

PROTOCOLE DE RETABLISSEMENT DE L'EQUILIBRE
GRAND PERIGUEUX HABITAT
ANNEES 2017 – 2024

Les soussignés :

L'OFFICE PUBLIC GRAND PERIGUEUX HABITAT
ENREGISTRE SOUS LE NUMERO SIREN 272 400 029
REPRESENTE PAR LA DIRECTRICE GENERALE,

MADAME AGNES CHAROUSSET

L'OFFICE PUBLIC GRAND PERIGUEUX HABITAT
ENREGISTRE SOUS LE NUMERO SIREN 272 400 029
REPRESENTE PAR LE VICE- PRESIDENT,

MONSIEUR LAURENT MOSSION

LA CDA DE GRAND PERIGUEUX
REPRESENTE PAR LE PRESIDENT,

MONSIEUR JACQUES AUZOU

LE CONSEIL DEPARTEMENTAL DE DORDOGNE
REPRESENTE PAR LE PRESIDENT,

MONSIEUR GERMINAL PEIRO

L'ETAT,
REPRESENTE PAR LA PREFETE DE DORDOGNE,

MADAME ANNE-GAËLLE BAUDOUIN-CLERC

LA CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL,
CI-APRES DESIGNEE **CGLLS,**
REPRESENTEE PAR LE DIRECTEUR GENERAL,

MONSIEUR DIDIER BURCKEL

Arrêtent les termes du présent plan d'aide.

A - PREAMBULE

I) Introduction

Périgueux Habitat, OPH créé par décret ministériel en avril 1926 est devenu Grand Périgueux Habitat suite à son rattachement à la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux (43 communes) au 1er janvier 2017.

Grand Périgueux Habitat, opérateur historique, est le premier bailleur du territoire. Son parc représente 60% de l'offre sociale.

Au 31 décembre 2016, l'Office gère 4 222 logements et équivalents-logements essentiellement situés sur la ville de Périgueux (81% du parc). Cet office loge 6332 personnes soit environ 6% de la population de la Communauté d'Agglomération. 57% des ménages sont bénéficiaires de l'APL.

C'est un organisme qui construit peu avec une moyenne de livraison d'environ 25 logements neufs par an entre 2001 et 2017. L'âge moyen de son patrimoine était de 40 ans au 31 décembre 2016.

Le contexte territorial (CDA du Grand Périgueux)¹

Un territoire qui connaît un accroissement démographique

Au 1^{er} janvier 2017, le territoire de la CDA de Grand Périgueux compte 103 000 habitants soit près de 25% des habitants de la Dordogne.

Le territoire de la CDA de Grand Périgueux est considéré comme un territoire détendu au sens de l'article R304-1 du Code de la Construction et de l'Habitat². Les communes de la Communauté d'agglomération sont situées en zone III / C (hors communes de Périgueux et limitrophes de Périgueux qui sont classés en B2).

Pour autant, Grand Périgueux n'est pas un territoire en décroissance démographique. Sa population, entre 2010 et 2015, a augmenté de +0,3% contre une moyenne de 0,1% pour le département. Ce gain de population est lié à un solde migratoire positif et donc à l'arrivée de nouvelle population.

Ces nouveaux entrants profitent aux communes péri-urbaines et favorisent l'étalement urbain.

Un bassin d'emploi attractif

Grand périgueux est un territoire créateur d'emplois (+ 900 emplois sur la période 2007-2012). Pour autant, ce sont des emplois de type présentiel, avec des niveaux de salaires peu élevés.

Le marché du travail sur le territoire du Grand Périgueux est largement drainé par le secteur public et assimilé.

Une population qui se paupérise

Environ 8 700 ménages vivent en-dessous du seuil de pauvreté en 2013 (soit près de 20% des ménages). Ce nombre a augmenté de 10% entre 2007 et 2013.

Près de la moitié d'entre eux vivent sur la commune de Périgueux :

- 26 % sont logés dans le parc locatif social,
- 42 % sont logés dans le parc locatif privé, qui concentre donc les ménages aux revenus les plus faibles.

Le marché locatif : un taux de vacance important

- 3000 logements sont vacants à plus de deux ans (soit 5% du parc immobilier).
- 45% de cette vacance est sur la ville de Périgueux et est liée au parc vétuste et inadapté au regard de la demande.

¹ Données issues du PLH 2017-2022

² classe le territoire en zones géographiques au regard du déséquilibre constaté entre l'offre et de la demande de logements

A - PREAMBULE

Une offre sociale concurrentielle

Le marché locatif social se révèle relativement concurrentiel. Grand Périgueux Habitat est en effet confronté à :

- **Une concurrence directe**

Pas moins de 6 bailleurs HLM sont présents sur le territoire. Les deux acteurs historiques (Grand Périgueux Habitat et Dordogne Habitat) sont confrontés à la concurrence de nouveaux entrants, qui viennent de la Gironde, département limitrophe et pénètre le marché.

- **Une concurrence indirecte**

- Produit de défiscalisation

Un marché de défiscalisation sur la ville de Périgueux (B2), déconnecté des besoins réels du territoire qui a eu pour effet de détendre le marché locatif (baisse des loyers, augmentation du turnover) et d'amplifier le phénomène de vacance.

A contrario d'autres bailleurs sociaux en difficulté car intervenant sur des territoires « en déclin », Grand Périgueux Habitat est l'opérateur historique d'une intercommunalité attractive toutes choses égales par ailleurs. Compte tenu de l'arrivée de nouveaux entrants et du desserrement de la taille des ménages, le Programme Local de l'Habitat 2017-2022 de la CDA de Grand Périgueux identifie le besoin de création d'une offre nouvelle d'habitat à loyer modéré de 1190 logements (dont 950 par les bailleurs sociaux) sur la période.

L'ANRU et le NPNRU

Grand Périgueux Habitat est engagé dans le NPNRU au titre du Programme d'Intérêt Régional (PRIRE) de Chamiers (cité Jacqueline Auriol) situé sur la commune de Coulounieix-Chamiers. Ce quartier compte 563 logements sociaux soit près de 12% du parc HLM de l'agglomération.

Outre le désenclavement du quartier, il est prévu la démolition de 201 logements, la réhabilitation de 312 logements et la reconstitution/diversification de l'offre sociale avec la construction de 49 LLS et 5 PSLA.

Grand Périgueux Habitat porte la maîtrise d'ouvrage du volet Habitat social. Le montant d'investissement estimé représenterait 20 M€.

- 7,8 M€ pour la réhabilitation de 312 logements ;
- 5,8 M€ pour démolitions de près 201 logements ;
- 6,5 M€ pour la reconstitution de l'offre sur site (49 logements + 5 PSLA).

La subvention ANRU prévisionnelle minimale attendue serait de 4,5 M€ et représenterait 22,5% du financement du programme NPNRU.

Un projet de fusion avec l'OPDHLM Dordogne Habitat

Afin de se conformer aux dispositions de la loi ELAN relatives à la restructuration du secteur HLM d'une part, et à la volonté des pouvoirs publics locaux de disposer d'un outil habitat solide financièrement et garant de la mission de service public d'autre part, le conseil d'administration de Grand Périgueux habitat a acté par délibération en date du 27 septembre 2018 son engagement dans une procédure de fusion avec Dordogne Habitat qui devra être effective au 1^{er} janvier 2020.

Au préalable, le département de la Dordogne et la CDA de Grand Périgueux ont fait part de leur intention de créer un syndicat mixte ouvert à l'échelle du Département, dédié au logement social et ouvert à tous les EPCI du territoire dans lequel entrera Grand Périgueux Habitat, conformément à la délibération de son Conseil d'administration du 26 septembre 2018 ainsi que Dordogne Habitat, conformément à la délibération de son Conseil d'Administration du 25 octobre 2018.

A - PREAMBULE

L'adhésion à un syndicat mixte entraîne un transfert de compétences de ses membres qui ne peuvent plus alors intervenir dans les matières relevant de l'objet du syndicat. Ce syndicat mixte se verrait ainsi transférer la compétence stratégique de programmation des politiques publiques en matière d'Habitat et le rattachement juridique des organismes locatifs sociaux qui y auront adhéré.

Le plan de rétablissement de l'équilibre ci-après présenté est réalisé et calibré dans la perspective de remettre à l'équilibre le patrimoine de Grand Périgueux Habitat. Cet objectif est inhérent à la mise en place d'une politique de « ré-attractivité » du parc afin d'enrayer la vacance et de dégager des marges d'autofinancement assurant la viabilité et la pérennité financière de l'entité fusionnée.

PROJET

A - PREAMBULE

II) Analyse de la situation financière de Grand Périgueux Habitat en 2016

L'analyse de la situation financière de l'organisme a été réalisée sur la base des comptes clos de l'exercice comptable 2016.

La structure d'exploitation

Elle se caractérise par :

- un **niveau de loyers inférieur à la moyenne des offices : 13,7 M€**, soit 3 254 € par logement alors que la médiane est de 3 977 € par logement (-18%);
- **Un taux de vacance** de 11,3% (soit **2,3 fois supérieur** à la médiane nationale) qui engendre une **perte de loyers de 1,52 millions d'euros par an**. 40% des logements vacants sont en prévision de démolition. Un poids des **annuités d'emprunt faible**, qui s'élève à 813 € par logement, soit **25 %** des loyers (médiane 2016 : 36,4%, 1447 € par logement).
Le patrimoine immobilier de GPH, dont l'âge moyen est de 40 ans, est pour partie amorti. L'absence d'une politique patrimoniale adaptée à la vétusté du parc et la faiblesse du développement de l'offre nouvelle expliquent ce poids de l'annuité d'emprunt inférieur à la moyenne nationale.
- **un poids de la TFPB qui grève les marges d'exploitation**. Elle représente 21,7% des loyers et est supérieure de près de 10 points à la médiane de référence.
- Des **dépenses de maintenance** de 573 €/ logement **sont inférieures de 12% au montant investi par les bailleurs de taille et sur un territoire similaires** (652 €/ logement). Pour autant, compte tenu de la faiblesse des loyers ; le poids de la maintenance représente près de 17,6% des loyers contre une moyenne de 16,3%.
- Un **coût des impayés maîtrisé**. Il est en baisse continue depuis 2013. Il représente en 2016 0,9 % des loyers alors que la médiane nationale est de 1,3%.
- des **frais de structure (frais de gestion + frais de personnel) de 841 € par logement inférieurs de 15% au ratio moyen des offices (987 €/ logement)**. Mais le poids sur les loyers est correspond à la médiane nationale.
- En **coût au logement, les frais de personnel sont inférieurs de près de 20% à la médiane nationale** et laisse à penser que l'organisme est en sous-effectif.
- Une exploitation qui dégage peu de ressources : autofinancement de 0,318 millions d'euros en 2016 soit 2,3% des loyers ce qui place Grand Périgueux Habitat sous le seuil de fragilité.

Depuis 2012, l'autofinancement de l'Office est inférieur à 3% des loyers. Il fluctue entre -0,8% des loyers en 2012 et 2,3% des loyers en 2016.

La situation de l'Office est d'autant plus préoccupante, qu'au regard des comptes 2016, les différents postes de dépenses sont dans les moyennes identifiées par la Fédération des Offices voire en-deça. Les leviers d'actions permettant de dégager des marges d'autofinancement semblent donc relativement réduits. La réduction de la vacance est le premier levier à actionner pour améliorer le Chiffre d'Affaires de l'organisme (9% du parc est vacant à plus de 3 mois y compris logements en attente de démolition).

La structure d'exploitation de l'organisme révèle une particularité. Le poste de dépenses « TFPB » représente 22% des loyers de Grand Périgueux Habitat (alors que la moyenne nationale, tout office confondu, est de 11,3%). Le poids de cet impôt asphyxie les marges d'exploitation de l'organisme et neutralise toutes les actions engagées pour gagner des points d'autofinancement supplémentaires.

A - PREAMBULE

La structure financière

Les **capitaux propres** de l'OPH au 31 décembre 2016 s'élèvent à **79,80 M€**. Les ressources permanentes couvrent le besoin de financement généré par les immobilisations de structure, locatives et incorporelles (Fonds de Roulement de 1,9 millions).

Le besoin en Fonds de Roulement est de - 0,863 M€. L'écart négatif s'explique principalement par les délais fournisseurs supérieurs aux délais de recouvrements des créances (loyers).

Le potentiel financier à terminaison de l'organisme est de -0,624 M€ en 2016.

La faiblesse de son exploitation associée à de faibles ressources financières disponibles ne lui permet pas d'assurer sa politique d'investissement et notamment ses engagements NPNRU.

La politique d'investissement (en euros constants)

- Des travaux de réhabilitation permettant d'apporter une nouvelle attractivité à son patrimoine.
Le PSP acté en 2017 rattrape les défaillances d'entretien et de maintenance des 10 dernières années. Le programme d'investissement au titre des réhabilitations (réhabilitations logements, foyers et renouvellement de composants) prévu sur la période 2017-2026 représente 35 millions d'euros dont près de 12 millions d'euros au titre des renouvellements de composants et 7,8 millions d'euros au titre du NPNRU.
Le programme d'investissements au titre des travaux immobilisés représente 30 millions d'euros sur la période 2017-2024.
 - Un programme de démolition de 500 logements dont 201 au titre du NPNRU pour un coût total de 8,7 millions d'euros. *Ce programme de démolition intègre également une démolition de 220 logements au titre de l'ANRU 1 prévue en 2018.*
 - Un programme de développement de l'offre nouvelle de 549 logements pour un coût d'investissement de 72 millions d'euros sur la période 2017-2026 (dont 59 millions sur la période 2017-2024). Ce programme de développement permet de compenser l'offre démolie sur la période, de maintenir les ressources d'exploitation de l'organisme et de répondre aux objectifs chiffrés fixés par le Programme Local de l'Habitat.
- ⇒ Soit près de 98 M€ d'investissements sur la période 2017-2024 qui nécessitent 27 M€ de ressources gratuites.

Pour rappel : les fonds gratuits sont constitués des fonds propres et des subventions des collectivités territoriales, nécessaires au financement équilibré des opérations, après déduction des emprunts, des aides de droit commun de l'Etat et de l'ANRU.

Le dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS)

L'article 126 de la loi de finances 2018 introduit la création d'une réduction de loyer de solidarité applicable dans le parc social des organismes HLM et des SEM pour 3 ans.

Cette remise sur les loyers acquittés par les locataires engendre pour Grand Périgueux Habitat une perte de chiffre d'affaires estimée à 2,029 M€ sur la période 2018-2020.

Au regard de ces éléments (RLS et NPNRU), Grand Périgueux Habitat n'est plus en mesure d'assurer son développement, ni d'assurer son exploitation courante.

A - PREAMBULE

L'ensemble des acteurs locaux sont conscients de ces difficultés et de la nécessité de trouver des solutions rapides permettant de sécuriser cet outil d'intérêt général œuvrant sur la frange très sociale du marché du logement (près de 57% des locataires bénéficient de l'APL).

