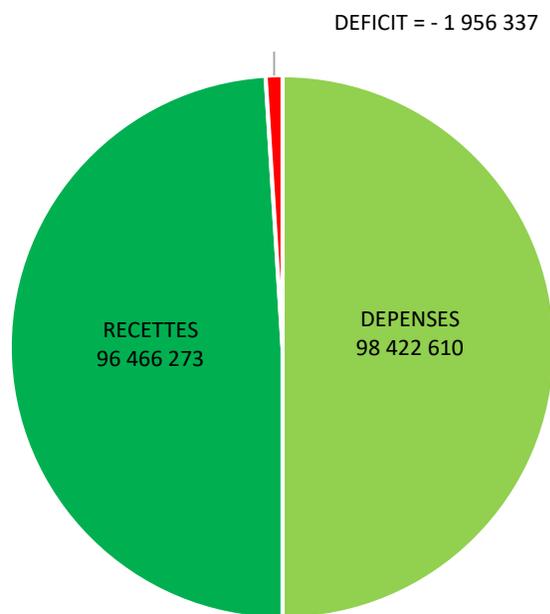


EXAMEN DU PROJET DE BUDGET 2025 (EPRD)

L'Etat des Prévisions des Recettes et des Dépenses

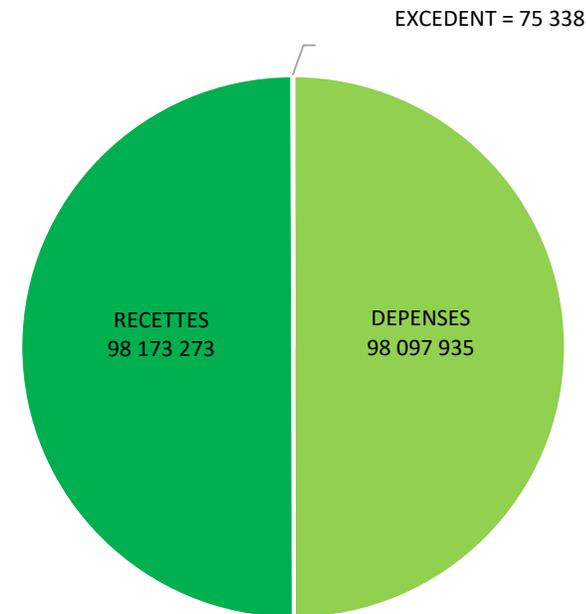
Avant augmentation des loyers



Augmentation loyers =
Augmentation de la RLS brute =
Augmentation de la modulation de la RLS =

