



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du Vendredi 10 Octobre 2025 à 9 H 30

L'an DEUX MIL VINGT CINQ, le vendredi 10 octobre à 9 Heures 30, s'est réuni, en visioconférence et en présentiel au Siège de Val de Berry, 14 rue Jean-Jacques Rousseau à Bourges, le Conseil d'Administration.

ETAIENT PRESENTS :

Emmanuel RIOTTE	Président – 3 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Maire de St Amand-Montrond
Béatrice DAMADE	Membre – 6 ^{ème} Vice-Présidente du Conseil Départemental Maire de Quantilly - Visio
Philippe CHARRETTE	Membre – 5 ^{ème} Vice-Président du Conseil Départemental Conseiller Municipal du Subdray
Franck MICHOUX	Membre – Conseiller Départemental Adjoint au Maire de Vierzon 1
François DESCHAMPS	Membre – Président de l'Entraide Berruyère
Thierry CHATELIN	Membre – Personnalité qualifiée
Laure GUILMET	Membre – Directrice Association du Foyer St François
Dominique DHENNE	Membre – Représentant Action Logement
Nathalie LEMARCHAND	Membre – Représentant Caisse des Dépôts
Daniel ROBIN	Membre – Secrétaire National de la Fédération Départementale du Secours Populaire Français
Nicole MASSICOT	Membre – Présidente de l'UDAF
Daniel DERET	Membre – Président de l'URHAJ Centre Val de Loire
Charles COLLIN	Membre - Président CAF du Cher Secrétaire de Séance
Claude HENRY	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Guy GONZALES	Membre – Représentant des locataires (Indecosa-CGT)
Denise DURANTON	Membre – Représentant des locataires (CNL)
Ghislaine DROUET	Membre – Représentant des locataires (CLCV)
Annie VERHOEVEN	Membre – Représentant des locataires (CLCV)

ETAIENT EXCUSES :

Bernadette GOIN	Vice-Présidente – Conseillère Communautaire Agglo – Maire de Berry-Bouy
Clarisse DULUC	Membre – Conseillère Départementale – Maire d'Orval Pouvoir à Emmanuel RIOTTE
Fabrice CHOLLET	Membre – Conseiller Départemental Maire de St Martin d'Auxigny
Christine CHEZE-DHO	Membre – Adjointe au Maire de Bourges Conseillère Communautaire

Hugo LEFELLE
Annette BUREAU
Auguste DORLEANS

Nicolas LEPAIN
Rachid BOUADMA

Membre – Adjoint au Maire de Bourges
Membre – Adjointe au Maire d'Aubigny Sur Nère
Membre – Représentant Tivoli Initiatives
Pouvoir à Daniel DERET
Membre – Représentant l'UD CGT du Cher
Membre – Secrétaire Général de l'UD CFDT du Cher
Pouvoir à Thierry CHATELIN

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Michaël DURAND
Frédéric DECOIN

DDT du Cher
Secrétaire du Comité Social et Economique de Val de
Berry

PRESENCE DU COMITE DE DIRECTION :

Benoît LEMAIGRE	Directeur Général
Nathalie CLOUET	Directrice des Politiques Sociales et Contentieuses
Olivier SCHUBNEL	Directeur Technique et Développement
Michaël PHILIBERT	Directeur Commercial et de la Proximité
Nadège BEDU	Assistante du Directeur Général

.....
La séance est levée à 11 H 25.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

=====

Séance du Vendredi 10 octobre 2025 à 9 H 30

=====

IV - AVENANT AU PROTOCOLE DE LA CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (CG2LS)

Au 2nd semestre 2022, consécutivement à l'émergence de la problématique liée aux troubles techniques du quartier de l'Aéroport, le rapport établi par le CSTB a conduit Val de Berry à engager le processus de sécurisation générale des logements du quartier. Dans le même temps, un programme de démolition de 299 logements a été validé. Cette décision a très fortement impacté l'économie du protocole en cours, et nécessité de sécuriser la situation financière de l'organisme.

Piloté par la (CG2LS) et la Fédération des OPH, une analyse prospective à moyen terme a été élaborée par les services de Val de Berry. Celle-ci a mis en exergue une dégradation conséquente du potentiel financier ayant pour origine les pertes de loyers, coûts de relogements, de sécurisation et de démolition partielle du quartier de l'Aéroport. Le déficit de potentiel financier, arrêté à terminaison 2029 entre le protocole initial, lequel se déroulait jusqu'alors sans encombre, et la nouvelle projection, est estimé à environ 13 M€ (hors mesures internes).

Plusieurs rencontres se sont déroulées en présence des partenaires susceptibles de contribuer au rétablissement de la situation :

- Les services de l'Etat (préfecture et CG2LS)
- Le Conseil départemental du Cher, collectivité de rattachement de l'organisme
- La communauté d'agglomération de Bourges Plus, en charge de la compétence « Habitat » sur son périmètre

Ces échanges ont permis d'aboutir aux décisions suivantes :

- Doublement de la subvention versée par l'état pour la démolition de 299 logements de l'Aéroport (+1,5 M€)
- Attribution d'une subvention au titre du FNAP pour la réhabilitation de 113 logements à Bourges (+1,5 M€)
- Attribution par le Conseil départemental du Cher de subventions exceptionnelles pour un cumul de 1,5 M€, permettant de réduire les besoins de fonds propres de plusieurs réhabilitations hors périmètre de Bourges Plus
- Attribution par la Communauté d'agglomération de Bourges Plus de subventions exceptionnelles pour un cumul de 1,5 M€, permettant de réduire les besoins de fonds propres de plusieurs réhabilitations sur son périmètre de compétence

Ainsi que son comité des aides s'y était précédemment engagé, attribution par la CG2LS d'un complément équivalant aux aides cumulées du Conseil départemental et de Bourges Plus, soit + 3 M€.

Le différentiel d'environ 4 M€ est assumé par notre organisme sur son potentiel financier.

Vous trouverez en annexe le projet d'avenant 2024-2029 au protocole CG2LS.

Je vous remercie de bien vouloir autoriser le Directeur Général à signer ledit avenant au protocole CG2LS.

**VOTE : NOMBRE DE PRESENTS OU REPRESENTES : 20
POUR : 20 CONTRE : 0 ABSTENTION : 0**

DELIBERATION

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à signer l'avenant au protocole CGLLS 2024-2029.

