

**Scénario 3 Variante 1 (Abattement sur le neuf et abattement des réhabilitations, Titres 37 M€)**

En K€

Patrimoine locatif logts et Structures Collectives	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	TOTAL	CAGR
Livraisons		639	534	915	829	1 429	1 192	370	370	370	370	370	7 388	
- Ventes		- 34	- 40	- 77	- 92	- 103	- 104	- 101	- 101	- 101	- 101	- 101	- 955	
- Démolitions		- 743	- 525	- 467	- 127	- 197	- 227	- 471	0	0	0	0	- 2 757	
<b>Patrimoine logts et equiv logts au 31/12</b>	<b>32 746</b>	<b>32 608</b>	<b>32 577</b>	<b>32 948</b>	<b>33 558</b>	<b>34 687</b>	<b>35 548</b>	<b>35 346</b>	<b>35 615</b>	<b>35 884</b>	<b>36 153</b>	<b>36 422</b>		<b>1,0%</b>

Exploitation	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	TOTAL	CAGR
Loyers patrimoine de référence Theorique lgts	126 844	128 538	132 728	135 781	138 768	141 682	144 516	147 406	150 354	153 361	156 429	159 557	1 589 122	2,0%
Structures collectives	11 787	11 888	12 167	12 089	11 911	11 815	11 704	11 769	12 049	12 317	12 473	12 739	132 923	0,6%
Autres	5 227	5 647	5 962	6 081	6 203	6 327	6 453	6 582	6 714	6 848	6 985	7 125	70 928	2,1%
Impact des Ventes et Démolitions		- 114	- 415	- 687	- 1 078	- 1 553	- 2 070	- 2 598	- 3 149	- 3 720	- 4 313	- 4 932	- 24 629	29,0%
Impact des Travaux		0	0	0	0	- 56	- 118	- 174	- 183	- 73	64	190	- 351	
Loyers des Opérations nouvelles (y cis lots annexes)		1 940	4 686	8 914	16 990	23 407	26 325	29 609	31 644	34 495	37 475	40 540	256 024	31,8%
Perte de loyers / vacance logements	- 5 962	- 2 608	- 2 752	- 2 892	- 3 113	- 3 267	- 3 354	- 3 477	- 3 571	- 3 688	- 3 809	- 3 933	- 36 464	3,7%
<b>Total loyers quittancés avant RLS (logts, Struct co et annexes)</b>	<b>137 896</b>	<b>145 291</b>	<b>152 377</b>	<b>159 286</b>	<b>169 681</b>	<b>178 354</b>	<b>183 457</b>	<b>189 117</b>	<b>193 858</b>	<b>199 540</b>	<b>205 303</b>	<b>211 286</b>	<b>1 987 551</b>	<b>3,5%</b>
Total RLS	- 5 188	- 6 159	- 8 055	- 8 281	- 8 775	- 9 059	- 9 336	- 9 562	- 9 725	- 9 891	- 10 060	- 10 232	- 99 137	4,5%
<b>Total loyers quittancés nets de RLS (logts, Struct co et annexes)</b>	<b>132 708</b>	<b>139 132</b>	<b>144 321</b>	<b>151 005</b>	<b>160 906</b>	<b>169 296</b>	<b>174 121</b>	<b>179 555</b>	<b>184 133</b>	<b>189 649</b>	<b>195 243</b>	<b>201 054</b>	<b>1 888 415</b>	<b>3,4%</b>
Annuités Patrimoine de référence	- 53 604	- 51 343	- 50 271	- 51 121	- 52 355	- 51 924	- 51 784	- 50 274	- 48 659	- 48 019	- 48 288	- 46 444	- 550 482	- 0,9%
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités		0	0	257	0	205	205	205	205	204	204	204	1 689	
Annuités des Travaux & Renouvt de Composants		- 150	- 2 161	- 3 142	- 4 974	- 5 548	- 7 424	- 6 486	- 7 535	- 9 147	- 10 797	- 12 108	- 69 471	32,9%
Annuités des Opérations nouvelles		- 1 570	- 4 281	- 7 210	- 16 270	- 25 302	- 25 792	- 28 555	- 29 160	- 30 949	- 32 776	- 34 643	- 236 509	24,5%
<b>Total annuités emprunts locatifs</b>	<b>- 53 604</b>	<b>- 53 063</b>	<b>- 56 712</b>	<b>- 61 216</b>	<b>- 73 599</b>	<b>- 82 570</b>	<b>- 84 794</b>	<b>- 85 110</b>	<b>- 85 149</b>	<b>- 87 911</b>	<b>- 91 658</b>	<b>- 92 991</b>	<b>- 854 773</b>	<b>5,0%</b>
TFPB	- 14 640	- 15 188	- 15 147	- 15 512	- 15 548	- 15 853	- 16 019	- 16 265	- 16 460	- 16 904	- 17 358	- 17 824	- 178 078	1,4%
Maintenance du parc (y compris régie)	- 24 677	- 25 612	- 28 136	- 28 448	- 28 525	- 29 256	- 30 214	- 31 106	- 32 041	- 33 134	- 34 180	- 35 270	- 335 921	2,9%
Coûts des Impayés	- 846	- 1 199	- 1 243	- 1 302	- 1 389	- 1 470	- 1 517	- 1 562	- 1 602	- 1 649	- 1 697	- 1 747	- 16 376	3,4%
Charges non récupérées	- 876	- 548	- 578	- 607	- 654	- 686	- 704	- 695	- 714	- 738	- 762	- 787	- 7 473	3,2%
<b>Marge brute locative</b>	<b>38 065</b>	<b>43 523</b>	<b>42 505</b>	<b>43 920</b>	<b>41 191</b>	<b>39 461</b>	<b>40 874</b>	<b>44 817</b>	<b>48 166</b>	<b>49 313</b>	<b>49 588</b>	<b>52 436</b>	<b>495 794</b>	<b>1,7%</b>
Marge brute des autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Personnel (corrige du personnel de régie)	- 23 559	- 25 204	- 26 095	- 26 669	- 27 229	- 27 801	- 28 384	- 28 981	- 29 589	- 30 210	- 30 845	- 31 493	- 312 499	2,0%
Frais de gestion, autres charges et autres charges financières	- 11 162	- 10 744	- 10 664	- 10 857	- 10 894	- 11 197	- 12 110	- 12 516	- 12 613	- 12 875	- 13 017	- 12 991	- 129 898	1,3%
Production immobilisée	1 324	2 536	3 695	3 007	3 345	3 772	4 962	4 820	5 001	4 997	3 466	2 816	42 417	1,0%
Autres produits courants	4 153	4 319	4 082	3 796	3 804	3 812	3 820	3 828	3 836	3 844	3 852	3 860	42 852	- 1,0%
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 2 765	- 3 157	- 2 976	- 2 976	- 2 976	- 2 976	- 2 976	- 2 976	- 2 976	- 2 976	- 2 976	- 2 976	- 32 917	- 0,5%
Produits financiers	5 092	5 191	4 816	4 607	4 618	4 406	4 424	4 315	4 168	4 119	4 077	4 004	48 745	- 2,3%
<b>Autofinancement courant</b>	<b>11 148</b>	<b>16 464</b>	<b>15 364</b>	<b>14 829</b>	<b>11 859</b>	<b>9 477</b>	<b>10 609</b>	<b>13 307</b>	<b>15 992</b>	<b>16 211</b>	<b>14 144</b>	<b>16 257</b>	<b>154 514</b>	<b>- 0,1%</b>
Eléments exceptionnels d'autofinancement	6 510	5 738	4 450	4 781	4 535	4 618	4 369	4 448	4 195	4 271	4 014	4 086	49 505	- 3,0%
<b>Autofinancement net</b>	<b>17 658</b>	<b>22 202</b>	<b>19 813</b>	<b>19 610</b>	<b>16 395</b>	<b>14 095</b>	<b>14 978</b>	<b>17 755</b>	<b>20 187</b>	<b>20 482</b>	<b>18 159</b>	<b>20 343</b>	<b>204 018</b>	<b>- 0,8%</b>