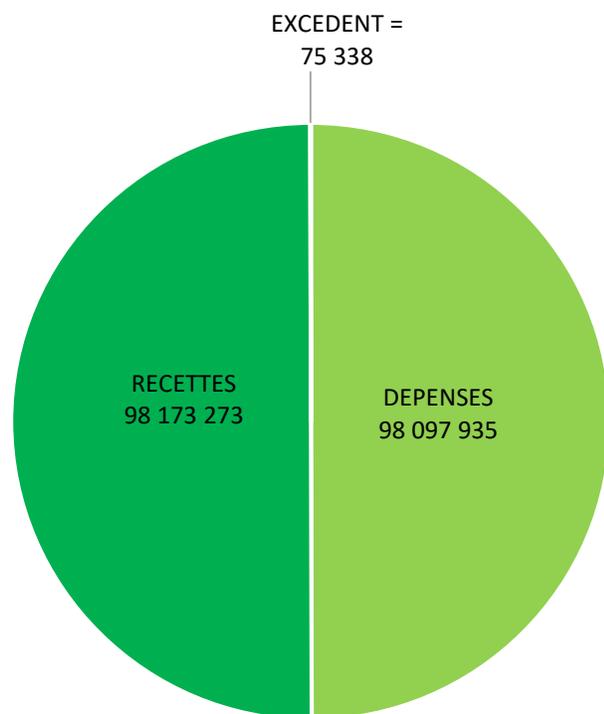
+ 1622 000
- 150 000
+ 100 000

Après augmentation des loyers

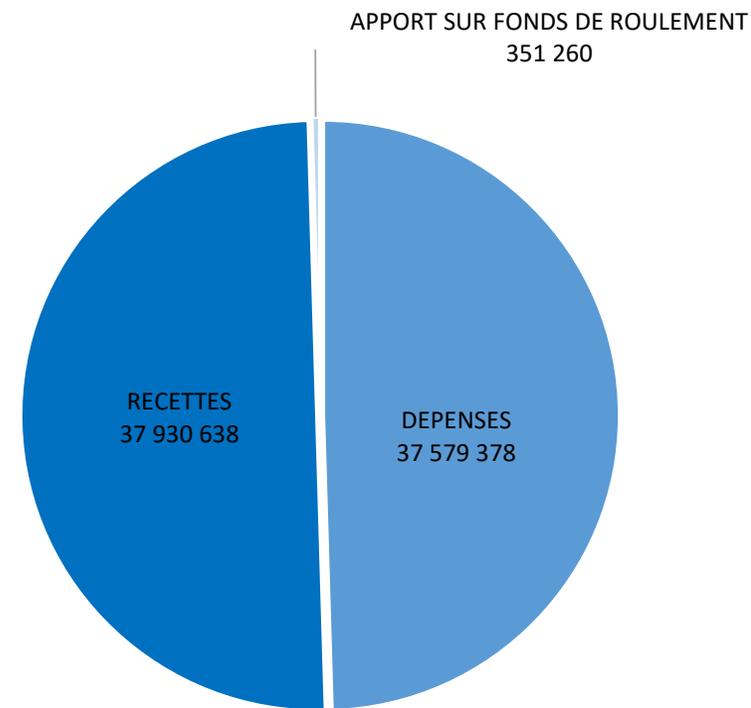


L'Etat des Prévisions des Recettes et des Dépenses

Budget d'Exploitation



Budget d'Investissement



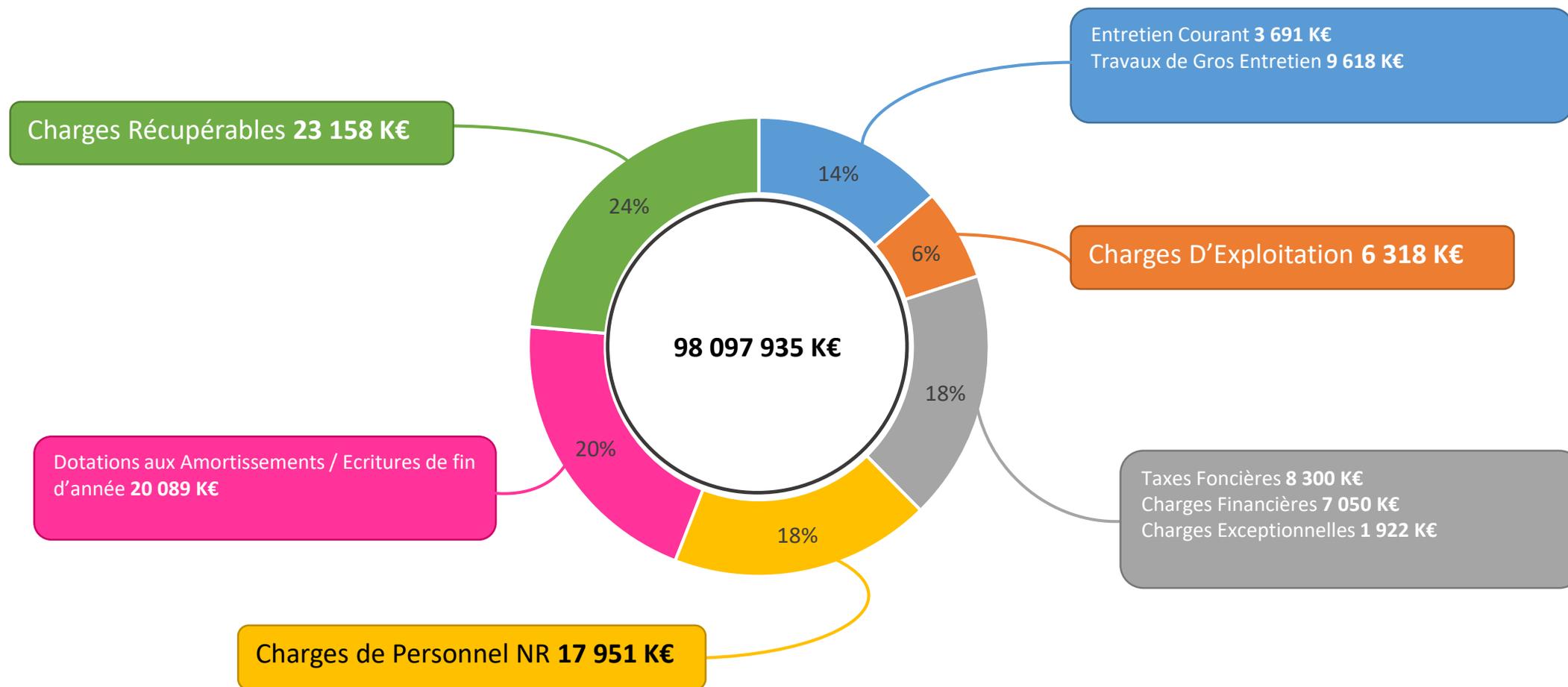


BUDGET D'EXPLOITATION

Dépenses d'Exploitation EPRD 2025 - par chapitres

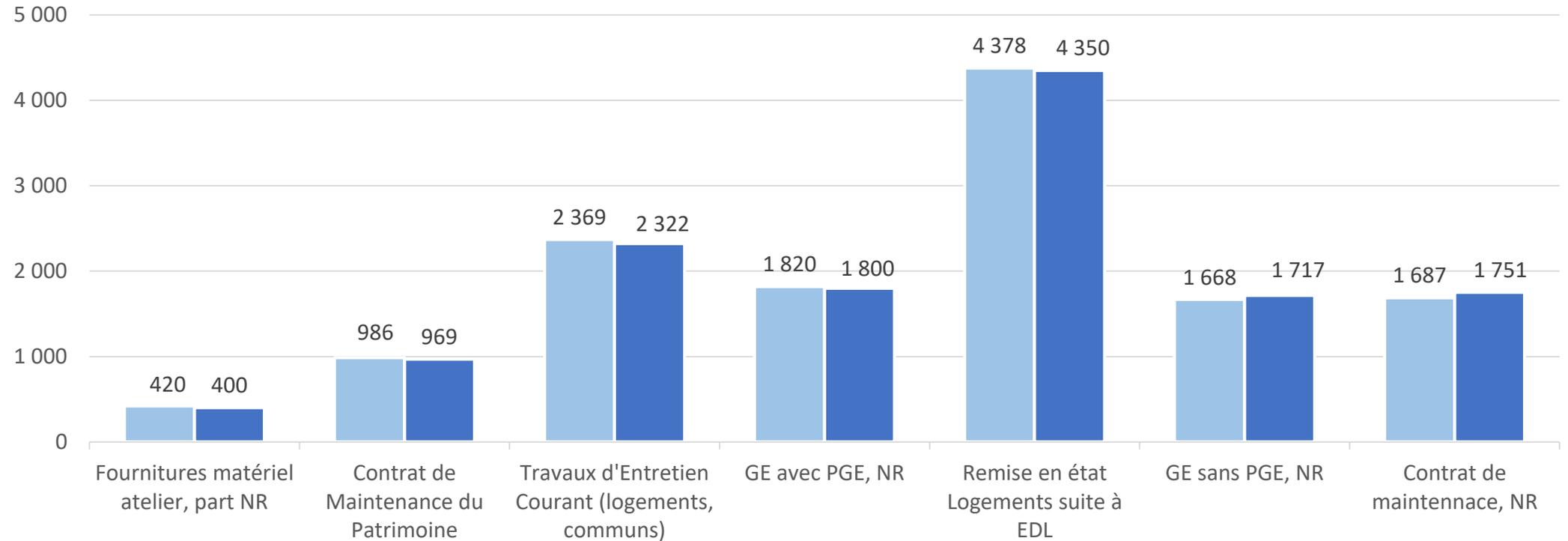
CHAPITRES	EPRD 2024 ajusté 23/10/2024	EPRD 2025	Ecart
60 (sauf 603) – Achats (hors 609)	2 858 600	3 735 000	30,66%
603 – Variations de stocks	-580 000	-710 000	22,41%
61 (sauf 61521) – Services Extérieurs (hors 619)	5 648 150	5 851 740	3,60%
61521 – Dépenses gros entretien	9 553 900	9 618 500	0,68%
62 – Autres services extérieurs	3 042 600	2 787 800	-8,37%
63 (sauf 63512) – Impôts, taxes et versements	1 323 500	1 334 800	0,85%
63512 – Taxes foncières	8 100 000	8 300 000	2,47%
64 (sauf 641, 6481) – Charges personnel	2 858 400	2 911 600	1,86%
641 – Rémunération personnel	7 919 050	8 154 125	2,97%
6481 – Autres charges de personnel	232 500	171 500	-26,24%
65 (sauf 654) – Autres charges de gestion	62 000	62 000	0%
654 – Pertes sur créances irrécouvrables	850 000	850 000	0%
66 – Charges financières	6 809 000	7 050 000	3,54%
67 (sauf 6732,675) – Charges exceptionnelles	1 275 400	1 532 000	20,12%
675 – VNC des éléments sortis	440 000	390 000	-11,36%
68 (sauf 68157) – Dotations amortissements	16 947 100	17 297 500	2,07%
68157 – Provisions pour Gros Entretien	920 000	1 050 000	14,13%
69 – Participation des salariés, IS	275 000	150 000	-45,45%
063 – Charges récupérables	27 212 700	27 561 370	1,28%
Total Fonctionnement Dépenses	95 747 900	98 097 935	2,45%

Dépenses d'Exploitation



Entretien courant du patrimoine / Travaux de Gros

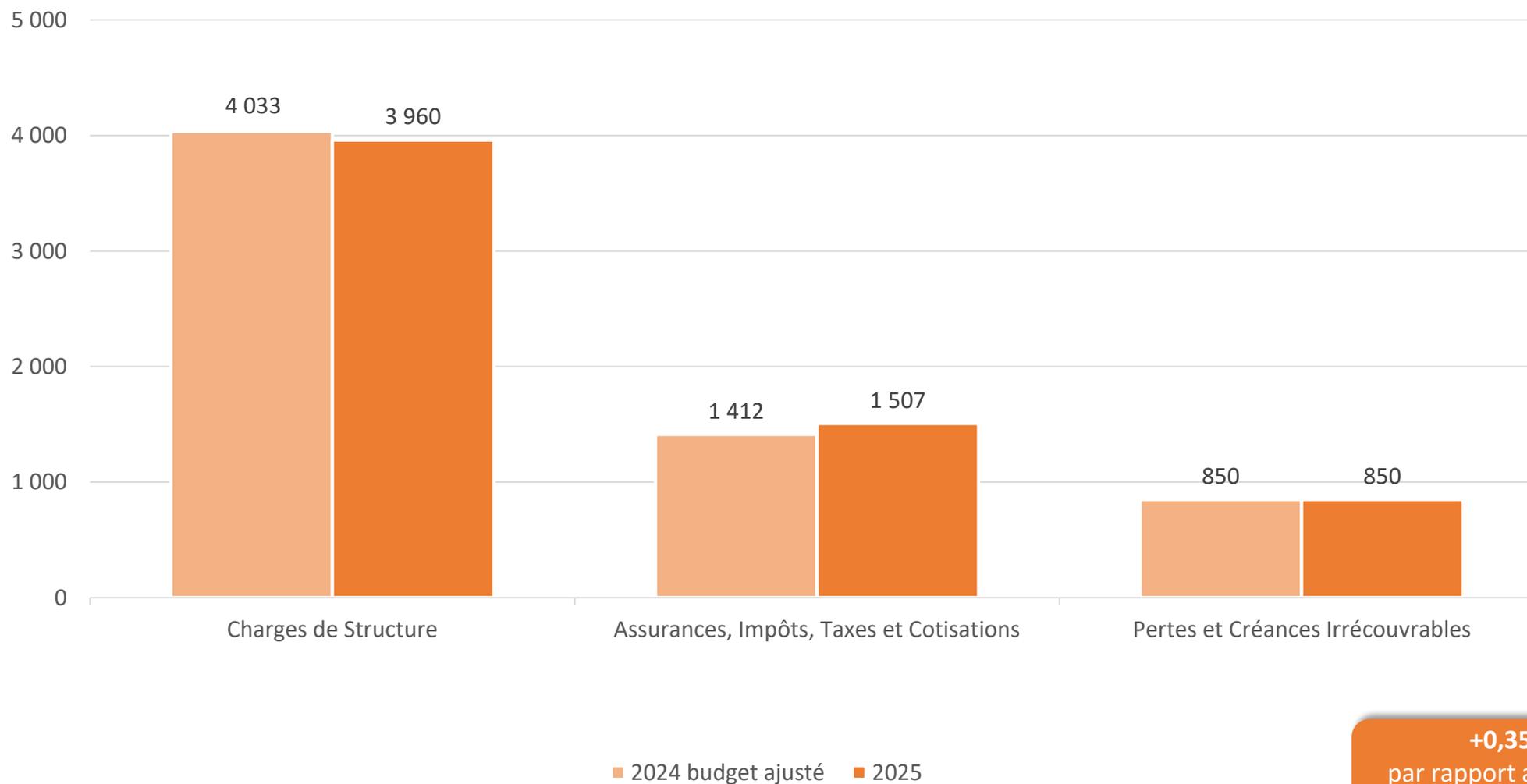
Entretien = 13 309 K€ (soit 13,57% du budget des dépenses)



■ 2024 budget ajusté ■ 2025

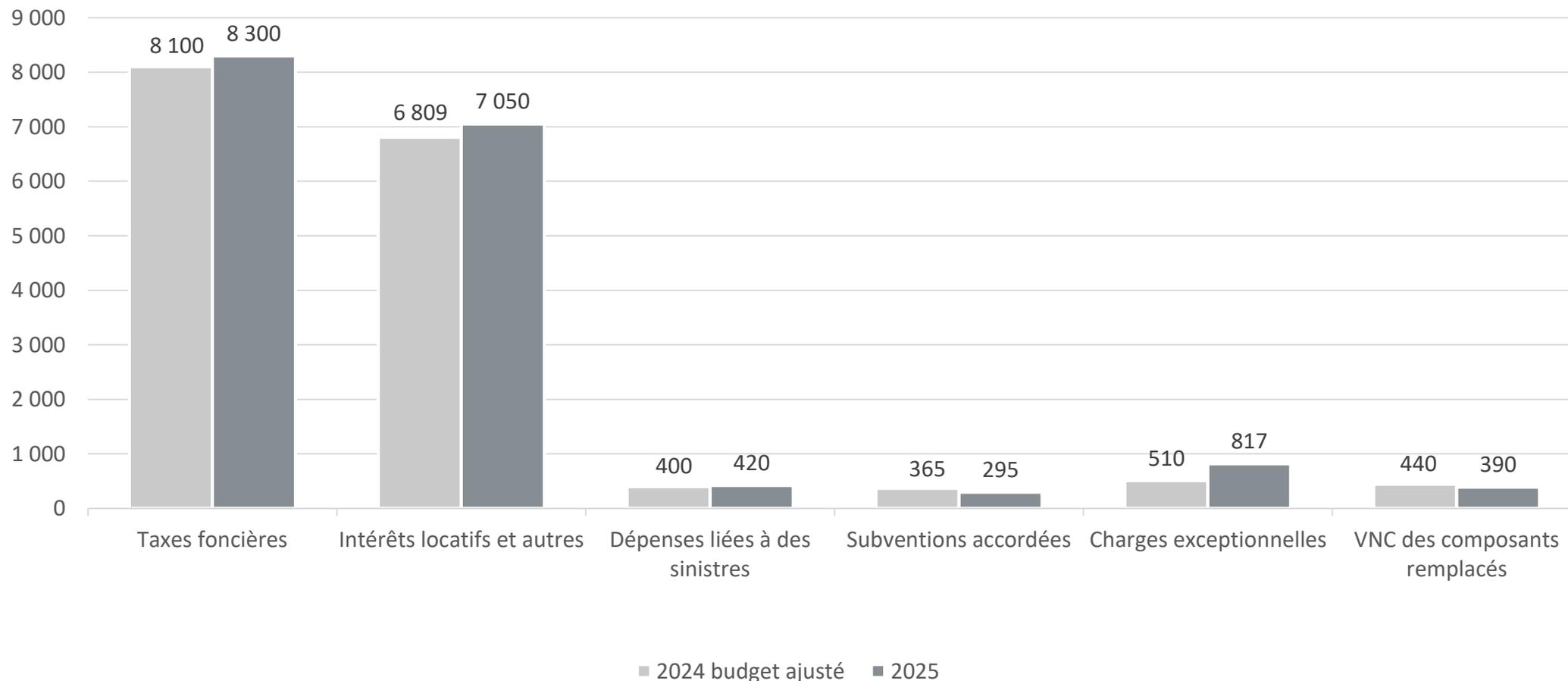
-0,14%
par rapport au budget
2024 ajusté

Charges d'Exploitation = 6 318 K€ (soit 6,44% du budget des dépenses)