.....
Le Secrétaire de Séance,
Charles COLLIN

.....
Le Président,
Emmanuel RIOTTE

Extrait certifié conforme
Bourges, le 10 octobre 2025
Le Directeur Général,
Benoît LEMAIGRE



AVENANT AU PROTOCOLE DE RÉTABLISSEMENT DE L'ÉQUILIBRE DE
VAL DE BERRY
ANNÉES 2024 – 2029

ENTRE :

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT (OPH) VAL DE BERRY

ENREGISTRÉ SOUS LE NUMÉRO SIREN 271800013,

CI-APRES DÉSIGNÉ **LE BAILLEUR**

REPRÉSENTÉ PAR SON DIRECTEUR GÉNÉRAL,

MONSIEUR BENOÎT LEMAIGRE

LE DÉPARTEMENT DU CHER,

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT DU BAILLEUR,

REPRÉSENTÉ PAR SON PRÉSIDENT,

MONSIEUR JACQUES FLEURY

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION BOURGES PLUS,

REPRÉSENTÉE PAR SA PRÉSIDENTE,

MADAME IRÈNE FÉLIX

LA VILLE DE BOURGES,

REPRÉSENTÉE PAR SON MAIRE,

MONSIEUR YANN GALUT

LA SOCIÉTÉ DE COORDINATION VAL DE FRANCE,

REPRÉSENTÉ PAR SON PRÉSIDENT,

MONSIEUR EMMANUEL RIOTTE

L'ÉTAT,

REPRÉSENTÉ PAR LE PRÉFET DU CHER,

MONSIEUR MAURICE BARATE

LA CAISSE DE GARANTIE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL,

CI-APRÈS DÉSIGNÉE **CGLLS,**

REPRÉSENTÉE PAR SON DIRECTEUR GÉNÉRAL,

MONSIEUR EMMANUEL ROUSSELOT

Vu les articles L. 561-1 et suivants du Code monétaire et financier,

Vu l'article L. 452-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et notamment son alinéa 3,

Vu l'article L. 411-2 du CCH, et notamment ses dispositions relatives à l'application, pour les organismes de logements sociaux, des dispositions de l'article 106, § 2 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne,

Vu l'article R. 452-17-3 du CCH fixant la liste des organismes éligibles à un plan d'aide,

Vu l'article R. 452-10 du CCH et notamment son alinéa 13 conférant au Conseil d'administration de la CGLLS la compétence pour fixer les conditions d'octroi des concours financiers aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte et aux organismes agréés en application de l'article L. 365-2 en vue de contribuer à leur redressement ou à la prévention de leurs difficultés financières,

Vu la procédure de prévention des difficultés et d'aide aux organismes de logements sociaux de la CGLLS, dans sa version issue de la délibération n° 2020-19 du Conseil d'administration du 1^{er} juillet 2020,

Vu le protocole de rétablissement de l'équilibre de l'OPH Bourges Habitat pour les années 2016-2025 signé le 15 décembre 2017,

Vu la note d'information présentée au Comité des aides n° 167 lors de sa séance du 13 février 2025,

Vu la note de synthèse validée par le Comité des aides n° 170 lors de sa séance du 12 juin 2025,

Vu la délibération n° 2025-20 du Conseil d'administration de la CGLLS du 20 octobre 2025,

Vu le paiement régulier de ses cotisations auprès de la CGLLS par le Bailleur,

Vu l'existence du plan stratégique du patrimoine (PSP) adopté par le Bailleur,

EXPOSÉ :

La CGLLS a pour principale mission, issue des dispositions de l'article L. 452-1 du CCH de contribuer, notamment par des concours financiers, à la prévention des difficultés financières et au redressement des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte et des organismes bénéficiant de l'agrément pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion en ce qui concerne leur activité locative sociale, pour leur permettre en particulier d'assurer la qualité de l'habitat.

Le Bailleur est l'OPH du département du Cher, issu de la fusion entre l'OPH de Bourges et l'OPH du Cher en 2018. Il adhère à la société de coordination Val-de-France – L'Habitat des Territoires ».

La CGLLS a signé en 2017 avec le Bailleur un protocole de rétablissement de l'équilibre sur la période 2016-2025. Les aides des différents partenaires sont de 30 M€ dont :

- 10 M€ de la ville de Bourges ;

- 5 M€ de la communauté d'agglomération Bourges Plus ;
- 15 M€ de la CGLLS.

À fin 2023, le potentiel financier à terminaison (livraison) du Bailleur ressortait à 15 M€ et l'autofinancement courant était légèrement déficitaire à - 0,4 % des loyers. Les opérations patrimoniales sur la ville de Bourges progressaient, avec le lancement de nombreux ordres de service.

Cependant, la nécessité de traiter de graves désordres structurels découverts en 2023 sur le quartier de l'aéroport à Bourges a remis en question le redressement financier du Bailleur. Les premières estimations ont en effet chiffré à 19 M€ le coût des démolitions et reconstructions. Après la sécurisation des lieux et le relogement, la priorité sera la démolition, qui devrait être achevée en 2028. En parallèle il faudra définir un nouveau projet urbain pour le quartier.

Dans ces conditions, le Bailleur n'aurait plus les moyens de réaliser son PSP et de finaliser dans les délais les opérations prévues au protocole.

Au regard de l'urgence et de la criticité de la situation, les parties — auxquelles s'est ajoutée la société de coordination Val de France, créée en 2020 — ont donc décidé exceptionnellement de prolonger par avenant le protocole d'aide jusqu'en 2029, avec une aide supplémentaire au Bailleur de 6 M€ au titre exclusivement des démolitions nécessaires du quartier de l'aéroport.

