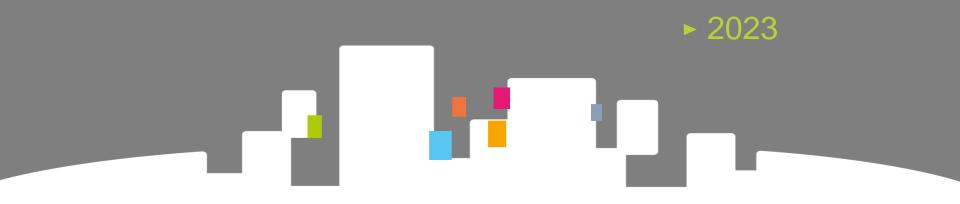


Etat Prévisionnel des Recettes et des Dépenses

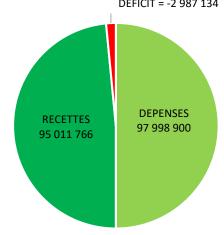
- 1. Budget de Fonctionnement
- 2. Budget d'Investissement
- 3. VISIAL



ar controle de legalite : 037-351243076-20231212-cactor des Prévisions des Recettes et en date du 14/12/2023 ; reference acte : ca121223_6 des Dépenses

Avant augmentation des loyers

DEFICIT = -2 987 134



Recettes = + 2 900 000

Augmentation loyers =	+ 1 800 000
Maintien du taux de la RLS à celui de 2023 =	+ 700 000
Augmentation des dégrèvements TFPB =	+ 50 000
Diminution produits exceptionnels divers =	- 120 000
Augmentation produits sur cession d'actif =	+ 370 000
Diminution du taux de vacance 4,2% à 4% =	+ 100 000

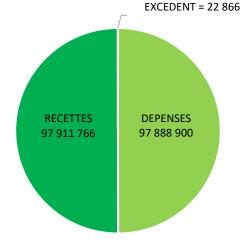
Dépenses = - 110 000

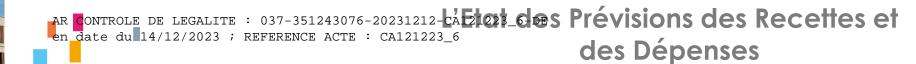
p	
Diminution Dotations amortissements =	- 100 000
Réduction dépenses remise en état des lgts suite à EDL =	- 100 000
Réduction dépenses gros entretien =	- 40 000
Réduction dépenses des honoraires BE =	- 70 000
VNC des composants cédés =	+ 20 000
Augmentation impôts sur les bénéfices =	+ 80 000
Aides locataires régul de charges =	+ 100 000

TOTAL = +3010000

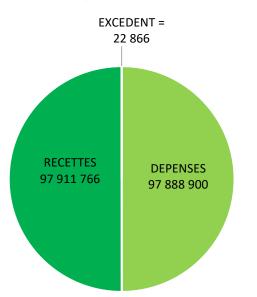
Après augmentation des loyers



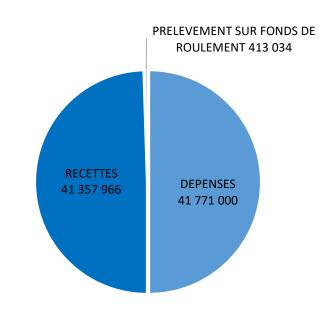




Budget d'Exploitation



Budget d'Investissement

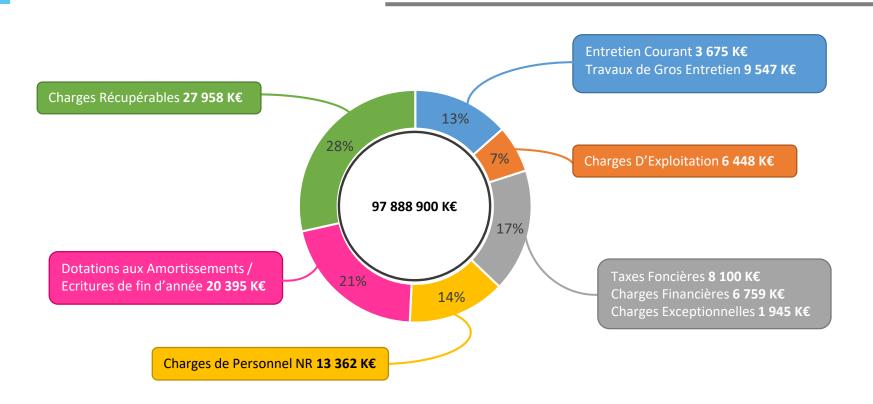


AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_6-DE en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_6

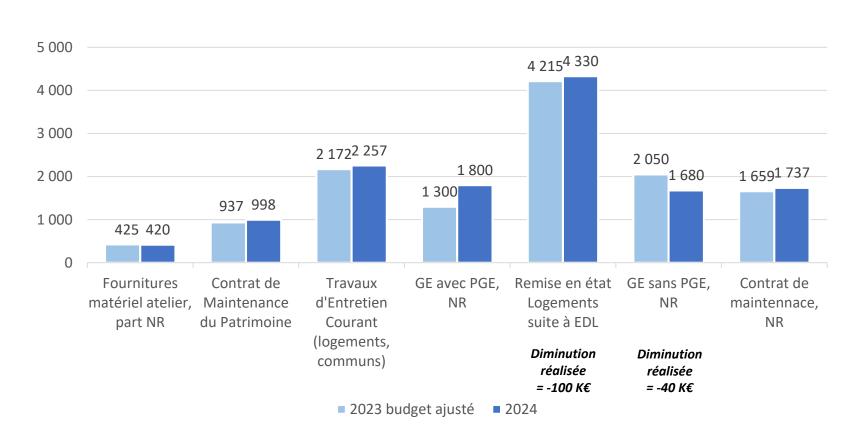
BUDGET D'EXPLOITATION

ar Controle de legalite : 037-351243076-20231212 pápanses d'Exploitation EPRD 2024 - en date du 14/12/2023 ; reference acte : ca121223_6 par chapitres

CHAPITRES	EPRD 2023 ajusté 13/09/2023	EPRD 2024	Ecart	
60 (sauf 603) - Achats (hors 609)	4 120 500	3 720 000	-9,72%	
603 – Variations de stocks	-370 000	-460 000	24,32%	
61 (sauf 61521) – Services Extérieurs (hors 619)	5 006 050	5 429 650	8,90%	
61521 – Dépenses gros entretien	9 241 950	9 547 300	3,08%	
62 – Autres services extérieurs	3 439 300	3 127 300	-9,07%	
63 (sauf 63512) – Impôts, taxes et versements	1 267 100	1 323 500	4,45%	
63512 - Taxes foncières	7 830 000	8 100 000	3,45%	
64 (sauf 641, 6481) – Charges personnel	2 783 800	2 805 050	0,76%	
641 – Rémunération personnel	7 710 500	8 017 400	3,98%	
6481 – Autres charges de personnel	172 500	172 500	0,00%	
65 (sauf 654) – Autres charges de gestion	58 000	62 000	6,90%	
654 – Pertes sur créances irrécouvrables	830 000	850 000	2,41%	
66 – Charges financières	5 546 500	6 759 000	21,86%	
67 (sauf 6732,675) – Charges exceptionnelles	1 230 500	1 480 000	20,28%	
675 – VNC des éléments sortis	508 000	470 000	-7,48%	
68 (sauf 68157) – Dotations amortissements	16 535 600	17 177 100	3,88%	
68157 – Provisions pour Gros Entretien	900 000	920 000	2,22%	
69 – Participation des salariés, IS	100 000	430 000	333,00%	
063 – Charges récupérables	27 865 750	27 958 100	0,33%	
Total Fonctionnement Dépenses	94 776 050	97 888 900	3,28%	