+0,35%
par rapport au budget
2024 ajusté

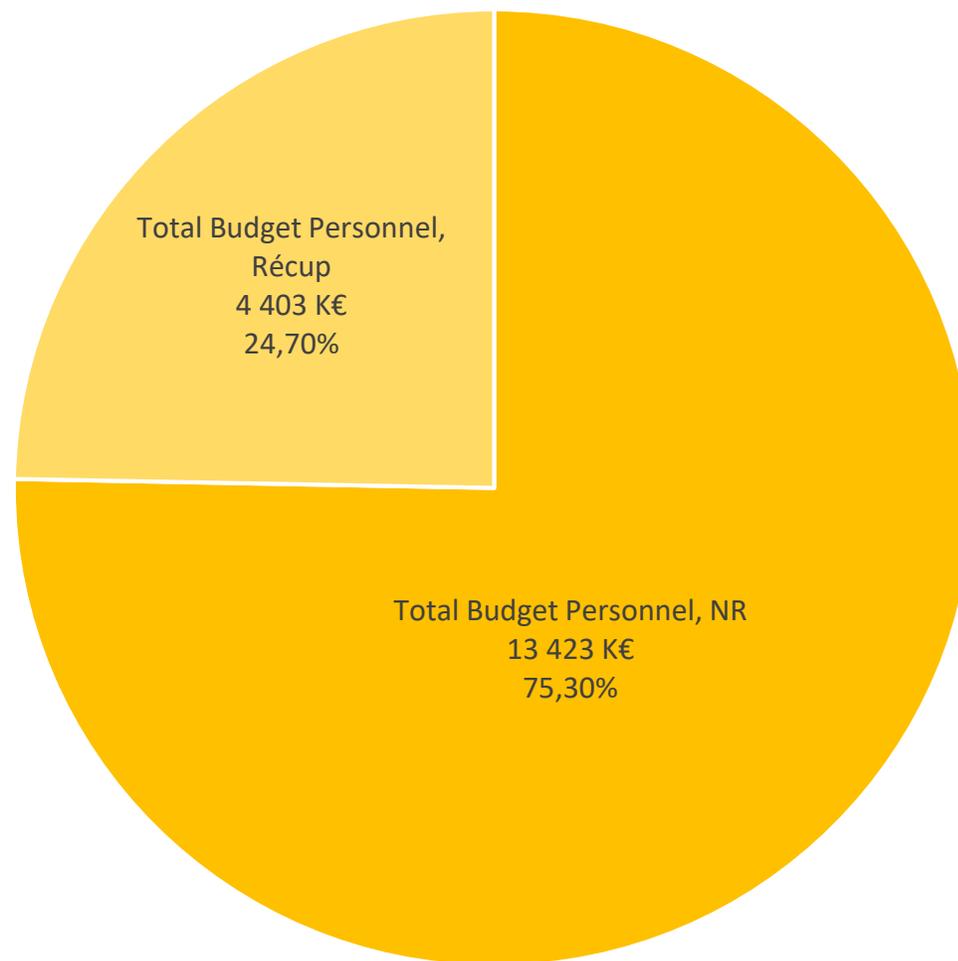
Taxes Foncières / Charges Financières / Charges Exceptionnelles = 17 272 K€ (soit 17,61% du budget des dépenses)



+3,90%
par rapport au budget
2024 ajusté

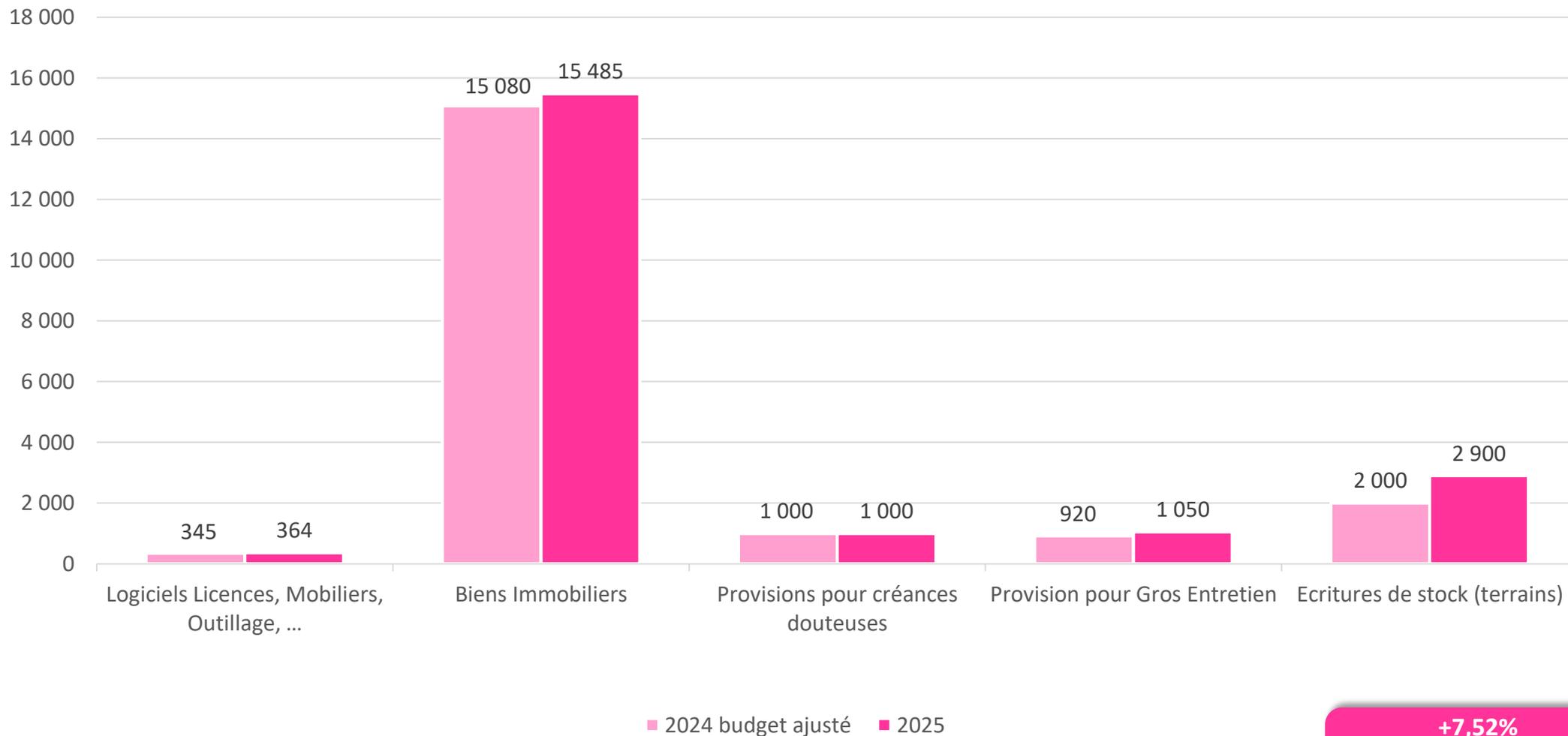
Charges de Personnel

= 17 826 K€ (soit 18,17% du budget des dépenses)



+0,37%
par rapport au budget
2024 ajusté

Dotations aux Amortissements / Ecritures de fin d'année = 20 799 K€ (soit 21,20% du budget des dépenses)