L'économie de l'avenant est synthétisée dans le Tableau emplois ressources ci-dessous :

EMPLOIS		RESSOURCES		%
Potentiel financier début de période	- 25 281 k€	Ventes HLM	3 475 k€	36,7%
Autofinancement net sur la période	- 21 666 k€	Produits nets de cessions	3 932 k€	
Programme patrimonial hors quartier Aéroport	52 189 k€	Pertes de loyers et charges réc.	- 654 k€	
Démolitions	8 509 k€	Economies de charges	197 k€	
Opérations nouvelles	16 043 k€			
Travaux d'amélioration	27 637 k€			
Hors soldes des AE du protocole initial	35 373 k€			
Solde AE protocole initial Ville de Bourges	- 7 225 k€			
Solde AE protocole initial Agglo. Bourges +	- 511 k€			
Solde aide CGLLS du protocole initial	- 6 543 k€			
Autres variations du potentiel financier	- 2 862 k€			
Potentiel financier avant MP et MI suppl.	- 4 163 k€	Mesures internes (MI) suppl.	3 475 k€	36,7%
Impact de la démolition du quartier Aéroport	13 173 k€	Aides suppl. des collectivités	3 000 k€	31,7%
Fonds propres consommés par les travaux	7 186 k€	Département du Cher	1 500 k€	15,8%
Coûts liés à la sécurisation	723 k€	Agglomération Bourges Plus	1 500 k€	15,8%
Coûts liés au relogement	355 k€			
Pertes de loyers et charges récupérables	5 590 k€	Aide CGLLS supplémentaire	3 000 k€	31,7%
Economies de charges	- 681 k€			
Mesures patrimoniales (MP) suppl.	13 173 k€	Aides externes (AE) suppl.	6 000 k€	63,3%
Potentiel financier en fin de plan d'aide (positif)	465 k€			
TOTAL	9 475 k€	TOTAL	9 475 k€	100%

Ceci étant exposé, et après les quelques définitions qui s'imposent, il est convenu ce qui suit :

DÉFINITIONS

Le « **Plan** » s'entend de la stratégie validée par les parties pour rétablir l'équilibre financier du Bailleur.

L'« **Avenant** » s'entend des présentes stipulations qui fixent les conditions d'exécution du Plan d'aide pour la période 2024-2029 et remplacent celles du protocole initial.

Le « **Protocole initial** » s'entend de la convention signée en 2017 par les parties (hors la société de coordination Val de France, alors inexistante), dont toutes les stipulations sont remplacées par celles du présent avenant.

Les « **Mesures internes** » s'entendent de l'ensemble des mesures mises en œuvre par le Bailleur constitutives de gains d'autofinancement liés à l'augmentation des produits, à la réduction des charges, ainsi qu'aux cessions d'actifs renforçant le potentiel financier. Les Mesures internes dites « supplémentaires » sont celles ajoutées par l'Avenant en contrepartie des Aides externes supplémentaires.

Les « **Aides externes** » s'entendent des financements apportés par la CGLLS, la collectivité de rattachement et les autres collectivités signataires, en dehors de celles apportées par l'État au titre des aides de droit commun (Aides à la pierre, FNAP, ANRU ou ANAH). L'Aide externe dite « initiale » est celle de 15 M€ stipulée dans le Protocole initial. L'Aide externe dite « supplémentaire » est celle de 6 M€ ajoutée par l'Avenant au titre exclusivement des démolitions du quartier de l'aéroport.

Le « **Principe de parité** » s'entend de l'exigence selon laquelle le concours de la CGLLS est au plus égal à la moitié du besoin d'Aides externes. Dit autrement, le concours de la CGLLS ne peut être supérieur aux Aides externes financières cumulées des autres parties à l'Avenant (collectivité de rattachement et autres collectivités territoriales).

Le « **Programme patrimonial de l'Avenant** » s'entend de l'ensemble des opérations d'investissement, de démolition et de cession prises en compte pour le prévisionnel de l'Avenant et figurant en annexe. Il comprend :

- les démolitions du quartier de l'aéroport, qui justifient l'Aide externe supplémentaire ;
- toutes les opérations non finalisées du Protocole initial ;
- les opérations hors Bourges lancées par le Bailleur ;
- les opérations du Nouveau programme national de rénovation urbaine ;
- les opérations développées de foyers et autres patrimoines sans fonds propres et équilibrées ;
- les investissements prévus de structure du Bailleur ;
- les cessions prévues du Bailleur, dont celles constituant les Mesures internes supplémentaires ;
- l'échange de patrimoine entre le Bailleur et l'ESH France Loire prévu en 2025.

ARTICLE 1^{ER} ENGAGEMENTS DU BAILLEUR

1.1 Loyers

Le Bailleur s'engage à faire évoluer en valeur la masse des loyers des logements, à compter de l'exercice 2024 jusqu'en 2029, (hors effet des démolitions, des cessions, constructions neuves, réhabilitations-résidentialisations et de la vacance) en tenant compte de l'indice de référence des loyers (IRL) de 3,26 % pour 2025 et de l'indice applicable ensuite, dans la limite des loyers plafonds indexés de chaque programme et de la capacité contributive des locataires pour limiter les impayés supplémentaires.

Si l'augmentation appliquée est inférieure à l'IRL, le Bailleur s'engage à fournir une délibération de son Conseil d'administration motivant la dérogation.

Dans tous les cas, le Bailleur s'engage à augmenter au minimum les loyers en fonction des paramètres macroéconomiques de l'Avenant figurant en Annexe 1, rappelés ci-dessous pour ce qui concerne l'IRL :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
IRL	3,50 %	3,26 %	2,30 %	2,20 %	2,10 %	2,00 %

Il bénéficie à cet égard des dispositions dérogatoires relatives aux augmentations de loyers prévues par l'article L442-1 alinéa 5 du CCH en vigueur à la signature du présent avenant.

1.2 Vacance (pertes de loyers et charges des logements)

Le Bailleur s'engage à réduire annuellement le montant des pertes de loyers et de charges dues à la vacance.

À cet effet, il s'engage sur les objectifs chiffrés suivants :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Perte de loyers dues à la vacance (K€)	5 894	5 379	5 482	4 344	3 206	2 516
<i>en % des loyers théoriques des logements</i>	12,9%	11,5%	11,5%	9,1%	6,5%	4,9%
Pertes de charges dues à la vacance (K€)	1 055	1 076	1 096	869	641	503

1.3 Impayés

Le Bailleur s'engage à réduire le coût des impayés locatifs (défini comme l'agrégat de la variation de la provision pour créance douteuse, des recouvrements sur non-valeurs, des pertes sur créances irrécouvrables et des annulations de dettes suite à des procédures de redressement personnel).