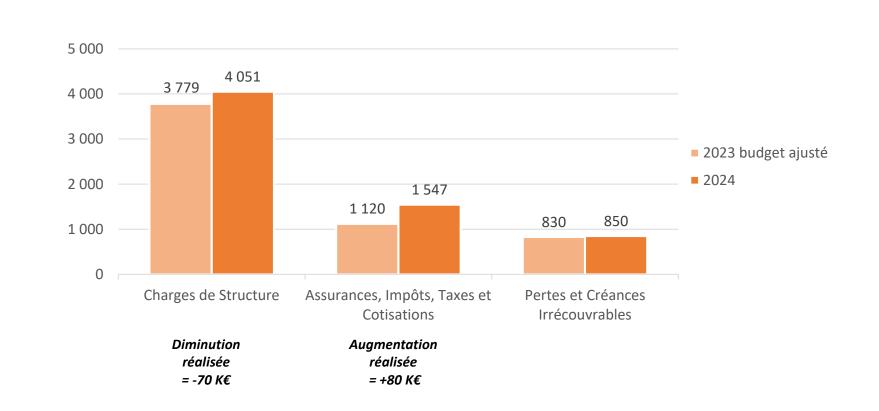




AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_6-DE en_date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_6

Charges d'Exploitation

= 6 448 K€ (soit 6,59% du budget des dépenses)

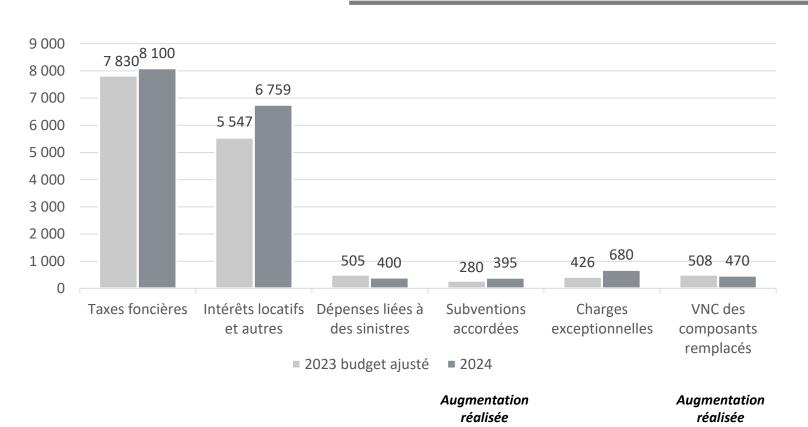




Exceptionnelles = 16 804 K€ (soit 17,17% du budget des dépenses)

= +100 K€

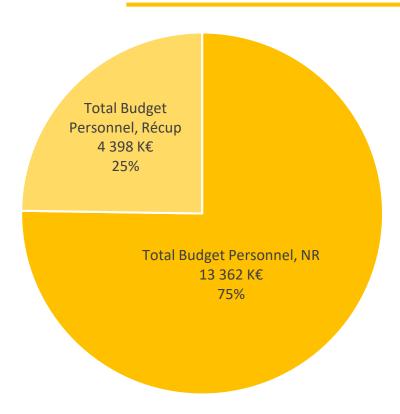
= +20 K€



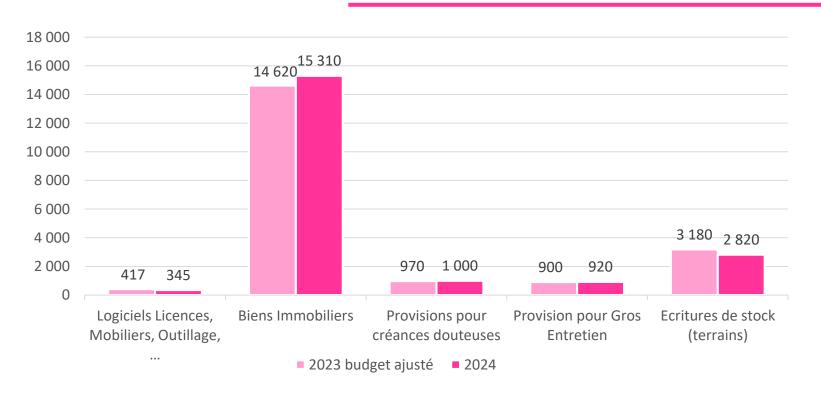
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_6-DE en_date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_6

Charges de Personnel

= 17 760 K€ (soit 18,14% du budget des dépenses)

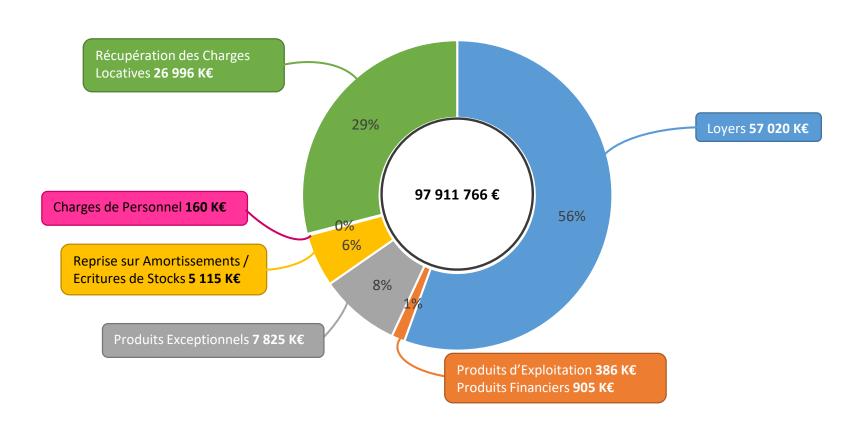


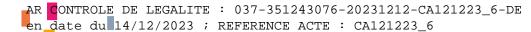




Diminution réalisée = -100 K€ ar controle de legalite : 037-351243076-20231212 care d'Exploitation EPRD 2024 - en date du 14/12/2023 ; reference acte : ca121223_6 par chapitres