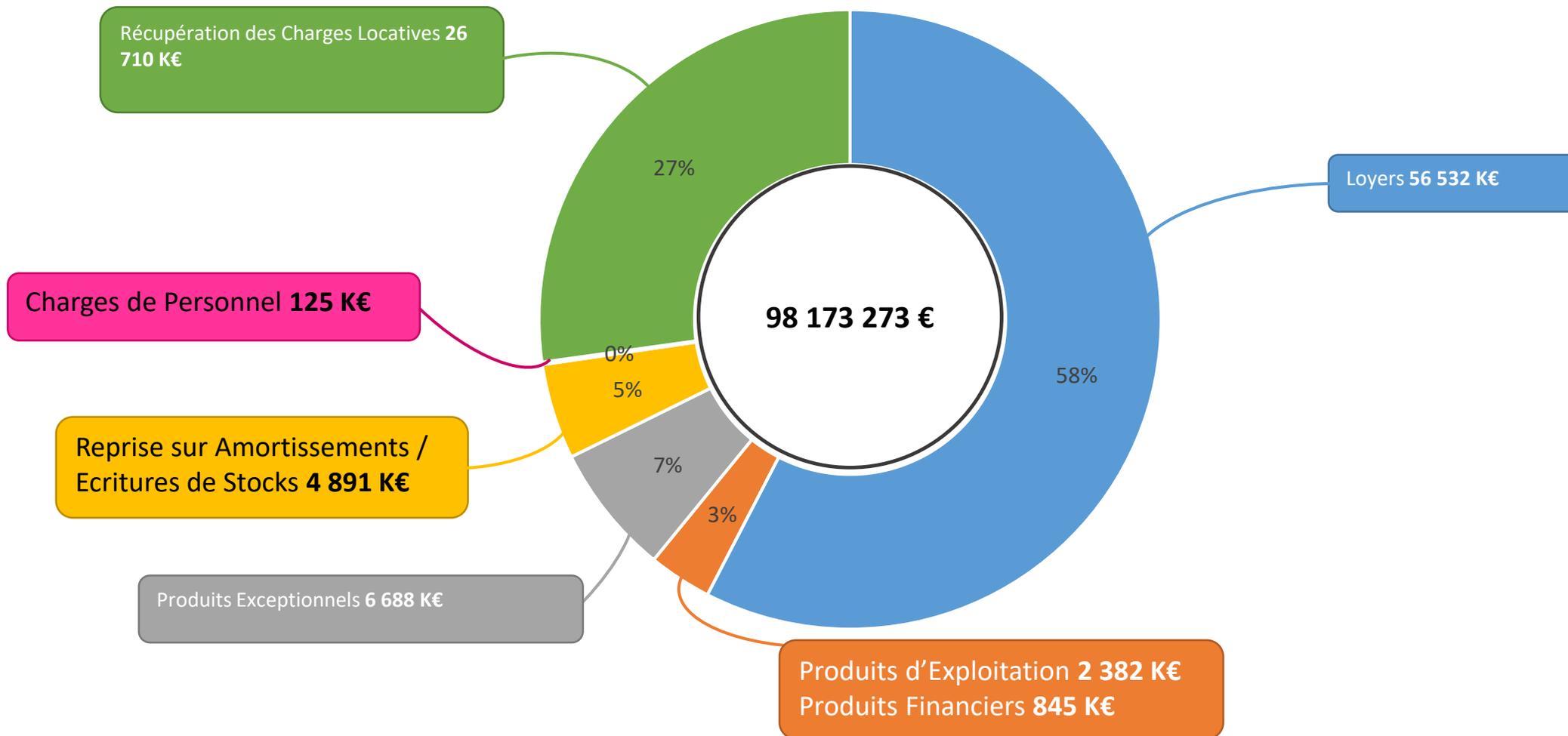


+7,52%
par rapport au budget
2024 ajusté

Recettes d'Exploitation EPRD 2025 - par chapitres

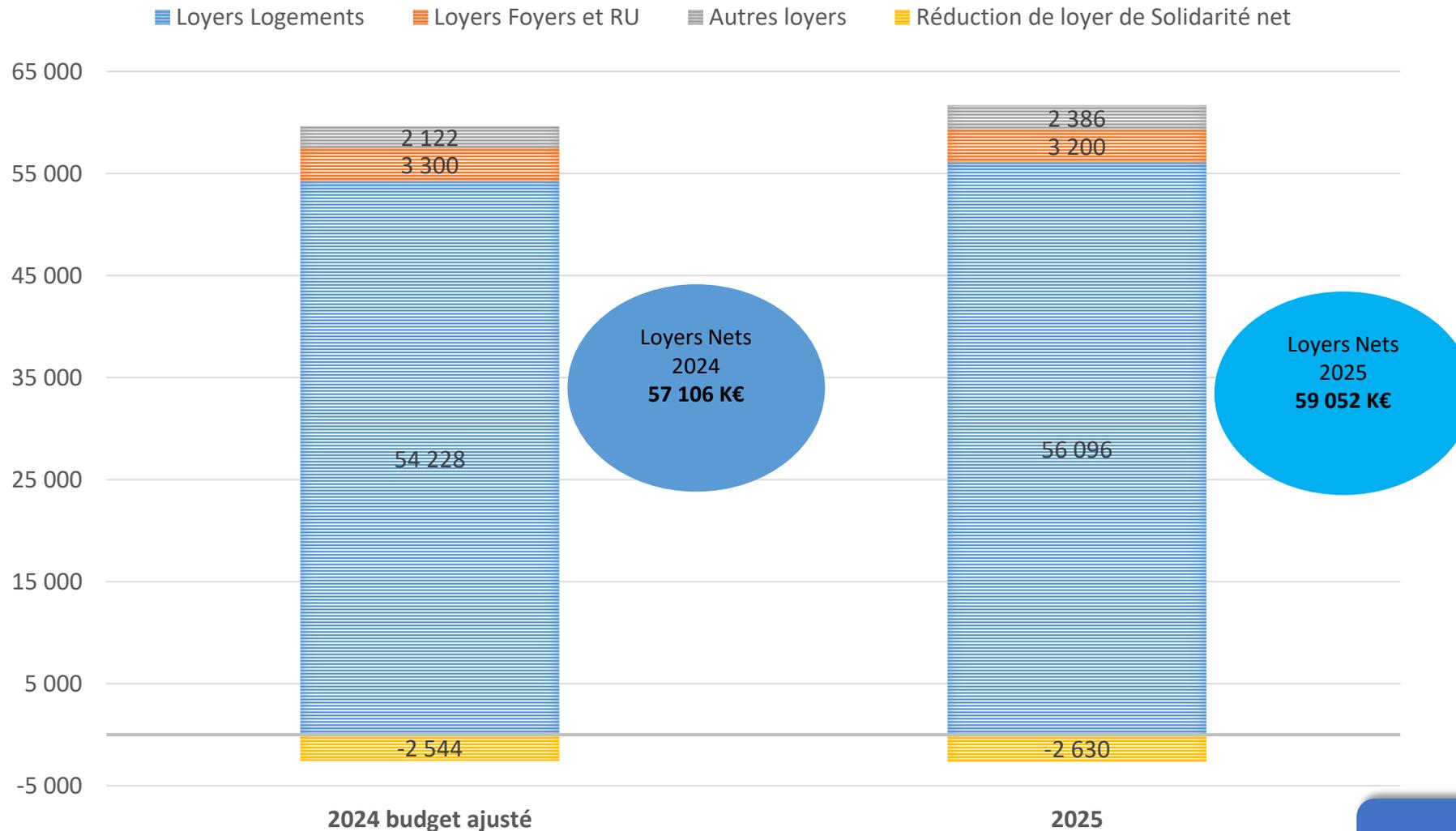
CHAPITRES	EPRD 2024 ajusté 23/10/2024	EPRD 2025	Ecart
70 (sauf 703, 704) – Produits des activités	1 028 900	1 205 500	17,16%
704 – Loyers	53 931 100	55 598 300	3,09%
71 – Production stockée	1 300 000	2 091 000	60,85%
72 – Production immobilisée	340 000	360 000	5,88%
74 – Subventions exploitation	245 400	225 000	-8,31%
75 – Autres produits de gestion courante	1 455 000	1 545 000	6,19%
76 – Produits financiers	1 005 000	845 000	-15,92%
77 (sauf 7723, 775) – Produits exceptionnels	5 367 500	5 191 500	-3,28%
775 – Produits cession éléments actifs	1 810 000	1 267 000	-30,00%
78 (sauf 78157) – Reprise sur amortissements	1 050 000	1 000 000	-4,76%
78157 – Reprise Provisions Gros Entretien	1 820 000	1 800 000	-1,10%
79 – Transfert de charges	331 000	335 000	1,21%
703 – Récupérations des charges	26 270 116	26 709 973	1,67%
Total Fonctionnement Recettes	95 954 016	98 173 273	2,31%

Recettes d'Exploitation



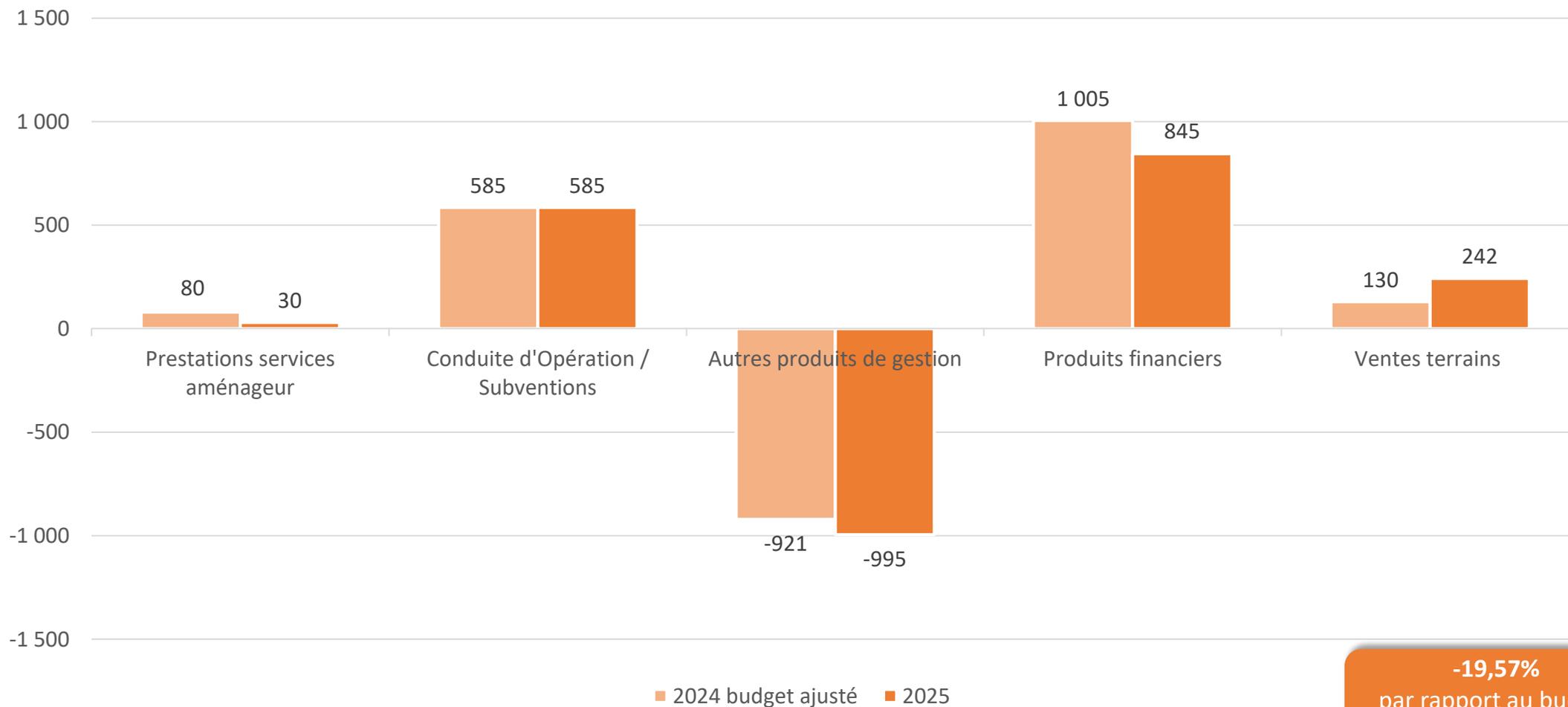
Loyers

= 59 052 K€ (soit 60,15% du budget des recettes)



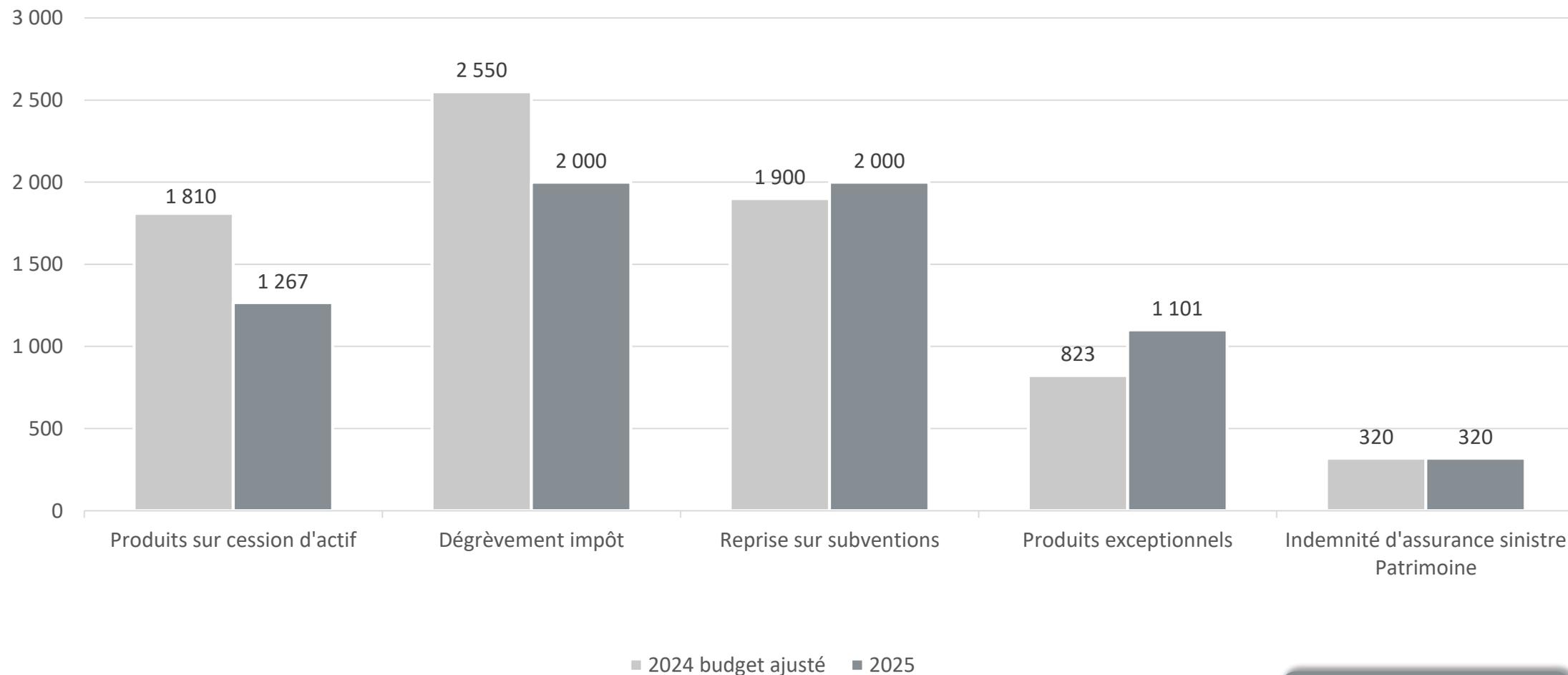
+3,41%
par rapport au budget
2024 ajusté

Produits d'Exploitation / Produits Financiers = 3 227 K€ (soit 3,29% du budget des recettes)