Il est considéré entre les partenaires que les aides apportées au titre du présent protocole sont exclusivement destinées à remettre à l'équilibre le patrimoine de l'office de Grand Périgueux Habitat et de lui permettre de dégager des marges d'autofinancement afin d'assurer sa pérennité financière dans le cadre de rapprochement.

III) Programme patrimonial de l'Office (annexes : 3 à 3c)

Programmation pour 2017-2024

a) Récapitulatif des différentes opérations

Au total, la programmation patrimoniale de l'Office se décompose de la façon suivante :

Des constructions ou acquisitions qui s'élèvent à 59 M€ :

La mise en service de 492 logements est prévue sur la période du plan. 388 logements sont d'ores et déjà identifiés (22 opérations, 80% de la production neuve). Ces opérations sont réalisées dans l'optique de reconstituer l'offre démolie et d'assurer ainsi la pérennité financière de l'organisme.

Par ailleurs, afin de répondre à la demande de nouveaux habitants et au phénomène de décohabitation, le PLH 2017-2022 estime un besoin d'offre nouvelle de 846 de logements sociaux sur le territoire soit un rythme de livraison de 141 logements par an. Ce développement d'offre nouvelle permettra donc de répondre aux attentes du territoire.

Ces opérations sont financées de manière prévisionnelle en moyenne à hauteur de 86 % par emprunt, à hauteur de 10% par des ressources dites gratuites (FP+ subventions des collectivités locales).

Des interventions sur le patrimoine existant (réhabilitation et renouvellement de composants) pour un coût total de 30 M€ :

995 logements devraient être réhabilités d'ici 2024 (soit près de 24% du parc). Près de 3000 € seront injectés au logement au titre des renouvellements de composants. En moyenne, ces réhabilitations sont financées par des ressources gratuites (fonds propres et subventions des collectivités locales) à hauteur de 56% et par un recours à l'emprunt à hauteur de 42%.

Des démolitions pour un montant estimé à 8,7M€ (dont remboursement des CRD)

Compte tenu de l'obsolescence du parc et de la perte d'attractivité de certains groupes immobiliers, des arbitrages ont été réalisés. Grand Périgueux Habitat a décidé de démolir, sur la période 2017-2024, 500 logements (12% du parc) dont 220 logements dans le cadre de l'ANRU 1 et 201 logements au titre du NPNRU. Ce programme de démolition est financé, à ce jour, à hauteur de 50% par l'ANRU, 22% par les collectivités locales et à hauteur de 28% par fonds propres.

A - PREAMBULE

IV) Simulation prévisionnelle 2017-2024 (annexes: 2a à 3c)

1) Hypothèses :

La simulation de gestion prévisionnelle repose sur les hypothèses suivantes :

IRL et inflation : taux d'évolution 1,4 % par an ;

ICC : Taux d'évolution de 1,4 % par an

Loyers : taux d'évolution de 1,2 % à compter de 2019 ;

Frais de gestion : taux d'évolution de 2 % par an ;

Charges de personnel : taux d'évolution de 2 % par an ;

TFPB : taux d'évolution de 2,5 % par an par logement; le dégrèvement ZUS est supposé se poursuivre au-delà de 2018

PGERC : taux d'évolution de 1,7% par an

Livret A : 1,7 % à partir de 2018.

2) Résultats de la simulation de gestion prévisionnelle au « fil de l'eau » (A2a) :

L'exploitation :

Les postes de dépenses d'exploitation (en volume financier) sont conformes à la médiane de gestion considérée pour des offices de taille similaire en zone B2 – peu tendue. Les leviers d'actions permettant de dégager des marges d'autofinancement semblent donc relativement réduits.

Neutralisée de toutes nouvelles opérations patrimoniales et toutes choses égales par ailleurs, la simulation dite au « fil de l'eau » présente un autofinancement cumulé négatif sur la période 2017-2024. La perte de gestion courante cumulée est estimée à 5,88 millions d'euros, soit une moyenne de 5 % des loyers.

Ces difficultés de gestion sont essentiellement liées à une vacance importante dite structurelle (9% du parc est vacant à plus de 3 mois y compris logements en attente de démolition) qui induit une perte de recettes de près de 17 millions d'euros sur la période de référence (15% des loyers théoriques).

La gestion de l'office et les arbitrages réalisés sur la politique d'entretien et de maintenance permettent de limiter l'impact des pertes de loyers liées à la vacance.

La structure financière :

Le potentiel financier en 2024 est de – 5,5 millions d'euros. Le déficit de potentiel financier est multiplié par 8 entre 2016 et 2024. **L'incapacité de l'office à dégager des ressources de son exploitation ne lui permet pas d'envisager d'investissements financés par fonds propres.**

A - PREAMBULE

3) Impact des mesures internes 2017-2024 (A2b-2c) :

La réduction de la vacance

Grand Périgueux Habitat s'engage à réduire la vacance afin que celle-ci n'impacte le chiffre d'affaire qu'à hauteur de 4,5% maximum des loyers théoriques en 2024.

La réduction de la vacance est envisagée au regard du programme patrimonial dans lequel s'engage Grand Périgueux Habitat (démolition de plus de 500 logements sur la période et réhabilitation de près de 24% de son parc).

Les cessions

En complément des mesures liées à l'exploitation, l'office prévoit à compter de 2018, la cession de 175 logements (dont 40 équivalents logements) ainsi que deux cessions foncières.

Les produits de ces cessions sont envisagés à hauteur de 7,413 millions d'euros et permettront d'améliorer le potentiel de financement sur fonds propres de l'office.

en K€	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Produits nets de cessions	259	1 459	1 076	1 579	1 005	1 505	530
En cumulé	259	1 718	2 794	4 373	5 378	6 883	7 413

4) Impact des mesures patrimoniales 2017-2024 (A2d-2e-2f) :

La projection après mesures patrimoniales et mesures internes met en évidence les besoins de financement liés au programme de travaux et permet de calculer les besoins d'aides externes.

Sur la période 2017-2024, les mesures patrimoniales impactent l'exploitation et la structure financière de la manière suivante:

- les opérations d'amélioration et de renouvellements de composants nécessitent **16,5 millions d'euros** de fonds gratuits ;
- les démolitions nécessitent **4,40 millions d'euros** de fonds gratuits,
- Les opérations de développement de l'offre nouvelle nécessitent **6,12 millions d'euros** de fonds gratuits.

Après engagement des mesures patrimoniales, l'autofinancement courant devrait être négatif jusqu'en 2023 (-203 K€) et devrait atteindre 525 K€ en 2024 (soit 3,1% des loyers). La résorption de la vacance associée au développement d'une offre locative adaptée et attractive devrait permettre d'assurer la viabilité de l'exploitation de Grand Périgueux Habitat.

Compte tenu des besoins de financement des opérations patrimoniales, le potentiel financier de l'OPH devrait être **déficitaire de 31,38 millions d'euros** fin 2024.

A - PREAMBULE

5) Aides externes 2017-2024 (A2g-A2h) :

Les aides externes comprennent les aides des collectivités territoriales et celle de la CGLLS figurant dans la simulation. Elles seront affectées aux opérations et versées au regard de l'état d'avancement du programme d'investissement annexé.

- Les collectivités s'engagent à apporter 13,564 M€ sur la période 2019-2024 réparti de la façon suivante
 - 8,221 M€ par la CDA de Grand Périgueux
 - et 5,343M€ par les communes de la communauté d'agglomération sur lesquelles intervient Grand Périgueux Habitat sur la période, notamment :
 - Périgueux : 1,888 M€
 - Chamiers : 2,394 M€ (NPNRU compris)
 - Boulazac : 0,364 M€
 - Champcevinel : 0,089 M€
 - Sanilhac : 0,088 M€
 - Coursac : 0,050 M€
 - Château l'évêque : 0,025 M€
 - Antonne : 0,072 M€
 - Bassillac : 0,119 M€
- La **CGLLS** comblera le déficit à hauteur de **7 M€**.

La participation des collectivités est fixe et forfaitaire, proratisée selon le rythme d'exécution du PSP, et indépendante des autres participations. Ces soutiens financiers permettront à Grand Périgueux Habitat d'engager son programme patrimonial ANRU et hors ANRU nécessaire au regain d'attractivité de son parc. Ces aides sont apportées sous objectifs de renforcer la structure financière de l'organisme et de lui permettre de dégager des marges d'exploitation indispensables à la viabilité à long terme de son activité.

A - PREAMBULE

Envoyé en préfecture le 21/12/2018

Reçu en préfecture le 21/12/2018

Affiché le



ID : 024-200040392-20181220-DD1932018-DE

Tableau Emplois-Ressources 2017-2024

2017-2024			
Ressources	%	Emplois	
Mesures internes	39,7%		723 k€
14 942 k€		Déficit potentiel financier 2016	5 878 k€
vacances (dont liées aux actions patrimoniales) impayés	18,0%	Déficit exploitation courante 2017-2024 fil de leau	2 029 k€
295 k€	0,8%	dont impact RLS	1 200 k€
frais de personnel		Variation de PGE	- 2 468 k€
446 k€		Eléments exceptionnels d'autofinancement	160 k€
		Autres variations potentiel financier	
Cessions	19,7%	Déficit potentiel financier avant mesures internes et mesures patrimoniales avec RLS	5 493 k€
7 413 k€			
Total aides collectivités locales	41,7%	Mesures patrimoniales	32 320 k€
15 718 k€		Opérations nouvelles	3 595 k€
COMMUNES RATTACHEES A LA CDAGP		Besoins de financements	6 178 k€
GRAND PERIGUEUX		Impacts liés aux opérations nouvelles (hors impact vacances induit)	- 2 583 k€
CONSEIL DEPARTEMENTAL		Améliorations	18 908 k€
CONSEIL REGIONAL		Besoins de financements	17 685 k€
CGLLS	18,6%	Impacts liés aux améliorations (hors impact vacances induit)	1 223 k€
7 000 k€		Démolitions	9 367 k€
		Besoins de financements	4 579 k€
		Impacts liés aux démolitions (hors impact vacances induit)	4 788 k€
		Cessions	450 k€
		Besoins de financements	0 k€
		Impact liés aux cessions (hors impact vacance induit)	450 k€
		Potentiel Financier 2024	- 153 k€
Total ressources	100%	Total emplois	37 660 k€
37 660 k€		potentiel Financier 2024 avec péréquation	1 876 k€
RLS au titre de la péréquation			
2 029 k€		Total emplois avec RLS	39 689 k€
Total ressources avec RLS			
39 689 k€			

L'objectif de ce protocole de rétablissement de l'équilibre est de permettre à Grand Périgueux Habitat de dégager des marges d'autofinancement via le lancement d'une stratégie patrimoniale adaptée, axée sur la reconquête de parts de marché et le renforcement de l'attractivité du parc.

Ce protocole de rétablissement de l'équilibre vise à assurer une exploitation courante positive afin de dégager des marges d'autofinancement.

La signature du présent protocole est le préalable à la fusion entre Grand Périgueux Habitat et l'Office Public Départemental HLM de Dordogne qui devrait intervenir en 2019 sous la forme d'un syndicat mixte ouvert, ad hoc du Département de la Dordogne et des EPCI à fiscalité propre. Cette fusion devra être effective au 1^{er} janvier 2020.

Compte tenu de ce qui précède, les signataires du présent protocole souscrivent aux engagements suivants :

ARTICLE 1^{ER} ENGAGEMENTS DE L'OPH GRAND PERIGUEUX HABITAT

1.0 – Rapprochement avec Dordogne Habitat

Grand Périgueux Habitat s'attachera à mettre en œuvre tous les moyens à sa disposition pour engager et achever le dispositif de fusion avec Dordogne Habitat, au 1^{er} Janvier 2020.

1.1 Loyers

Dans le cadre de ce protocole, l'OPH Grand Périgueux Habitat s'engage à faire évoluer en valeur la masse des loyers des logements de 2019 à 2024 (hors effet des démolitions, opérations nouvelles, réhabilitations et vacance) en tenant compte de l'IRL et au minimum de 1,2 % par an, dans la limite des loyers plafonds de chaque programme. Cette évolution des loyers sera appréciée au regard de la capacité contributive des locataires afin de ne pas générer d'impayés supplémentaires. Cette augmentation de loyer pourra être révisée annuellement en fonction de l'évolution des paramètres macroéconomique de la CGLLS.

Cette disposition dérogatoire relative aux augmentations de loyers est prévue par l'article L442-1 alinéa 5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur à la signature du présent protocole.

Les délibérations annuelles d'augmentation des loyers actées par le Conseil d'Administration de l'Office pendant toute la période du plan de rétablissement de l'équilibre devront être conformes à la législation et à la réglementation applicable.

La réduction de loyer solidarité (RLS) est évaluée de façon prévisionnelle à 504 k€ pour 2018, 519 k€ pour 2019 et 1006 k€ pour 2020, soit en cumulé à 2,029 M€ sur la période. Cette perte de ressources issue de l'application de la RLS pourrait le cas échéant être compensée en tout ou partie, par l'aide que pourra attribuer la commission de la CGLLS prévue à l'article L452-2-1-1 du code de la construction et de l'habitation, créée par l'article 126 de la loi n°2017-1837 du 30 décembre 2017.

Le versement de cette compensation est soumis à deux conditions :

- d'une part le rapprochement entre Grand Périgueux Habitat et Dordogne Habitat, qui se réalisera au cours de la période du présent protocole,
- et d'autre part sous réserve d'une validation du financement par la commission précitée.

B - ENGAGEMENTS

Cette compensation pourrait être versée à l'organisme selon l'échéancier suivant où chacun des montants mentionnés représentent un maximum :

Année	2019	2020	2021
Versement (en K€)	504	519	1006

1.2 Vacance (Pertes de loyers et charges des logements)

L'OPH de Grand Périgueux Habitat s'engage à limiter annuellement les pertes de loyers dues à la vacance, aux valeurs suivantes :

en K€ courant	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024
Pertes de loyers / logements vacants	1 807	1 526	1 173	1 398	1 442	1 161	920	736
Charges non récupérées / logements vacants	563	475	365	435	449	362	286	229
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance (Total Loyers)	13,2%	11,6%	8,8%	10,6%	9,8%	7,7%	5,9%	4,5%
Taux moyen de charges non récupérées liés à la vacance (Total Loyers)	4,1%	3,6%	2,7%	3,3%	3,0%	2,4%	1,8%	1,4%

1.3 Impayés

L'OPH de Grand Périgueux Habitat s'engage à maintenir ses pertes de loyers et charges dues aux impayés au-dessous de 1,50 % des loyers totaux à compter de 2021.

en K€ courant	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024
Coût des impayés	211	264	267	265	222	225	234	245
En % des loyers totaux	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%

1.4 Frais de Structure

L'Office de Grand Périgueux Habitat s'engage à atteindre des frais de structures (charges de personnel + charges de fonctionnement) représentant au maximum 25,1% des loyers à horizon 2024.

