

**Scénario 1 "théorique" : Synthèse des résultats**

En K€

	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	TOTAL
<b>Patrimoine locatif logts et Structures Collectives</b>												
Livraisons		550	516	671	907	772	950	845	895	945	995	8 046
- Ventes		- 45	- 69	- 88	- 105	- 103	- 104	- 101	- 101	- 101	- 101	- 918
- Démolitions		- 514	- 376	- 248	- 200	- 360	- 200	- 200	- 200	- 200	- 200	- 2 698
<b>Patrimoine logts et equiv logts au 31/12</b>	<b>32 746</b>	<b>32 737</b>	<b>32 808</b>	<b>33 143</b>	<b>33 745</b>	<b>34 054</b>	<b>34 700</b>	<b>35 244</b>	<b>35 838</b>	<b>36 482</b>	<b>37 176</b>	
<b>Exploitation</b>	<b>2 023</b>	<b>2 024</b>	<b>2 025</b>	<b>2 026</b>	<b>2 027</b>	<b>2 028</b>	<b>2 029</b>	<b>2 030</b>	<b>2 031</b>	<b>2 032</b>	<b>2 033</b>	<b>TOTAL</b>
Loyers patrimoine de référence Theorique lgts	126 844	128 538	133 165	136 361	139 225	142 009	144 849	147 746	150 701	153 715	156 790	1 433 101
Structures collectives	11 787	11 967	11 939	11 741	11 294	11 096	10 929	10 861	11 014	11 143	11 156	113 140
Autres	5 227	5 659	5 772	5 888	6 005	6 125	6 248	6 373	6 500	6 630	6 763	61 964
Impact des Ventes et Démolitions		- 141	- 547	- 901	- 1 353	- 1 862	- 2 384	- 2 918	- 3 473	- 4 050	- 4 649	- 22 277
Impact des Travaux		0	117	359	733	945	1 225	1 482	1 730	1 986	2 252	10 829
Loyers des Opérations nouvelles (y cis lots annexes)		1 563	3 680	5 697	8 595	11 411	13 844	16 843	21 365	27 151	33 501	143 652
Perte de loyers / vacance logements	- 5 962	- 3 250	- 3 416	- 3 543	- 3 686	- 3 818	- 3 944	- 4 085	- 4 264	- 4 476	- 4 704	- 39 186
<b>Total loyers quittancés avant RLS (logts, Struct co et annexes)</b>	<b>137 896</b>	<b>144 336</b>	<b>150 711</b>	<b>155 602</b>	<b>160 813</b>	<b>165 906</b>	<b>170 768</b>	<b>176 304</b>	<b>183 574</b>	<b>192 100</b>	<b>201 110</b>	<b>1 701 223</b>
Total RLS	- 5 188	- 6 269	- 7 702	- 7 924	- 8 144	- 8 332	- 8 491	- 8 638	- 8 708	- 8 742	- 8 890	- 81 840
<b>Total loyers quittancés nets de RLS (logts, Struct co et annexes)</b>	<b>132 708</b>	<b>138 067</b>	<b>143 008</b>	<b>147 678</b>	<b>152 669</b>	<b>157 574</b>	<b>162 277</b>	<b>167 666</b>	<b>174 865</b>	<b>183 358</b>	<b>192 221</b>	<b>1 619 383</b>
Annuités Patrimoine de référence	- 53 604	- 54 424	- 54 524	- 54 121	- 52 355	- 51 924	- 51 784	- 50 274	- 48 659	- 48 019	- 48 288	- 514 372
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités		0	0	0	0	241	241	241	241	241	241	1 446
Annuités des Travaux & Renouvl't de Composants		- 1 181	- 4 370	- 6 162	- 6 793	- 8 236	- 10 254	- 12 055	- 13 899	- 15 787	- 18 180	- 96 917
Annuités des Opérations nouvelles		- 1 649	- 4 342	- 6 898	- 12 145	- 20 359	- 23 320	- 23 689	- 25 569	- 29 949	- 34 675	- 182 594
<b>Total annuités emprunts locatifs</b>	<b>- 53 604</b>	<b>- 57 254</b>	<b>- 63 237</b>	<b>- 67 181</b>	<b>- 71 293</b>	<b>- 80 278</b>	<b>- 85 117</b>	<b>- 85 776</b>	<b>- 87 886</b>	<b>- 93 514</b>	<b>- 100 902</b>	<b>- 792 437</b>
TFPB	- 14 640	- 15 605	- 16 225	- 16 762	- 17 398	- 18 246	- 18 970	- 19 837	- 20 783	- 21 886	- 23 049	- 188 760
Maintenance du parc (y compris régie)	- 24 457	- 26 361	- 27 104	- 27 798	- 28 529	- 29 256	- 30 109	- 31 008	- 31 955	- 32 952	- 34 002	- 299 074
Coûts des Impayés	- 846	- 1 440	- 1 489	- 1 534	- 1 582	- 1 630	- 1 676	- 1 730	- 1 803	- 1 888	- 1 977	- 16 749
Charges non récupérées	- 876	- 683	- 717	- 744	- 774	- 802	- 828	- 817	- 853	- 895	- 941	- 8 054
<b>Marge brute locative</b>	<b>38 285</b>	<b>36 724</b>	<b>34 237</b>	<b>33 659</b>	<b>33 092</b>	<b>27 362</b>	<b>25 577</b>	<b>28 498</b>	<b>31 587</b>	<b>32 223</b>	<b>31 350</b>	<b>314 309</b>
Marge brute des autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personnel (corrige du personnel de régie)	- 23 244	- 25 177	- 26 345	- 26 925	- 27 490	- 28 068	- 28 657	- 29 259	- 29 873	- 30 501	- 31 141	- 283 438