À cet effet, il s'engage sur les objectifs chiffrés suivants (à méthodes comptables constantes) :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Coûts des impayés (K€)	746	527	539	555	581	604
<i>en % des loyers quittancés</i>	1,8%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%

1.4 Frais de structure

Le Bailleur s'engage à maîtriser ses frais de structure (frais de personnel et frais de gestion), sans diminution de la qualité du service rendu aux locataires.

À cet effet, il s'engage sur les objectifs chiffrés suivants :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Personnel non récupérable hors régie (K€)	8 410	8 597	9 453	9 642	9 726	9 843
<i>en % des loyers quittancés</i>	20,2%	20,1%	21,6%	21,4%	20,3%	19,6%
Frais de gestion & autres charges dt financières (K€)	3 669	3 763	3 831	3 899	4 077	4 150
<i>en % des loyers quittancés</i>	8,8%	8,8%	8,8%	8,7%	8,5%	8,3%
Total frais de structures (K€)	12 079	12 360	13 284	13 541	13 803	13 993
<i>en % des loyers quittancés</i>	29,1%	28,9%	30,4%	30,1%	28,8%	27,9%

1.5 Maintenance

Le Bailleur s'engage à maintenir son effort de maintenance (maintenance courante y compris régie et gros entretien).

À cet effet, il s'engage sur les objectifs chiffrés suivants :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Maintenance y compris régie (K€)	7 738	8 298	8 309	8 372	8 517	8 432
<i>en % des loyers quittancés</i>	18,6%	19,4%	19,0%	18,6%	17,7%	16,8%

1.6 Cessions de patrimoine

Afin de réaliser les Mesures internes supplémentaires de l'Avenant, le Bailleur s'engage à recourir à la cession d'actifs pour dégager des plus-values financières (définies comme le prix net vendeur défalqué des éventuels remboursements anticipés d'emprunts) d'au moins 3,932 M€ (hors valorisation des logements cédés dans le cadre de l'échange de patrimoine avec l'ESH France Loire).

Ces cessions devront être avoir lieu de préférence hors agglomération de Bourges Plus. Elles ne pourront être opérées sur les communes carencées du territoire (La-Chapelle-Saint-Ursin, Mehun-sur-Yèvre et Trouy). Sur les autres communes de l'agglomération, elles ne devront pas avoir un impact négatif significatif sur le taux de tension existant sur le logement social (3,9 en 2024).

Au sein du programme prévisionnel de cession figurant à l'Annexe 3d, cet objectif correspond aux ventes HLM, rappelées ci-dessous :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Nombre de logements vendus	14	8	8	8	8	8	54
Plus-values financières (K€)	989	531	543	553	651	664	3 932

1.7 Mesures patrimoniales et dépenses afférentes

Le Bailleur s'engage à :

- Achever les programmes de travaux immobilisés, de démolition et de construction neuve présentés dans les Annexes 3 à 3c de l'Avenant, dans la limite des fonds propres actés.
- Mener les études urbaines en vue de la reconstruction du quartier de l'aéroport, dont il rendra compte aux signataires de l'Avenant à l'occasion de l'une des réunions prévues à l'article 8.

c) Ne réaliser des opérations de construction neuve ou d'acquisition (suivies ou non d'amélioration), autres que celles figurant dans les annexes de l'Avenant, que si les trois conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- l'opération aura été préalablement autorisée par la CGLLS, afin qu'elle puisse s'assurer par exemple qu'elle participe bien à l'effort de reconstruction dans le cadre qui sera posé par le Comité des aides après la présentation de l'étude urbaine de reconstruction du quartier de l'aéroport ;
- l'opération présente un équilibre d'exploitation dès la première année, au moins en cumul ;
- les fonds propres nécessaires à l'équilibre du plan de financement sont procurés par des ressources non prévues dans l'économie de l'Avenant, tels des titres participatifs ou surplus de plus-values de cessions par rapport aux engagements pris.

1.8 Conventions ANRU

Le Bailleur s'engage à informer la CGLLS de toutes nouvelles demandes à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) en amont d'une validation de projet en Comité d'engagement de l'ANRU (nouveau projet, amplification, modification, clauses de revoyure des conventions ANRU, etc.).

La CGLLS émettra un avis sur ces demandes, lorsqu'elles impliquent des modifications significatives des engagements du Bailleur, sur la base des éléments communiqués par le Bailleur. La CGLLS se réserve le droit de demander un prévisionnel actualisé (Visial) pour évaluer les impacts financiers du projet.

1.9 Gestion de la dette

Le Bailleur s'engage à optimiser le montant des annuités des emprunts.

À cet effet, il s'engage sur les objectifs chiffrés suivants :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Annuités locatives (K€)	15 573	15 573	15 639	15 975	17 053	19 703
<i>en % des loyers quittancés</i>	37,5%	36,4%	35,8%	35,5%	35,5%	39,3%

Le Bailleur s'engage à transmettre à la CGLLS, pour information, 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 de réaménagement de la dette, de couverture de dette ou de recours à des produits structurés (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 Livret A.

1.10 Maîtrise du développement d'activités hors champ d'intervention de la CGLLS

Le Bailleur s'engage à maîtriser son développement d'activités hors champ d'intervention de la CGLLS (limité à l'activité locative sociale), à garantir leur absence d'impact financier défavorable sur les activités du champ d'intervention de la CGLLS et en tout état de cause à les isoler comptablement et en assurer le suivi analytique.

1.11 Recherche de financement complémentaire

Le Bailleur s'engage à faire appel à tous les dispositifs de financement complémentaires — en cas d'éligibilité de l'opérateur ou de l'opération — dans la mesure où ils permettent une amélioration du financement des opérations, un recours limité aux fonds propres ou contribuent d'une façon générale à l'amélioration de ses équilibres financiers.

1.12 Sollicitation de l'accord de la CGLLS avant tout évènement susceptible d'impacter l'exécution de l'Avenant

Au-delà des situations visées par les articles précédents, le Bailleur s'engage à solliciter un accord de la CGLLS préalablement à tout évènement significatif inhérent à sa gouvernance, à son patrimoine propre ou à sa situation financière.

1.13 Suivi du plan

Le Bailleur s'engage à transmettre parallèlement à la CGLLS et aux autres parties à l'Avenant, avant le 31 juillet et jusqu'à la clôture du Plan, un rapport validé par son Conseil d'administration sur l'exécution de l'Avenant, comportant les éléments les plus récents à la disposition du Bailleur.