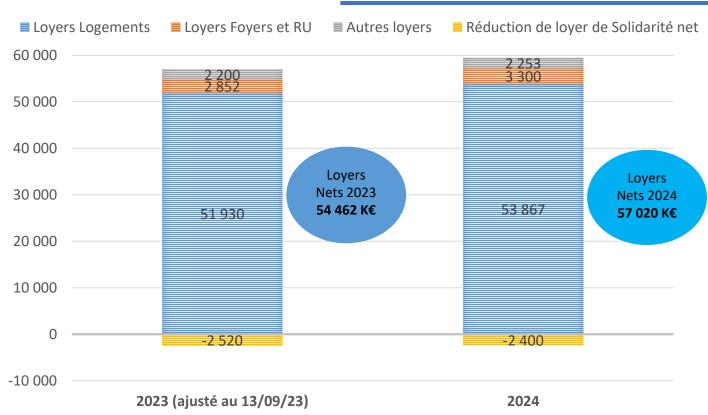
CHAPITRES	EPRD 2023 ajusté 13/09/2023	EPRD 2024	Ecart
70 (sauf 703, 704) – Produits des activités	1 034 600	1 698 900	64,21%
704 – Loyers	51 367 400	53 701 100	4,54%
71 – Production stockée	2 680 000	1 805 000	-32,65%
72 – Production immobilisée	320 000	340 000	6,25%
74 – Subventions exploitation	120 685	111 000	-8,03%
75 – Autres produits de gestion courante	1 465 000	1 575 000	7,51%
76 – Produits financiers	905 700	905 000	-0,08%
77 (sauf 7723, 775) - Produits exceptionnels	6 005 500	5 425 000	-9,67%
775 – Produits cession éléments actifs	1 206 000	2 170 000	79,93%
78 (sauf 78157) - Reprise sur amortissements	1 190 000	1 050 000	-11,76%
78157 – Reprise Provisions Gros Entretien	1 300 000	1 800 000	38,46%
79 – Transfert de charges	321 000	335 000	4,36%
703 – Récupérations des charges	26 896 878	26 995 766	0,37%
Total Fonctionnement Recettes	94 812 763	97 911 766	3,27%



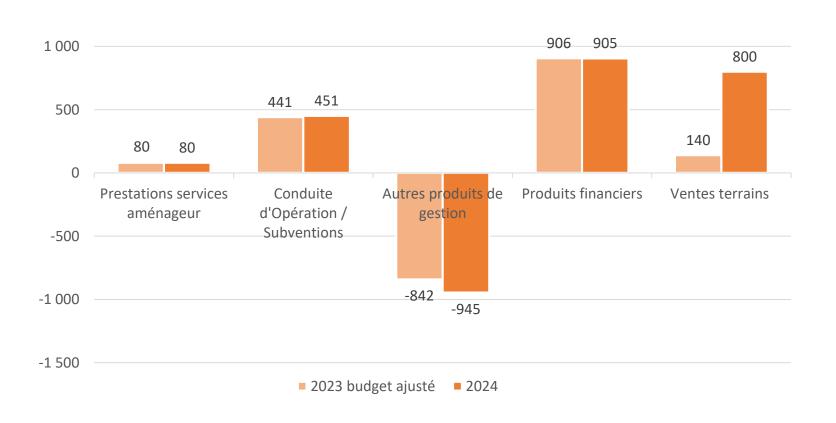


Loyers

= 57 020 K€ (soit 58,23% du budget des recettes)



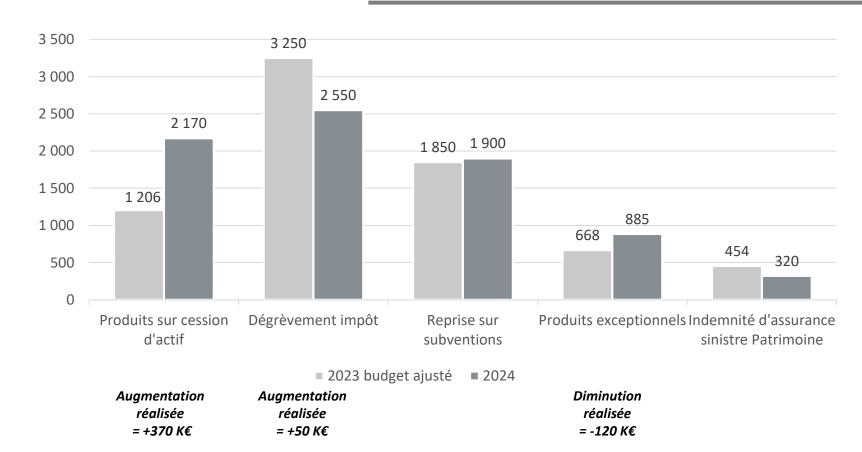


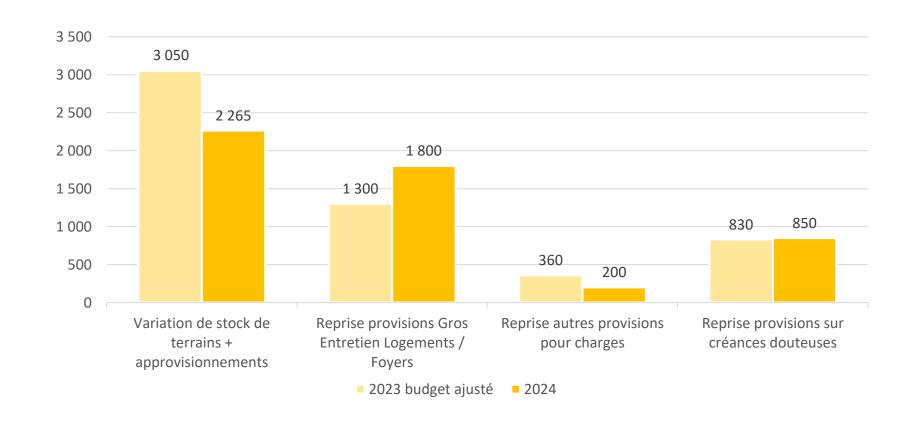


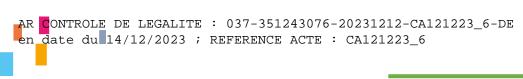
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_6-DE en_date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_6

Produits Exceptionnels

= 7 825 K€ (soit 7,99% du budget des recettes)

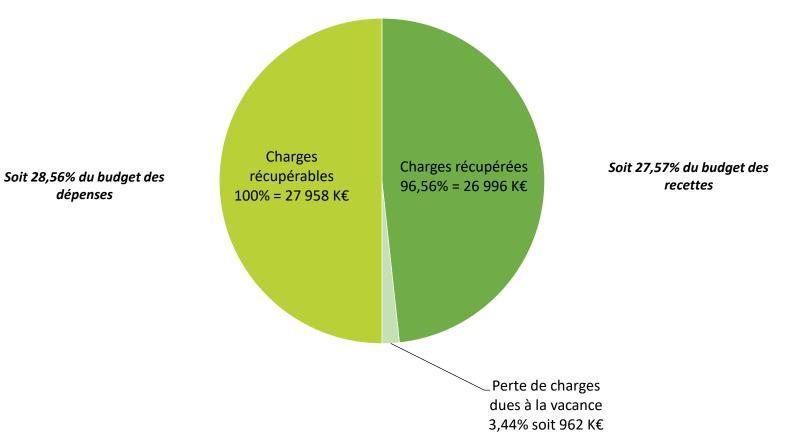






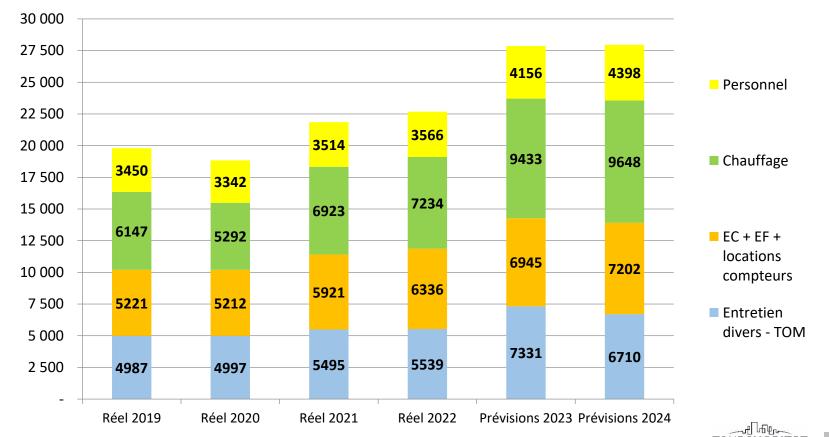
dépenses

Récupération des charges locatives



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_6-DE

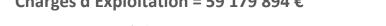
en date du 14/12/2023; REFERENCE ACTE : CA121223 6 EVOLUTION DES CHARGES RECUPERABLES SUR 6 ANS