1.4.1 Charges de personnel

L'OPH Grand Périgueux Habitat s'engage à atteindre les charges de personnel non récupérables, hors régie, dans la limite des valeurs suivantes :

en K€ courant	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024
Frais de Personnel (hors régie)	2 526	2 766	2 801	2 837	2 873	2 798	2 798	2 798
En % des loyers totaux	18,5%	21,0%	21,0%	21,4%	19,4%	18,6%	17,9%	17,1%

Grand Périgueux Habitat pourra s'engager sur un ratio de charges de personnel en % des loyers à compter du moment où son effort en terme de réduction de la vacance sera atteint.

1.4.2 Charges de fonctionnement

L'OPH Grand Périgueux Habitat s'engage à maintenir le montant de ses charges de fonctionnement dans la limite des valeurs suivantes :

B - ENGAGEMENTS

<i>en K€ courant</i>	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024
Frais de Gestion	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300
En % des loyers totaux	9,5%	9,9%	9,7%	9,8%	8,8%	8,7%	8,3%	8,0%

Grand Périgueux Habitat pourra s'engager sur un ratio de frais de gestion en % des loyers à compter du moment où son effort en terme de réduction de la vacance sera atteint.

1.5 Maintenance

L'OPH de Grand Périgueux Habitat, eu égard à la politique d'investissement actée en matière de démolition, de réhabilitation et de renouvellement de composants, s'engage à maintenir ses dépenses de maintenance (maintenance courante y compris régie et gros entretien) au niveau des montants suivants :

<i>en K€ courant</i>	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024
Maintenance	1 896	2 507	2 588	2 709	3 176	2 683	2 655	2 348
En % des loyers totaux	13,9%	19,0%	19,4%	20,5%	21,5%	17,9%	17,0%	14,4%

1.6 Autres Charges

Grand Périgueux Habitat s'engage à maîtriser ses dépenses référencées sous le poste « autres charges » de la manière suivante :

<i>en K€ courant</i>	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024
Autres charges et intérêts des autres emprunts	257	0	3	4	5	4	2	1
En % des loyers totaux	1,88%	0,00%	0,02%	0,03%	0,03%	0,03%	0,01%	0,01%

1.7 Cession de Patrimoine

Grand Périgueux Habitat s'engage à mettre en place la politique de cession présentée en annexe 3d, afin de dégager des produits nets de cession de 7,413 millions d'euros à minima (€ courants).

<i>en K€</i>	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Produits nets de cessions	259	1 459	1 076	1 579	1 005	1 505	530
En cumulé	259	1 718	2 794	4 373	5 378	6 883	7 413

1.8 Mesures patrimoniales et dépenses afférentes

L'OPH de Grand Périgueux Habitat s'engage à :

- Réaliser les programmes de réhabilitation, de renouvellement des composants et de résidentialisation décrits en annexe 3b. Les opérations de réhabilitation ne pourront mobiliser des fonds propres que dans la limite des montants indiqués.
- Réaliser le programme de démolition décrit en annexe 3c dans la limite des montants de fonds propres actés.
- Réaliser des opérations de construction neuve, d'acquisition (suivies ou non d'amélioration), de démolition ou de réhabilitation que dans la mesure où ces opérations seraient équilibrées financièrement et ne nécessiteraient pas d'investissement de fonds propres, à l'exception des plus-values nettes dégagées par la

B - ENGAGEMENTS

Envoyé en préfecture le 21/12/2018

Reçu en préfecture le 21/12/2018

Affiché le

SLOW

ID : 024-200040392-20181220-DD1932018-DE

cession d'éléments d'actifs non prévues dans le présent protocole ou en cas d'évolution favorable de l'autofinancement par rapport aux résultats figurant dans l'annexe 2g.

1.9 Conventions ANRU

L'OPH de Grand Périgueux Habitat s'engage à communiquer à la CGLLS dès la signature toute nouvelle convention pluriannuelle ou tout nouvel avenant passé avec l'ANRU, y compris les documents annexés.

1.10 Gestion de la dette

L'OPH de Grand Périgueux Habitat devra transmettre pour information à la CGLLS tout projet de réaménagement, de couverture de dette ou de recours à des produits structurés portant sur une partie significative de l'encours, dès lors qu'une ou plusieurs opérations (cumulées sur 12 mois) représentent plus de 5% de l'encours global. La CGLLS pourra, le cas échéant, alerter l'organisme sur les risques potentiels encourus. Dans l'hypothèse où l'avis émis par la CGLLS ne serait pas suivi, la CGLLS ne couvrira pas les éventuelles pertes constatées par rapport à un financement au taux du Livret A.

1.11 Autres mesures

L'OPH de Grand Périgueux Habitat s'engage, à ne signer que des conventions compatibles avec le présent protocole et qui ne pourront avoir pour effet de détériorer sa situation financière.

1.12 Suivi du plan

Grand Périgueux Habitat s'engage sur la période 2018 à 2024 à transmettre à la CGLLS, au Préfet de Dordogne et aux collectivités territoriales parties prenantes au présent protocole, un rapport annuel validé par son Conseil d'administration sur l'exécution du présent protocole. Ce rapport, fondé principalement sur les comptes du dernier exercice clos (N-1) sera transmis avant le 1^{er} juillet de l'année suivante.

Dans le cadre d'un dispositif de fusion entre organisme, ce protocole prévaut sur l'ensemble du patrimoine anciennement propriété de Grand Périgueux Habitat. La nouvelle entité fusionnée s'attachera et ce, jusqu'à l'échéance du Protocole de rétablissement de l'équilibre, à transmettre les informations suivantes :

- l'atteinte des objectifs relatifs à la gestion locative (vacances, impayés, maintenance) liée au patrimoine de l'OPH de Grand Périgueux Habitat
- l'état d'avancement des actions patrimoniales liées au présent protocole
- les gains d'autofinancement mutualisés atteints au titre de la fusion

Le rapport annuel devra comporter au minimum :

- a) une note de synthèse comportant un volet détaillé sur les actions en matière de lutte contre la vacance et contre les impayés ;
- b) un document reprenant chacun des articles du présent protocole, précisant leur niveau de réalisation et retraçant leur évolution sur la durée écoulée du plan. Il donnera des explications sur les écarts constatés et le cas échéant les mesures prises pour y remédier ;
- c) une comparaison des comptes du dernier exercice clos par rapport aux comptes prévisionnels annexés au présent plan analysant les écarts éventuels ;

B - ENGAGEMENTS

- d) une actualisation de la simulation prévisionnelle précisant les hypothèses utilisées et les justifiant si nécessaire ;
- e) un point sur l'état d'avancement du programme d'amélioration (réhabilitation, résidentialisation, renouvellement de composants), de construction, de démolition, incluant notamment les plans de financement réalisés et la programmation envisagée. Les écarts éventuels sur les coûts et les délais seront expliqués.

Ce rapport fera l'objet d'une présentation en Conseil Communautaire de Grand Périgueux et au sein des organes délibérants des communes et du Conseil Départemental.

La signature de ce protocole initiera une réunion de lancement qui sera organisée à l'initiative de l'entité fusionnée au cours du 2^{ème} trimestre 2019 et sera présidée par Madame la Préfète ou son représentant.

Un comité de pilotage se réunira une fois par an. Il aura pour objectif de présenter à l'ensemble des élus les résultats effectifs du plan CGLLS de rétablissement de l'équilibre.

b) Clause de rendez-vous

Il est aussi convenu entre les parties d'organiser une réunion après le rapprochement effectif entre Grand Périgueux Habitat et l'OPDHLM Dordogne Habitat. Cette rencontre permettra d'appréhender l'impact du rapprochement et les économies d'échelle réalisées. Cette clause n'est donc valable qu'une fois le rapprochement réalisé et dans la mesure où les signataires auront rempli leurs engagements.

ARTICLE 2 PARTICIPATIONS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND PERIGUEUX

La Communauté d'agglomération de Grand Périgueux prévoit de participer au financement des opérations patrimoniales en accordant à Grand Périgueux Habitat des subventions d'équipement fléchées sur des opérations d'investissement et de renouvellement de composants pour un montant de 8,2 M€, réparties de la façon suivante :

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
En euros	967 867	1 363 424	1 832 543	2 071 393	945 567	1 040 467
En euros	967 867	2 331 291	4 163 834	6 235 227	7 180 794	8 221 261
Cumulé						

Cet échéancier de versement a été établi comme suit :

- Avance de 30% après attestation du démarrage de chaque opération de construction, de réhabilitation, de démolition, etc....
- Acompte de 40 % au vu d'un état récapitulatif attestant de la réalisation de 70% des dépenses,
- Solde de 30% au vu d'un état récapitulatif attestant de la réalisation de l'intégralité des dépenses

Il correspond au planning prévisionnel présenté aux Annexes A3a,b,c, lequel pourra faire l'objet d'une actualisation par le comité de suivi en fonction de l'avancement des opérations.

La participation de la Communauté d'agglomération de Grand Périgueux ne pourra, en aucun cas, être réajustée à la hausse.

B - ENGAGEMENTS**ARTICLE 3 PARTICIPATIONS DES COMMUNES MEMBRES DE L'EPCI**

Les communes rattachées à Grand Périgueux et sur lesquelles il est prévu que Grand Périgueux intervienne sur la période 2017-2024 prévoient de participer au financement des opérations patrimoniales en accordant à Grand Périgueux Habitat des subventions d'équipement fléchées sur des opérations d'investissement pour un montant de **5,343 M€**, réparties de la façon suivante :

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
En Euros	505 866 €	947 315 €	1 332 544 €	1 571 392 €	445 567 €	540 467 €	5 343 151 €
En euros Cumulés	505 866 €	1 453 181 €	2 785 725 €	4 357 118 €	4 802 684 €	5 343 151 €	5 343 151 €

Cet échéancier de versement a été établi comme suit :

- Avance de 30% après attestation du démarrage de chaque opération de construction, de réhabilitation, de démolition, etc....
- Acompte de 40 % au vu d'un état récapitulatif attestant de la réalisation de 70% des dépenses,
- Solde de 30% au vu d'un état récapitulatif attestant de la réalisation de l'intégralité des dépenses

Il correspond au planning prévisionnel présenté en Annexe 3B, lequel pourra faire l'objet d'une actualisation par le comité de suivi en fonction de l'avancement des opérations.

La participation de la CDA de Grand Périgueux ne pourra, en aucun cas, être réajustée à la hausse.

ARTICLE 4 - PARTICIPATION DE L'ETAT et de l'ANRU**4.1 Subvention de l'Etat**

L'aide de l'Etat sera versée selon l'échéancier prévisionnel suivant :

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
subvention en K€	134	26	318	613	85	182	182	204	1 742
subvention en K€ en cumulé	134	160	478	1 091	1 176	1 357	1 539	1 742	1 742

Ces subventions sont apportées au titre du droit commun et dans le cadre de la politique de développement de l'offre nouvelle de l'organisme. Le versement de ces subventions est donc assujéti à la réalisation effective des opérations mentionnées à l'annexe A3a

4.2 Subvention de l'ANRU

La signature de la convention NPRNU interviendra au cours du premier trimestre 2019. La participation financière prévisionnel de l'Etat au titre du NPRNU sera à minima de 4,534 M€ et sera versée selon l'échéancier prévisionnel suivant :

	2018*	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
subvention en K€	450	-	-	2 921	1 195	418	-	4 984
subvention en K€ en cumulé	450	450	450	3 371	4 566	4 984	4 984	4 984

*Le montant de 450K€ indiqué en 2018 est lié au financement d'une opération de démolition réalisée au titre de l'ANRU 1.

B - ENGAGEMENTS

ARTICLE 5 - PARTICIPATION DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

Dans le cadre des aides de droit commun accordées par le Conseil Départemental de Dordogne aux opérations de constructions et de réhabilitation de logements sociaux, il est prévu le versement d'une subvention globale de 1 028 K€, réparti selon l'échéancier suivant :

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
subvention en K€	51	388	27	21	70	358	115	-	1 028
subvention en K€ en cumulé	51	439	466	487	556	914	1 028	1 028	1 028

ARTICLE 6 - PARTICIPATION DU CONSEIL REGIONAL

Dans le cadre des aides de droit commun accordées par le Conseil Régional aux opérations de constructions et de réhabilitation de logements sociaux, il est prévu le versement d'une subvention globale de 657 K€, réparti selon l'échéancier suivant :

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
subvention en K€	42	27	84	273	45	96	90	-	657
subvention en K€ en cumulé	42	69	153	426	471	567	657	657	657

ARTICLE 7 ENGAGEMENTS DE LA CGLLS

Dans le cadre de ce protocole, la CGLLS s'engage à verser à Grand Périgueux Habitat des subventions pour un montant total maximum de **7 millions €**. L'échéancier de versement de ces subventions sera le suivant :

	A la signature	2019	2020	2021	2022	2023	2024
En Keuros	2 000	500	1 000	1 000	1 000	1 000	500
En Keuros cumulés	2 000	2 500	3 500	4 500	5 500	6 500	7 000

Pour les années de 2019 à 2024, l'aide annuelle sera versée après validation par les instances de la CGLLS du rapport annuel d'exécution du plan de rétablissement de l'équilibre (dans les conditions prévues à l'article 1.13 du présent protocole) et à hauteur des versements en cumulés réalisés par les collectivités.

ARTICLE 8 GARANTIES

Les prêts sollicités par Grand Périgueux Habitat sont garantis par la CA Grand Périgueux et par la ville de Périgueux à hauteur de 55,9 Millions d'euros jusqu'à ce jour.

A compter de la fusion, au 1^{er} janvier 2020, les garanties d'emprunts seront octroyées par le Conseil Départemental de la Dordogne.

B - ENGAGEMENTS

Envoyé en préfecture le 21/12/2018

Reçu en préfecture le 21/12/2018

Affiché le



ID : 024-200040392-20181220-DD1932018-DE

ARTICLE 9 EXECUTION / CLAUSE DE RENDEZ-VOUS

9.1 Respect des engagements

En cas de non-respect des dispositions prévues à l'article 1^{er} du présent protocole, la CGLLS, la Communauté d'Agglomération de Grand Périgueux Habitat pourront soit cesser de verser tout ou partie des aides prévues, soit exiger le remboursement total ou partiel de leur aide réciproque.

9.2 Durée et clôture

Le présent protocole d'aide au rétablissement de l'équilibre est conclu pour la période 2017-2024 ; l'examen du dernier exercice (2024) sera fait sur la base du rapport de suivi à transmettre pour le 1^{er} juillet 2025.

9.3 Exécution à l'issue de la fusion

La fusion effective de Grand Périgueux Habitat et de l'Office Départemental de Dordogne d'ici le 1^{er} janvier 2020 est subordonnée à la signature du présent protocole.

L'OPH issu de la fusion se substitue à Grand Périgueux Habitat dans tous les droits et obligations prévus au titre du présent protocole.

Les engagements pris par l'OPH issu de la fusion aux termes du présent protocole, sont appréciés en fonction des seuls éléments spécifiques dédiés à l'activité anciennement portée par Grand Périgueux Habitat.

Ainsi pour assurer l'exécution du présent protocole, et en particulier les engagements de l'Office, celui-ci s'engage à mettre en place toutes les dispositions nécessaires (par exemple en termes de comptabilité analytique, prorata des affectations des ETP, etc.) permettant de maintenir une identification des moyens spécifiques dédiés à l'activité anciennement portée par Grand Périgueux Habitat.