Le premier rapport transmis, avant le 31 juillet 2026, portera sur les exercices 2024 et 2025.

Pour les années suivantes, le rapport portera sur le dernier exercice clos.

Le rapport devra comporter au minimum :

- a) Une note de synthèse.
- b) Un document reprenant chacun des articles de l'Avenant, précisant leur niveau de réalisation et retraçant leur évolution sur la durée écoulée de l'avenant. 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 à l'Avenant analysant les écarts éventuels.
- d) Un point sur l'état d'avancement du Programme patrimonial de l'Avenant — y compris un suivi spécifique des démolitions du quartier de l'Aéroport — incluant notamment les plans de financement réalisés et la programmation envisagée. Les écarts éventuels sur les coûts et les délais seront expliqués.
- e) L'état des Aides externes encaissées et des nouveaux financements obtenus non prévus à l'Avenant.
- f) Une actualisation de la simulation prévisionnelle sur la base du scénario macroéconomique CGLLS en vigueur, au regard d'un PSP conforme et validé par le Conseil d'administration selon les échéances réglementaires, en précisant les autres hypothèses utilisées et les justifiant.

Dans les onze mois suivants, la CGLLS soumet ce rapport au Comité des aides. Elle informe le Bailleur de l'avis du Comité par courrier.

1.14 Changement de méthode comptable

Les simulations financières du Plan en Annexes 2 ont été établies selon les normes comptables en vigueur à la signature de l'Avenant pour ce qui relève de l'imputation des mouvements en « éléments exceptionnels d'autofinancement ». Les engagements du Bailleur ayant trait à la maîtrise et à l'optimisation de ses produits et charges décrits aux articles précédents sont basés sur les résultats de ces simulations.

À partir du 1^{er} janvier 2026, le Bailleur est tenu d'appliquer le règlement de l'Autorité des normes comptables (ANC) n° 2022-06 du 4 novembre 2022, qui implique des évolutions notables, en particulier pour la détermination du résultat exceptionnel.

Pour l'établissement des rapports décrits à l'article précédent relatifs aux exercices 2026 et suivants, le Bailleur procédera aux retraitements nécessaires pour que le suivi de ses engagements se fasse à méthode constante, selon les principes ayant servi à établir les simulations du Plan.

ARTICLE 2 PARTICIPATION DE LA VILLE DE BOURGES

La ville de Bourges versera au Bailleur, sous forme de subventions d'investissement, le solde de sa participation prévue de 10 M€ à l'Aide externe initiale du Protocole, soit 7,225 M€ au 31 décembre 2023. Le calendrier de versement est le suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Solde aide initiale ville de Bourges (K€)	1 495	1 202	1 200	1 200	1 200	928
Cumul (K€)	1 495	2 697	3 897	5 097	6 297	7 225

Le solde de la participation de la ville de Bourges à l'Aide externe initiale du Protocole ne pourra, en aucun cas, être réajusté à la hausse.

La ville de Bourges n'apportera pas d'Aide externe supplémentaire au Bailleur dans le cadre de l'Avenant.

ARTICLE 3 PARTICIPATION DE L'AGGLOMÉRATION BOURGES PLUS

3.1 Solde de l'Aide externe initiale du Protocole

La communauté d'agglomération Bourges Plus versera au Bailleur, sous forme de subventions d'investissement, le solde de sa participation prévue de 5 M€ à l'Aide externe initiale du Protocole, soit 0,511 M€ au 31 décembre 2023.

Compte tenu du planning prévisionnel des opérations du Programme patrimonial de l'Avenant, le calendrier prévisionnel de versement de ce solde est le suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Solde aide initiale Bourges Plus (K€)	259	0	252	0	0	0
Cumul (K€)	259	259	511	511	511	511

Les subventions se rapportent plus précisément aux opérations exposées ci-dessous :

- réhabilitation Gibjoncs 20 logements bâtiment LF ;
- rénovation énergétique 40 logements Cuvier ;
- rénovation énergétique 50 logements M. Dormoy.

Le calendrier et la liste des opérations intégrés ci-dessus présentent uniquement un caractère indicatif. Des substitutions d'opérations sont possibles et les paiements relatifs aux subventions d'investissement interviendront conformément à la réglementation en vigueur, selon l'avancée effective des travaux.

Le solde de la participation de Bourges Plus à l'Aide externe initiale du Protocole ne pourra, en aucun cas, être réajusté à la hausse.

3.2 Aide supplémentaire dans le cadre de l'Avenant

La communauté d'agglomération Bourges Plus versera au Bailleur une Aide externe supplémentaire de 1,5 M€ dans le cadre de l'Avenant, sous forme de subventions d'investissement à des opérations de réhabilitation différentes de celles listées à l'article précédent. Ces subventions viendront en diminution des fonds propres actuellement prévus sur les opérations de réhabilitation dans le Programme patrimonial de l'Avenant.

Le calendrier de versement est le suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Aide supplémentaire Bourges Plus (K€)	0	200	325	325	325	325
Cumul (K€)	0	200	525	850	1 175	1 500

L'Aide externe supplémentaire de Bourges Plus dans le cadre de l'Avenant ne pourra, en aucun cas, être réajustée à la hausse.

Le premier versement sera effectué fin 2025 à la signature de l'Avenant.

Pour les années 2026 à 2029, le versement de la communauté d'agglomération Bourges Plus se fera au vu des pièces listées à l'article 1.13 et d'un compte-rendu d'avancement des opérations de réhabilitation sur lesquelles porte la participation.

ARTICLE 4 PARTICIPATION DU DÉPARTEMENT DU CHER

Le département du Cher participera à l'Aide externe supplémentaire de l'Avenant à hauteur de 1,5 M€, versés au Bailleur sous forme de subventions d'investissement à des opérations de réhabilitation. Ces subventions viendront en diminution des fonds propres actuellement prévus sur les opérations de réhabilitation dans le Programme patrimonial de l'Avenant.

Le calendrier de versement est le suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Aide département du Cher (K€)	0	0	200	350	450	500
Cumul (K€)	0	0	200	550	1 000	1 500

La participation du département du Cher à l'Aide externe supplémentaire dans le cadre de l'Avenant ne pourra, en aucun cas, être réajustée à la hausse.

Le versement du département du Cher se fera au vu des pièces listées à l'article 1.13 et d'un compte-rendu d'avancement des opérations de réhabilitation sur lesquelles porte la participation.