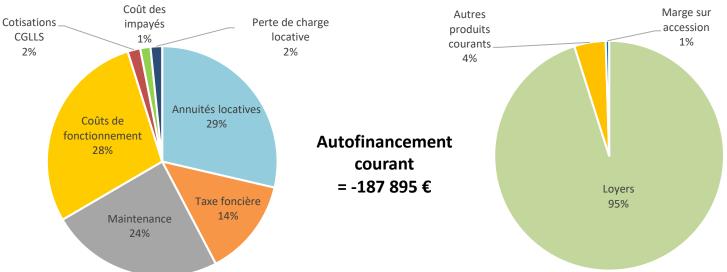


Recettes – Dépenses de Fonctionnement (97 911 766 € – 97 888 900 €)

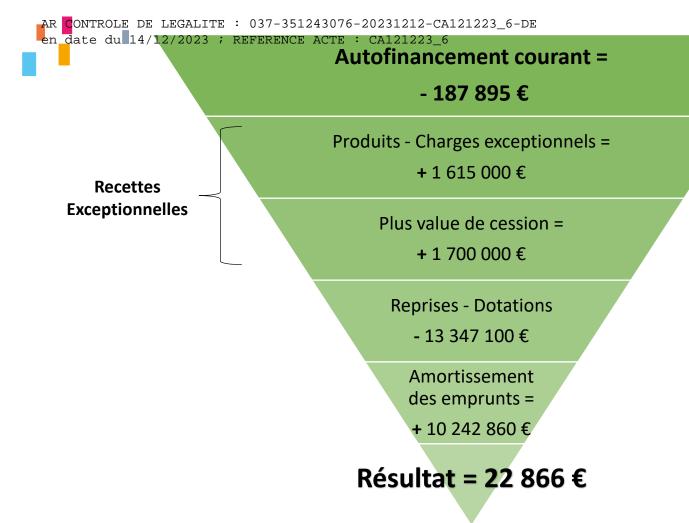
= excédent de 22 866 €

Charges d'Exploitation = 59 179 894 €





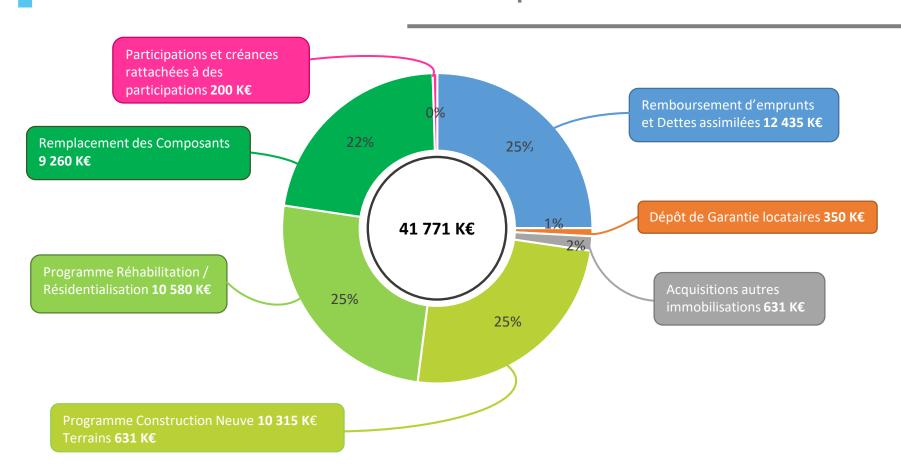
Produits d'Exploitation = 58 992 000 €



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_6-DE en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_6

BUDGET D'INVESTISSEMENT

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-Ca121223_6-DE en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : Ca121223_6 Dépenses d'Investissement



en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_6

Programme Constructions neuves

Hameau de la Thibaudière EPHAD et 15 LLS



L'Envol



Hauts de Sainte Radegonde - Parc Cœur



Chanoine Marcault



Luxembourg



Programme de Constructions neuves : 10 315 000 €

- Démarrage : Chanoine Marcault, Luxembourg, La Logerie, Les Casernes
- Réception en 2024 : l'Envol, Hameau de la Thibaudière, Les Hauts de Sainte Radegonde

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_6-DE en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_6 Programme Réhabilitations et Remplacements de composants

Beaujardin



Jolivet



Bords du Cher



Halls Sanitas

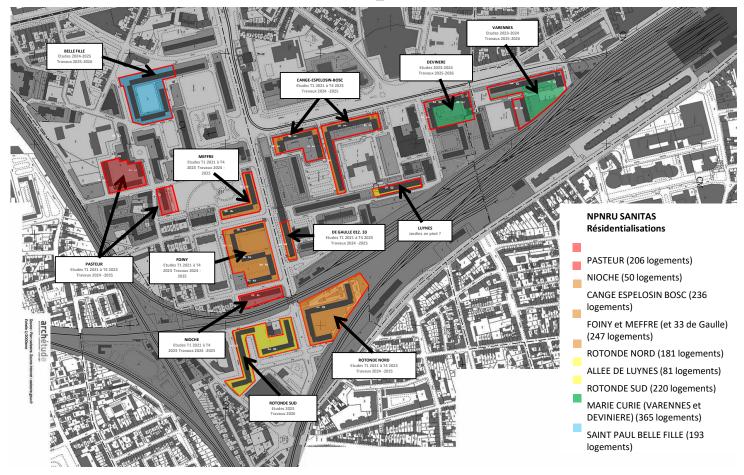


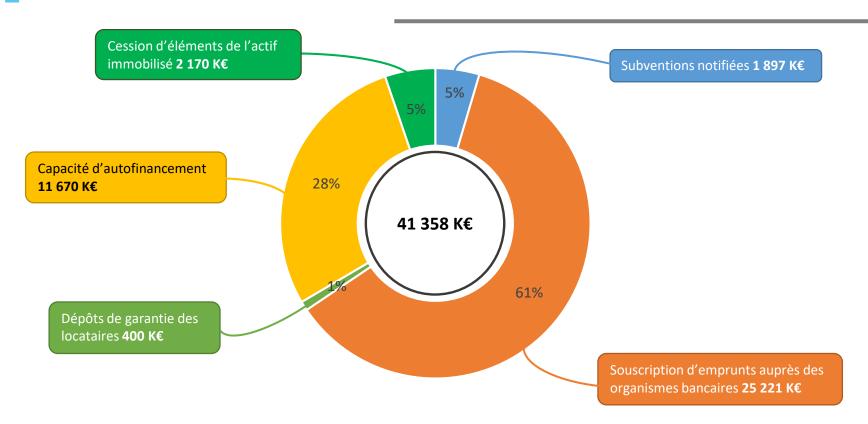
Petit Beaumont



Programme Réhabilitations : 10 580 000 € et Remplacement de composants : 9 260 000 €