Les Parties conviennent d'ores et déjà qu'à la demande de la Partie la plus diligente, elles se rencontreront afin d'adapter, autant que nécessaire, le présent protocole aux conséquences de la fusion.

B - ENGAGEMENTS

Envoyé en préfecture le 21/12/2018

Reçu en préfecture le 21/12/2018

Affiché le

 SLOW

ID : 024-200040392-20181220-DD1932018-DE

Fait à Périgueux en 6 exemplaires, le

Le Directeur Général de la CGLLS Monsieur Denis BURCKEL	La Directrice Générale de Grand Périgueux Habitat Madame Agnès CHAROUSSET
Le Vice-Président de Grand Périgueux Habitat Monsieur Laurent MOSSION	Le Président de Grand Périgueux Monsieur Jacques Auzou
Le Président du Conseil Départemental de la Dordogne Monsieur Germinal PEIRO	La Préfète de Dordogne Madame Anne-Gaëlle BAUDOUIN-CLERC

PLAN DE RETABLISSEMENT DE L'EQUILIBRE OPH de GRAND PERIGUEUX HABITAT 2017 - 2024

sommaire des annexes

ANNEXE 1a Analyse de la structure financière au 31/12/2016	<i>page 22</i>
ANNEXE 1b Analyse de l'exploitation 2016	<i>page 23</i>
ANNEXE 2a Simulation fil de l'eau	<i>page 24</i>
ANNEXE 2b Impacts mesures internes	<i>page 25</i>
ANNEXE 2c Simulation avec mesures internes	<i>page 26</i>
ANNEXE 2d Impacts mesures patrimoniales	<i>page 27</i>
ANNEXE 2e Impact consolidé des mesures patrimoniales	<i>page 28</i>
ANNEXE 2f Simulation avec mesures patrimoniales et mesures internes	<i>page 29</i>
ANNEXE 2g Simulation avec mesures patrimoniales et mesures internes	<i>page 30</i>
Annexe 2h Simulation après aides externes	<i>page 31</i>
ANNEXE 3 Besoins de financement des mesures patrimoniales	<i>page 32</i>
ANNEXE 3a Programmation des opérations nouvelles	<i>page 33</i>
ANNEXE 3b Programmation des améliorations et RC	<i>page 34</i>
ANNEXE 3c Programmation des démolitions	<i>page 35</i>
ANNEXE 3d Programmation des cessions	<i>page 36</i>
ANNEXE 4 Synthèse financière du protocole	<i>page 37</i>
ANNEXE 5 Courrier d'engagement à la fusion	<i>page 38</i>

Annexe 1a

Analyse de la structure financière au 31/12/2016

Présentation de l'OPH GRAND PERIGUEUX HABITAT

Sources : DIS recalé de la Fédération des OPH - milliers d'euros
base : 4 218 logements au 31/12/2016

Structure financière	GRAND PERIGUEUX HABITAT	
	k€	€/logement
Capitaux propres	20 411	4 839
Besoin de financement	(78 152)	(18 528)
<i>Immobilisation de structure</i>	636	151
<i>Immobilisations locatives</i>	77 034	18 263
<i>Immobilisations incorporelles</i>	482	114
<i>Immobilisations financières</i>	0	0
Dettes financières	59 777	14 172
Dépenses sur opérations préliminaires	259	61
Financement des opérations préliminaires	(8)	(2)
ACNE	(992)	(235)
Dépenses restant à régler (a)	(2 694)	(639)
Recettes restant à encaisser (b)	775	184
Déficit de potentiel financier au 31/12/2016	(624)	(148)
Annulation de l'écart de trésorerie (b+a)	1 919	455
Recettes restant à encaisser	(260)	(62)
Déficit de potentiel financier à terminaison	1 035	245
Provision pour gros entretien	0	0
Dépôts de garantie des locataires	748	177
Autres provisions	120	28
Fond de roulement locatif à terminaison	1 903	451

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 21/12/2018

Reçu en préfecture le 21/12/2018

Affiché le

SLOW

ID : 024-200040392-20181220-DD1932018-DE

Annexe 1b

Analyse de l'exploitation au 31/12/2016

	GRAND PERIGUEUX HABITAT		
	Réalisé (k€)	% Loyers	€/logement
Produits prévisionnels	13 770	1	3 265
Loyers totaux	13 726	1	3 254
Loyers du patrimoine initial	14 061	1	3 334
Pertes de loyers dues à la vacance	(1 520)	(0)	(360)
Autres loyers	1 185	0	281
Produits divers	37	0	9
Produits financiers	7	0	2
Annuités locatives	(3 429)	(0)	(813)
Annuités du patrimoine initial	(3 429)	(0)	(813)
Solde après annuités	10 341	1	2 452
TFPB	(2 984)	(0)	(707)
Solde après annuités et TFPB	7 357	1	1 744
Dépenses de maintenance	(2 418)	(0)	(573)
Maintenance courante	(1 456)	(0)	(345)
Gros entretien	(962)	(0)	(228)
Solde après maintenance	4 939	0	1 171
Dépenses d'exploitation	(4 621)	(0)	(1 096)
Charges nettes de personnel (hors régie)	(2 288)	(0)	(542)
Charges de fonctionnement	(1 255)	(0)	(298)
Pertes de charges sur vacance	(600)	(0)	(142)
Autres charges	(357)	(0)	(85)
Coût des impayés	(121)	(0)	(29)
Autofinancement courant	318	0	75

nb de lgts
(yc foyers)

4 218

ANNEXES

Annexe 2a
Fil de l'eau

Evolution du patrimoine	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Livraisons		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Ventes et Démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	4 222	4 222	4 222	4 222	4 222	4 222	4 222	4 222	4 222	4 222	4 222
<i>En milliers d'euros courants</i>											
Loyers patrimoine de référence	14 080	14 187	14 247	14 472	14 695	14 914	15 130	15 344	15 555	15 763	15 968
Effets des cessions et démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des travaux immobilisés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers théoriques logements	14 080	14 187	14 247	14 472	14 695	14 914	15 130	15 344	15 555	15 763	15 968
Perte de loyers / logements vacants	-1 566	-1 806	-1 922	-2 085	-2 313	-2 441	-2 210	-2 174	-2 000	-1 968	-1 983
Loyers quittancés logements	12 514	12 381	12 325	12 387	12 382	12 473	12 920	13 170	13 555	13 795	13 985
Redevances Foyers (hors interventions foyers)	851	851	803	811	819	827	836	844	852	861	869
Impact des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	360	359	-112	-126	-613	394	395	395	396	396	397
Total loyers	13 725	13 591	13 016	13 072	12 588	13 694	14 151	14 409	14 803	15 052	15 251
Production immobilisée	13	14	37	179	164	142	122	118	85	82	73
Autres produits et marges sur autres activités	74	59	51	83	115	115	99	51	51	51	51
Produits financiers	7	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Total des produits courants	13 819	13 666	13 106	13 336	12 869	13 953	14 374	14 580	14 941	15 187	15 377
Annuités patrimoine de référence	-3 429	-3 384	-3 361	-3 332	-3 314	-3 289	-3 237	-3 235	-3 232	-3 060	-3 055
Effets des cessions et démolitions logements		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des travaux immobilisés logements		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des opérations nouvelles logements		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	-3 429	-3 384	-3 361	-3 332	-3 314	-3 289	-3 237	-3 235	-3 232	-3 060	-3 055
Taxe foncière	-3 012	-3 240	-3 362	-3 446	-3 532	-3 621	-3 711	-3 804	-3 899	-3 996	-4 096
Maintenance totale (y compris régie)	-2 418	-1 896	-2 500	-2 722	-2 844	-3 280	-2 878	-2 887	-2 593	-2 597	-2 624
Solde après annuités, TFPB et maintenance	4 960	5 146	3 883	3 836	3 179	3 763	4 548	4 654	5 217	5 534	5 602
Frais de personnel (y compris régie)	-2 410	-2 650	-2 868	-2 905	-2 943	-2 981	-3 020	-3 059	-3 099	-3 139	-3 180
- Correction régie d'entretien	122	124	102	104	106	108	110	113	115	117	120
Frais de gestion	-1 277	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300
Cotisation CGLLS	-154	-140	-92	-94	-193	-165	-167	-170	-172	-174	-177
Autres charges et intérêts des autres emprunts	-203	-257	0	-3	-4	-5	-4	-2	-1	0	0
Coût des impayés	-121	-211	-264	-265	-262	-293	-298	-310	-325	-336	-346
Charges non récupérées /logements vacants	-600	-563	-475	-398	-468	-482	-395	-320	-263	-251	-253
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	317	149	-1 014	-1 025	-1 885	-1 355	-526	-394	172	451	466
Eléments exceptionnels d'autofinancement											
	-163	139	582	470	225	244	264	273	271	269	268
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	154	288	-432	-555	-1 660	-1 111	-262	-121	443	720	734
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison											
		-723	-454	-2 105	-2 679	-4 359	-5 489	-5 772	-5 913	-5 491	-4 792
Autofinancement net HLM		289	-431	-554	-1 660	-1 110	-263	-121	442	719	733
Affectation à la PGE		0	-1 200	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur travaux		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur interventions foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emprunts non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier		-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Variation des ACNE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison	-723	-454	-2 105	-2 679	-4 359	-5 489	-5 772	-5 913	-5 491	-4 792	-4 079
Provision pour gros entretien	0	0	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
Dépôts de Garantie	747	747	747	747	747	747	747	747	747	747	747
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (livraison)	24	293	-158	-732	-2 412	-3 542	-3 825	-3 966	-3 544	-2 845	-2 132

ANNEXES

Annexe 2b
Impacts des mesures internes

Evolution du patrimoine	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Livraisons		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Ventes et Démolitions		0	-4	-54	-18	-46	-21	-18	-11	-3	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	4 222	4 222	4 218	4 164	4 146	4 100	4 079	4 061	4 050	4 047	4 047
<i>En milliers d'Euros courants</i>											
Loyers patrimoine de référence	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effets des cessions et démolitions	0	0	-7	-54	-98	-273	-354	-416	-455	-474	-480
Impact des travaux immobilisés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes	14 080	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers théoriques logements	-1 566	0	-7	-54	-98	-273	-354	-416	-455	-474	-480
Perte de loyers / logements vacants	12 514	0	0	2	111	119	124	127	131	133	134
Loyers quittancés logements	851	0	-7	-52	13	-154	-230	-289	-324	-341	-346
Redevances foyers (hors interventions foyers)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des interventions foyers	360	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	13 725	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total loyers	13	0	-7	-52	13	-154	-230	-289	-324	-341	-346
Production immobilisée	74	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits et marges sur autres activités	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	13 819	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits courants	-3 429	0	-7	-52	13	-154	-230	-289	-324	-341	-346
Annuités patrimoine de référence	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effets des cessions et démolitions logements	0	0	3	16	27	81	81	81	80	63	61
Annuités des travaux immobilisés logements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des opérations nouvelles logements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des interventions foyers	-3 429	0	0	6	6	6	6	6	6	6	6
Total annuités emprunts locatifs	-1 371	0	3	22	33	87	87	87	86	69	67
Taxe foncière	-2 418	1 641	1 039	1 152	1 251	1 303	1 387	1 453	1 472	1 529	1 569
Maintenance totale (y compris régie)	4 960	0	0	2	11	22	52	66	79	87	91
Solde après annuités, TFPB et maintenance	-2 410	0	-4	-24	76	-6	-2	-18	-15	-24	-19
Frais de personnel (y compris régie)	122	0	0	0	0	0	0	112	148	186	122
- Correction régie d'entretien	-1 277	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais de gestion	-154	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotisation CGLLS	-203	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres charges et intérêts des autres emprunts	-121	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coût des impayés	-600	0	0	0	-3	-2	67	69	70	72	74
Charges non récupérées / logements vacants	317	0	0	0	33	34	34	34	35	36	36
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	0	0	-4	-24	106	26	99	197	238	270	213
<i>en % des loyers</i>											
<i>Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance</i>											
Eléments exceptionnels d'autofinancement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	0	0	-4	113	109	96	214	237	280	209	203
<i>en % des produits des activités et financiers</i>											

POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison	0	0	0	255	1 828	3 012	4 687	5 796	7 391	8 014	8 252
Autofinancement net HLM	0	0	-4	113	109	96	214	238	279	210	203
Affectation à la PGE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.	0	0	259	671	1 076	1 579	1 005	1 505	530	150	0
Fonds propres investis sur travaux	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur démolitions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur interventions foyers	0	0	0	788	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation des ACNE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison	0	0	255	1 828	3 013	4 688	5 907	7 650	8 459	8 819	9 022
Provision pour gros entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépôts de Garantie	0	0	-1	-5	-10	-23	-30	-34	-37	-38	-38
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (livraison)	0	0	254	1 823	3 003	4 665	5 877	7 616	8 422	8 781	8 984

ANNEXES

Annexe 2c
Simulation avec mesures internes

Evolution du patrimoine	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Livraisons		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Ventes et Démolitions		0	-4	-54	-18	-46	-21	-18	-11	-3	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	4 222	4 222	4 218	4 164	4 146	4 100	4 079	4 061	4 050	4 047	4 047
<i>En milliers d'euros courants</i>											
Loyers patrimoine de référence	0	14 187	14 247	14 472	14 695	14 914	15 130	15 344	15 555	15 763	15 968
Effets des cessions et démolitions	0	0	-7	-54	-98	-273	-354	-416	-455	-474	-480
Impact des travaux immobilisés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes	14 080	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers théoriques logements	-1 566	14 187	14 240	14 418	14 597	14 641	14 776	14 928	15 100	15 289	15 488
Perte de loyers / logements vacants	12 514	-1 806	-1 922	-1 976	-2 201	-2 321	-2 085	-2 045	-1 868	-1 834	-1 847
Loyers quittancés logements	851	12 381	12 318	12 442	12 396	12 320	12 691	12 883	13 232	13 455	13 641
Redevances foyers (hors interventions foyers)	0	851	803	811	819	827	836	844	852	861	869
Impact des interventions foyers	360	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	13 725	359	-112	-126	-613	394	395	395	396	396	397
Total loyers	13	13 591	13 009	13 127	12 602	13 541	13 922	14 122	14 480	14 712	14 907
Production immobilisée	74	14	37	179	164	142	122	118	85	82	73
Autres produits et marges sur autres activités	7	59	51	83	115	115	99	51	51	51	51
Produits financiers	13 819	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Total des produits courants	-3 429	13 666	13 099	13 391	12 883	13 800	14 145	14 293	14 618	14 847	15 033
Annuités patrimoine de référence	0	-3 384	-3 361	-3 332	-3 314	-3 289	-3 237	-3 235	-3 232	-3 060	-3 055
Effets des cessions et démolitions logements	0	0	3	16	27	81	81	81	80	63	61
Annuités des travaux immobilisés logements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des opérations nouvelles logements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des interventions foyers	-3 429	0	0	6	6	6	6	6	6	6	6
Total annuités emprunts locatifs	-1 371	-3 384	-3 358	-3 310	-3 281	-3 202	-3 150	-3 148	-3 146	-2 991	-2 988
Taxe foncière	-2 418	-2 201	-2 214	-2 210	-2 249	-2 284	-2 287	-2 358	-2 387	-2 435	-2 491
Maintenance totale (y compris régie)	4 960	-1 896	-2 500	-2 720	-2 833	-3 258	-2 826	-2 821	-2 514	-2 510	-2 533
Solde après annuités, TFPB et maintenance	-2 410	5 146	3 879	3 919	3 256	3 758	4 547	4 638	5 203	5 511	5 585
Frais de personnel (y compris régie)	122	-2 650	-2 868	-2 905	-2 943	-2 981	-2 908	-2 911	-2 913	-3 017	-3 070
- Correction régie d'entretien	-1 277	124	102	104	106	108	110	113	115	117	120
Frais de gestion	-154	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300
Cotisation CGLS	-203	-140	-92	-94	-193	-165	-167	-170	-172	-174	-177
Autres charges et intérêts des autres emprunts	-121	-257	0	-3	-4	-5	-4	-2	-1	0	0
Coût des impayés	-600	-211	-264	-268	-264	-226	-229	-240	-253	-262	-272
Charges non récupérées / logements vacants	317	-563	-475	-365	-434	-448	-361	-285	-227	-215	-217
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	0	149	-1 018	-912	-1 776	-1 259	-312	-157	452	660	669
<i>en % des loyers</i>											
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance											
Eléments exceptionnels d'autofinancement	-163	139	582	470	225	244	264	273	271	269	268
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	154	288	-436	-442	-1 551	-1 015	-48	116	723	929	937
<i>en % des produits des activités et financiers</i>											

POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison	0	-723	-454	-1 850	-851	-1 347	-802	24	1 478	2 523	3 460
Autofinancement net HLM	0	289	-435	-441	-1 551	-1 014	-49	117	721	929	936
Affectation à la PGE	0	0	-1 200	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.	0	0	259	671	1 076	1 579	1 005	1 505	530	150	0
Fonds propres investis sur travaux	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur démolitions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur interventions foyers	0	0	0	788	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emp. non locatifs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier	0	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Variation des ACNE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison	-723	-454	-1 850	-851	-1 346	-801	135	1 737	2 968	4 027	4 943
Provision pour gros entretien	0	0	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
Dépôts de Garantie	747	747	746	742	737	724	717	713	710	709	709
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (livraison)	24	293	96	1 091	591	1 123	2 052	3 650	4 878	5 936	6 852

ANNEXES

Annexe 2D Impact des mesures patrimoniales

Impacts des constructions neuves

Evolution du patrimoine	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Livraisons			34	6	28	166	44	74	74	66	50
- Ventes et Démolitions			0	0	0	0	0	0	0	0	0
Patrimoine logts et equip logts au 31/12	4 222	4 256	4 262	4 290	4 456	4 500	4 574	4 648	4 714	4 764	4 814
<i>En milliers d'Euros courants</i>											
Loyers patrimoine de référence	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effets des cessions et démolitions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des travaux immobilisés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes	87	180	253	673	1 295	1 295	1 526	1 940	2 376	2 701	2 988
Loyers théoriques logements	0	87	180	253	673	1 295	1 526	1 940	2 376	2 701	2 988
Perte de loyers / logements vacants	0	-3	-5	-7	-20	-39	-46	-58	-71	-81	-90
Loyers quittancés logements	0	84	175	246	653	1 256	1 480	1 882	2 305	2 620	2 898
Redevances Foyers (hors interventions foyers)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des interventions foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total loyers	0	84	175	246	653	1 256	1 480	1 882	2 305	2 620	2 898
Total des produits courants	0	84	175	246	653	1 256	1 480	1 882	2 305	2 620	2 898
Annuités des opérations nouvelles logements	0	-119	-154	-285	-851	-1 023	-1 294	-1 566	-1 814	-2 034	-2 284
Annuités des interventions foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	0	-119	-154	-285	-851	-1 023	-1 294	-1 566	-1 814	-2 034	-2 284
Taxe foncière	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maintenance totale (y compris régie)	0	-10	-11	-24	-70	-94	-111	-156	-242	-261	-310
Solde après annuités, TFPB et maintenance	0	84	46	81	344	335	363	477	583	564	603
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	0	84	46	81	344	335	363	477	583	564	603
Eléments exceptionnels d'autofinancement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	0	84	46	81	344	335	363	477	583	564	603
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison	0	-208	-288	-795	-2 927	-3 068	-3 502	-3 827	-3 865	-3 679	-3 679
Autofinancement net HLM	85	46	80	344	335	364	476	583	563	604	604
Fonds propres investis sur travaux	-293	-126	-587	-2 476	-476	-788	-921	-621	-377	-382	-382
Fonds propres investis sur interventions foyers	-208	-288	-795	-2 927	-3 068	-3 502	-3 827	-3 865	-3 679	-3 679	-3 457
Provision pour gros entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépôts de Garantie	13	15	27	80	100	131	162	189	210	231	231
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (livraison)	0	-195	-273	-768	-2 847	-2 968	-3 371	-3 665	-3 676	-3 469	-3 226

Impacts des réhabilitations

Evolution du patrimoine	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Livraisons											
- Ventes et Démolitions											
Patrimoine logts et equip logts au 31/12	4 222	4 222	4 222	4 222	4 222	4 222	4 222	4 222	4 222	4 222	4 222
<i>En milliers d'Euros courants</i>											
Loyers patrimoine de référence	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effets des cessions et démolitions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des travaux immobilisés	0	0	0	5	6	38	67	85	99	118	132
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers théoriques logements	0	0	0	5	6	38	67	85	99	118	132
Perte de loyers / logements vacants	0	0	0	0	0	-6	-14	-15	-12	-11	-12
Loyers quittancés logements	0	0	0	5	6	32	53	70	87	107	120
Redevances Foyers (hors interventions foyers)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des interventions foyers	0	0	2	3	6	6	9	12	15	18	21
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total loyers	0	0	2	8	12	38	62	82	102	125	141
Total des produits courants	0	0	2	8	12	38	62	82	102	125	141
Annuités des travaux immobilisés logements	0	-7	-23	-53	-66	-240	-533	-541	-746	-821	-821
Annuités des opérations nouvelles logements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des interventions foyers	0	0	0	-12	-14	-18	-18	-23	-28	-33	-38
Total annuités emprunts locatifs	0	0	-7	-67	-84	-258	-556	-569	-779	-859	-859
Taxe foncière	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maintenance totale (y compris régie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Solde après annuités, TFPB et maintenance	0	0	-5	-27	-55	-46	-196	-474	-467	-654	-718
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	0	0	-5	-27	-55	-46	-196	-474	-467	-654	-718
Eléments exceptionnels d'autofinancement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	0	0	-5	-27	-55	-46	-196	-474	-467	-654	-718
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison	0	-1 040	-2 211	-3 541	-5 091	-7 725	-13 364	-16 419	-18 956	-20 785	-20 785
Autofinancement net HLM	0	-5	-27	-55	-46	-46	-196	-474	-467	-654	-717
Fonds propres investis sur travaux	-1 039	-1 018	-1 276	-1 443	-2 588	-5 382	-2 519	-2 007	-1 111	-1 614	-1 614
Fonds propres investis sur interventions foyers	-1	-148	-27	-80	100	131	162	189	210	231	231
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison	-1 040	-2 211	-3 541	-5 091	-7 725	-13 364	-16 419	-18 956	-20 785	-23 181	-23 181
Provision pour gros entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dépôts de Garantie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (livraison)	0	-1 040	-2 211	-3 541	-5 091	-7 725	-13 364	-16 419	-18 956	-20 785	-23 181

Impacts des démolitions

Evolution du patrimoine	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Livraisons		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Ventes et Démolitions		-5	-228	-16	-4	-129	-54	-64	0	0	0
Patrimoine logts et equip logts au 31/12	4 222	4 217	3 989	3 973	3 969	3 840	3 786	3 722	3 722	3 722	3 722
<i>En milliers d'Euros courants</i>											
Loyers patrimoine de référence	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effets des cessions et démolitions	-1	-402	-847	-860	-984	-1 434	-1 676	-1 754	-1 775	-1 796	-1 796
Impact des travaux immobilisés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers théoriques logements	0	-1	-402	-847	-860	-984	-1 434	-1 676	-1 754	-1 775	-1 796
Perte de loyers / logements vacants	0	1	401	811	825	926	987	1 202	1 220	1 235	1 249
Loyers quittancés logements	0	0	-1	-36	-35	-58	-447	-474	-534	-540	-547
Total loyers	0	0	-1	-36	-35	-58	-447	-474	-534	-540	-547
Total des produits courants	0	0	-1	-36	-35	-58	-447	-474	-534	-540	-547
Annuités patrimoine de référence	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effets des cessions et démolitions logements	0	0	0	0	75	76	78	78	79	80	82
Total annuités emprunts locatifs	0	0	0	0	75	76	78	78	79	80	82
Taxe foncière	0	0	3	160	166	172	275	320	385	394	404
Maintenance totale (y compris régie)	0	0	3	143	148	152	237	276	323	328	333
Solde après annuités, TFPB et maintenance	0	0	5	267	354	342	143	200	253	262	272
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	0	0	5	267	354	342	143	200	253	262	272
Eléments exceptionnels d'autofinancement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	0	0	5	267	354	342	143	200	253	262	272
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison	0	-38	-1 969	-1 860	-1 530	-2 797	-3 031	-3 267	-3 015	-2 753	-2 482
Autofinancement net HLM	0	-5	-267	-354	-343	-143	-200	-252	-262	-271	-271

ANNEXES

Annexe 2E

Impact consolidé des mesures patrimoniales

Evolution du patrimoine	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Livraisons		34	6	28	166	44	74	74	66	50	50
- Ventes et Démolitions		-5	-228	-16	-4	-129	-54	-64	0	0	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	4 222	4 251	4 029	4 041	4 203	4 118	4 138	4 148	4 214	4 264	4 314
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>En milliers d'Euros courants</i>	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Loyers patrimoine de référence		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effets des cessions et démolitions		-1	-402	-847	-860	-984	-1 434	-1 676	-1 754	-1 775	-1 796
Impact des travaux immobilisés		0	0	5	6	38	67	85	99	118	132
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		87	180	253	673	1 295	1 526	1 940	2 376	2 701	2 988
Loyers théoriques logements		86	-222	-589	-181	349	159	349	721	1 044	1 324
Perte de loyers / logements vacants		-2	396	804	805	881	927	1 129	1 137	1 143	1 147
Loyers quittancés logements		84	174	215	624	1 230	1 086	1 478	1 858	2 187	2 471
Redevances foyers (hors interventions foyers)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des interventions foyers		0	2	3	6	6	9	12	15	18	21
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total loyers		84	176	218	630	1 236	1 095	1 490	1 873	2 205	2 492
Production immobilisée		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits et marges sur autres activités		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total des produits courants		84	176	218	630	1 236	1 095	1 490	1 873	2 205	2 492
Annuités patrimoine de référence		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effets des cessions et démolitions logements		0	0	0	75	76	78	78	79	80	82
Annuités des travaux immobilisés logements		0	-7	-23	-53	-66	-240	-533	-541	-746	-821
Annuités des opérations nouvelles logements		0	-119	-154	-285	-851	-1 023	-1 294	-1 566	-1 814	-2 034
Annuités des interventions foyers		0	0	-12	-14	-18	-18	-23	-28	-33	-38
Total annuités emprunts locatifs		0	-126	-189	-277	-859	-1 203	-1 772	-2 056	-2 513	-2 811
Taxe foncière		0	3	160	166	172	275	320	385	394	404
Maintenance totale (y compris régie)		0	-7	132	124	82	143	165	167	86	72
Solde après annuités, TFPB et maintenance		84	46	321	643	631	310	203	369	172	157
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM		84	46	321	643	631	310	203	369	172	157
Eléments exceptionnels d'autofinancement		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL		84	46	321	643	631	310	203	369	172	157
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison		0	-1 286	-4 468	-6 196	-9 548	-13 590	-19 897	-23 513	-25 836	-27 217
Autofinancement net HLM		85	46	320	642	632	311	202	368	171	158
Affectation à la PGE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Besoins de fonds gratuits sur travaux		-1 039	-1 018	-1 276	-1 443	-2 588	-5 382	-2 519	-2 007	-1 111	-1 614
Besoins de fonds gratuits sur démolitions		-38	-1 936	-158	-24	-1 610	-377	-436	0	0	0
Besoins de fonds gratuits sur opérations nouvelles		-293	-126	-587	-2 476	-476	-798	-801	-621	-377	-382
Fonds propres investis sur interventions foyers		-1	-148	-27	-51	0	-61	-62	-63	-64	-65
Remboursements en capital emp. non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation des ACNE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison		-1 286	-4 468	-6 196	-9 548	-13 590	-19 897	-23 513	-25 836	-27 217	-29 120
Provision pour gros entretien		13	-52	-43	10	-10	7	23	50	71	92
Dépôts de Garantie		-1 273	-4 520	-6 239	-9 538	-13 600	-19 890	-23 490	-25 786	-27 146	-29 028
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (livraison)		-1 273	-4 266	-4 554	-6 813	-9 423	-14 826	-17 052	-18 949	-20 296	-22 311