ARTICLE 5 ENGAGEMENTS DE LA CGLLS

5.1 Solde de l'Aide externe initiale du Protocole

La CGLLS s'engage à verser le solde de sa participation à l'Aide externe initiale du Protocole pour un montant maximum de 6,543 M€.

Le calendrier prévisionnel de versement est le suivant :

Déclencheur	Signature	Suivi 24-25	Suivi 2026	Suivi 2027	Suivi 2028	Suivi 2029
Versement prévisionnel en	25-26	26-27	27-28	28-29	29-30	30-31
Solde aide initiale CGLLS (K€)	1 091	1 091	1 091	1 090	1 090	1 090
Cumul (K€)	0	1 091	2 182	3 273	5 453	6 543

Un versement de 1,091 M€ aura lieu à la signature de l'Avenant.

Pour les années suivantes, l'aide sera versée sous condition de validation par les instances de la CGLLS du rapport de suivi visé à l'article 1.13 du Protocole. En application du Principe de parité, le taux de versement en cumul du solde de l'Aide externe initiale de la CGLLS ne pourra pas dépasser le taux de versement en cumul du solde de l'Aide externe initiale des collectivités territoriales. Pour que le respect de ce principe puisse être vérifié, le Bailleur devra fournir à la CGLLS les justificatifs des versements réalisés par les autres parties présentes à l'Avenant.

Le Principe de parité s'applique uniquement au calcul du montant maximal de l'Aide. La décision d'attribution par le Comité des aides et son versement demeurent conditionnés au respect des engagements pris à l'Avenant, à l'exception des Mesures internes supplémentaires et des mesures patrimoniales liées à la démolition et à la reconstruction du quartier de l'aéroport.

5.2 Aide supplémentaire dans le cadre de l'Avenant

La CGLLS s'engage à verser une Aide externe supplémentaire dans le cadre de l'Avenant d'un montant maximum de 3 M€. Le calendrier prévisionnel de versement est le suivant :

Déclencheur	Signature	Suivi 24-25	Suivi 2026	Suivi 2027	Suivi 2028	Suivi 2029
Versement prévisionnel en	25-26	26-27	27-28	28-29	29-30	30-31
Aide supplémentaire CGLLS (K€)	0	200	525	675	775	825
Cumul (K€)	0	200	725	1 400	2 175	3 000

Aucun versement n'aura lieu à la signature de l'Avenant.

Pour les années suivantes, l'aide sera versée sous condition de validation par les instances de la CGLLS du rapport de suivi visé à l'article 1.13 de l'Avenant. En application du Principe de parité, le taux de versement en cumul de l'Aide externe supplémentaire de la CGLLS ne pourra pas dépasser le taux de versement en cumul de l'Aide externe supplémentaire des collectivités territoriales. Pour que le respect de ce principe puisse être vérifié, le Bailleur devra fournir à la CGLLS les justificatifs des versements réalisés par les autres parties présentes à l'Avenant.

Le Principe de parité s'applique uniquement au calcul du montant maximal de l'Aide. La décision d'attribution par le Comité des aides et son versement demeurent conditionnés au respect des engagements pris à l'Avenant en contrepartie de l'Aide supplémentaire, à savoir :

- les Mesures internes supplémentaires mentionnées à l'article 1.6 ;
- les démolitions du quartier de l'aéroport mentionnées à l'article 1.7 et dont le détail figure en Annexe 3c ;

- la réalisation et la présentation aux parties de l'étude urbaine mentionnée à l'article 1.7.

5.3 Report de l'échéancier de remboursement du prêt CGLLS n° 599-153

Dans le cadre du plan de redressement 2004-2009, l'ex OPH Bourges Habitat a bénéficié d'un prêt octroyé par la CGLLS de 4,7 M€, garanti à hauteur de 100 % par la ville de Bourges. La première échéance de remboursement devait intervenir en juillet 2016. Compte tenu des difficultés financières rencontrées par l'OPH, le Conseil d'administration de la CGLLS, par délibération en date du 26 octobre 2016, a validé « un report d'exigibilité de deux années pour la première échéance du contrat de prêt n° 599-153 contracté auprès de la CGLLS le 22 juillet 2005 d'un montant de 4 700 000 euros ».

Les caractéristiques en vigueur de ce prêt sont les suivantes :

- montant du prêt : 4 700 000 € (quatre millions sept cent mille euros) ;
- durée totale : 27 ans ;
- différé d'amortissement : 12 ans ;
- différé d'intérêt : 12 ans ;
- taux d'intérêt : 0,75 % fixe ;
- modalités : prêt à annuités constantes, versé en une seule tranche.

Le tableau d'amortissement actualisé figure à l'Annexe 4.

ARTICLE 6 PARTICIPATION DE L'ÉTAT

L'État s'engage à apporter des subventions au Bailleur sur la durée de l'Avenant pour un montant de 4,6 M€ selon le calendrier de versement prévisionnel suivant, compte tenu du planning des opérations du Programme patrimonial de l'Avenant :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Subventions aux travaux d'amélioration (K€)	106	-	-	1 612	-	-
Subventions aux démolitions (K€)	45	-	390	1 033	854	-
Subventions au développement (K€)	15	66	199	138	39	104
Total (K€)	166	66	589	2 783	893	104
Cumul (K€)	166	232	821	3 604	4 497	4 601

S'agissant de paiements relatifs à des subventions d'investissement, lesquels interviendront conformément à la réglementation en vigueur selon l'avancée effective des travaux, le calendrier ci-dessus présente uniquement un caractère indicatif. Des subventions supplémentaires pourront être sollicitées par le Bailleur en cas d'évolution de ses opérations ou des dispositifs de financement.

Ces subventions ne relèvent pas des Aides externes dans le cadre du Plan et ne sont donc pas prises en compte pour l'application du Principe de parité.

ARTICLE 7 PARTICIPATION DE L'ANRU

Les subventions de l'ANRU prises en compte pour l'établissement du Plan sont de 11,9 M€ sur la durée de l'Avenant.

