



## **EXAMEN DE L'AVANT PROJET DE L'EPRD POUR L'EXERCICE 2025 : EVOLUTION DES LOYERS EN 2025**

# Avant-Projet de l'EPRD 2025 « Dépenses »

CHAPITRE	EPRD 2024 modifié le 23/10/24	EPRD 2025	%
<b>60 (sauf 603) – Achats</b>	2 858 600	3 735 000	30,66%
<b>603 – Variations de Stocks</b>	-580 000	-710 000	22,41%
<b>61 (sauf 61521) – Services Extérieurs</b>	5 648 150	5 851 740	3,60%
<b>61521 – Dépenses gros entretien</b>	9 553 900	9 618 500	0,68%
<b>62 – Autres services extérieurs</b>	3 042 600	2 787 800	-8,37%
<b>63 (sauf 63512) – Impôts, taxes et versements</b>	1 323 500	1 334 800	0,85%
<b>63512 – Taxes foncières</b>	8 100 000	8 300 000	2,47%
<b>64 (sauf 641, 6481) – Charges personnel</b>	2 858 400	2 911 600	1,86%
<b>641 – Rémunération personnel</b>	7 919 050	8 154 125	2,97%
<b>6481 – Autres charges de personnel</b>	232 500	171 500	-26,24%
<b>65 (sauf 654) – Autres charges de gestion</b>	62 000	62 000	-
<b>654 – Pertes sur créances irrécouvrables</b>	850 000	850 000	-
<b>66 – Charges financières</b>	6 809 000	7 050 000	3,54%
<b>67 (sauf 6732,675) – Charges exceptionnelles</b>	1 275 400	1 532 000	20,12%
<b>675 – VNC des éléments sortis</b>	440 000	390 000	-11,36%
<b>68 (sauf 68157) – Dotations amortissements</b>	16 947 100	17 297 500	2,07%
<b>68157 – Provisions pour GE</b>	920 000	1 050 000	14,13%
<b>69 – Participation des salariés, IS</b>	275 000	150 000	-45,45%
<b>063 – Charges récupérables</b>	27 212 700	27 561 370	1,28%
<b>Total Fonctionnement Dépenses</b>	<b>95 747 900</b>	<b>98 097 935</b>	<b>2,45%</b>
<b>Excédent</b>	<b>206 116</b>		
<b>TOTAL Général</b>	<b>95 954 016</b>	<b>98 097 935</b>	

# Avant-Projet de l'EPRD 2025 « Recettes »

CHAPITRE	EPRD 2024 modifié le 23/10/24	EPRD 2025	%
<b>70 (sauf 703, 704) – Produits des activités</b>	1 028 900	1 205 500	17,16%
<b>704 – Loyers</b>	53 931 100	54 126 300	0,36%
<b>71 – Production stockée</b>	1 300 000	2 091 000	60,85%
<b>72 – Production immobilisée</b>	340 000	360 000	5,88%
<b>74 – Subventions exploitation</b>	245 400	225 000	-8,31%
<b>75 – Autres produits de gestion courante</b>	1 455 000	1 445 000	-0,69%
<b>76 – Produits financiers</b>	1 005 000	845 000	-15,92%
<b>77 (sauf 7723, 775) – Produits exceptionnels</b>	5 367 500	5 191 500	-3,28%
<b>775 – Produits cession éléments actifs</b>	1 810 000	1 267 000	-29,83%
<b>78 (hors 78157) – Reprise sur amortissements</b>	1 050 000	1 000 000	-4,76%
<b>78157 – Reprise PGE</b>	1 820 000	1 800 000	-1,10%
<b>79 – Transfert de charges</b>	331 000	335 000	1,21%
<b>703 – Récupérations des charges</b>	26 270 116	26 709 973	1,67%
<b>Total Fonctionnement Recettes</b>	<b>95 954 016</b>	<b>96 601 273</b>	<b>0,67%</b>
<b>Déficit</b>		<b>1 496 662</b>	
<b>TOTAL Général</b>	<b>95 954 016</b>	<b>98 097 935</b>	

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241023-CA231024\_8-DE  
en date du 24/10/2024 - REFERENCE ACTE : CA231024\_8

# BUDGET DÉPENSES – LES PRINCIPALES VARIATIONS : + 2,45%/2024

## **CHAPITRE 60 – ACHATS : +876 K€ (soit + 30,66%par rapport à 2024) CONTREPARTIE EN CHAPITRE 71 – PRODUCTIONJ STOCKEE :**

Variation des stocks des travaux des opérations PSLA Parc Cœur, La Logerie , Rochecorbon