ANNEXES

Annexe 2F
Simulation après impact patrimonial

Evolution du patrimoine	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Livraisons		34	6	28	166	44	74	74	66	50	50
- Ventes et Démolitions		-5	-228	-16	-4	-129	-54	-64	0	0	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	4 222	4 251	4 029	4 041	4 203	4 118	4 138	4 148	4 214	4 264	4 314
<i>En milliers d'€uros courants</i>											
Loyers patrimoine de référence	14 080	14 187	14 247	14 472	14 695	14 914	15 130	15 344	15 555	15 763	15 968
Effets des cessions et démolitions		-1	-402	-847	-860	-984	-1 434	-1 676	-1 754	-1 775	-1 796
Impact des travaux immobilisés		0	0	5	6	38	67	85	99	118	132
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		87	180	253	673	1 295	1 526	1 940	2 376	2 701	2 988
Loyers théoriques logements	14 080	14 273	14 025	13 883	14 514	15 263	15 289	15 693	16 276	16 807	17 292
Perte de loyers / logements vacants	-1 566	-1 807	-1 526	-1 281	-1 508	-1 560	-1 283	-1 044	-863	-826	-834
Loyers quittancés logements	12 514	12 466	12 499	12 602	13 006	13 703	14 006	14 649	15 413	15 981	16 458
Redevances foyers (hors interventions foyers)	851	851	803	811	819	827	836	844	852	861	869
Impact des interventions foyers		0	2	3	6	6	9	12	15	18	21
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	360	359	-112	-126	-613	394	395	395	396	396	397
Production immobilisée	13	14	37	179	164	142	122	118	85	82	73
Autres produits et marges sur autres activités	74	59	51	83	115	115	99	51	51	51	51
Produits financiers	7	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Total des produits courants	13 819	13 751	13 282	13 554	13 499	15 189	15 469	16 071	16 814	17 391	17 871
Annuités patrimoine de référence	-3 429	-3 384	-3 361	-3 332	-3 314	-3 289	-3 237	-3 235	-3 232	-3 060	-3 055
Effets des cessions et démolitions logements		0	0	0	75	76	78	78	79	80	82
Annuités des travaux immobilisés logements		0	-7	-23	-53	-66	-240	-533	-541	-746	-821
Annuités des interventions foyers		0	0	-12	-14	-18	-18	-23	-28	-33	-38
Total annuités emprunts locatifs	-3 429	-3 384	-3 487	-3 521	-3 591	-4 148	-4 440	-5 007	-5 288	-5 573	-5 866
Taxe foncière	-3 012	-3 240	-3 359	-3 286	-3 366	-3 449	-3 436	-3 484	-3 514	-3 602	-3 692
Maintenance totale (y compris régie)	-2 418	-1 896	-2 507	-2 591	-2 720	-3 198	-2 735	-2 722	-2 427	-2 511	-2 553
Solde après annuités, TFPB et maintenance	4 960	5 231	3 929	4 156	3 822	4 394	4 858	4 858	5 585	5 705	5 760
Frais de personnel (y compris régie)	-2 410	-2 650	-2 868	-2 905	-2 943	-2 981	-3 020	-3 059	-3 099	-3 139	-3 180
- Correction régie d'entretien	122	124	102	104	106	108	110	113	115	117	120
Frais de gestion	-1 277	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300
Cotisation CGLLS	-154	-140	-92	-94	-193	-165	-167	-170	-172	-174	-177
Autres charges et intérêts des autres emprunts	-203	-257	0	-3	-4	-5	-4	-2	-1	0	0
Coût des impayés	-121	-211	-264	-266	-264	-299	-305	-318	-334	-345	-355
Charges non récupérées / logements vacants	-600	-563	-475	-399	-470	-486	-399	-325	-269	-257	-260
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	317	234	-968	-707	-1 246	-734	-227	-203	525	607	608
<i>en % des loyers</i>	2,3%	1,7%	-7,3%	-5,3%	-9,4%	-4,9%	-1,5%	-1,3%	3,1%	3,5%	3,4%
<i>Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance</i>	-11,1%	-12,7%	-10,9%	-9,2%	-10,4%	-10,2%	-8,4%	-6,7%	-5,3%	-4,9%	-4,8%
Eléments exceptionnels d'autofinancement	-163	139	582	470	225	244	264	273	271	269	268
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	154	373	-386	-237	-1 021	-490	37	70	796	876	876
<i>en % des produits des activités et financiers</i>	1,10%	2,70%	-2,90%	-1,80%	-7,70%	-3,30%	0,20%	0,40%	4,80%	5,10%	4,90%
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison		-723	-1 740	-6 573	-8 876	-13 911	-19 093	-25 695	-29 465	-31 380	-32 077
Autofinancement net HLM		374	-385	-235	-1 021	-488	36	68	796	875	876
Affectation à la PGE		0	-1 200	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur travaux		-1 039	-1 018	-1 276	-1 443	-2 588	-5 382	-2 519	-2 007	-1 111	-1 614
Fonds propres investis sur démolitions		-38	-1 936	-158	-24	-1 610	-377	-436	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		-293	-126	-587	-2 476	-476	-798	-801	-621	-377	-382
Fonds propres investis sur interventions foyers		-1	-148	-27	-51	0	-61	-62	-63	-64	-65
Remboursements en capital emp. non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier		-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Variation des ACNE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison	-723	-1 740	-6 573	-8 876	-13 911	-19 093	-25 695	-29 465	-31 380	-32 077	-33 282
Dépôts de Garantie	747	760	695	704	757	737	754	770	797	818	839
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (livraison)	24	-980	-4 678	-6 972	-11 954	-17 156	-23 741	-27 495	-29 383	-30 059	-31 243

ANNEXES

Annexe 2G

Simulation après mesures internes et mesures patrimoniales

Evolution du patrimoine	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Livraisons		34	6	28	166	44	74	74	66	50	50
- Ventes et Démolitions		-5	-232	-70	-22	-175	-75	-82	-11	-3	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	4 222	4 251	4 025	3 983	4 127	3 996	3 995	3 987	4 042	4 089	4 139
<i>En milliers d'€uros courants</i>											
Loyers patrimoine de référence	14 080	14 187	14 247	14 472	14 695	14 914	15 130	15 344	15 555	15 763	15 968
Effets des cessions et démolitions		-1	-409	-901	-958	-1 256	-1 788	-2 092	-2 209	-2 249	-2 276
Impact des travaux immobilisés		0	0	5	6	38	67	85	99	118	132
Loyers théoriques logements	14 080	14 273	14 018	13 829	14 416	14 991	14 935	15 277	15 821	16 333	16 812
Perte de loyers / logements vacants	-1 566	-1 807	-1 526	-1 173	-1 398	-1 442	-1 161	-920	-736	-696	-703
Loyers quittancés logements	12 514	12 466	12 492	12 656	13 018	13 549	13 774	14 357	15 085	15 637	16 109
Redevances foyers (hors interventions foyers)	851	851	803	811	819	827	836	844	852	861	869
Impact des interventions foyers		0	2	3	6	6	9	12	15	18	21
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	360	359	-112	-126	-613	394	395	395	396	396	397
Total loyers	13 725	13 676	13 185	13 344	13 230	14 776	15 014	15 608	16 348	16 912	17 396
Production immobilisée	13	14	37	179	164	142	122	118	85	82	73
Autres produits et marges sur autres activités	74	59	51	83	115	115	99	51	51	51	51
Produits financiers	7	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Total des produits courants	13 819	13 751	13 275	13 608	13 511	15 035	15 237	15 779	16 486	17 047	17 522
Annuités patrimoine de référence	-3 429	-3 384	-3 361	-3 332	-3 314	-3 289	-3 237	-3 235	-3 232	-3 060	-3 055
Effets des cessions et démolitions logements		0	3	16	102	157	159	159	159	143	143
Annuités des travaux immobilisés logements		0	-7	-23	-53	-66	-533	-541	-541	-746	-821
Annuités des opérations nouvelles logements		0	-119	-154	-285	-851	-1 023	-1 294	-1 566	-1 814	-2 034
Annuités des interventions foyers		0	0	-6	-8	-12	-12	-17	-22	-27	-32
Total annuités emprunts locatifs	-3 429	-3 384	-3 484	-3 499	-3 558	-4 061	-4 353	-4 920	-5 202	-5 504	-5 799
Taxe foncière	-3 012	-3 240	-3 359	-3 283	-3 348	-3 410	-3 347	-3 366	-3 371	-3 441	-3 523
Maintenance totale (y compris régie)	-2 418	-1 896	-2 507	-2 588	-2 709	-3 176	-2 683	-2 655	-2 348	-2 424	-2 462
Solde après annuités, TFPB et maintenance	4 960	5 231	3 925	4 238	3 896	4 388	4 854	4 838	5 565	5 678	5 738
Frais de personnel (y compris régie)	-2 410	-2 650	-2 868	-2 905	-2 943	-2 981	-2 908	-2 911	-2 913	-3 017	-3 070
- Correction régie d'entretien	122	124	102	104	106	108	110	113	115	117	120
Frais de gestion	-1 277	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300
Cotisation CGLLS	-154	-140	-92	-94	-193	-165	-167	-170	-172	-174	-177
Autres charges et intérêts des autres emprunts	-203	-257	0	-3	-4	-5	-4	-2	-1	0	0
Coût des impayés	-121	-211	-264	-267	-265	-222	-225	-234	-245	-254	-261
Charges non récupérées / logements vacants	-600	-563	-475	-365	-435	-449	-362	-286	-229	-217	-219
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	317	234	-972	-592	-1 138	-626	-2	48	820	833	831
<i>en % des loyers</i>	<i>2,3%</i>	<i>1,7%</i>	<i>-7,4%</i>	<i>-4,4%</i>	<i>-8,6%</i>	<i>-4,2%</i>	<i>0,0%</i>	<i>0,3%</i>	<i>5,0%</i>	<i>4,9%</i>	<i>4,8%</i>
<i>Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance</i>	<i>-11,1%</i>	<i>-12,7%</i>	<i>-10,9%</i>	<i>-8,5%</i>	<i>-9,7%</i>	<i>-9,6%</i>	<i>-7,8%</i>	<i>-6,0%</i>	<i>-4,7%</i>	<i>-4,3%</i>	<i>-4,2%</i>
Eléments exceptionnels d'autofinancement	-163	139	582	470	225	244	264	273	271	269	268
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	154	373	-390	-122	-913	-382	262	321	1 091	1 102	1 099
<i>en % des produits des activités et financiers</i>	<i>1,10%</i>	<i>2,70%</i>	<i>-2,90%</i>	<i>-0,90%</i>	<i>-6,70%</i>	<i>-2,50%</i>	<i>1,00%</i>	<i>1,10%</i>	<i>5,50%</i>	<i>5,70%</i>	<i>5,60%</i>
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison		-723	-1 741	-6 320	-7 051	-10 902	-14 399	-19 770	-21 782	-22 872	-23 192
Autofinancement net HLM		373	-390	-122	-913	-382	262	321	1 091	1 102	1 099
Affectation à la PGE		0	-1 200	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.		0	259	671	1 076	1 579	1 005	1 505	530	150	0
Fonds propres investis sur travaux		-1 039	-1 018	-1 276	-1 443	-2 588	-5 382	-2 519	-2 007	-1 111	-1 614
Fonds propres investis sur démolitions		-38	-1 936	-158	-24	-1 610	-377	-436	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		-293	-126	-587	-2 476	-476	-798	-801	-621	-377	-382
Fonds propres investis sur interventions foyers		-1	-148	761	-51	0	-61	-62	-63	-64	-65
Remboursements en capital emp. non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier		-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Variation des ACNE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison	-723	-1 741	-6 320	-7 051	-10 902	-14 399	-19 770	-21 782	-22 872	-23 192	-24 174
Provision pour gros entretien	0	0	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
Dépôts de Garantie	747	760	694	699	747	713	724	736	760	780	801
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (livraison)	24	-981	-4 426	-5 152	-8 955	-12 486	-17 846	-19 846	-20 912	-21 212	-22 173

ANNEXES

Annexe 2H

Simulations après mesures internes, mesures patrimoniales et aides externes

Evolution du patrimoine	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Livraisons		34	6	28	166	44	74	74	66	50	50
- Ventes et Démolitions		-5	-232	-70	-22	-175	-75	-82	-11	-3	0
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	4 222	4 251	4 025	3 983	4 127	3 996	3 995	3 987	4 042	4 089	4 139
<i>En milliers d'euros courants</i>											
Loyers patrimoine de référence	14 080	14 187	14 247	14 472	14 695	14 914	15 130	15 344	15 555	15 763	15 968
Effets des cessions et démolitions		-1	-409	-901	-958	-1 256	-1 788	-2 092	-2 209	-2 249	-2 276
Impact des travaux immobilisés		0	0	5	6	38	67	85	99	118	132
Loyers opérations nouvelles avec lots annexes		87	180	253	673	1 295	1 526	1 940	2 376	2 701	2 988
Loyers théoriques logements	14 080	14 273	14 018	13 829	14 416	14 991	14 935	15 277	15 821	16 333	16 812
Perte de loyers / logements vacants	-1 566	-1 807	-1 526	-1 173	-1 398	-1 442	-1 161	-920	-736	-696	-703
Loyers quittancés logements	12 514	12 466	12 492	12 656	13 018	13 549	13 774	14 357	15 085	15 637	16 109
Redevances foyers (hors interventions foyers)	851	851	803	811	819	827	836	844	852	861	869
Impact des interventions foyers		0	2	3	6	6	9	12	15	18	21
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	360	359	-112	-126	-613	394	395	395	396	396	397
Total loyers	13 725	13 676	13 185	13 344	13 230	14 776	15 014	15 608	16 348	16 912	17 396
Production immobilisée	13	14	37	179	164	142	122	118	85	82	73
Autres produits et marges sur autres activités	74	59	51	83	115	115	99	51	51	51	51
Produits financiers	7	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Total des produits courants	13 819	13 751	13 275	13 608	13 511	15 035	15 237	15 779	16 486	17 047	17 522
Annuités patrimoine de référence	-3 429	-3 384	-3 361	-3 332	-3 314	-3 289	-3 237	-3 235	-3 232	-3 060	-3 055
Effets des cessions et démolitions logements		0	3	16	102	157	159	159	159	143	143
Annuités des travaux immobilisés logements		0	-7	-23	-53	-66	-240	-533	-541	-746	-821
Annuités des opérations nouvelles logements		0	-119	-154	-285	-851	-1 023	-1 294	-1 566	-1 814	-2 034
Annuités des interventions foyers		0	0	-6	-8	-12	-12	-17	-22	-27	-32
Total annuités emprunts locatifs	-3 429	-3 384	-3 484	-3 499	-3 558	-4 061	-4 353	-4 920	-5 202	-5 504	-5 799
Taxe foncière	-3 012	-3 240	-3 359	-3 283	-3 348	-3 410	-3 347	-3 366	-3 371	-3 441	-3 523
Maintenance totale (y compris régie)	-2 418	-1 896	-2 507	-2 588	-2 709	-3 176	-2 683	-2 655	-2 348	-2 424	-2 462
Solde après annuités, TFPB et maintenance	4 960	5 231	3 925	4 238	3 896	4 388	4 854	4 838	5 565	5 678	5 738
Frais de personnel (y compris régie)	-2 410	-2 650	-2 868	-2 905	-2 943	-2 981	-2 908	-2 911	-2 913	-3 017	-3 070
- Correction régie d'entretien	122	124	102	104	106	108	110	113	115	117	120
Frais de gestion	-1 277	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300
Cotisation CGLLS	-154	-140	-92	-94	-193	-165	-167	-170	-172	-174	-177
Autres charges et intérêts des autres emprunts	-203	-257	0	-3	-4	-5	-4	-2	-1	0	0
Coût des impayés	-121	-211	-264	-267	-265	-222	-225	-234	-245	-254	-261
Charges non récupérées / logements vacants	-600	-563	-475	-365	-435	-449	-362	-286	-229	-217	-219
AUTOFINANCEMENT COURANT HLM	317	234	-972	-592	-1 138	-626	-2	48	820	833	831
en % des loyers	2,3%	1,7%	-7,4%	-4,4%	-8,6%	-4,2%	0,0%	0,3%	5,0%	4,9%	4,8%
Taux moyen de pertes de loyers dues à la vacance	-11,1%	-12,7%	-10,5%	-8,5%	-9,7%	-9,6%	-7,8%	-6,0%	-4,7%	-4,3%	-4,2%
Éléments exceptionnels d'autofinancement	-163	139	582	470	225	244	264	273	271	269	268
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL	154	373	-390	-122	-913	-382	262	321	1 091	1 102	1 099
en % des produits des activités et financiers	1,10%	2,70%	-2,90%	-0,90%	-6,70%	-2,50%	1,00%	1,10%	5,50%	5,70%	5,60%
POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison		-723	-1 191	-3 343	-1 990	-2 236	-1 453	-1 728	-1 144	-153	-473
Autofinancement net HLM		373	-390	-122	-913	-382	262	321	1 091	1 102	1 099
Affectation à la PGE		0	-1 200	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.		0	259	671	1 076	1 579	1 005	1 505	530	150	0
Fonds propres investis sur travaux		-1 039	-1 018	-1 276	-1 443	-2 588	-5 382	-2 519	-2 007	-1 111	-1 614
Fonds propres investis sur démolitions		-38	-1 936	-158	-24	-1 610	-377	-436	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles		-293	-126	-587	-2 476	-476	-798	-801	-621	-377	-382
Fonds propres investis sur interventions foyers		-1	-148	761	-51	0	-61	-62	-63	-64	-65
Remboursements en capital emp. non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier		-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20
Variation des ACNE		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aide du Conseil Départemental		51	388	27	21	70	358	115	0		
Aide du Conseil Régional		42	27	84	273	45	96	90	0		
Aide de la CDA de Grand Périgueux		388	12	968	1 363	1 833	2 071	946	1 040		
Aides des Communes rattachées à Grand Périgueux		69	0	506	947	1 333	1 571	446	540		
Aide de la CGLLS		0	2 000	500	1 000	1 000	1 000	1 000	500		
POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison	-723	-1 191	-3 343	-1 990	-2 236	-1 453	-1 728	-1 144	-153	-473	-1 455
Provision pour gros entretien	0	0	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
Dépôts de Garantie	747	760	694	699	747	713	724	736	760	780	801
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (livraison)	24	-431	-1 449	-91	-289	460	196	792	1 807	1 507	546