- Démarrage : Bords du Cher, Beaujardin, Jolivet, rénovation VMC (Les Fontaines), remplacement gardes corps & ravalement (Rives du Cher), remplacement des chaudières, VMC, isolation et rénovation des logements (Lamartine), création d'ascenseurs (Petit Beaumont), Halls (Sanitas)
- Réception : Labadie, Foyer de la Chambrerie, Menuiseries extérieures et passage chauffage collectif chambres (Champs de Mars), couverture (Chateaubriand)





AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_6-DE en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_6

Recettes – Dépenses d'Investissement (41 357 966 € - 41 771 000 €)

= 413 034 € 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 11 669 966 € + 2 170 000 €

HYPOTHESE:

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

PSP réactualisé à **147 715 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 : 14 000 K€ en 2022

CRITERES:

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

• Taux du livret A : 3% de 2023 à 2024, 2,7% en 2025, 2,3% en 2026 puis 2% de 2027 à 2032

• Taux d'inflation : 4,8% en 2023, 2,8% en 2024, 2,3% en 2025, 2,1% en 2026 puis 2% de

2027 à 2032

• Taux d'évolution des loyers : 2,7% en 2023, 3,5% en 2024, 3,6% en 2025, 2,4% en 2026, 2,1% en 2027 puis 2% de 2028 à 2032

• Taux des impayés : 3,22% en 2023, 2,7% en 2024 puis 2,5% à partir de 2025

• Taux de vacance financière : 4%

• RLS nette : 4,40% en 2024 puis 5,64% en moyenne du montant entre 2025 à 2032

Apports de Fonds propres affectés aux programmes de travaux :

Production neuve : 10%

• Réhabilitations et Résidentialisations : 10%

• Remplacements de composants : 15%

6 SIMULATIONS ONT ÉTÉ REALISES:

S1 = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU total + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an

S1B = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU total + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034

S1C = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU total + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 + suppression de la production de 40 lgts/an à partir de 2024

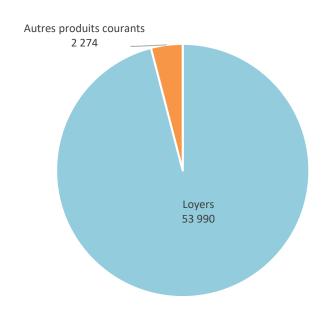
S1D = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU total + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + **20 ventes** HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034

S1E = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU total + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + **20 ventes** HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 + suppression de la démolition partielle des bâtiments 35 et 29 du Sanitas

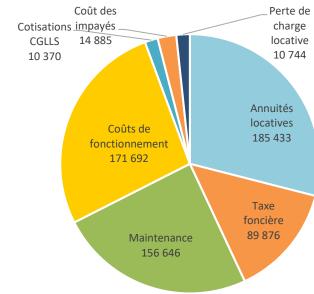
S1G = trouver équilibre de l'autofinancement sur la période, soit : production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU avec suppression des démolitions des bâts 29 et 35 + PSP jusqu'en 2026 puis RC réduit à 8 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + réduction de 2 000 K€ du GE à compter de 2027

S1H = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU total + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 + suppression de la RLS en 2025

Autofinancement courant cumulé de 2023 à 2032



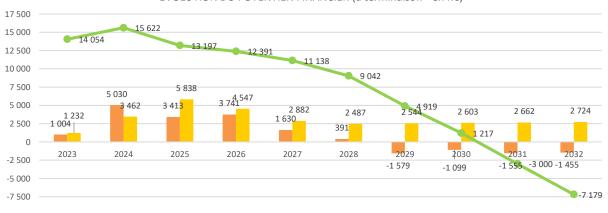




AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223 6-DE production de 40 lats/an à partir de 2024 + NPNRU fotal + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_6

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	cumulé
autofi courant	-2 309	-187	-1 757	-1 544	-627	-1 149	-1 287	-1 740	-1 324	-1 462	-13 385
produits - charges exceptionnels	2 799	1 612	-66	1 962	2 194	521	-247	-121	-290	-165	8 199
autofi-net	490	1 425	-1 823	418	1 567	-628	-1 534	-1 861	-1 614	-1 627	-5 186
variation provisions	-181	2 890	4 503	2 574	-702	238	-843	-53	-760	-664	7 003
Produits de cession	695	716	733	749	765	781	797	814	818	836	7 705
Ressources internes (autofinet + produits cession + variation provisions)	1 004	5 030	3 413	3 741	1 630	391	-1 579	-1 099	-1 555	-1 455	9 521
Besoin en Fonds Propres	1 232	3 462	5 838	4 547	2 882	2 487	2 544	2 603	2 662	2 724	30 982
Potentiel financier à terminaison	14 054	15 622	13 197	12 391	11 138	9 042	4 919	1 217	-3 000	-7 179	

EVOLUTION DU POTENTIEN FINANCIER (à terminaison - en K€)

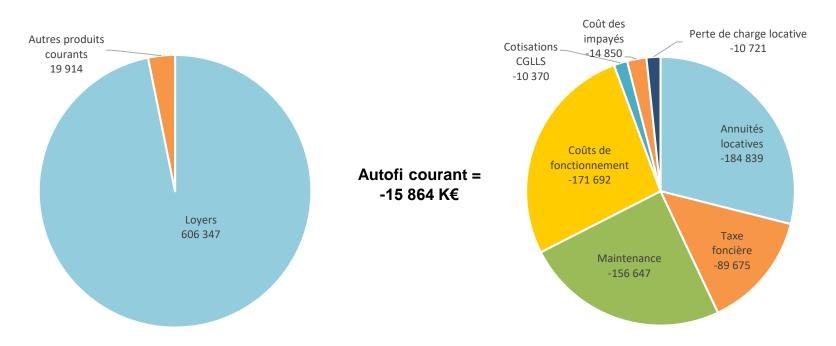


Ressources internes (autofinet+produits cession + variation provisions)

Besoin en Fonds Propres

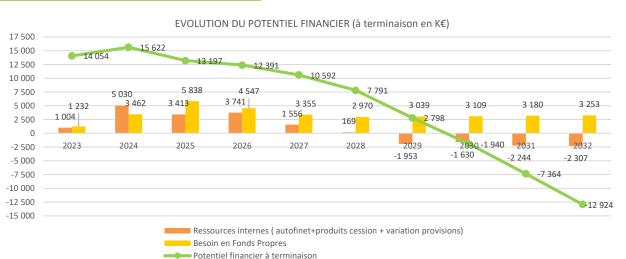
Potentiel financier à terminaison

Autofinancement courant cumulé de 2023 à 2032

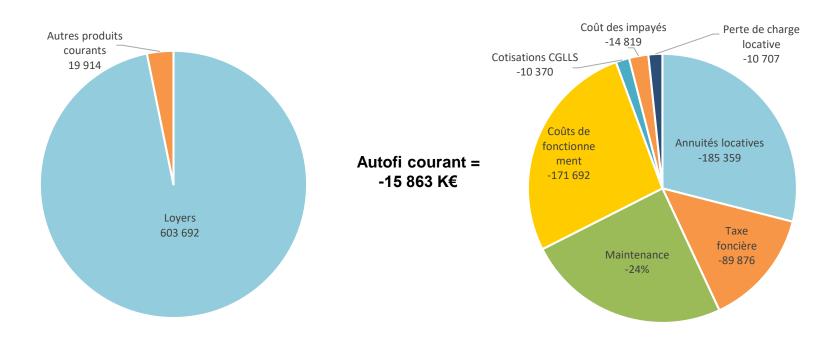


S1B = AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223 6-DE 2026 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + 10 en date du 14/1272023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_6 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034