## **CHAPITRE 61 – SERVICES EXTERIEURS : +204 K€ (soit + 3,60%par rapport à 2024)**

Cotisation assurance +212 K€

Maintenance informatique +56 K€

## **CHAPITRE 62 – AUTRES SERVICES EXTERIEURS : -255 K€ (soit -8,37% rapport à 2024)**

Intérim -115 K€

Honoraires bureaux d'études -136 K€ ( fin des DPE sur l'ensemble du parc)

## **CHAPITRE 63512 – IMPÔTS ET TAXES : +200 K€ (soit + 2,47 %par rapport à 2024)**

Taxes foncières (estimation de +4% sur la valeur locative) +270 K€

## **CHAPITRE 63/64/641/648 – CHARGES DE PERSONNEL : +239 K€ (soit + 1,93% par rapport à 2024)**

Revalorisation des salaires et charges du personnel

## **CHAPITRE 66 – CHARGES FINANCIERES : +241 K€ (soit + 3,54% par rapport à 2024)**

Les Charges d'Intérêts des opérations locatives ont été calculées sur le taux du livret A, à 2,8% sur l'année

## **CHAPITRE 67 – CHARGES EXCEPTIONNELLES : +257 K€ (soit +20,12% par rapport à 2024)**

Dépenses de démolition des bâtiments 30 (15 lgts) et 31 (9 lgts) du Sanitas prévue en 2025

## **CHAPITRE 68 – DOTATIONS AMORTISSEMENTS/PROVISIONS : +350 K€ (soit +2,07% par rapport à 2024)**

Réception en 2024 Ehpad Fondettes + 15 lgts inclusifs réception 04/2024 Résidence Sureau 8 lgts en 09/2024  
Réception Foyer Hélène Fournier réception 09/2023

➡ dotations complètes sur l'année 2025

## **CHAPITRE 68157 – PROVISIONS POUR GE : +130 K€ (soit +14,13% par rapport à 2024)**

Dotations provision pour GE lgts et Foyers

## **CHAPITRE 69 – IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES : -125 K€ (soit +14,13% par rapport à 2024)**

Impôts sur le bénéfices/IS (moins de cession en 2025/2024)

## **CHAPITRE 063 – CHARGES RECUPERABLES : -+348 K€ (soit +1,28% par rapport à 2024)**

Estimation prévisionnelle sur les postes chauffage et ECS du combustible (gaz+bimasse +10%)  
Baisse du poste électricité, nouveau contrat au 1<sup>er</sup> janvier -26%/2024

## **BUDGET RECETTES - LES PRINCIPALES VARIATIONS : +0,67%/2024**

### **CHAPITRE 70 – PRODUITS DES ACTIVITES : +177 K€**

Prévision de cession de 3 terrains à bâtir de l'opération d'aménagement Corona à Rochecorbon

### **CHAPITRE 704 – LOYERS : +195 K€**

Maintien du taux de la RLS nette à 4,7%

Loyers divers foyers + logement en location accession

### **CHAPITRE 77 – PRODUITS EXCEPTIONNELS : -176 K€**

Dégrèvements de TFBP sur les travaux d'économie d'énergie et d'accessibilité -550 K€/2024

Subvention NPNPRU en contre partie des dépenses en 678 : +268 K€

### **CHAPITRE 775 – PRODUITS CESSION ELEMENTS ACTIF : -543 K€**

Vente HLM 8 logements , cession parcelle de terrain Sanitas au profit de Concept Ty

En 2024 Cession des terrains des démolitions des bâtiments 37 et 3-4-9-12 au Sanitas à la Ville de Tours

### **CHAPITRE 703 – CHARGES RECUPEREES : +440 K€**

Contrepartie du chapitre 063 « Charges récupérées » avec déduction de la vacance

	<b>EPRD 2024 modifié le 23/10/24</b>	<b>EPRD 2025</b>	<b>variation</b>
<b>DEPENSES : CLASSE 6</b>	<b>95 747 900</b>	<b>98 097 935</b>	<b>2,45%</b>
<b>RECETTES : CLASSE 7</b>	<b>95 954 016</b>	<b>96 601 273</b>	<b>0,67%</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>206 116</b>	<b>-1 496 662</b>	

**Soit un résultat prévisionnel déficitaire de -1 496 662 € avant augmentation des loyers.**

**Si le taux de la RLS nette était augmenté à 6,10%, le résultat prévisionnel serait déficitaire de -2 236 662 € avant augmentation des loyers.**

AR CONTROLE DE LEGALITE : 037-351243076-20241023-CA231024\_8-DE  
 en date du 24/10/2024 ; REFERENCE ACTE : CA231024\_8