ANNEXES

Annexes A3

Besoins de financement des mesures patrimoniales en k€ constants

Synthèse	Total 2017-2026	%(2017-2026)	Total 2017-2024	%(2017-2024)
Logements	2 322		1 987	
Coût de revient	115 803 k€	100,0%	98 359 k€	100,0%
Etat	2 067 k€	1,8%	1 742 k€	1,8%
ANRU	4 988 k€	4,3%	4 988 k€	5,1%
subventions communes	4 976 k€	4,3%	4 354 k€	4,4%
Subvention GP	7 237 k€	6,2%	6 115 k€	6,2%
subvention CD	1 028 k€	0,9%	1 028 k€	1,0%
subvention CR	657 k€	0,6%	657 k€	0,7%
Subvention AL	72 k€	0,1%	72 k€	0,1%
Autres subventions	711 k€	0,6%	711 k€	0,7%
Total Emprunts	77 850 k€	67,2%	63 824 k€	64,9%
FP	16 222 k€	14,0%	14 873 k€	15,1%
* Besoins de fonds gratuits (Coûts hors emprunts et hors aides Etat et ANRU)	30 121 k€	26,0%	27 028 k€	27,5%

Programme d'opérations nouvelles	Total 2017-2026	%(2017-2026)	Total 2017-2024	%(2017-2024)
Logements	592		492	
Coût de revient	71 820 k€	100,0%	59 320 k€	100,0%
Etat	2 067 k€	2,9%	1 742 k€	2,9%
ANRU	201 k€	0,3%	201 k€	0,3%
Subvention communes	1 230 k€	1,7%	1 080 k€	1,8%
Subvention GP	1 114 k€	1,6%	964 k€	1,6%
subventionCD	173 k€	0,2%	173 k€	0,3%
subvention CR	426 k€	0,6%	426 k€	0,7%
Subvention AL	0 k€	0,0%	0 k€	0,0%
Autres subventions	226 k€	0,3%	226 k€	0,4%
Emprunts	62 532 k€	87,1%	51 032 k€	86,0%
FP	3 857 k€	5,4%	3 482 k€	5,9%
* Besoins de fonds gratuits (Coûts hors emprunts et hors aides Etat et ANRU)	6 799 k€	9,5%	6 124 k€	10,3%

Programme d'améliorations	Total 2017-2026	%(2017-2026)	Total 2017-2024	%(2017-2024)
Logements	1230		995	
Coût de revient	23 443 k€	100,0%	21 229 k€	100,0%
ETAT	0 k€	0,0%	0 k€	0,0%
ANRU	495 k€	2,1%	495 k€	2,3%
Subvention communes	2 923 k€	12,5%	2 451 k€	11,5%
Subvention GP	2 923 k€	12,5%	2 451 k€	11,5%
subventionCD	468 k€	2,0%	468 k€	2,2%
subvention CR	231 k€	1,0%	231 k€	1,1%
Subvention AL	72 k€	0,3%	72 k€	0,3%
Autres subventions	370 k€	1,6%	370 k€	1,7%
Emprunts	13 615 k€	58,1%	12 569 k€	59,2%
FP	2 346 k€	10,0%	2 123 k€	10,0%
* Besoins de fonds gratuits (Coûts hors emprunts et hors aides Etat et ANRU)	8 891 k€	37,9%	7 723 k€	36,4%

Programme de renouvellement de composants	Total 2017-2026	%(2017-2026)	Total 2017-2024	%(2017-2024)
Logements	0		0	
Coût de revient	11 848 k€	100,0%	9 118 k€	100%
Etat	0 k€	0,0%	0 k€	0%
ANRU	0 k€	0,0%	0 k€	0%
subvention GP	2 498 k€	21,1%	1 999 k€	22%
Autres subventions	115 k€	1,0%	115 k€	1%
Emprunts	1 703 k€	14,4%	223 k€	2%
FP	7 532 k€	63,6%	6 781 k€	74%
* Besoins de fonds gratuits (Coûts hors emprunts et hors aides Etat et ANRU)	10 030 k€	84,7%	8 780 k€	96%

Programme de démolition	Total 2017-2026	%(2017-2026)	Total 2017-2024	%(2017-2024)
Logements	500		500	
Coût de revient	8 692 k€	100,0%	8 692 k€	100,0%
Etat	0 k€	0,0%	0 k€	0,0%
ANRU	4 292 k€	49,4%	4 292 k€	49,4%
subvention communes	823 k€	9,5%	823 k€	9,5%
subvention GP	702 k€	8,1%	702 k€	8,1%
subvention CD	388 k€	4,5%	388 k€	4,5%
subvention CR	0 k€	0,0%	0 k€	0,0%
Emprunts	0 k€	0,0%	0 k€	0,0%
FP	2 487 k€	28,6%	2 487 k€	28,6%
* Besoins de fonds gratuits (Coûts hors emprunts et hors aides Etat et ANRU)	4 400 k€	50,6%	4 400 k€	50,6%

ANNEXES

Annexe 3A

Programme de Constructions Neuves

Avec aides externes prévisionnelles de Grand Périgueux et des Communes de la CDA

En k€ constants

Livraison	Nb de logts	Coût	ANRU	Etat	Subvention Collec. Loc	Subvention Commune	Subvention Grand Périgueux	Subvention Conseil Départemental	Subvention Conseil Régional	Subvention 1%	Autres subventions	Emprunts	FP
2017	34	4 076	-	134	205	53	59	51	42	-	76	3 573	88
2018	6	772	-	26	45	9	9	-	27	-	1	619	81
2019	28	4 415	-	266	227	74	42	27	84	-	1	3 561	360
2020	166	19 379	-	665	1 107	451	362	21	273	-	136	16 105	1 369
2021	44	5 428	67	85	226	101	101	25	-	-	-	4 811	240
2022	74	8 743	67	182	316	146	146	25	-	-	4	7 705	470
2023	74	8 743	67	182	316	146	146	25	-	-	3	7 706	470
2024	66	7 764	-	204	198	99	99	-	-	-	5	6 952	406
2025	50	6 250	-	163	150	75	75	-	-	-	-	5 750	188
2026	50	6 250	-	163	150	75	75	-	-	-	-	5 750	188
	592	71 820	201	2 067	2 940	1 230	1 114	173	426	-	226	62 532	3 857

Opérations nouvelles

Opération	Commune	Année de Livraison	Nombre de logements	Coût	Subvention ANRU	Subvention d'Etat	Subvention Collec. Loc	Subvention Commune	Subvention Grand Périgueux	Subvention Conseil Départemental	Subvention Conseil Régional	Subvention 1%	Autres subventions	Emprunts	Fonds propres	
CHAMPEVINEL 4 Lgts	CHAMPEVINEL	2017	4	592	0	13	59	41			6	12	0	0	494	26
RAYNAL-2 20 lgts	PERIGUEUX	2017	20	2119	0	95	54	12	12	30	0	0	68	1865	37	
CHATEAU L'VEQUE 10 lgts	CHATEAU L'VEQUE	2017	10	1365	0	26	92	47	15	30	0	0	8	1214	25	
LACOMBE 6 lgts	PERIGUEUX	2018	6	772	0	26	45	9	9	0	27	0	1	619	81	
MAZY 14 lgts	PERIGUEUX	2020	14	1538	0	52	105	21	21	21	42	0	2	1285	95	
CAMPNIAC-5 10 lgts	PERIGUEUX	2019	10	1787	0	200	75	15	15	15	30	0	0	1319	193	
LAVOISIER 8 lgts	PERIGUEUX	2019	8	1153	0	39	60	12	12	12	24	0	1	972	81	
COURSAC-2 10 lgts	COURSAC	2019	10	1475	0	27	92	47,475	15	15	30	0	0	1270	86	
SANILHAC 4 lgts	SANILHAC	2020	4	788	0	11	95	77	6		12	0	0	625	57	
SALTGOURDE 30 lgt	PERIGUEUX	2020	30	3478	0	98	192	45	57	0	90	0	94	2892	202	
ANTONNE APEI 25 lgts	ANTONNE	2020	25	2275	0	290	212	72,415	125	0	15	0	30	1701	42	
CHATEAU L'VEQUE-2 6 lgts	CHATEAU L'VEQUE	2020	6	637	0	37	63	22,5	22,5	0	18	0	0	530	7	
COMBE DES DAMES 8 lgts	CHAMPEVINEL	2020	8	1037	0	16	48	12	12	12	24	0	1	904	68	
CHAMPEVINEL VEFA 43 Lgts	CHAMPEVINEL	2020	43	4514	0	97	129	64,5	64,5				5	4109	176	
BASSILLAC 24 lgts	BASSILLAC	2020	24	3669	0	32	227	119	36		72	0	3	3175	232	
RIBOT SIEGFRIED	PERIGUEUX	2020	12	1443	0	32	36	18	18			0	1	884	490	
NPNRU CHAMIERIS 1	CHAMIERIS	2021	18	2178	67	0	148	62	62	24,5	0	0	0	1821	142	
BRILLE 30 lgts	PERIGUEUX	2022	30	3315	0	97	90	45	45			0	4	2893	231	
NPNRU CHAMIERIS 2	CHAMIERIS	2022	18	2178	67	0	148	62	62	24,5	0	0	0	1822	141	
PEY-HARRY 30 lgts	BOULAZAC	2023	30	3315	0	97	90	45	45			0	3	2894	231	
NPNRU CHAMIERIS 3	CHAMIERIS	2023	18	2178	67	0	148	62	62	24,5	0	0	0	1822	141	
POZZI 40 lgt	PERIGUEUX	2024	40	4514	0	119	120	60	60			0	5	3962	308	
TOTAL			388	46320	201	1404	2328	923,89	808	172,5	426	0	226	39072	3092	

Programme de Constructions Neuves

Opérations non identifiées

En k€ constants

Année de Livraison	Nombre de logements	Coût	Subvention d'Etat	Subvention Collec. Loc	Subvention Commune	Subvention Grand Périgueux	Emprunts	Fonds propres
2021	26	3250	84,5	78	39	39	2990	97,5
2022	26	3250	84,5	78	39	39	2990	97,5
2023	26	3250	84,5	78	39	39	2990	97,5
2024	26	3250	84,5	78	39	39	2990	97,5
2025	50	6250	162,5	150	75	75	5750	187,5
2026	50	6250	162,5	150	75	75	5750	187,5
TOTAL	204	25500	663	612	306	306	23460	765

ANNEXES

Annexe 3B

Programme de Réhabilitation et renouvellement de composants

Avec aides externes prévisionnelles de Grand Périgueux et des Communes de la CDA

En K€ constants

Livraison	Nb de logts	Coût	ANRU	Etat	Subvention Coll.loc	Subvention communes	Subvention GP	Subvention Conseil Départemental	Subvention Conseil Régional	Subvention Action Logement	Autres subventions	Total emprunts	Fonds propres investis
2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	47	309	-	-	-	-	-	-	-	-	-	278	31
2019	40	739	-	-	120	60	60	-	-	-	-	545	74
2020	114	638	-	-	342	171	171	-	-	-	-	232	64
2021	215	4 759	82	-	922	461	461	45	45	72	72	3 045	476
2022	418	9 389	331	-	2 391	1 196	1 196	333	96	-	154	5 144	940
2023	60	1 424	82	-	733	367	367	90	90	-	144	143	142
2024	101	3 971	-	-	393	197	197	-	-	-	-	3 182	396
2025	105	534	-	-	315	158	158	-	-	-	-	165	54
2026	130	1 680	-	-	630	315	315	-	-	-	-	881	169
2017-2025	1 230	23 443	495	-	5 846	2 923	2 923	468	231	72	370	13 615	2 346

