REÇU EN PREFECTURE
le 24/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403891997-20221018-2022_022_CA

Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE

GROUPE IDELIANS

CONSEIL D'ADMINISTRATION
Du 18 OCTOBRE 2022 à 09H30

OBJET :

6/ PREVISIONNEL FINANCIER A 5 ANS

Délibération n° 2022 022 CA

17 administrateurs sont présents, 6 administrateurs ont donné un pouvoir, le quorum est atteint.

Sont présents :
M. Bertrand OLLIVIER, Président, désigné par le Conseil Départemental,
M. Michel ANDRÉ, désigné par le Conseil départemental,
M. Jean-Jacques BAYER, désigné par le Conseil départemental,
M. Jean-Pierre BRUNSEAUX, désigné par l'U.D.A.F de la Haute-Marne,
M. Serge BURTE, élu par les locataires,
Mme Anne CARDINAL, désignée par le Conseil départemental,
Mme Michelle COLLARD, élue par les locataires,
M. Manuel GALLAND, désigné par l'Union Départementale C.G.T,
M. Olivier GIRARDOT, désigné par l'union départemental CFDT,
Mme Nathalie GUILLEMIN, désignée par les associés des collecteurs du 1% logement
M. Michel HUARD, désigné par le Conseil Départemental,
Mme Marie-Noëlle HUBERT, désignée par la Caisse d'Allocations Familiales de la Haute-Marne
M. Dominique MERCIER, désigné par le Conseil Départemental,
M. François ROBIN, représentant une association œuvrant dans le domaine de l'insertion,
M. André NOIROT, désigné par le Conseil Départemental,
Mme Amina TAYRI, élue par les locataires,

Sont représentés :
Mme la Préfète de la Haute Marne, représentée par Mme Laura BECK, Cheffe de Bureau au service Habitat et Construction (DDT), Mme Sophie DELONG, désignée par le Conseil Départemental (Pouvoir à M. NOIROT), Mme Anne-Marie GORSE, désignée par le Conseil Départemental (Pouvoir à M. ANDRÉ), M. Francis LAFON, élu par les locataires (Pouvoir à M. BURTE), Mme Anne-Marie NEDELEC, Vice-présidente, désignée par le Conseil Départemental (Pouvoir à M. OLLIVIER), Monsieur Dominique THIEBAUD, désigné par le Conseil départemental (Pouvoir à M. OLLIVIER), M. Damien THIERIOT, désigné par le Conseil Départemental (Pouvoir à M. BAYER)

Est excusé :
M. Robert COSTANZA, désigné par le Conseil Départemental,

Assistent en outre à la réunion :
M. Jacques CHAMBAUD, Directeur général, Mme Frédérique CELESTE, société KPMG, Mme Christine DELALOY, Secrétaire du CSE, Mme Sandra CATTAN, Directrice des ressources internes, Directrice générale adjointe, Mme Corinne MORO, Directrice financière, Cindy SCHMITT, assistante de Direction.

REÇU EN PREFECTURE
le 24/10/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-052-403891997-20221018-2022_022_CA

Dans le cadre de la constitution de la SDC IDELIANS, nous devons vérifier la soutenabilité financière de notre organisme.

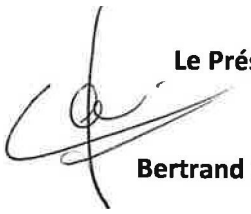
Il a été décidé de présenter un prévisionnel à 5 ans chaque année au Conseil d'Administration des organismes.

Ce prévisionnel est réalisé sur Visial WEB, avec comme année de référence l'exercice comptable de l'année précédente.

Pièce jointe en annexe *: Prévisionnel Visial à 5 ans*

*****

Le Conseil d'Administration prend acte de cette information.

RESULTAT du VOTE :
Chaumont, le 18 octobre 2022  **Le Président** **Bertrand OLLIVIER**

• le 18/10/2022 •

PREVISIONNEL FINANCIER A 5 ANS

Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE
GROUPE IDELIANS

Prévisionnel à 5 ans

Le prévisionnel à 5 ans a été établi avec l'appui du logiciel VISIAL WEB qui permet de simuler l'évolution des équilibres financiers des organismes sur une période déterminée.

Cette simulation repose sur des hypothèses portant sur l'environnement économique et réglementaire de l'activité (inflation, IRL, ICC, taux du livret A, conditions de financement des opérations, …) et sur les choix de gestion et d'investissement retenus sur la période projetée.

Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE
GROUPE IDELIANS

La simulation ne constitue pas une projection de l'activité mais donne les tendances correspondant au jeu d'hypothèses retenues et permet notamment :

- de mesurer l'impact à moyen terme des décisions prises
- d'apprécier la capacité à mener différentes politiques ou de chiffrer les insuffisances
- d'évaluer les marges de décision face à des évolutions que l'office ne maîtrise pas

Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE
GROUPE IDELIANS

Prévisionnel à 5 ans

La période couverte est de 2021 à 2026.

2021 => arrêté des comptes

2022 => prévision actualisée

2023 => orientations budgétaires

2024 à 2026=> application des hypothèses recommandées par la CGLLS et la Fédération des offices.

Hypothèses d'investissement : plan stratégique de patrimoine actualisé

Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE
GROUPE IDELIANS

Les hypothèses :

	2022	2023	2024	2025	2026
Taux d'inflation	4,6%	3,0%	1,2%	1,4%	1,5%
Taux évolution ICC	5,0%	3,3%	1,6%	1,6%	1,7%
Taux livret A	1,3%	2,5%	1,2%	0,9%	1,1%
Taux de rémunération de la trésorerie	1,3%	2,5%	1,2%	0,9%	1,1%
IRL	0,42%	3,5%	3,5%	1,8%	1,2%
Augmentation des loyers	0,42%	3,5%	3,5%	1,8%	1,2%
Coût annuel des impayés (% loyers)			1,1%		
Vacance sur patyrimoine de référence	10,0%	10,0%	9,8%	9,5%	9,3%
Vacance sur opération nouvelles			2,0%		
Charges récupérables non-récupérées	18,0%	17,9%	17,9%	17,9%	17,9%
Augmentation de la maintenance	4,6%	3,0%	1,2%	1,4%	1,5%
Augmentation des frais de personnel	4,6%	3,0%	1,2%	1,4%	1,5%
Augmentation des frais de gestion	4,6%	3,0%	1,2%	1,4%	1,5%
Augmentation de la TFPB	4,6%	3,0%	1,2%	1,4%	1,5%
Investissements de structure (en K€)	150	205	205	205	205
Consommation des fonds propres			A la livraison		

Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE
GROUPE IDELIANS

Prévisionnel à 5 ans

1 Le fonctionnement

Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE
GROUPE IDELIANS

Les loyers

En milliers d'euros courants	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Loyers patrimoine de référence	23 392	23 561	24 386	25 239	25 693	26 002
Effets des cessions et démolitions		- 58	- 219	- 691	- 908	- 1 101
Impact des travaux immobilisés		7	25	26	26	27
Loyers opérations nouvelles		114	389	556	897	1 242
Loyers théoriques logements	**23 392**	**23 624**	**24 580**	**25 130**	**25 708**	**26 170**
Perte de loyers / logements vacants	- 2 358	- 2 353	- 2 426	- 2 419	- 2 374	- 2 342
Loyers quittancés logements avant RLS	**21 034**	**21 271**	**22 154**	**22 712**	**23 334**	**23 828**
Total RLS	- 973	- 1 056	- 1 150	- 1 386	- 1 394	- 1 392
Loyers quittancés logements nets de RLS	**20 061**	**20 215**	**21 004**	**21 326**	**21 939**	**22 436**
Autres loyers (hors lots annex. op. nouv.)	1 911	1 841	1 862	1 880	1 866	1 886
Total loyers	**21 972**	**22 056**	**22 866**	**23 206**	**23 805**	**24 322**

L'augmentation des loyers est prévue à 3,5% en 2023 et 2024 puis à 1,8% en 2024 et 1,2% en 2026 conformément aux préconisation de la Fédération des OPH.

La vacance moyenne sur les 5 années est estimée à 9,7%.

Le coût de la RLS de 2022 à 2026 est évaluée à 7 351K€. Elle est calculée à partir de 2023 selon les taux préconisés par la Fédération des OPH.

naris
UTE-MARNE

Diapositive 7

CM1 Corinne MORO; 09/10/2020

Les annuités d'emprunts

En milliers d'euros courants	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Annuités patrimoine de référence	- 8 567	- 8 518	- 8 614	- 7 955	- 7 565	- 7 111
Effets des cessions et démolitions logements		0	0	0	0	0
Annuités des travaux immobilisés logements		- 63	- 144	- 318	- 561	- 672
Annuités des opérations nouvelles logements		- 33	- 162	- 266	- 390	- 519
Annuités des interventions foyers		0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	**- 8 567**	**- 8 613**	**- 8 920**	**- 8 539**	**- 8 515**	**- 8 302**
En % des loyers	-38,99%	-39,05%	-39,01%	-36,80%	-35,77%	-34,13%

On constate un désendettement des annuités du patrimoine de référence à partir de 2024.

Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE
GROUPE IDELIANS

Prévisionnel à 5 ans

Synthèse du fonctionnement

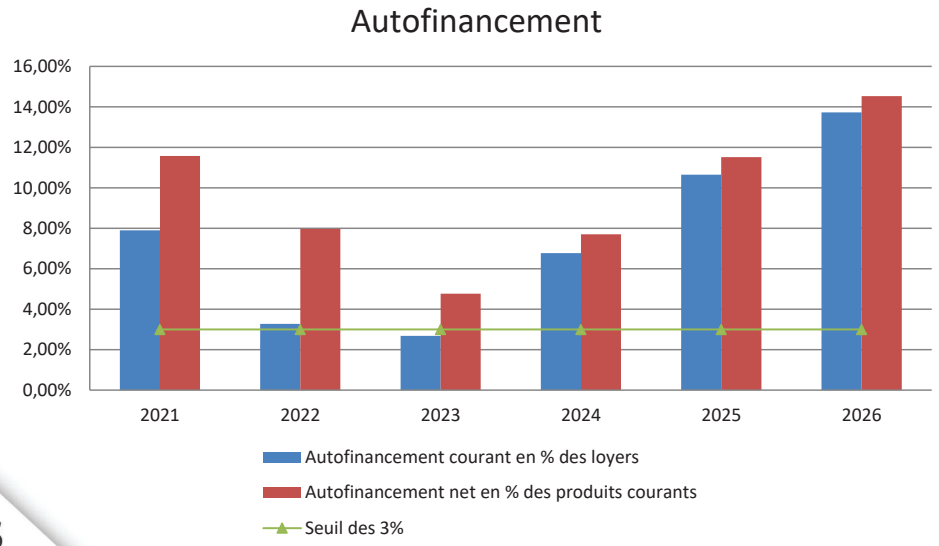
En milliers d'euros courants	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Total loyers	21 972	22 056	22 866	23 206	23 805	24 322
Production immobilisée	223	100	100	282	261	240
Autres produits et marges sur autres activités	950	1 159	524	317	317	317
Produits financiers	64	160	250	180	180	180
Total des produits	**23 209**	**23 475**	**23 740**	**23 985**	**24 564**	**25 059**
Total annuités emprunts locatifs	- 8 567	- 8 613	- 8 920	- 8 539	- 8 515	- 8 302
Taxe foncière	- 2 354	- 2 440	- 2 503	- 2 404	- 2 008	- 2 020
Maintenance totale (y compris régie)	- 3 446	- 3 568	- 3 723	- 3 662	- 3 623	- 3 499
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 3 836	- 3 656	- 3 750	- 3 768	- 3 821	- 3 878
Frais de gestion	- 2 011	- 3 214	- 2 935	- 2 766	- 2 784	- 2 752
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 568	- 594	- 610	- 588	- 591	- 584
Coût des impayés	- 246	- 243	- 252	- 255	- 262	- 268
Charges non récupérées / logements vacants	- 445	- 424	- 434	- 432	- 424	- 418
Total des charges	**- 21 473**	**- 22 752**	**- 23 127**	**- 22 414**	**- 22 028**	**- 21 721**
Autofinancement courant HLM	**1 736**	**723**	**613**	**1 571**	**2 536**	**3 338**
en % des loyers	*7,90%*	*3,28%*	*2,68%*	*6,77%*	*10,65%*	*13,73%*
Eléments exceptionnels d'autofinancement	815	1 048	489	230	226	223
Autofinancement net HLM global	**2 551**	**1 771**	**1 102**	**1 801**	**2 762**	**3 561**
en % des produits des activités et financiers	*11,58%*	*7,97%*	*4,77%*	*7,70%*	*11,52%*	*14,53%*

Le seuil de 3% d'autofinancement net HLM est dépassé sur cette période.

Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE
GROUPE IDELIANS

L'autofinancement courant et net HLM

En milliers d'euros courants	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Autofinancement courant HLM	**1 736**	**723**	**613**	**1 571**	**2 536**	**3 338**
Autofinancement courant en % des loyers	**7,9%**	**3,3%**	**2,7%**	**6,8%**	**10,7%**	**13,7%**
Autofinancement net HLM global	**2 021**	**2 022**	**2 023**	**2 024**	**2 025**	**2 026**
Autofinancement net en % des produits courants	**11,6%**	**8,0%**	**4,8%**	**7,7%**	**11,5%**	**14,5%**



Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE
GROUPE IDELIANS

Prévisionnel à 5 ans

2 L'investissement

Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE
GROUPE IDELIANS

Les opérations nouvelles

En milliers d'euros courants	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Nombre de logts	54	33	44	78	45	**254**
Investissement	9 226	4 181	7 019	12 642	7 418	**40 486**
en k€ /logts et equiv logts	*170,85*	*126,68*	*159,53*	*162,08*	*164,84*	***159,39***
Fonds propres	1 485	728	1 053	1 896	1 113	**6 275**
en % de l'investissement	*16,10%*	*17,42%*	*15,00%*	*15,00%*	*15,00%*	***15,50%***
Subventions	1 228	307	0	0	0	**1 535**
en % de l'investissement	*13,31%*	*7,34%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	***3,79%***
Emprunt	6 513	3 145	5 966	10 746	6 305	**32 676**
en % de l'investissement	*70,59%*	*75,24%*	*85,00%*	*85,00%*	*85,00%*	***80,71%***

Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE
GROUPE IDELIANS

Prévisionnel à 5 ans

Les travaux sur le patrimoine existant : les réhabilitations et les renouvellements de composants

En milliers d'euros courants	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Renouvellement de composants						
Investissement	**660**	**1 508**	**1 616**	**1 642**	**1 638**	**7 064**
Fonds propres	657	1 459	1 566	1 591	1 585	**6 858**
en % de l'investissement	*99,55%*	*96,71%*	*96,88%*	*96,88%*	*96,82%*	***97,08%***
Subventions	3	50	50	51	52	**206**
en % de l'investissement	*0,45%*	*3,29%*	*3,12%*	*3,12%*	*3,18%*	***2,92%***
Emprunt	0	0	0	0	0	**0**
en % de l'investissement	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	***0,00%***
Réhabilitations						
Nombre total de logts	62	30	174	94	128	**488**
Investissement	**2 790**	**1 943**	**7 118**	**3 296**	**4 145**	**19 291**
en k€ /logts et equiv logts	*45,00*	*64,77*	*40,91*	*35,06*	*32,38*	***39,53***
Fonds propres	384	376	1 518	291	836	**3 405**
en % de l'investissement	*13,76%*	*19,35%*	*21,33%*	*8,83%*	*20,18%*	***17,65%***
Subventions	148	177	258	45	136	**764**
en % de l'investissement	*5,30%*	*9,11%*	*3,62%*	*1,37%*	*3,29%*	***3,96%***
Emprunt	2 258	1 390	5 342	2 960	3 172	**15 122**
en % de l'investissement	*80,93%*	*71,54%*	*75,05%*	*89,81%*	*76,53%*	***78,39%***
Total travaux sur le parc	**3 450**	**3 451**	**8 734**	**4 938**	**5 782**	**26 355**

Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE
GROUPE IDELIANS

Les démolitions

En milliers d'euros courants	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Nombre de logts	**15**	**57**	**91**	**24**	**25**	**212**
Investissement	234	1 008	1 562	409	434	**3 647**
en k€ /logts et equiv logts	*15,60*	*17,69*	*17,16*	*17,06*	*17,35*	***17,20***
Fonds propres	72	504	781	287	304	**1 947**
en % de l'investissement	*30,56%*	*50,00%*	*50,00%*	*70,00%*	*70,00%*	***53,38%***
Subventions	163	504	781	123	130	**1 700**
en % de l'investissement	*69,44%*	*50,00%*	*50,00%*	*30,00%*	*30,00%*	***46,62%***
Emprunt	0	0	0	0	0	**0**
en % de l'investissement	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	***0,00%***

Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE
GROUPE IDELIANS

Total des investissements sur le patrimoine

En milliers d'euros courants	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Investissements	12 910	8 640	17 315	17 989	13 634	**70 488**
Fonds propres	2 598	3 067	4 918	4 065	3 838	**18 485**
en % de l'investissement	*20,12%*	*35,50%*	*28,40%*	*22,60%*	*28,15%*	***26,22%***
Subventions	1 541	1 037	1 089	219	319	**4 206**
en % de l'investissement	*11,94%*	*12,01%*	*6,29%*	*1,22%*	*2,34%*	***5,97%***
Emprunt	8 771	4 535	11 308	13 706	9 477	**47 797**
en % de l'investissement	*67,94%*	*52,49%*	*65,31%*	*76,19%*	*69,51%*	***67,81%***

Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE
GROUPE IDELIANS

Les cessions

En milliers d'euros courants	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Nombre total de logts	25	20	20	20	20	**105**
Prix net de cession	1 800	1 442	1 459	1 480	1 502	**7 683**
en k€ /logts et equiv logts	*72,00*	*72,10*	*72,97*	*73,99*	*75,10*	***73,17***
- Remboursement anticipé du CRD	- 150	- 100	- 100	- 100	- 100	**- 550**
Produits nets de cessions	1 650	1 342	1 359	1 380	1 402	**7 133**
en k€ /logts et equiv logts	*66,00*	*67,10*	*67,97*	*68,99*	*70,10*	***67,93***

Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE
GROUPE IDELIANS

Prévisionnel à 5 ans

L'évolution du patrimoine

Patrimoine locatif logts et foyers	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Livraisons		54	33	44	78	45
- Ventes		- 25	- 20	- 20	- 20	- 20
- Démolitions		- 15	- 57	- 91	- 24	- 25
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	**5 927**	**5 941**	**5 897**	**5 830**	**5 864**	**5 864**

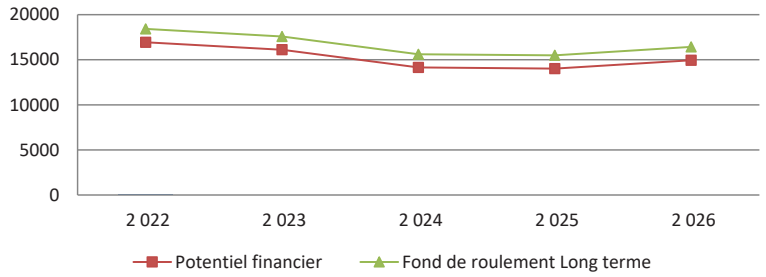
Le patrimoine diminue de 63 logements entre 2021 à 2026. Il devrait se stabiliser par la suite avec autant de livraisons que de ventes-démolitions.

Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE
GROUPE IDELIANS

Le potentiel financier et le fonds de roulement

En milliers d'euros courants	2022	2023	2024	2025	2026
Potentiel financier début d'exercice	**16 261**	**16 935**	**16 107**	**14 145**	**14 017**
Autofinancement net HLM	1 771	1 103	1 801	2 762	3 560
Affectation à la PGE	0	0	0	0	0
Produits nets de cessions de patrimoine	1 650	1 342	1 359	1 380	1 402
Fonds propres investis sur travaux	- 1 041	- 1 835	- 3 084	- 1 882	- 2 422
Fonds propres investis sur démolitions	- 72	- 504	- 781	- 287	- 304
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	- 1 485	- 728	- 1 053	- 1 896	- 1 113
Autres var (inv structure)	- 150	- 205	- 205	- 205	- 205
Potentiel financier à livraison 31/12	**16 935**	**16 107**	**14 145**	**14 017**	**14 936**
Dépots de Garantie	1 480	1 468	1 457	1 477	1 482
FdR long terme à livraison 31/12	**18 414**	**17 575**	**15 602**	**15 494**	**16 418**

Approche globale en K€



Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE
GROUPE IDELIANS

3 La soutenabilité financière

Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE
GROUPE IDELIANS

- Critère de soutenabilité financière IDELIANS

	Seuil de vigilance	Seuil d'alerte
% d'autofinancement net HLM	<3%	<1.5%
FDRT (fonds propres affectés à la livraison)	< 900 € par logement (LLF)	< 750 € par logement (LLF)

- Base de calcul : moyenne sur 4 exercices incluant l'année de référence sur la base des résultats VISIAL

	2021	2022	2023	2024	**Moyenne**
AUTOFINANCEMENT NET HLM GLOBAL (en K€)	2 551	1 771	1 102	1 801	**1 806**
en % des produits des activités et financiers	***11,58%***	***7,97%***	***4,77%***	***7,70%***	***8,01%***

FONDS DE ROULEMENT LONG TERME (livraison) en K€	17 729	18 414	17 575	15 602	**17 330**
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	*5 927*	*5 941*	*5 897*	*5 830*	***5 899***
FDR (en €) par logts	***2 991***	***3 099***	***2 980***	***2 676***	***2 938***

Les seuils de 3% pour l'autofinancement net HLM et de 900€/logt pour le FDRT sont respectés.

Hamaris
HABITER EN HAUTE-MARNE
GROUPE IDELIANS