Compte tenu du planning des opérations du Programme patrimonial de l'Avenant, le calendrier prévisionnel de versement est le suivant :

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Subventions aux travaux d'amélioration (K€)	2 254	-	154	-	292	-
Subventions aux démolitions (K€)	2 503	1 987	875	2 491	706	-
Subventions à la reconstitution de l'offre (K€)	-	-	228	183	181	63
Total (K€)	4 757	1 987	1 257	2 674	1 179	63
Cumul (K€)	4 757	6 744	8 001	10 675	11 854	11 917

Ces subventions ne relèvent pas des Aides externes dans le cadre du Plan et ne sont donc pas prises en compte pour l'application du Principe de parité.

ARTICLE 8 GARANTIES

Les collectivités territoriales signataires de l'Avenant s'engagent à garantir ou co-garantir à hauteur de 100 % les emprunts souscrits par le Bailleur pour la réalisation des opérations se déroulant sur leur territoire.

ARTICLE 9 CONFIDENTIALITÉ

L'Avenant et le Protocole initial, de même que leurs procédures de passation et les conditions de leur exécution, présentent un caractère confidentiel. Les parties sont donc soumises à une stricte obligation de discrétion, à l'égard des tiers, s'agissant du contenu de cet Avenant et du Protocole initial et de toute information leur étant directement associée.

Cette réserve de confidentialité se trouve naturellement levée à l'égard de toute personne habilitée à en connaître sur le fondement d'une disposition légale ou réglementaire, à l'instar des commissaires aux comptes ou de l'ANCOLS.

ARTICLE 10 LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

La CGLLS est un organisme soumis aux obligations du Code monétaire et financier relatives à la lutte contre le blanchiment et financement du terrorisme (LCB-FT).

Elle a donc notamment un devoir de vigilance et d'évaluation des risques en la matière, qui concerne ses propres opérations, mais également l'origine des fonds des bénéficiaires de ses aides.

C'est à ce titre que chacune des parties déclare qu'à sa connaissance aucun des fonds qu'elle emploie pour la réalisation des actions concernées par l'Avenant n'est d'origine illicite et qu'elle s'engage également à faire part à la CGLLS de tout soupçon d'illicéité portant sur l'origine d'un fond dont elle aurait été ou serait bénéficiaire.

ARTICLE 11 PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les données personnelles échangées par les parties dans le cadre de l'Avenant ne font pas l'objet de traitement, en dehors des contrôles nécessaires à son suivi.

En tout état de cause, il est établi que chacune des parties assume seule la responsabilité de traitement sur les activités relevant de ses seules prérogatives et s'astreint dans ce cadre à l'ensemble des obligations fixées par la réglementation Informatique et Libertés et notam-

ment le règlement général sur la protection des données, officiellement appelé règlement UE 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (plus connu sous l'acronyme RGPD).

ARTICLE 12 COMITÉS DE SUIVI

Un comité de suivi composé de la CGLLS, du Bailleur et de toutes les autres parties de l'Avenant se réunira une fois par an et autant de fois supplémentaires que chacun des participants en exprimera le besoin, pour suivre l'évolution de la santé financière du Bailleur.

Ces réunions seront organisées et initiées par le Bailleur.

En cas de manquement à cette obligation ou lorsque la CGLLS aura été destinataire d'une demande de réunion supplémentaire par l'une des parties à l'Avenant autre que le Bailleur, la CGLLS adressera au Bailleur une correspondance valant injonction d'organiser cet échange dans un délai d'un mois.

À défaut pour le Bailleur de procéder à la convocation afférente et au-delà des conséquences potentielles inhérentes à cette inexécution contractuelle, la CGLLS pourra organiser directement l'échange.

Il sera rendu compte des échanges lors de ces réunions au Comité des aides de la CGLLS.

ARTICLE 13 DURÉE ET RÉVISION DE L'AVENANT

L'Avenant est conclu pour entrer en vigueur dès sa signature et se terminera le 31 décembre 2029.

À compter de cette échéance, le Bailleur ne bénéficie plus du dispositif dérogatoire d'augmentation des loyers mentionné à l'article 1.1.

La clôture du Plan par la CGLLS ne s'effectue en revanche qu'après la validation du dernier rapport de suivi par le Comité des aides et le versement associé le cas échéant.

Chaque année, à l'occasion de l'examen du rapport de suivi, le prévisionnel financier Visial ou équivalent est actualisé. Dans le cas où le Bailleur présenterait une situation financière durablement rétablie à l'instant T et en projeté, la durée de l'Avenant pourra être révisée et son terme anticipé prononcé, après accord du Comité des aides de la CGLLS.

En cas de constat d'un écart de trajectoire résultant de difficultés à mettre en œuvre des Mesures internes ou liées à des événements exogènes, un nouvel avenant approuvé par le Conseil d'administration de la CGLLS actualisant le montant de l'aide pourra être mis en place sur la durée restante, si un accord est trouvé avec les autres parties pour le renforcement des Mesures internes et Aides externes. En revanche, aucun nouvel avenant de prolongation ne sera possible et ce y compris si l'aide de la CGLLS n'a pu être versée dans sa totalité.

ARTICLE 14 VÉRIFICATIONS DE LA CGLLS

La CGLLS réalise des vérifications d'exécution des engagements pris par le Bailleur au sein de l'Avenant essentiellement via l'analyse des rapports de suivi transmis annuellement par ce dernier. La CGLLS peut également, le cas échéant, solliciter des documents complémentaires ou procéder à un contrôle sur place.

En cas de contrôle sur place, susceptible d'être réalisé par un prestataire diligenté par la CGLLS, le Bailleur est avisé des opérations préalablement à leur mise en œuvre.

Le Bailleur s'engage à faciliter les opérations de contrôle, notamment par l'accès à toute pièce justificative des dépenses ou tout document dont la CGLLS jugerait utile la production, dès lors que lesdites vérifications constituent une condition du versement des aides de la CGLLS.

ARTICLE 15 INEXÉCUTION ET LITIGE

En cas de non-respect des dispositions prévues par l'Avenant, la CGLLS et les signataires apportant des Aides externes pourront soit cesser de verser tout ou partie des aides prévues, soit exiger le remboursement total ou partiel des aides.

Toute cessation de versement ou demande de remboursement empreinte d'un différend d'appréciation entre les parties devra donner lieu, au préalable, à la sollicitation d'une réunion du comité de suivi permettant d'aborder la situation litigieuse.