Programme de réhabilitation

Nom du groupe	Commune	Année de MES	Nombre de logements	Prix de revient de l'opération	Subvention ANRU	Subvention Etat	Subvention Coll.loc	Subvention Commune	Subvention Grand Périgueux	Subvention Conseil Départemental	Subvention Conseil Régional	Subvention Action Logement	Autres subventions	Total emprunts	Fonds propres investis
11 RUE LACOMBE	PERIGUEUX	2018	47	309 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€			0	0	278 K€	31 K€
LE TOULON 3	PERIGUEUX	2019	40	739 K€	0 K€	0 K€	120 K€	60 K€	60 K€	60 K€		0	0	545 K€	74 K€
36 LOGTS RUE DU 34 ARTILLERIE	PERIGUEUX	2020	36	210 K€	0 K€	0 K€	108 K€	54 K€	54 K€	54 K€		0	0	81 K€	21 K€
20 LOGTS 27 RUE 34 ARTILLERIE	PERIGUEUX	2020	20	119 K€	0 K€	0 K€	60 K€	30 K€	30 K€	30 K€		0	0	47 K€	12 K€
16 FONTAINE DES MALADES	PERIGUEUX	2020	58	309 K€	0 K€	0 K€	174 K€	87 K€	87 K€	87 K€		0	0	104 K€	31 K€
LES MONDOUX	PERIGUEUX	2021	144	2 798 K€	0 K€	0 K€	432 K€	216 K€	216 K€	216 K€		0	0	2 087 K€	279 K€
RUE JEAN MACE	PERIGUEUX	2021	41	797 K€	0 K€	0 K€	123 K€	62 K€	62 K€	62 K€		0	0	594 K€	80 K€
134 LGTS CHAMIERIS	CHAMIERIS	2021	30	1 164 K€	82 K€	0 K€	367 K€	183 K€	183 K€	45 K€	45 K€	72 K€	72 K€	364 K€	117 K€
BAT D CHAMIERIS	CHAMIERIS	2022	64	2 368 K€	198 K€	0 K€	820 K€	410 K€	410 K€	96 K€	96 K€	0	154	767 K€	237 K€
BAT E BIS E TER CHAMIERIS	CHAMIERIS	2022	32	479 K€	18 K€	0 K€	199 K€	100 K€	100 K€	48 K€	48 K€	0	0	166 K€	48 K€
BAT F F BIS CHAMIERIS	CHAMIERIS	2022	126	2 366 K€	115 K€	0 K€	784 K€	392 K€	392 K€	189 K€	189 K€	0	0	1 041 K€	237 K€
RUE JEAN PAGES 300	PERIGUEUX	2022	16	264 K€	0 K€	0 K€	48 K€	24 K€	24 K€	24 K€		0	0	189 K€	27 K€
LE VIGNAUD / LES HAUTS D'AGORA	BOULAZAC	2022	180	3 912 K€	0 K€	0 K€	540 K€	270 K€	270 K€			0	0	2 981 K€	391 K€
BAT E CHAMIERIS	CHAMIERIS	2023	60	1 424 K€	82 K€	0 K€	733 K€	367 K€	367 K€	90 K€	90 K€	0 K€	144 K€	143 K€	142 K€
RUE RIBOT	PERIGUEUX	2024	12	617 K€	0 K€	0 K€	36 K€	18 K€	18 K€			0	0	520 K€	61 K€
RUE SIEGFRIED	PERIGUEUX	2024	59	3037	0	0	177 K€	88,5	88,5			0	0	2 557 K€	303
LAKANAL	PERIGUEUX	2024	30	317 K€	0 K€	0 K€	180 K€	90 K€	90 K€			0	0	105 K€	32 K€
LES JAURES	PERIGUEUX	2025	105	534 K€	0 K€	0 K€	315 K€	158 K€	158 K€			0	0	165 K€	54 K€
LE TOULON	PERIGUEUX	2026	50	924 K€	0 K€	0 K€	300 K€	150 K€	150 K€			0	0	531 K€	93 K€
P.S.R CHAMIERIS / JEAN MACE	CHAMIERIS	2026	50	201 K€	0 K€	0 K€	150 K€	75 K€	75 K€			0	0	31 K€	20 K€
LE TOULON 2	PERIGUEUX	2026	30	555 K€	0 K€	0 K€	180 K€	90 K€	90 K€			0	0	319 K€	56 K€
			1230	23 443 K€	495 K€	0 K€	5 846 K€	2 923 K€	2 923 K€	468 K€	231 K€	72 K€	370 K€	13 615 K€	2 346 K€

Programme de Renouvellements de composants

Année de MES	Prix de revient de l'opération	Subvention GP	autres subventions	Prêt	FP
2017	1039	250			789
2018	1311	250	115	223	723
2019	1047	250			797
2020	978	250			728
2021	960	250			710
2022	1261	250			1011
2023	1261	250			1011
2024	1261	250			1011
2025	1365	250		740	375
2026	1365	250		740	375

ANNEXES

Annexe 3C

Programme de Démolitions

En k€ constants

Livraison	Nb de logts	Coûts dont Remb des KRD	Subventions d'Etat	Subvention ANRU	Subventions Collec. Loc	Subvention Commune	Subvention Grand Périgueux	Subvention Conseil Départemental	Subvention Conseil Régional	Fonds propres
2017	5	38	-	-	12	6	6	-	-	26
2018	228	2 359	-	450	533	133	12	388	-	1 376
2019	16	154	-	-	12	6	6	-	-	142
2020	4	23	-	-	12	6	6	-	-	11
2021	129	4 295	-	2 772	762	381	381	-	-	761
2022	54	1 149	-	797	324	162	162	-	-	28
2023	64	674	-	273	258	129	129	-	-	143
2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2026	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	500	8 692	-	4 292	1 913	823	702	388	-	2 487

Nom du groupe	Nom de la tranche		Année	Nombre de logements	Coûts Démolition	Fonds propres	Subventions d'Etat	Subvention ANRU	Subventions Collec. Loc	Subvention Commune	Subvention Grand Périgueux	Subvention Conseil Départemental	Subvention Conseil Régional
RUE COMBE DES DAMES(PAVILLON)	Démolitions reconstruction	PERIGUEUX	2017	4	23	11			12	6	6		
CITE DE CAMPNIAC	Démolitions-Reconstruction	CAMPNIAC	2017	1	15	15							
RUE COMBE DES DAMES(PAVILLON)	Démolitions-Reconstruction	PERIGUEUX	2018	4	23	11			12	6	6		
4 PAV.RUE C.DES DAMES	Démolitions-Reconstruction	CHAMPEVINEL	2018	4	26	14			12	6	6		
SALTGOURDE	Démolitions-Reconstruction	PERIGUEUX	2018	220	2310	1351		450	509	121		388	
RUE RIBOT	Démolition	PERIGUEUX	2019	12	131	131							
RUE COMBE DES DAMES(PAVILLON)	Démolitions-Reconstruction	PERIGUEUX	2019	4	23	11			12	6	6		
RUE COMBE DES DAMES(PAVILLON)	Démolitions-Reconstruction	PERIGUEUX	2020	4	23	11			12	6	6		
RUE COMBE DES DAMES(PAVILLON)	Démolitions reconstruction	PERIGUEUX	2021	4	24	12			12	6	6		
CITE JEAN MOULIN CHAMIERES	tranche 1	CHAMIERES	2021	21	414	27		261	126	63	63		
RESIDENCE C	Démolition 104 logements	CHAMIERES	2021	104	3857	722		2511	624	312	312		
CITE JEAN MOULIN CHAMIERES	tranche 2	CHAMIERES	2022	22	433	28		273	132	66	66		
BAT E BIS E TER CHAMIERES / RESIDENCE ETER		CHAMIERES	2022	32	716	0		524	192	96	96		
RUE DU PR.POZZI	Démolitions-Reconstruction	PERIGUEUX	2023	42	241	115			126	63	63		
CITE JEAN MOULIN CHAMIERES	tranche 3	CHAMIERES	2023	22	433	28		273	132	66	66		
TOTAL				500	8692	2487		4292	1913	823.32	702		

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 21/12/2018

Reçu en préfecture le 21/12/2018

Affiché le



ID : 024-200040392-20181220-DD1932018-DE

Annexe 3d

Programme de Cessions

En k€ constants

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
RUE SIEGFRIED	nombre de logements			3								3
	Prix net de cession en K€			222	0	0	0	0	0	0	0	222
14 PAV. RUE C. DES DAMES	nombre de logements		2	2	2	2	2	2	2			14
	Prix net de cession en K€	0	104	104	104	104	104	104	104	0	0	728
RUE DES TEINTURIERS	nombre de logements				3	3	3	3	3	1		16
	Prix net de cession en K€	0	0	0	168	168	168	168	168	56	0	896
RUE EUGENE LE ROY	nombre de logements			3	3	3	3	2				14
	Prix net de cession en K€	0	0	132	132	132	132	88	0	0	0	616
GAY-LUSSAC 2	nombre de logements					3	3	3	3			12
	Prix net de cession en K€	0	0	0	0	92	117	117	117	0	0	443
RUE JULES FERRY	nombre de logements			3	3	3	3	3	3	2		20
	Prix net de cession en K€	0	0	76	141	141	141	141	141	94	0	875
RUE NOTRE DAME	nombre de logements					3	3					6
	Prix net de cession en K€	0	0	0	0	83	141	0	0	0	0	224
RUE SAINT FRONT	nombre de logements					3	3	3				9
	Prix net de cession en K€	0	0	0	0	7	126	126	0	0	0	259
RUE DOCTEUR CALMETTE	nombre de logements					1						1
	Prix net de cession en K€	0	0	0	0	66	0	0	0	0	0	66
78 RUE LOUIS BLANC	nombre de logements		1									1
	Prix net de cession en K€	0	54	0	0	0	0	0	0	0	0	54
RUE DE L'ACQUEDUC	nombre de logements			2								2
	Prix net de cession en K€	0	0	47	0	0	0	0	0	0	0	47
17 RUE CRONSTADT	nombre de logements				4							4
	Prix net de cession en K€	0	0	0	70	0	0	0	0	0	0	70
9, RUE DE L'UNION	nombre de logements					3						3
	Prix net de cession en K€	0	0	0	0	92	0	0	0	0	0	92
RUE DE TOURVILLE	nombre de logements					12						12
	Prix net de cession en K€	0	0	0	0	431	0	0	0	0	0	431
137 RTE DE LYON	nombre de logements				1							1
	Prix net de cession en K€	0	0	0	119	0	0	0	0	0	0	119
4 PLACE DU CODERC	nombre de logements				1	1	1	1				4
	Prix net de cession en K€	0	0	0	-80	76	76	76	0	0	0	148
260 ROUTE D'ANGOULEME	nombre de logements					1						1
	Prix net de cession en K€	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0	100
RUE PUEBLA	nombre de logements					8						8
	Prix net de cession en K€	0	0	0	0	87	0	0	0	0	0	87
RUE PAUL MAZY	nombre de logements			1								1
	Prix net de cession en K€	0	0	90	0	0	0	0	0	0	0	90
St Georges de Monclar	nombre de logements		1									1
	Prix net de cession en K€		100									100
Vente terrain NPNRU	nombre de logements							1				1
	Prix net de cession en K€							630				630
Terrain saltgourde ANRU 1	nombre de logements				1							1
	Prix net de cession en K€				405							405
vente Foyer	nombre de logements			40								40
	Prix net de cession en K€			765								765
Nombre total de logements vendus		0	4	54	18	46	21	18	11	3	0	175
Prix net de cession		0	258	1436	1059	1579	1005	1450	530	150	0	7467

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 21/12/2018

Reçu en préfecture le 21/12/2018

Affiché le



ID : 024-200040392-20181220-DD1932018-DE

Annexe 4

Tableau emploi ressources

2017-2024		
Ressources	%	Emplois
Mesures internes	39,7%	723 k€
vacances (dont liées aux actions patrimoniales payées)	18,0%	5 878 k€
frais de personnel	0,8%	2 029 k€
Cessions	19,7%	1 200 k€
		- 2 488 k€
		160 k€
		5 493 k€
		32 320 k€
Total aides collectivités locales	41,7%	3 595 k€
COMMUNES MEMBRES DE LA CDAGP		6 178 k€
GRAND PERIGUEUX		- 2 583 k€
CONSEIL DEPARTEMENTAL		18 908 k€
CONSEIL REGIONAL		17 685 k€
		1 223 k€
		9 367 k€
		4 579 k€
		4 788 k€
		450 k€
		0 k€
		450 k€
		- 153 k€
		37 660 k€
Total ressources	100%	37 660 k€
RLS au titre de la péréquation		2 029 k€
Total ressources avec RLS		39 689 k€
		1 876 k€
		39 689 k€

Annexe 5
Information rapprochement



Conseil d'Administration

SEANCE DU
26 SEPTEMBRE 2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt-six septembre, le Conseil d'Administration de GRAND PERIGUEUX HABITAT, OFFICE PUBLIC de L'HABITAT du GRAND PERIGUEUX s'est réuni Salle du Conseil, au Siège de l'Office sur convocation de Monsieur le Président de GRAND PERIGUEUX HABITAT.

ETAIENT PRESENTS :

M. AUZOU Jacques ; Mme BABOULENE Agnès ; Mme BORDES Mireille ; Mme BRUNAUD Agnès
Mme CLEMENT Marie-Aude ; M. DEPRADE Jean-Bernard ; Mme DORET Catherine
Mme FRISON-LEFEVRE Frédérique ; M. GERAUD Serge ; M. KHOLLER Didier : Représentant de l'Etat
M. LABOYE Michel ; M. LECOMTE Christian ; M. MENENDEZ Miguel ; M. MOSSION Laurent ;
M. PAPATANASIOS Franck ; M. PROTANO Pascal ; M. ROUSSARIE Jean-Pierre
Mme SPETTINAGEL Nadine ; M. SUDREAU Jean-Louis ; M. VALLAEYS Philippe ; Mme VARAILLON Jocelyne
M. FLORENT Vincent : Représentant du personnel

ETAIT REPRESENTE :

M. LEFEUVRE Serge par M. LABOYE Michel

ETAIT EXCUSEE :

Mme DARTENCET Elisabeth

Assistaient à la réunion :

Mme CHAROUSSET Agnès, Directrice Générale de GRAND PERIGUEUX HABITAT
M. SAGE Philippe, Directeur Général Adjoint de GRAND PERIGUEUX HABITAT
Mme ARQUET Audrey, Secrétaire de séance

Etait présent :

M. SORGE Arnaud, Directeur Général des Services de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux

1 - Délibération de principe portant sur la fusion de Grand Périgueux Habitat avec Dordogne Habitat et son rattachement à un Syndicat Mixte ;

La loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 et le projet de loi Elan, actuellement en débat parlementaire, met en œuvre une réorganisation des tissus des organismes HLM nécessitant leur regroupement.

A l'échelle locale, le rapprochement des deux Offices Publics de l'Habitat avait déjà fait l'objet de réflexion depuis plusieurs années, sans qu'aucun projet n'aboutisse.

Le contexte actuel, les difficultés financières de Grand Périgueux Habitat à court terme, et la volonté des pouvoirs politiques locaux, qui souhaitent disposer d'un outil habitat fort et garant des missions de service public, ont amené à reposer cette perspective de façon concrète.

Depuis un an, les collectivités de rattachement de Grand Périgueux Habitat et de Dordogne Habitat se sont accordées afin de s'assurer de l'opportunité de cette démarche et de trouver une solution permettant l'équilibre des représentations des territoires au sein de la gouvernance de cet opérateur habitat unique.

La création d'un Syndicat Mixte regroupant l'EPCI le Grand Périgueux et le Département de la Dordogne, et possiblement ouvert à d'autres EPCI, est proposée. Ce Syndicat Mixte constituerait le cadre de gouvernance de l'Office Public de l'Habitat fusionné.

Ainsi, Grand Périgueux Habitat et Dordogne Habitat se rattacheraient à ce Syndicat Mixte et simultanément à cette démarche de rattachement, ces deux Offices Publics de l'Habitat fusionneraient.

La date proposée de prise d'effet de ces actions serait le 1^{er} janvier 2020.

Afin d'apporter les éléments de décisions à la prochaine séance du Conseil d'Administration sur ce projet de fusion et de rattachement :

Les membres du Conseil d'Administration ont décidé à l'unanimité des votants (2 absents) :

- ✓ d'autoriser la Directrice Générale à mettre en œuvre tous les moyens afin de rendre exécutoire cette délibération et proposer le contenu de la délibération portant avis en vue du prochain Conseil d'Administration.

A Périgueux, le 27 septembre 2018

Le Président

Jacques AUZOU