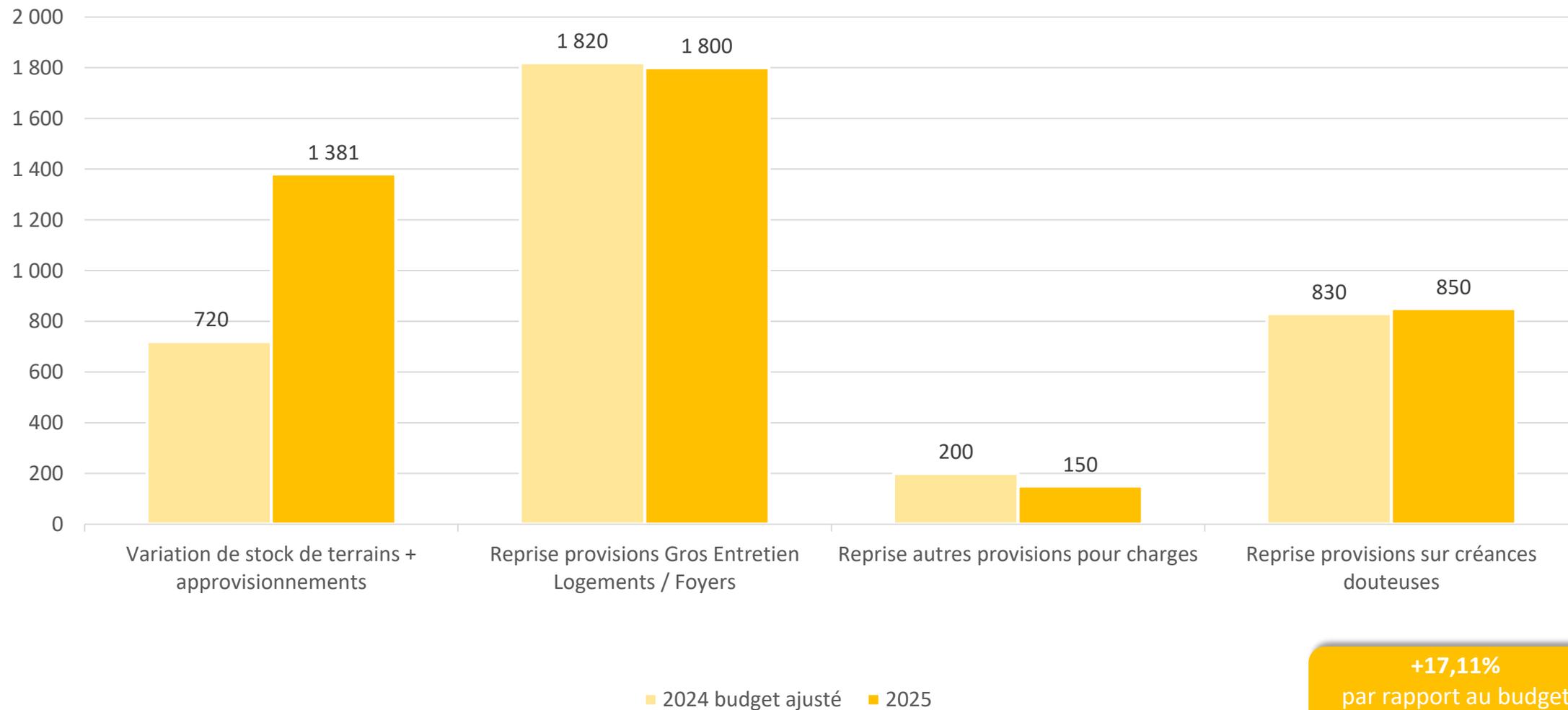
-19,57%
par rapport au budget
2024 ajusté

Produits Exceptionnels = 6 688 K€ (soit 6,81% du budget des recettes)



-9,66%
par rapport au budget
2024 ajusté

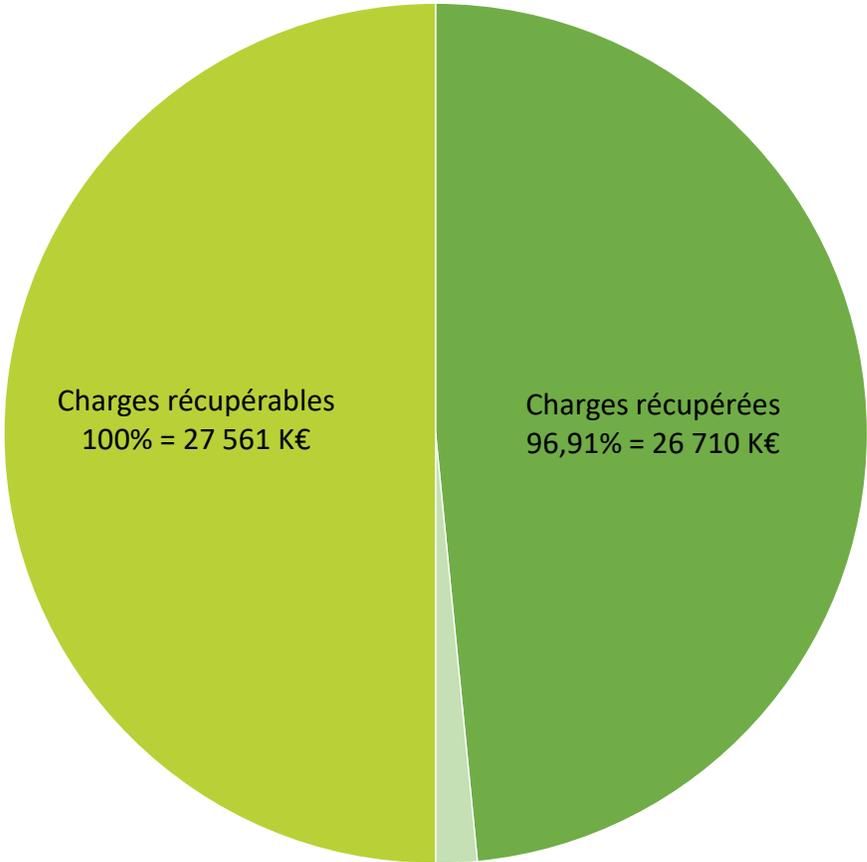
Reprise sur Amortissements / Ecritures de Stocks = 4 891 K€ (soit 4,98% du budget des recettes)



+17,11%
par rapport au budget
2024 ajusté

Récupération des charges locatives

Soit 28,10% du budget des dépenses

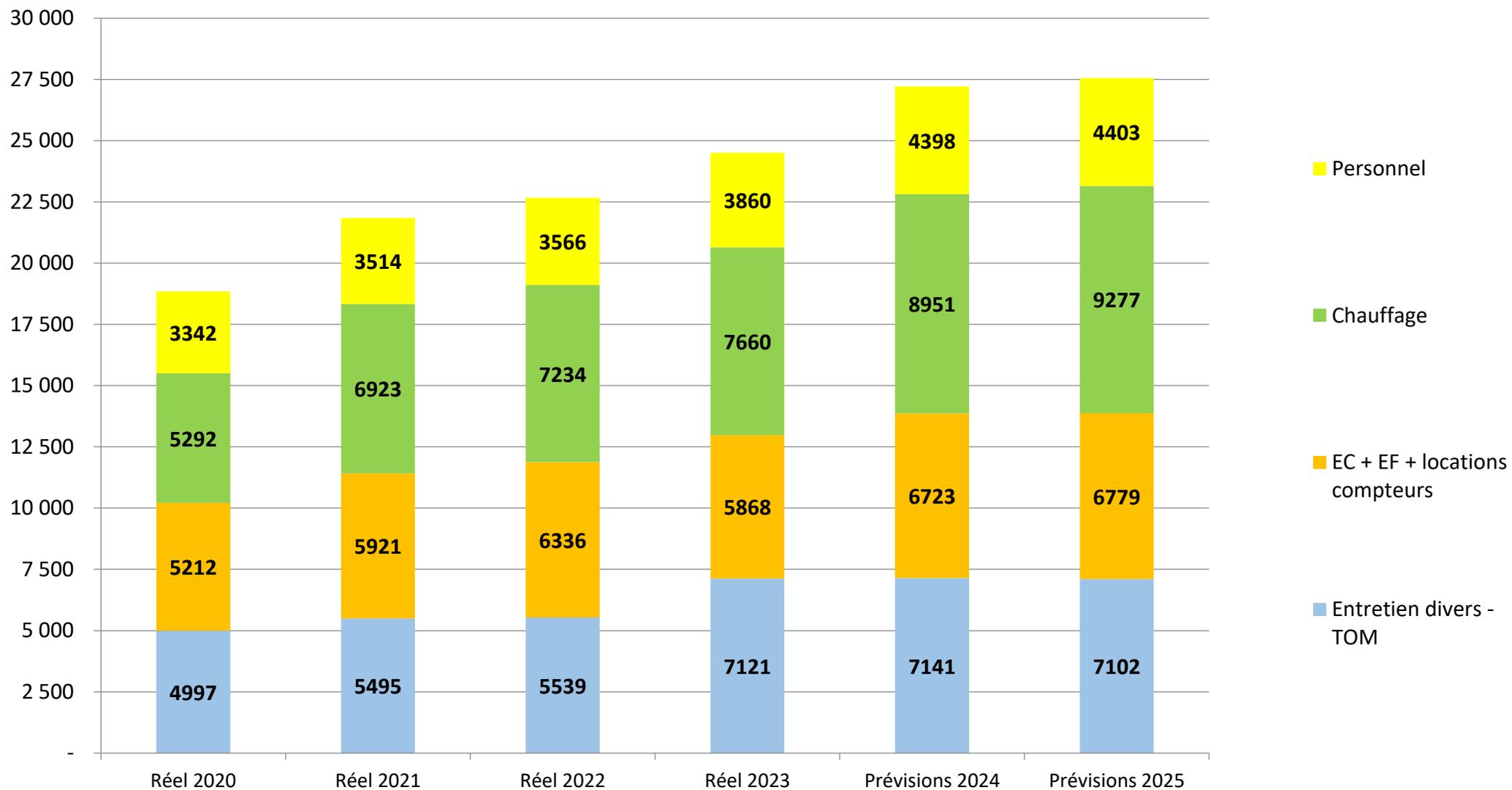


Soit 27,21% du budget des recettes

Perte de charges dues à la vacance
3,09% soit 851 K€

+1,28%
par rapport au budget
2024 ajusté

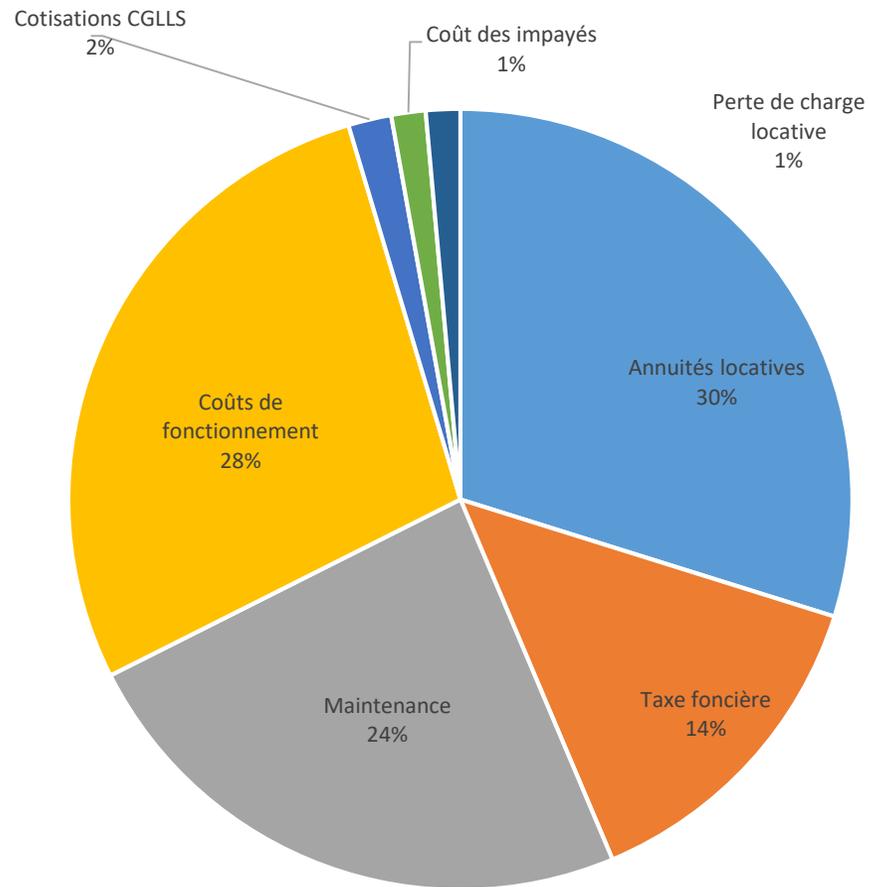
EVOLUTION DES CHARGES RECUPERABLES SUR 6 ANS