	2022	2024	2025	2026	2027	2020	2020	2020	2024	2022	
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	cumulé
autofi courant	-2 309	-187	-1 757	-1 544	-627	-1 149	-1 287	-1 740	-1 324	-1 462	-13 385
produits - charges exceptionnels	2 799	1 612	-66	1 962	2 194	521	-247	-121	-290	-165	8 199
autofi-net	490	1 425	-1 823	418	1 567	-628	-1 534	-1 861	-1 614	-1 627	-5 186
variation provisions	-181	2 890	4 503	2 574	-702	238	-843	-53	-760	-664	7 003
Produits de cession	695	716	733	749	765	781	797	814	818	836	7 705
Ressources internes (autofinet + produits cession + variation provisions)	1 004	5 030	3 413	3 741	1 630	391	-1 579	-1 099	-1 555	-1 455	9 521
Besoin en Fonds Propres	1 232	3 462	5 838	4 547	2 882	2 487	2 544	2 603	2 662	2 724	30 982
Potentiel financier à terminaison	14 054	15 622	13 197	12 391	11 138	9 042	4 919	1 217	-3 000	-7 179	



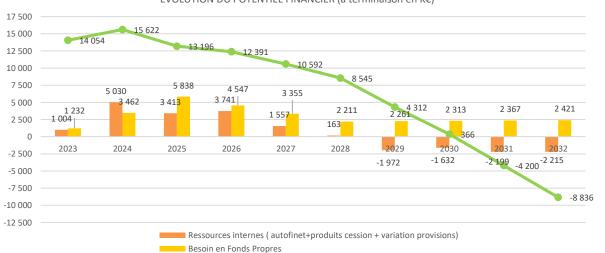
Autofinancement courant cumulé de 2023 à 2032



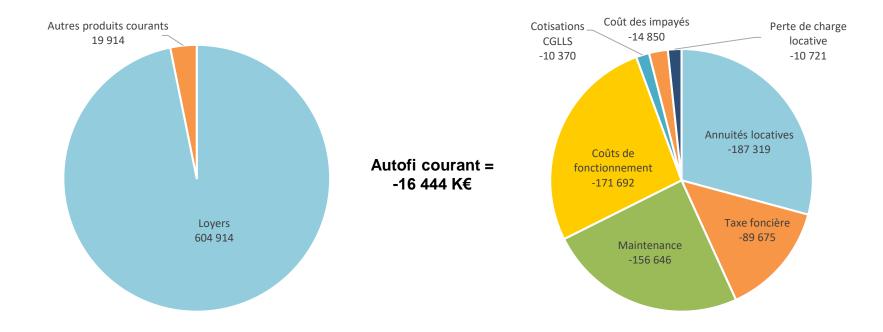
S1C = AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223 6-DE 2026 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + 10 production de 471272023 ; REFERENCE ACTE : CA121223 6 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + 10 date du 471272023 ; REFERENCE ACTE : CA121223 6 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 + suppression de la production de 40 lgts/an à partir de 2024

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	cumulé
autofi courant	-2 309	-187	-1 758	-1 543	-661	-1 336	-1 637	-2 262	-1 958	-2 212	-15 863
produits - charges exceptionnels	2 799	1 612	-66	1 962	2 194	521	-247	-121	-290	-165	8 199
autofi-net	490	1 425	-1 824	419	1 533	-815	-1 884	-2 383	-2 248	-2 377	-7 664
variation provisions	- 181	2 890	4 503	2 574	- 741	197	- 885	- 63	- 770	- 674	6 850
Produits de cession	695	716	733	749	765	781	797	814	818	836	7 705
Ressources internes (autofinet + produits cession + variation provisions)	1 004	5 030	3 413	3 741	1 557	163	-1 972	-1 632	-2 199	-2 215	6 890
Besoin en Fonds Propres	1 232	3 462	5 838	4 547	3 355	2 211	2 261	2 313	2 367	2 421	30 008
Potentiel financier à terminaison	14 054	15 622	13 196	12 391	10 592	8 545	4 312	366	-4 200	-8 836	

EVOLUTION DU POTENTIEL FINANCIER (à terminaison en K€)



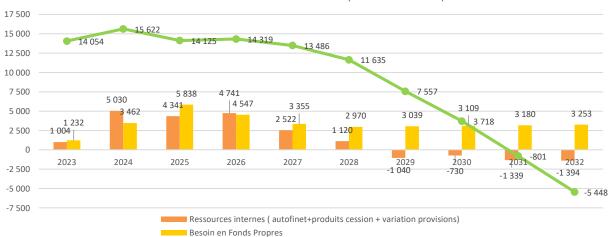
Potentiel financier à terminaison



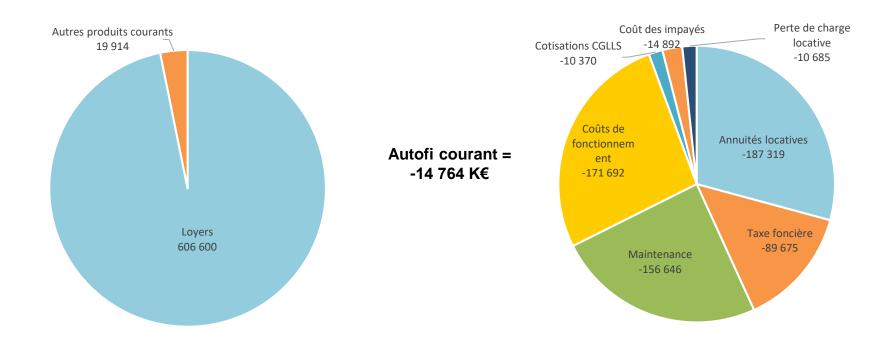
AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223 6-DE 2026 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + 20 en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_6 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	cumulé
autofi courant	-2 309	-187	-1 778	-1 514	-666	-1 370	-1 692	-2 334	-2 137	-2 457	-16 444
produits - charges exceptionnels	2 799	1 612	-66	1 962	2 194	521	-247	-121	-290	-165	8 199
autofi-net	490	1 425	-1 844	448	1 528	-849	-1 939	-2 455	-2 427	-2 622	-8 245
variation provisions	- 181	2 890	4 503	2 574	- 741	197	- 885	- 97	- 806	- 713	6 741
Produits de cession	695	716	1 682	1 719	1 734	1 771	1 785	1 823	1 894	1 941	15 760
Ressources internes (autofinet + produits cession + variation provisions)	1 004	5 030	4 341	4 741	2 522	1 120	-1 040	-730	-1 339	-1 394	14 256
Besoin en Fonds Propres	1 232	3 462	5 838	4 547	3 355	2 970	3 039	3 109	3 180	3 253	33 986
Potentiel financier à terminaison	14 054	15 622	14 125	14 319	13 486	11 635	7 557	3 718	-801	-5 448	

