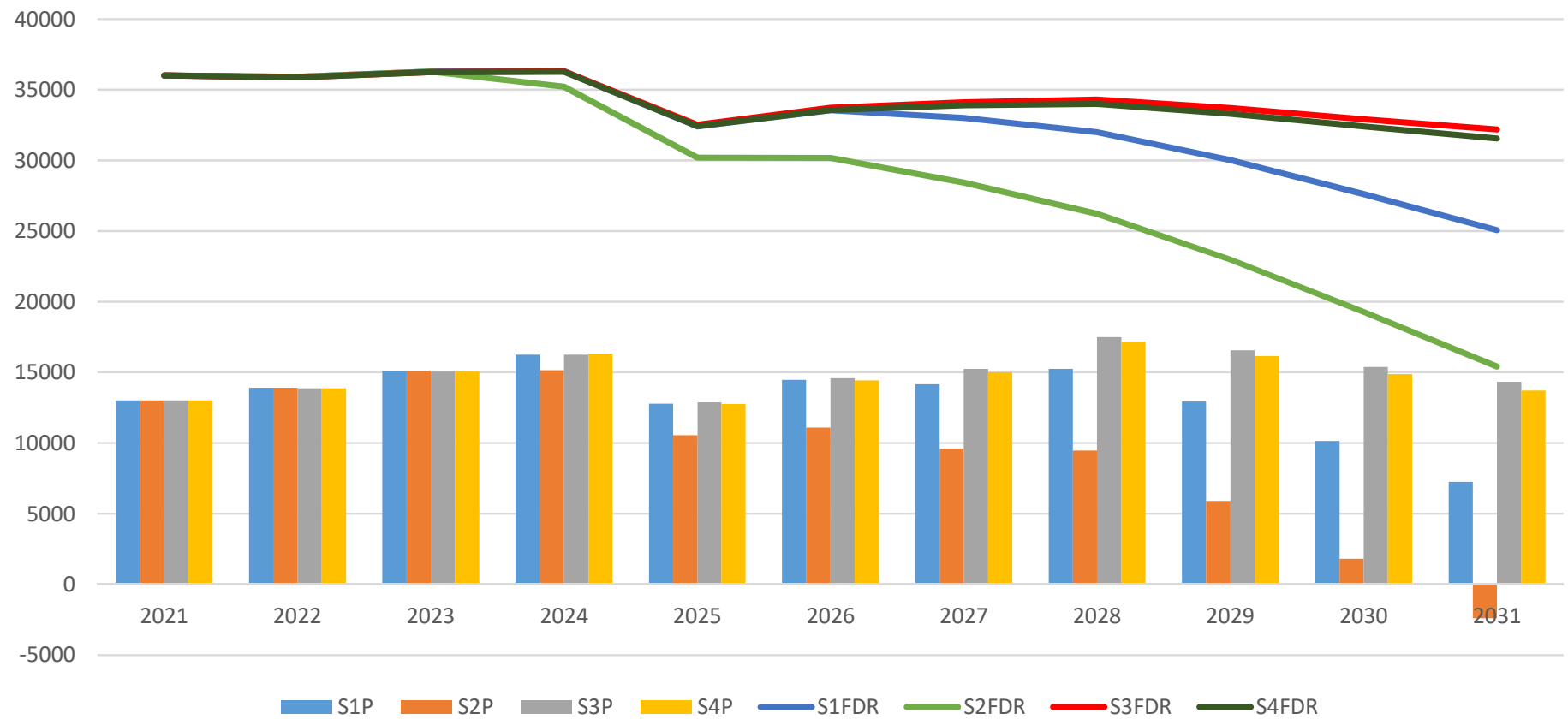


Autofinancement Net





Potentiel Financier et Fonds de Roulement à terminaison





RESULTATS :

La **simulation S1** représente les engagements que l'office devrait réaliser sur 10 ans, tant au niveau du volume annuel de production nouvelle de 40 logements, permettant de retrouver à la fin de la période étudiée un nombre équivalent de logements familiaux à 2020, compte tenu des démolitions prévues de 2021 à 2026 dans le cadre du NPNRU, et tant au niveau, des travaux de remplacements de composants et de la maintenance du parc.

Toutefois, on observe que compte tenu de l'augmentation des taux à partir de 2022 (inflation, livret A, RLS à compter de 2024), et en ayant déjà pris en compte une baisse de la maintenance du parc à partir de 2023, l'autofinancement net devient négatif ce qui dégrade le potentiel financier.

La **simulation S2** qui prévoit la suppression de l'exonération de TFPB dans les quartiers QPV en 2024, conduit à une dégradation de tous les indicateurs.



La **simulation S3** permet de garder une situation financière plus correcte avec un autofinancement positif (mais en dessous du niveau du seuil réglementaire de 3% des produits des loyers) et un potentiel financier et fonds de roulement stables.

Néanmoins, il serait nécessaire d'une part de supprimer la démolition partielle du bâtiment 35 représentant 28 logements (soit + 2 597 k€ de loyers sur la période) et d'autre part, de réduire les travaux de remplacement de composants à 6 000 K€/an à compter de 2027 au lieu de 10000 K€/an, ce qui rendrait difficile l'atteinte des objectifs de 2034 concernant les travaux de rénovation énergétique sur les bâtiments classés en étiquette E.

Dans ce cas, il serait nécessaire de baisser la maintenance à hauteur de la perte de l'exonération de la TFPB, **simulation S4**, avec des conséquences probables sur l'état du parc et de son attractivité.

Toutefois, dans le cas où les données macroéconomiques tendraient à se réaliser, il serait nécessaire pour atteindre un autofinancement net au niveau du seuil réglementaire de 3%, et garder le fonds de roulement au niveau de 2021, de maintenir le taux de la RLS à celui de 2023 (4.64%) et de conserver les hypothèses de développement de la **Simulation 3**.