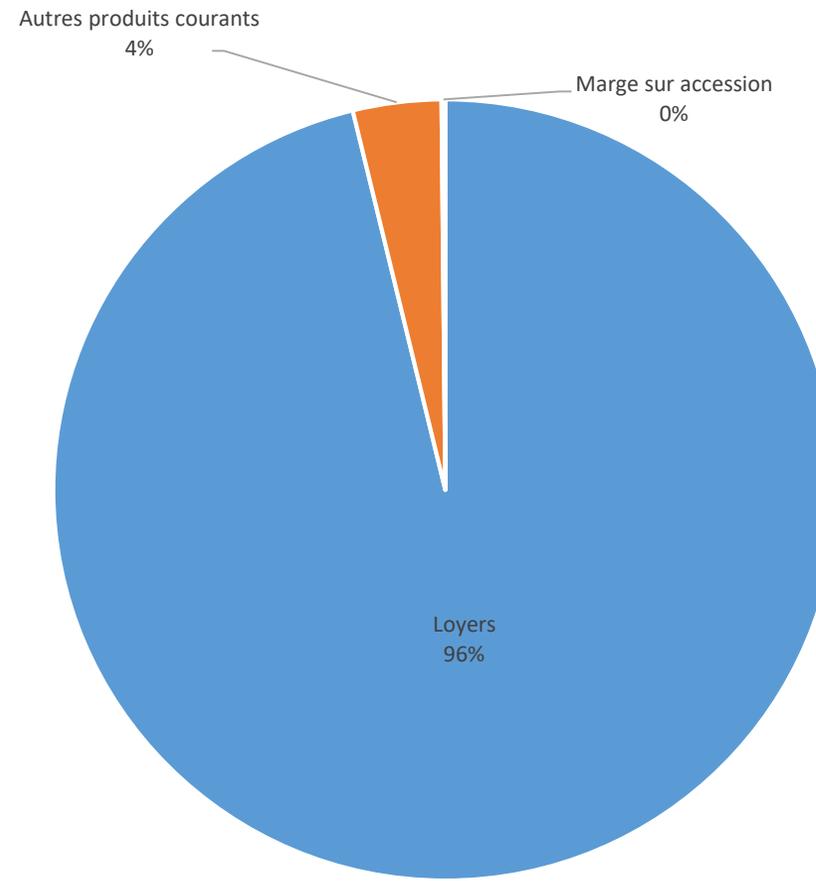
Recettes – Dépenses de Fonctionnement
(98 173 273 € – 98 097 935 €)

= excédent de 75 338 €

Charges d'Exploitation = 60 094 639 €



Produits d'Exploitation = 60 244 800 €



**Autofinancement
courant
= 150 161 €**

**Recettes
Exceptionnelles**

**Autofinancement courant =
150 161€**

Produits - Charges exceptionnels =
+ 1 509 500 €

Plus value de cession =
+ 877 000 €

Reprises - Dotations
- 13 547 500 €

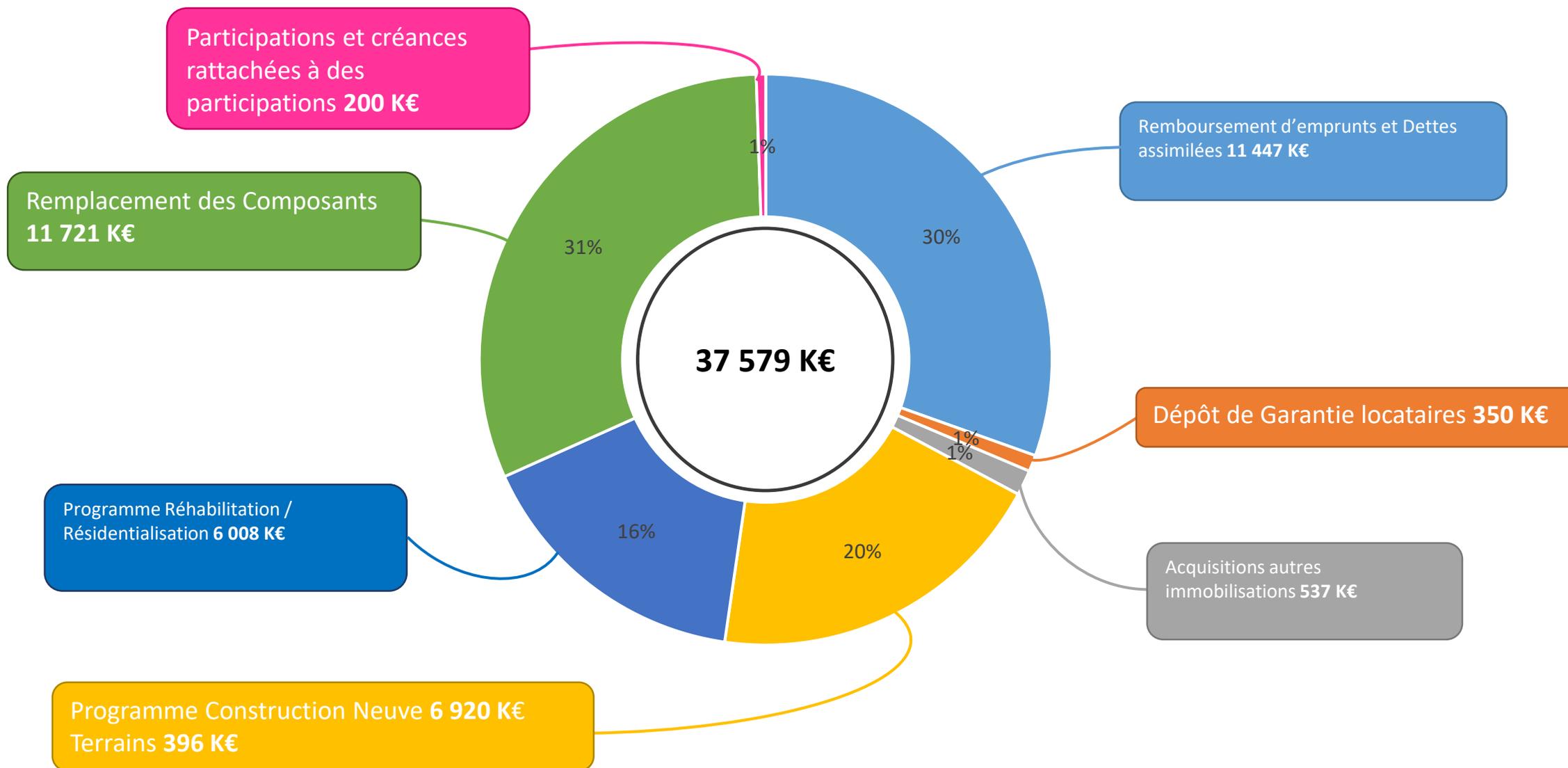
Amortissement
des emprunts =
+ 11 086 177 €

Résultat = 75 338 €



BUDGET D'INVESTISSEMENT

Dépenses d'Investissement



Programme Constructions neuves

Chanoine Marcault



Hauts de Sainte Radegonde - Parc Cœur



La Vallée Rochechorbon



Les pavillons St Martin



Programme de Constructions neuves : 6 920 000 €

- Démarrage : Chanoine Marcault, Les Casernes
- Réception : Les Hauts de Sainte Radegonde, La Vallée Rochechorbon, Les pavillons de St Martin

