



EXAMEN DE L'AVANT PROJET DE L'EPRD L'EXERCICE 2023 ET EVOLUTION DES LOYERS EN 2023

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037 351243076 20221019 CA191022_5 DE
 en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_5

Avant-Projet de l'EPRD 2023 « Dépenses »

CHAPITRE	EPRD 2022 modifié le 21/09/22	EPRD 2023	%
60 (sauf 603) – Achats	6 551 000	4 276 000	-34,73%
603 – Variations de Stocks	-625 000	900 000	-244,00%
61 (sauf 61521) – Services Extérieurs	4 831 860	5 106 250	5,68%
61521 – Dépenses gros entretien	11 084 200	9 892 650	-10,75%
62 – Autres services extérieurs	3 308 000	3 718 300	12,40%
63 (sauf 63512) – Impôts, taxes et versements	1 234 720	1 271 100	2,95%
63512 – Taxes foncières	7 360 000	7 600 000	3,26%
64 (sauf 641, 6481) – Charges personnel	2 766 900	2 833 800	2,42%
641 – Rémunération personnel	7 530 900	7 780 500	3,31%
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	5 460 000	83,84%
67 (sauf 6732,675) – Charges exceptionnelles	2 821 000	1 167 000	-58,63%
675 – VNC des éléments sortis	500 000	400 000	-20,00%
68 (sauf 68157) – Dotations amortissements	15 776 600	16 375 600	3,80%
68157 – Provisions pour GE	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	97 099 550	3,05%
Excédent	504 566		
TOTAL Général	94 733 046	97 099 550	2,44%

Avant-Projet de l'EPRD 2023 « Recettes »

CHAPITRE	EPRD 2022 modifié le 21/09/22	EPRD 2023	%
70 (sauf 703, 704) – Produits des activités	895 300	3 676 000	310,59%
704 – Loyers	49 735 200	48 632 800	-2,22%
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	1 525 000	-16,58%
76 – Produits financiers	411 900	911 900	121,39%
77 (sauf 7723, 775) – Produits exceptionnels	6 955 000	5 622 000	-19,17%
775 – Produits cession éléments actifs	612 000	976 000	59,48%
78 (hors 78157) – Reprise sur amortissements	971 000	1 210 000	24,61%
78157 – Reprise PGE	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	94 434 804	-0,31%
Déficit		2 664 746	
TOTAL Général	94 733 046	97 099 550	2,44%

CHAPITRE 60 – ACHATS : -2 275 K€

Variation des travaux des opérations en PSLA (l'Envol et Parc Cœur) et l'opération d'aménagement de Rochecorbon, exécutés au cours de l'année, contrepartie du compte 71.

CHAPITRE 61521 – DEPENSES GROS ENTRETIEN : -1 192 K€

Report de travaux de ravalement et peinture de cages d'escaliers – 1000 K€

Diminution de travaux dans les locaux associatifs, commerces, loges , antennes – 185 K€

CHAPITRE 62 – AUTRES SERVICES EXTERIEURS: + 410 K€

Augmentation du poste Honoraires bureaux d'études, dû aux diagnostics DPE et DAPP qui seront réalisés à 50% en 2023 contre 25% en 2022 soit + 328 K€.

CHAPITRE 66 – CHARGES FINANCIERES : +2 490 K€

Les Charges d'Intérêts des opérations locatives ont été calculées sur le taux du livret A, à 3% sur l'année, soit un écart d'intérêt de + 2 490 K€ par rapport à 2022.

BUDGET DÉPENSES

CHAPITRE 67 – CHARGES EXCEPTIONNELLES : -1 654 K€

- 1 400 K€ sur les dépenses de démolition des bâtiments 3-4-9-12 car réalisés en 2022
- 250 K€ sur les dépenses liées à des sinistres

CHAPITRE 68157 – PROVISIONS POUR GE : -400 K€

Non provisionnement des travaux de ravalement et peinture des cages d'escaliers qui auraient du être réalisés en 2028 et 2029.

CHAPITRE 063 – CHARGES RECUPERABLES: +2 451 K€

C'est essentiellement le poste « chauffage logements et eau chaude sanitaire » qui augmente par rapport au budget 2022 modifié, compte tenu d'une estimation d'augmentation du gaz et de l'électricité de 15% et de la biomasse de 10%.

BUDGET RECETTES

CHAPITRE 70 – PRODUITS DES ACTIVITES : +2 781 K€

L'écart correspond à la vente des terrains de Fondettes au promoteur Kaufman and Broad, puis d'une maison 15 Rue du Luxembourg à la future SCCV Nexity/Tours Habitat puis de terrains à bâtir de l'opération d'aménagement Corona à Rochecorbon.

CHAPITRE 704 – LOYERS : -1 102 K€

Augmentation du taux de la RLS nette qui passerait de 4,66% à 6,24% en 2023 soit 1 100 k€ sur la RLS Brute.

La perte de loyers totale dû à la RLS y compris modulation représente -3 100 k€ de loyers.

CHAPITRE 71 – PRODUCTION STOCKEE : -2 850 K€

Variation des travaux des opérations en PSLA (l'Envol et Parc Cœur) et l'opération d'aménagement de Rochecorbon, exécutés au cours de l'année, contrepartie du compte 604.