Evolution structure financière	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	TOTAL	CAGR
<b>Autofinancement net</b>		<b>22 202</b>	<b>19 813</b>	<b>19 610</b>	<b>16 395</b>	<b>14 095</b>	<b>14 978</b>	<b>17 755</b>	<b>20 187</b>	<b>20 482</b>	<b>18 159</b>	<b>20 343</b>	<b>204 018</b>	<b>- 0,8%</b>
Remboursement emprunts non locatifs		- 1 187	- 1 186	- 1 187	- 1 194	- 1 198	- 1 008	- 1 102	- 1 008	- 1 000	- 1 062	- 1 000	- 12 132	- 1,6%
Produits de cession		8 785	10 358	11 135	10 066	10 160	9 861	10 074	10 301	10 533	10 770	11 011	113 055	2,1%
Fonds propres investis en travaux		- 19 019	- 21 706	- 16 308	- 21 066	- 14 766	- 19 252	- 20 751	- 21 151	- 20 795	- 21 261	- 16 468	- 212 544	- 1,3%
Fonds propres investis en démolitions		- 427	- 226	- 1 488	- 2 695	- 2 757	- 3 582	- 7 819	0	0	0	0	- 18 993	
Fonds propres investis en opérations nouvelles		- 12 867	- 28 093	- 22 359	- 28 816	- 10 027	- 13 271	- 13 966	- 14 287	- 14 616	- 14 952	- 15 296	- 188 549	1,6%
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		11 110	7 412	10 525	2 100	1 267	- 3 908	- 3 500	- 3 700	- 3 900	- 4 000	- 4 300	9 106	
<b>Potentiel financier à terminaison</b>	<b>120 988</b>	<b>129 585</b>	<b>115 958</b>	<b>115 885</b>	<b>90 675</b>	<b>87 449</b>	<b>71 267</b>	<b>51 958</b>	<b>42 301</b>	<b>33 005</b>	<b>20 659</b>	<b>14 949</b>		
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	25 937	26 007	22 021	22 812	26 712	31 461	36 369	40 869	45 569	50 469	55 469	60 769		
Dépôts de Garantie	8 367	8 561	8 759	9 129	9 291	9 533	9 862	9 965	10 089	10 215	10 344	10 475		
<b>FdR long terme à terminaison</b>	<b>155 292</b>	<b>164 153</b>	<b>146 738</b>	<b>147 826</b>	<b>126 678</b>	<b>128 444</b>	<b>117 497</b>	<b>102 792</b>	<b>97 959</b>	<b>93 689</b>	<b>86 472</b>	<b>86 193</b>		