Programme Réhabilitations et Remplacements de composants

Beaujardin



Jolivet



Bords du Cher



Halls Sanitas



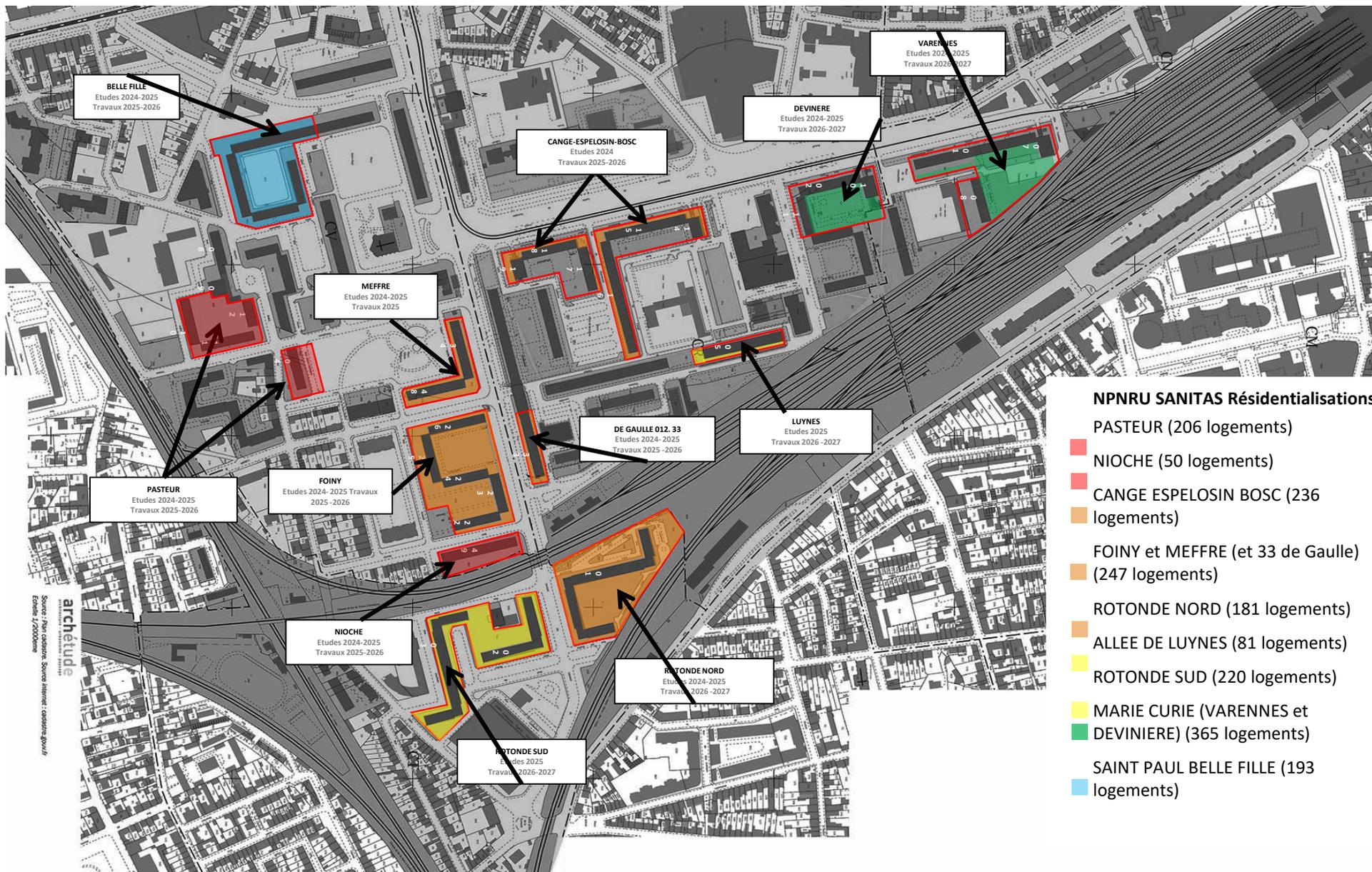
Desmoulins



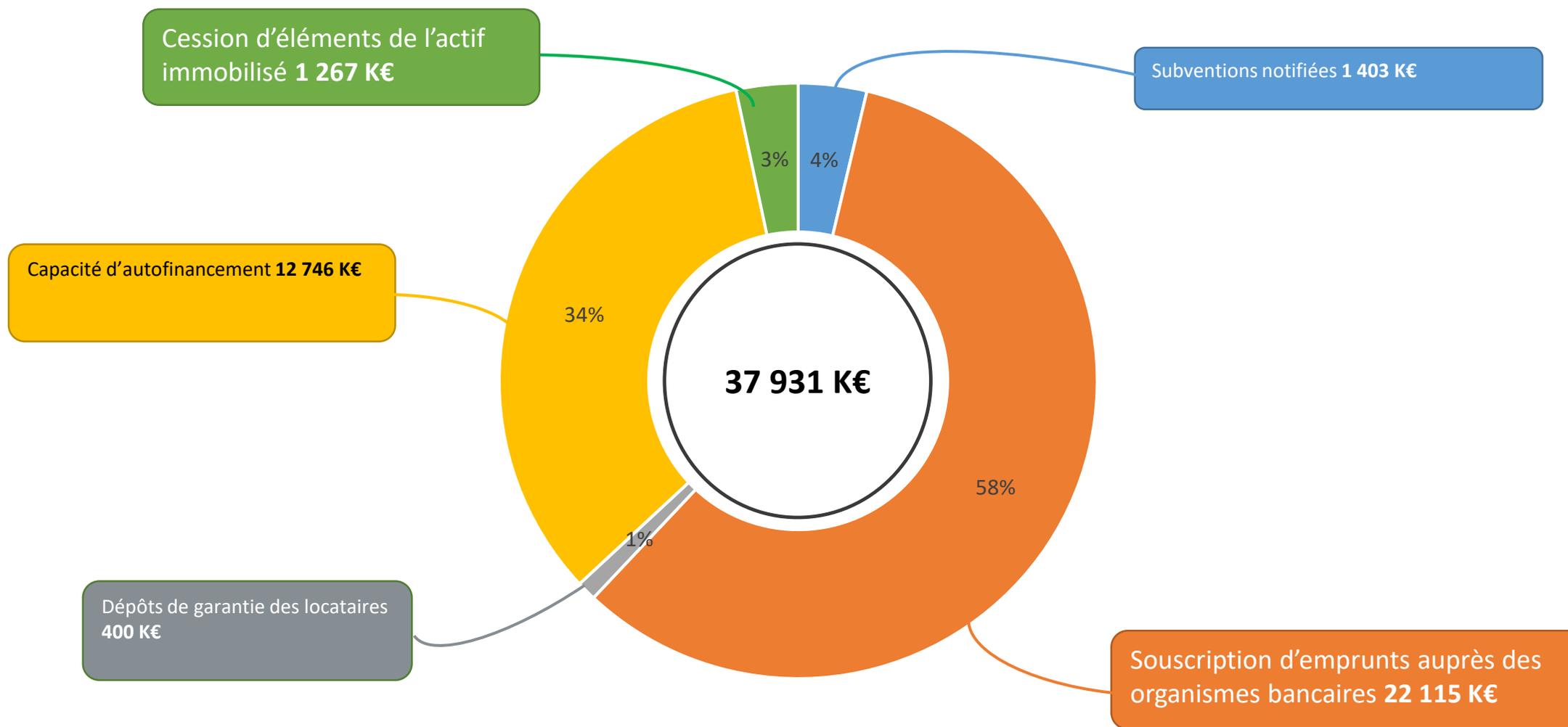
Programme Réhabilitations : 6 008 000 € et Remplacement de composants : 11 721 000 €

- Démarrage : Desmoulins, rénovation VMC + isolation (Général Renault) , remplacement gardes corps & ravalement (Rives du Cher)
- Réception : Bords du Cher, Beaujardin, Jolivet, Halls 15-17-18-34 (Sanitas)

NPNRU démarrage de la résidentialisation



Recettes d'Investissement



Recettes – Dépenses d'Investissement
(37 930 638 € - 37 579 378 €)

= 351 260 €

soit un apport sur le Fonds de Roulement

(y compris la capacité d'autofinancement et cession d'éléments de l'actif immobilisé)

Soit 12 745 838 € + 1 267 000 €

Simulation VISIAL de 2024 à 2033

HYPOTHESE :

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

PSP réactualisé à **140 069 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 ...,selon PSP 2017-2026 puis 10 000 K€/an sur la période (2027-2034)
- Vente de logements : 10 ventes par an
- Démolition de logements : 117 logements correspondant au Programme NPNRU
- Résidentialisation et réhabilitations : 17 744 K€ sur toute la période dans le cadre du NPNRU (Sanitas Bat 30 et 31 partiel et C.Colomb PSR)
- Montant de maintenance : 14 000 K€/an
- Intégration en 2024 et 2025 des titres participatifs souscrits par la Métropole

CRITERES :

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

- Taux du livret A : 3% de 2023 à 2024, 2,8% en 2025, 2,4% en 2026 puis 2% de 2027 à 2033
- Taux d'inflation : 4,8% en 2023, 2,4% en 2024, 2,2% en 2025, 2,1% en 2026 puis 2% de 2027 à 2033
- Taux d'évolution des loyers : 2,7% en 2023, 3,5% en 2024, 3% en 2025, 2,3% en 2026, 2,2% en 2027, 2,1% de 2028 puis 2% de 2029 à 2033
- Taux des impayés : 2,06% en 2023, puis 2,5% de 2024 à 2033
- Taux de vacance financière : 3,6%
- RLS nette constante : 4,90% en 2024, 4,7% en 2025, puis 4,50% en moyenne entre 2026 à 2033

Apports de Fonds propres affectés aux programmes de travaux :

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

4 SIMULATIONS ONT ÉTÉ REALISEES :

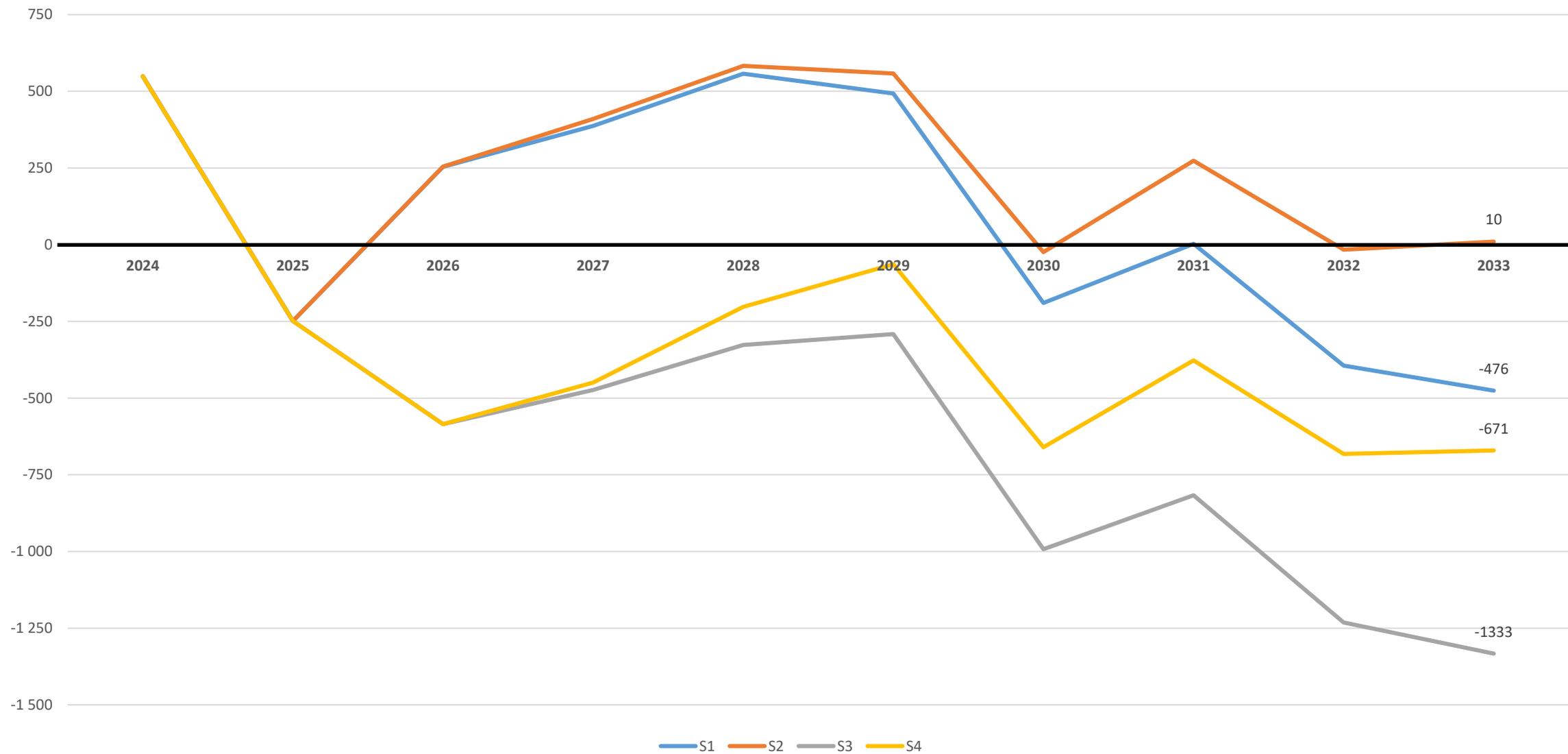
S1 = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU (hors démolition bât 29 et 35) + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 pour 2 800 k€/an + RLS constante

S2 = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU (hors démolition bât 29 et 35) + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 8 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 pour 2 800 k€/an + RLS constante