CHAPITRE 75 – AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE : -303 K€

Modulation RLS + 180 K€

Autres produits de gestion = - 483 K€ l'écart correspond à la vente des CEE faite en 2022.

CHAPITRE 76 – PRODUITS FINANCIERS : +500 K€

Taux du livret A à 3% sur la trésorerie moyenne annuelle.

CHAPITRE 77 – PRODUITS EXCEPTIONNELS : -1 333 K€

-1 400 K€ Subvention NPNRU calculée en fonction des travaux de démolition des bâtiments 3-4-9-12 (contre partie du compte 67)

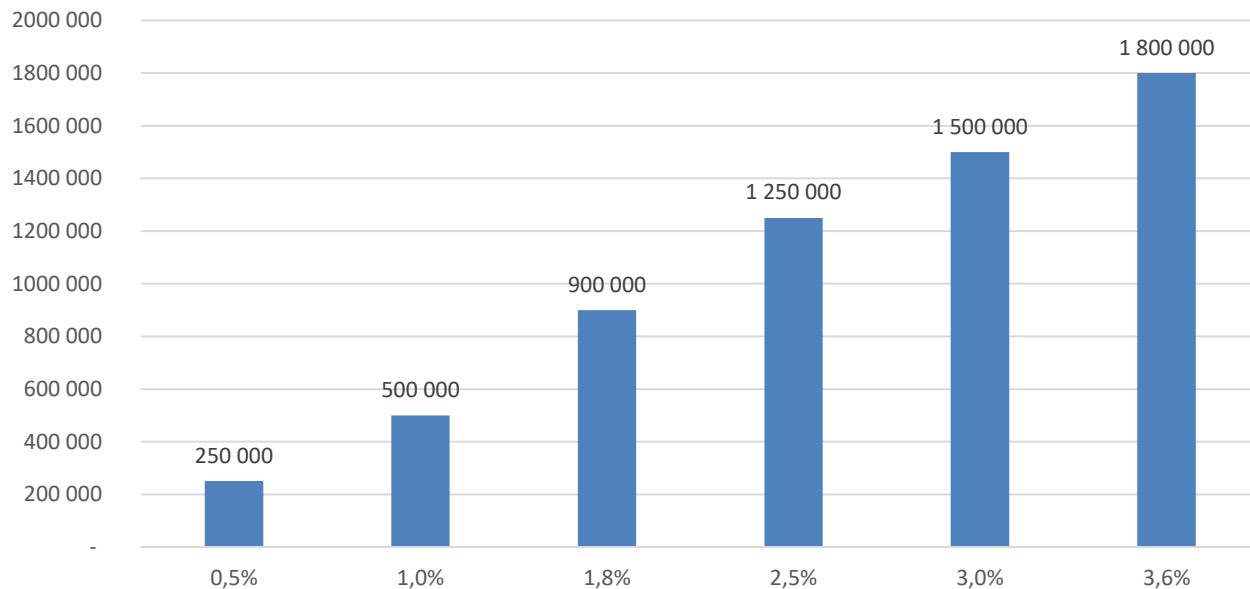
-250 K€ sur les indemnités d'assurance liées à des sinistres (contre partie du compte 67)

+500 K€ dégrèvements de TFBP sur les travaux réalisés en 2021 d'économie d'énergie et d'accessibilité

	EPRD 2022 modifié le 21/09/22	EPRD 2023	variation
DEPENSES : CLASSE 6	94 228 480	97 099 550	3,05%
RECETTES : CLASSE 7	94 733 046	94 434 804	-0,31%
RESULTAT	504 566	-2 664 746	

Soit un résultat prévisionnel déficitaire de -2 664 746 € avant augmentation des loyers

Simulation de l'augmentation des loyers (base 50 000 K€ loyers)



AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20221019-CA191022_5-DE
en date du 24/10/2022 ; REFERENCE ACTE : CA191022_5

SIMULATION AUGMENTATION LOYER MOYEN SANS RLS													
	0%	0,50%	différence mensuelle	1%	différence mensuelle	1,80%	différence mensuelle	2,50%	différence mensuelle	3%	différence mensuelle	3,60%	différence mensuelle
T1	209,56	210,61	+1,05	211,66	+2,10	213,33	+3,77	214,80	+5,24	215,85	+6,29	217,10	+7,54
T2	274,35	275,72	+1,37	277,09	+2,74	279,29	+4,94	281,21	+6,86	282,58	+8,23	284,23	+9,88
T3	316,24	317,82	+1,58	319,40	+3,16	321,93	+5,69	324,15	+7,91	325,73	+9,49	327,62	+11,38
T4	360,28	362,08	+1,80	363,88	+3,60	366,77	+6,49	369,29	+9,01	371,09	+10,81	373,25	+12,97
T5	417,58	419,67	+2,09	421,76	+4,18	425,10	+7,52	428,02	+10,44	430,11	+12,53	432,61	+15,03
T6	441,47	443,68	+2,21	445,88	+4,41	449,42	+7,95	452,51	+11,04	454,71	+13,24	457,36	+15,89

Loyer mensuel moyen des logements avec RLS