Frais de gestion, autres charges et autres charges financières	- 11 162	- 11 253	- 11 337	- 11 698	- 11 753	- 12 072	- 12 227	- 12 548	- 12 747	- 13 025	- 13 115	- 121 774
Production immobilisée	1 324	2 660	3 139	2 293	3 063	2 970	2 996	3 003	3 060	3 118	2 687	28 989
Autres produits courants	4 110	4 465	4 487	4 512	4 537	4 564	4 591	4 619	4 647	4 692	4 722	45 836
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 2 765	- 3 160	- 2 879	- 2 879	- 2 879	- 2 879	- 2 879	- 2 879	- 2 879	- 2 879	- 2 879	- 29 071
Produits financiers	5 092	5 525	5 703	5 973	6 054	5 981	5 783	5 527	5 246	4 950	4 900	55 642
<b>Autofinancement courant</b>	<b>11 640</b>	<b>9 784</b>	<b>7 005</b>	<b>4 934</b>	<b>4 624</b>	<b>- 2 142</b>	<b>- 4 816</b>	<b>- 3 039</b>	<b>- 960</b>	<b>- 1 421</b>	<b>- 3 476</b>	<b>10 494</b>
Eléments exceptionnels d'autofinancement	6 510	4 669	4 180	3 617	6 005	1 253	5 933	6 050	5 858	5 973	5 780	49 317
<b>Autofinancement net</b>	<b>18 150</b>	<b>14 453</b>	<b>11 185</b>	<b>8 551</b>	<b>10 629</b>	<b>- 889</b>	<b>1 117</b>	<b>3 011</b>	<b>4 898</b>	<b>4 552</b>	<b>2 304</b>	<b>59 811</b>
<b>Evolution structure financière</b>	<b>2 023</b>	<b>2 024</b>	<b>2 025</b>	<b>2 026</b>	<b>2 027</b>	<b>2 028</b>	<b>2 029</b>	<b>2 030</b>	<b>2 031</b>	<b>2 032</b>	<b>2 033</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Autofinancement net</b>	<b>18 150</b>	<b>14 453</b>	<b>11 185</b>	<b>8 551</b>	<b>10 629</b>	<b>- 889</b>	<b>1 117</b>	<b>3 011</b>	<b>4 898</b>	<b>4 552</b>	<b>2 304</b>	<b>59 811</b>
Remboursement emprunts non locatifs	- 1 187	- 1 186	- 1 187	- 1 187	- 1 194	- 1 198	- 308	- 302	- 308	- 315	- 262	- 7 447
Produits de cession	6 795	13 636	12 160	13 261	11 473	13 621	11 441	14 002	14 309	14 622	14 622	125 321
Fonds propres investis en travaux	- 16 121	- 23 223	- 15 540	- 18 833	- 17 640	- 18 045	- 18 461	- 18 885	- 19 319	- 19 764	- 19 764	- 185 831
Fonds propres investis en démolitions	- 427	- 227	- 1 496	- 2 711	- 2 773	- 2 837	- 2 902	- 2 969	- 3 037	- 3 107	- 3 107	- 22 484
Fonds propres investis en opérations nouvelles	- 12 691	- 19 996	- 23 975	- 20 930	- 23 036	- 32 368	- 36 189	- 39 206	- 42 344	- 45 605	- 49 605	- 296 339
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE	4 815	1 931	2 890	- 798	- 3 114	- 7 017	- 2 519	- 2 369	- 2 555	- 2 668	- 2 668	- 11 404
Titres participatifs	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	100 000
<b>Potentiel financier à terminaison</b>	<b>120 988</b>	<b>126 626</b>	<b>118 747</b>	<b>110 149</b>	<b>99 574</b>	<b>72 397</b>	<b>36 560</b>	<b>639</b>	<b>- 34 197</b>	<b>- 72 906</b>	<b>- 117 385</b>	
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	25 698	22 063	21 558	19 984	21 782	25 912	33 929	37 448	40 817	44 372	48 040	
Dépôts de Garantie	8 367	8 522	8 714	8 894	9 034	9 213	9 333	9 582	9 965	10 383	10 838	
<b>FdR long terme à terminaison</b>	<b>155 053</b>	<b>157 211</b>	<b>149 019</b>	<b>139 027</b>	<b>130 391</b>	<b>107 522</b>	<b>79 822</b>	<b>47 670</b>	<b>16 585</b>	<b>- 18 151</b>	<b>- 58 507</b>	
<b>Ratios</b>	<b>2 023</b>	<b>2 024</b>	<b>2 025</b>	<b>2 026</b>	<b>2 027</b>	<b>2 028</b>	<b>2 029</b>	<b>2 030</b>	<b>2 031</b>	<b>2 032</b>	<b>2 033</b>	
Annuités % loyers	40,4%	41,5%	44,2%	45,5%	46,7%	50,9%	52,5%	51,2%	50,3%	51,0%	52,5%	
Taux de vacance moyen (perte de loyers sur logts vacants)	4,7%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
Autofinancement net en % des produits d'activités et financiers	13,2%	10,1%	7,5%	5,6%	6,7%	-0,5%	0,7%	1,7%	2,7%	2,4%	1,2%	
FDR long terme en €/logt et equiv logts	4 735	4 802	4 542	4 195	3 864	3 157	2 300	1 353	463	- 498	- 1 574	