EVOLUTION DU POTENTIEL FINANCIER (à terminaison en K€)



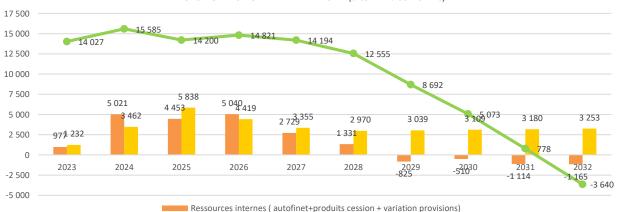
Potentiel financier à terminaison



S1E = PR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223 6-DE 2026 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + 20 per date du 14/12/2023 ; REFERÈCE ACT : CA121223 6 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + 20 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 + suppression de la démolition partielle des bâtiments 35 et 29 du Sanitas

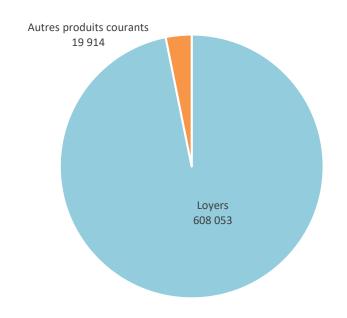
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	cumulé
autofi courant	-2 336	-197	-1 666	-1 215	-459	-1 159	-1 477	-2 114	-1 912	-2 228	-14 764
produits - charges exceptionnels	2 799	1 612	-66	1 962	2 194	521	-247	-121	-290	-165	8 199
autofi-net	463	1 415	-1 732	747	1 735	-638	-1 724	-2 235	-2 202	-2 393	-6 565
variation provisions	- 181	2 890	4 503	2 574	- 741	197	- 885	- 97	- 806	- 713	6 741
Produits de cession	695	716	1 682	1 719	1 734	1 771	1 785	1 823	1 894	1 941	15 760
Ressources internes (autofinet + produits cession + variation provisions)	977	5 021	4 453	5 040	2 729	1 331	-825	-510	-1 114	-1 165	15 935
Besoin en Fonds Propres	1 232	3 462	5 838	4 419	3 355	2 970	3 039	3 109	3 180	3 253	33 858
Potentiel financier à terminaison	14 027	15 585	14 200	14 821	14 194	12 555	8 692	5 073	778	-3 640	

EVOLUTION DU POTENTIEL FINANCIER (à terminaison en K€)

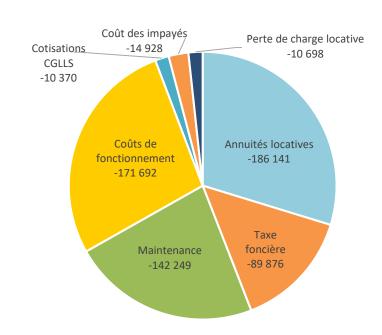


Besoin en Fonds Propres

Potentiel financier à terminaison



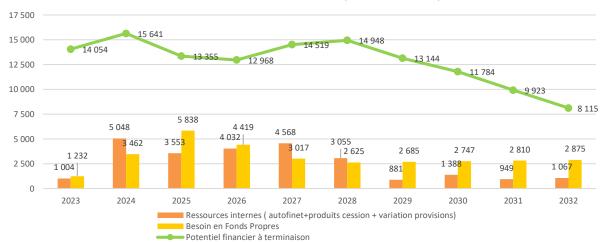


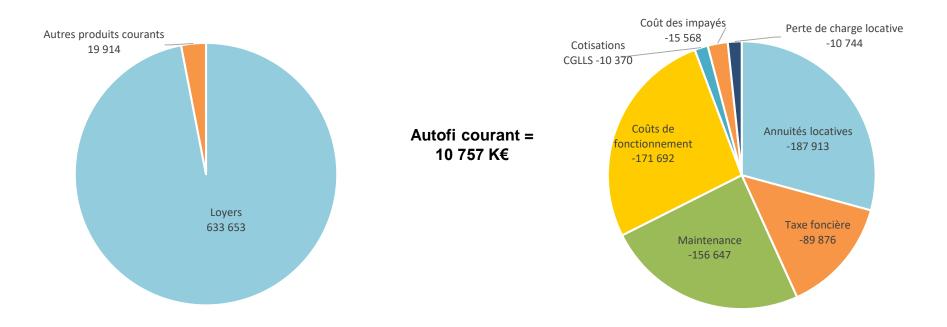


AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223 6-DE STG = frouver equilibre de l'auformation cament sur la periode, soit : production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU avec suppression des demolitions des bâts 29 et 35 + PSP jusqu'en 2026 puis RC réduit à 8 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + réduction de 2 000 K€ du GE à compter de 2027

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	cumulé
autofi courant	-2 308	-169	-1 618	-1 253	1 822	1 316	1 195	760	1 194	1 073	2 013
produits - charges exceptionnels	2 799	1 612	-66	1 962	2 194	521	-247	-121	-290	-165	8 199
autofi-net	491	1 443	-1 684	709	4 016	1 837	948	639	904	908	10 212
variation provisions	- 181	2 890	4 503	2 574	- 213	436	- 865	- 65	- 773	- 678	7 628
Produits de cession	695	716	733	749	765	781	797	814	818	836	7 705
Ressources internes (autofinet + produits cession + variation provisions)	1 004	5 048	3 553	4 032	4 568	3 055	881	1 388	949	1 067	25 544
Besoin en Fonds Propres	1 232	3 462	5 838	4 419	3 017	2 625	2 685	2 747	2 810	2 875	31 712
Potentiel financier à terminaison	14 054	15 641	13 355	12 968	14 519	14 948	13 144	11 784	9 923	8 115	

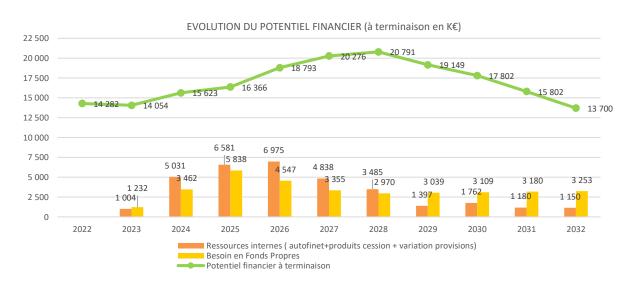
EVOLUTION DU POTENTIEL FINANCIER (à terminaison en K€)