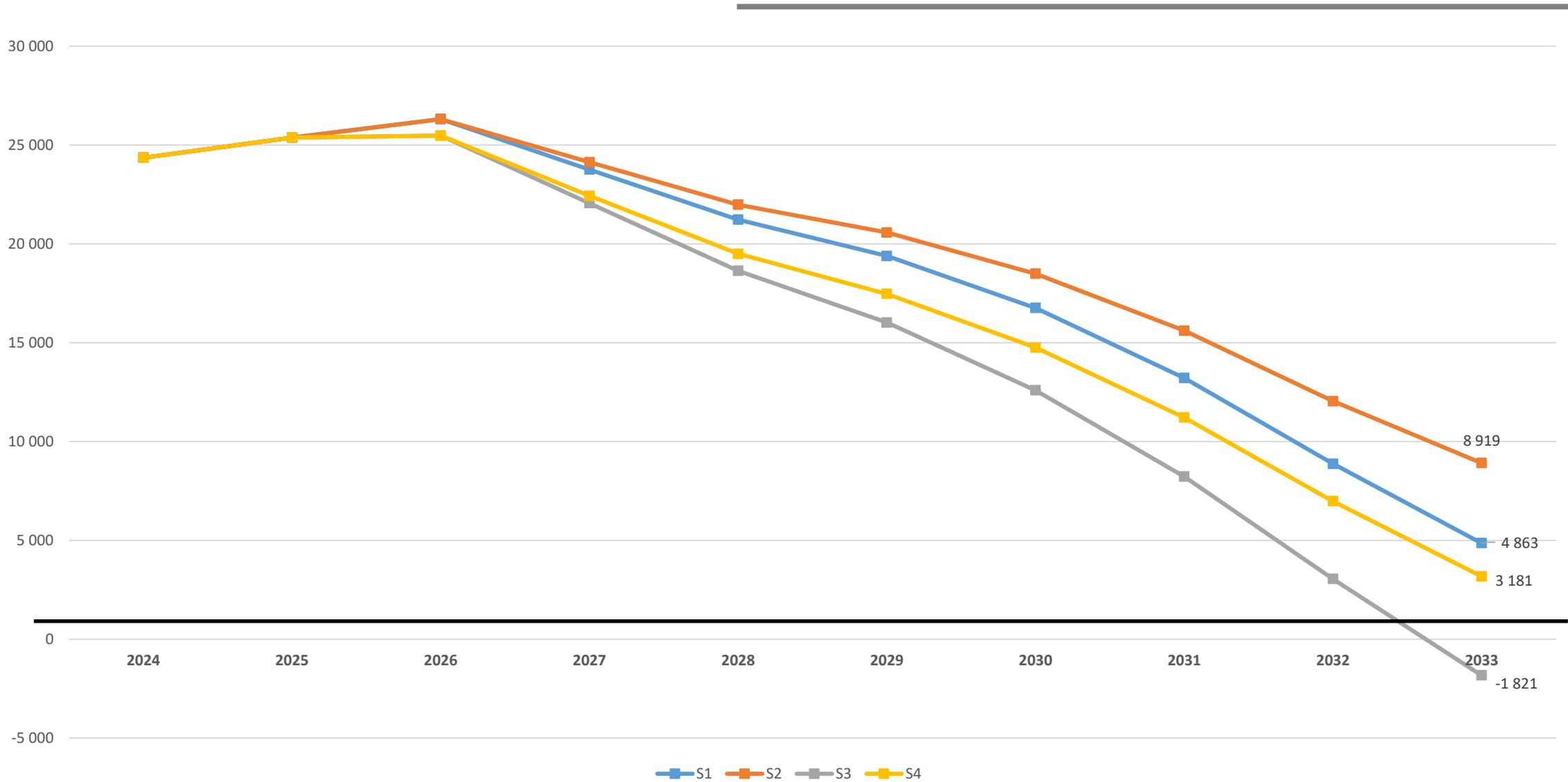
S3 = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU (hors démolition bât 29 et 35) + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 10 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 pour 2 800 k€/an + évolution RLS

S4 = production de 40 lgts/an à partir de 2024 + NPNRU (hors démolition bât 29 et 35) + PSP jusqu'en 2026 puis RC de 8 000 K€/an à partir de 2027 + 10 ventes HLM an + traitement étiquette E de 2027 à 2034 pour 2 800 k€/an + évolution RLS

Comparaison de l'Autofinancement courant par simulation de 2024 à 2033

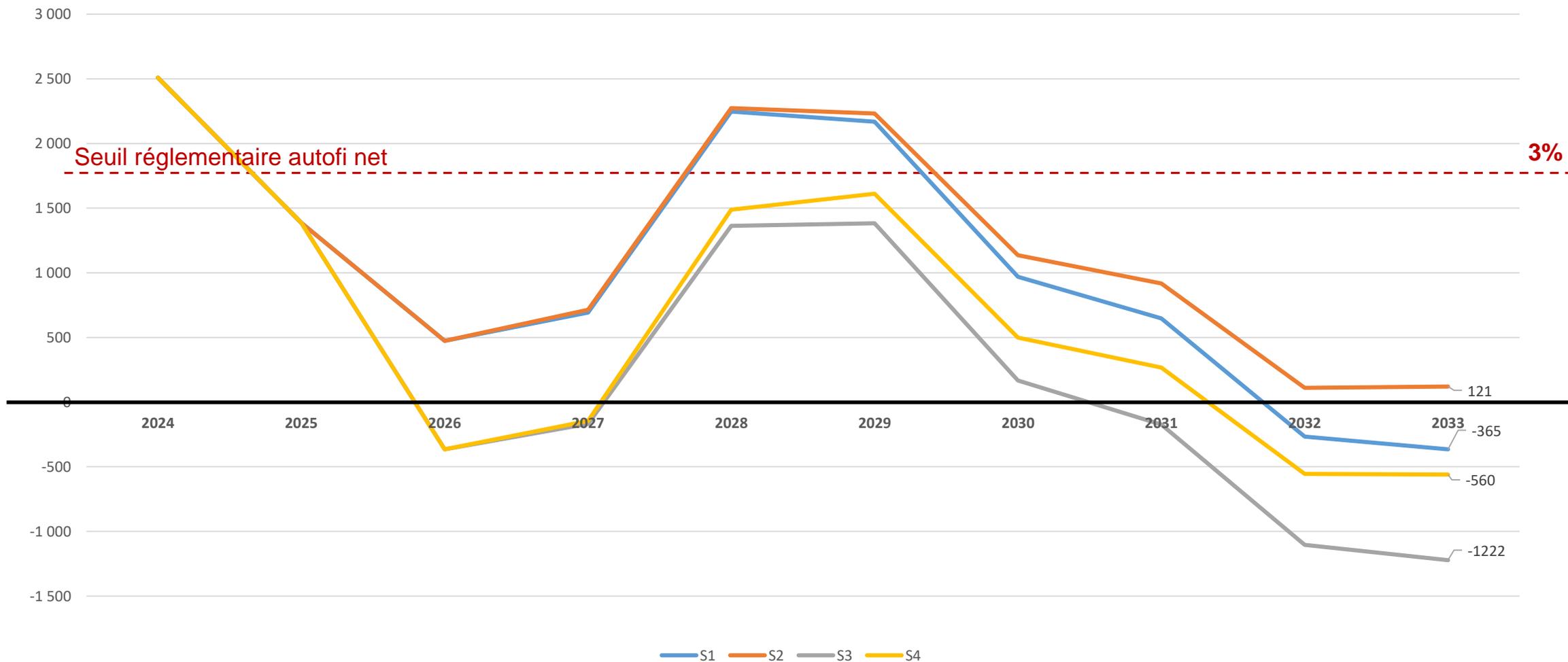


Comparaison du Potentiel Financier par simulation de 2023 à 2032

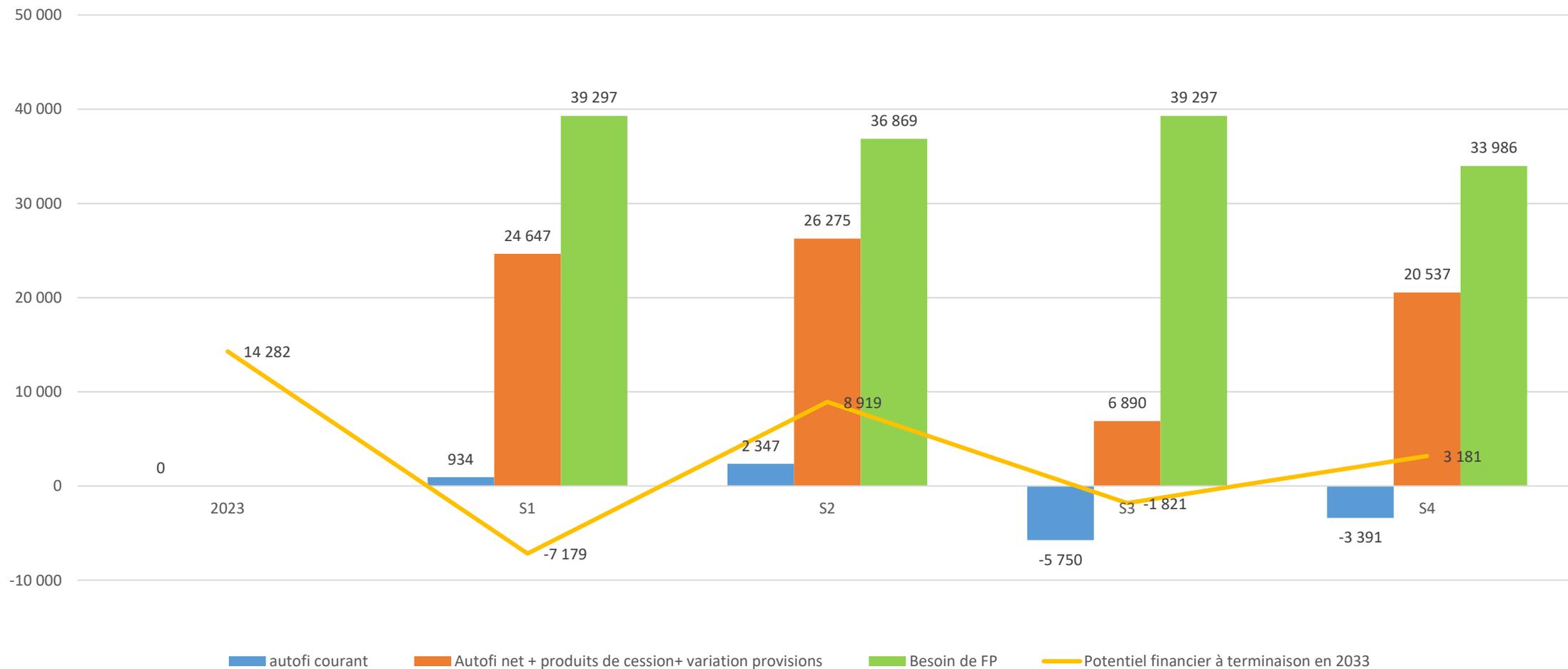


Comparaison de l'Autofinancement net par simulation de 2024 à 2033

Autofinancement net + produits de cession + variation provisions



Cumul simulation VISIAL de 2024 à 2033



La **simulation S1** représente les engagements que l'office s'est fixé tant au niveau du volume annuel de production nouvelle de 40 logements, et tant au niveau des travaux de remplacements de composants et de la maintenance du parc, avec en complément le traitement des 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 le maintien de la RLS à un niveau constant sur la période, l'autofinancement courant devient négatif sur certaines années, entraînant une dégradation de notre potentiel financier, qui devient même négatif la dernière année de la simulation.

Pour améliorer les résultats, et conserver un autofinancement courant et net positifs sur toute la période, il serait nécessaire de diminuer les travaux de remplacements de composants de 2 000 K€/an à partir de 2027 (**Simulation S2**).

Dans le cas d'une évolution de la RLS à partir de 2026, la **simulation S3**, qui reprend les mêmes paramètres que la Simulation S1, montre une dégradation importante de tous les indicateurs (autofinancement et Potentiel Financier à Terminaison), et même en diminuant de 2 000 K€ les remplacements de composants à partir de 2027 (**Simulation S4**).

Dans cette configuration, pour rester à minima au niveau de la Simulation S2, il faudrait en complément de la diminution de 2 000 K€ de remplacements de composants, effectuer une diminution de la maintenance à hauteur 1 200 K€ à compter 2030.