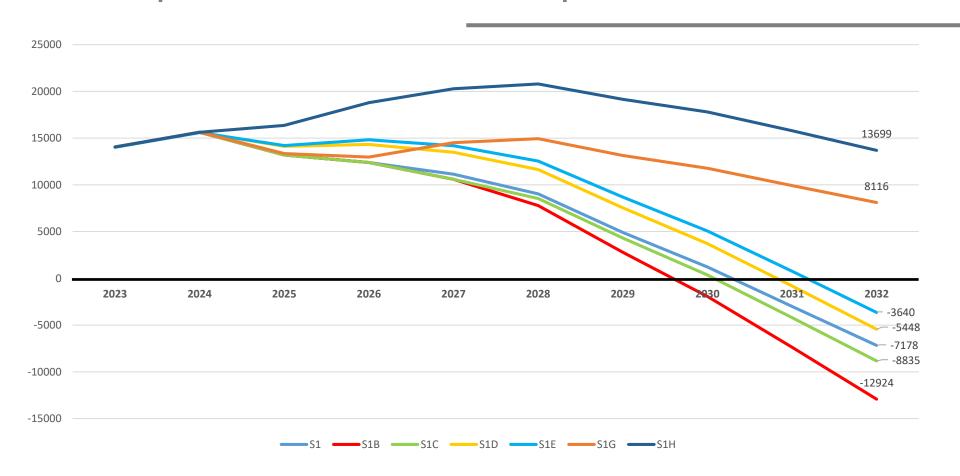




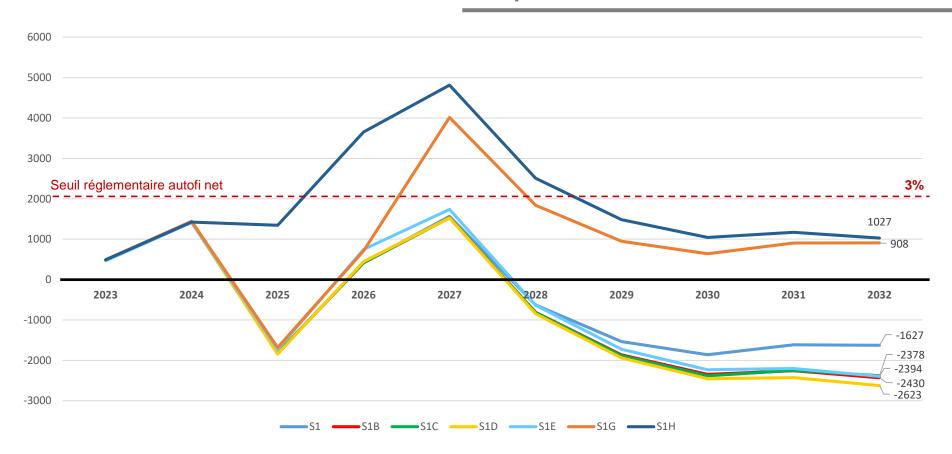
S1H = AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223 6-DE 2026 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + 10 production de 40 lg/s an à partir de 2027 + 10 en date du 14/1272023 ; REFERÊNCE ACTE : CA121223 6 en date du 14/1272023 ; REFERÊNCE ACTE : CA1212123 6 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 + suppression de la RLS en 2025

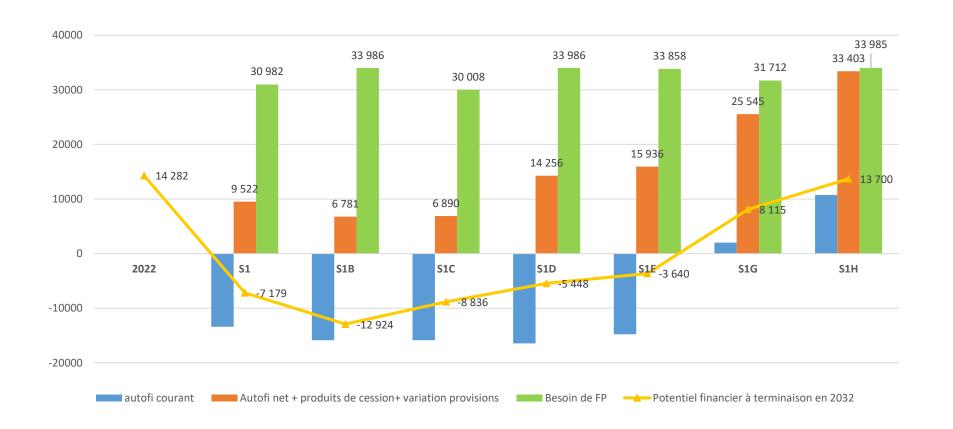
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	cumulé
autofi courant	-2 309	-187	1 410	1 690	2 620	1 986	1 732	1 165	1 458	1 192	10 757
produits - charges exceptionnels	2 799	1 612	-66	1 962	2 194	521	-247	-121	-290	-165	8 200
autofi-net	490	1 425	1 345	3 652	4 814	2 507	1 484	1 045	1 168	1 028	18 957
variation provisions	-181	2 890	4 503	2 574	-741	197	-885	-97	-806	-713	6 741
Produits de cession	695	716	733	749	765	781	797	814	818	836	7 705
Ressources internes (autofinet + produits cession + variation provisions)	1 004	5 031	6 581	6 975	4 838	3 485	1 397	1 762	1 180	1 150	33 403
Besoin en Fonds Propres	1 232	3 462	5 838	4 547	3 355	2 970	3 039	3 109	3 180	3 253	33 985
Potentiel financier à terminaison	14 054	15 623	16 366	18 793	20 276	20 791	19 149	17 802	15 082	13 700	





AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-3512430 6-2023 parais 23 no de l'Autofinancement net en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_6 par simulation de 2023 à 2032





AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20231212-CA121223_6-DE

en date du 14/12/2023 ; REFERENCE ACTE : CA121223_6

Conclusion

La **simulation S1** représente les engagements que l'office s'est fixé 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 dans le cadre du NPNRU, et tant au niveau, des travaux de remplacements de composants et de la maintenance du parc.

La **simulation S1B** traite en complément les logements en étiquette E de 2027 à 2034.

Toutefois, on observe que compte tenu de l'augmentation des taux depuis 2022 (inflation, livret A) et la mise en place de la RLS depuis 2018 et son évolution programmée à compter de 2025, l'autofinancement courant reste négatif sur la période 2023-2032, seules des recettes exceptionnelles permettent de dégager certaines années un autofinancement net positif, mais entraine une dégradation de notre potentiel financier.

Plusieurs leviers ont été envisagés pour améliorer les résultats :

- Simulation S1C : supprimer la production de 40 logements/an) à partir de 2024
- Simulation S1D: augmenter le volume des ventes de logements (prévision de 20 ventes par an au lieu de 10
- Simulation S1E: en complément des 20 ventes HLM par an, supprimer la démolition des bâtiments 29 et 35 du Sanitas prévues initialement dans la convention NPNRU, afin de limiter les pertes de loyers liées aux démolitions
- Simulation S1G : diminuer en plus, les dépenses de maintenance et de remplacement de composants de 2000 K€/an à partir de 2027 pour trouver l'équilibre au niveau de l'autofinancement
- Simulation S1H: démontrer que la suppression de la RLS à compter de 2025 permet de réaliser tous nos objectifs et maintenir un autofinancement positif

L'analyse des résultats de ces simulations (**S1 à S1E**) permet de constater qu'il faut cumuler les leviers pour permettre une amélioration significative de l'autofinancement et du potentiel financier mais qui n'est pas suffisant pour maintenir ce dernier au niveau de 2022, niveau nécessaire pour continuer à investir des fonds propres au financement des opérations de constructions et de réhabilitations.

Pour atteindre les objectifs de 2034 concernant les travaux de rénovation énergétique sur les 550 logements classés en étiquette E à fin 2023, seule la simulation **S1G** permet de conserver un autofinancement et potentiel financier acceptables, mais à condition de réduire la programmation des travaux de remplacement de composants et de maintenance et de supprimer la démolition des bâtiments 29 et 35 du Sanitas.

Néanmoins, comme le démontre la simulation S1H, la suppression de la RLS permet de poursuivre nos investissements sans réduction de travaux et de maintenir une situation financière correcte.