Tout litige né de l'interprétation et/ou de l'application des présentes clauses, comme les actions contestant la validité de la présente convention et tendant à son annulation, sont soumis à la compétence juridictionnelle du tribunal administratif d'Orléans (ci-après dénommé « Tribunal »).

Préalablement à la saisine du Tribunal, les parties mettent en œuvre la procédure de règlement amiable suivante :

- la partie la plus diligente adresse à l'autre partie, par lettre recommandée avec accusé de réception, un mémoire comportant l'énoncé et la motivation du différend ;
- l'autre partie dispose d'un délai d'un mois, à compter de la réception de ce mémoire, pour y répondre ;
- à l'issue de ce délai ou à réception du mémoire en réponse, la partie la plus diligente peut procéder à la saisine du Tribunal, par voie postale (à l'adresse suivante : 28 rue de la Bretonnerie, 45057 Orléans Cedex) ou par l'application informatique « Télérécourse » (accessible par le site internet suivant : <https://www.telerecours.fr>).

ARTICLE 16 FUSIONS

En cas de fusion du Bailleur et préalablement à la réalisation de ladite opération — que celui-ci absorbe un autre organisme ou qu'il se trouve absorbé par un autre organisme, ou en cas d'apport par le Bailleur de son activité de construction et de gestion de logements sociaux sous quelque forme que ce soit — les parties se rencontreront pour confirmer ou non la nécessité de poursuivre l'exécution de l'Avenant ou, le cas échéant, en adapter les conditions ou en décider la résiliation. À défaut d'accord entre les parties, l'Avenant est résilié à la date de réalisation de l'opération.

ARTICLE 17 ANNEXES

Sont annexées au présent protocole :

- Annexe 1 : Paramètres macro-économiques
- Annexe 2a : Simulation "fil de l'eau" sans démolition du quartier Aéroport

- Annexe 2b : Impact de la démolition du quartier Aéroport
- Annexe 2c : Simulation avec démolition du quartier Aéroport
- Annexe 2d : Impact des Mesures internes supplémentaires
- Annexe 2e : Simulation avec Mesures internes supplémentaires
- Annexe 2f : Simulation avec Aides externes supplémentaires
- Annexe 3 : Synthèse des travaux du programme patrimonial de l'avenant
- Annexe 3a : Programme des opérations nouvelles
- Annexe 3b : Programme des travaux d'amélioration
- Annexe 3c : Programme des démolitions
- Annexe 3d : Programme des cessions
- Annexe 4 : Tableau d'amortissement du prêt CGLLS

Fait à Bourges, en 7 exemplaires

Le Directeur général de l'OPH Val de Berry Date : Monsieur Benoît LEMAIGRE	Le Président du département du Cher Date : Monsieur Jacques FLEURY
La Présidente de la communauté d'agglomération Bourges Plus Date : Madame Irène FÉLIX	Le Maire de la ville de Bourges Date : Monsieur Yann GALUT
Le Président de la société de coordination Val de France Date : Monsieur Emmanuel RIOTTE	Le Préfet du Cher Date : Monsieur Maurice BARATE
Le Directeur général de la CGLLS Date : Monsieur Emmanuel ROUSSELOT	

ANNEXE 1 : PARAMÈTRES MACRO-ÉCONOMIQUES

Indice	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Livret A	3,0 %	2,4 %	2,4 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Inflation	2,0 %	2,2 %	2,1 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
IRL	3,5 %	3,26 %	2,3 %	2,2 %	2,1 %	2,0 %
ICC	-	2,7 %	2,5 %	2,4 %	2,3 %	2,3 %
Modulation RLS		4,7 %	4,6 %	4,5 %	4,4 %	4,4 %

Les paramètres suivants sont appliqués au prévisionnel de l'Avenant :

- les loyers quittancés sont indexés sur l'indice de révision des loyers (IRL) ;
- les frais de fonctionnement sont indexés sur l'inflation ;
- la taxe foncière sur les propriétés bâties est indexée sur l'inflation + 1 point ;
- les emprunts contractés auprès de la CDC sont indexés sur le taux de livret A ;
- les travaux de maintenance ordinaire sont indexés sur l'indice du coût de la construction (ICC).

2023 [CGLLS] 253 Avenant VDB - Sans Aéroport / Sans cessions 2025-05-21 20-43-03

	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL	CAGR
Patrimoine locatif logts et Structures Collectives												
- Livraisons		25	251	101	159	158	88	0	0	0	782	
- Ventes		0	- 108	0	0	0	0	0	0	0	- 108	
- Démolitions		- 146	- 184	- 218	- 288	- 40	0	0	0	0	- 876	
Patrimoine lofts et equiv lofts au 31/12	10 984	10 863	10 822	10 705	10 576	10 694	10 782	10 782	10 782	10 782		

Exploitation	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL	
Loyers patrimoine de référence Theorique lgts	44 435	45 901	47 397	48 487	49 554	50 595	51 606	52 639	53 691	54 765	454 635	
Structures collectives	2 222	2 091	2 091	2 091	2 091	2 091	2 091	2 091	2 091	2 091	18 965	
Autres	1 360	1 381	1 341	1 363	1 385	1 408	1 431	1 454	1 478	1 502	12 744	
Impact des Ventes et Démolitions	- 333	- 1 862	- 2 337	- 3 602	- 4 374	- 4 515	- 4 605	- 4 697	- 4 791	- 4 791	- 31 117	
Impact des Travaux	3	10	10	39	135	165	181	186	191	191	920	
Loyers des Opérations nouvelles (y cis lots annexes)		92	1 153	1 561	2 219	4 220	5 281	5 415	5 490	5 567	30 998	
Perte de loyers / vacance logements	- 6 101	- 5 376	- 4 684	- 4 607	- 3 621	- 2 902	- 2 580	- 2 578	- 2 630	- 2 436	- 31 415	
Total loyers quittancés avant RLS (logts, Struct co et annexes)	43 916	43 904	45 446	46 568	48 065	51 172	53 480	54 596	55 608	56 889	455 729	
Total RLS	- 1 743	- 1 804	- 1 917	- 1 925	- 1 946	- 1 992	- 2 071	- 2 118	- 2 161	- 2 215	- 18 150	
Total loyers quittancés nets de RLS (logts, Struct co et annexes)	40 173	42 100	43 529	44 643	46 119	49 180	51 409	52 477	53 448	54 674	437 580	
Annuités Patrimoine de référence	- 15 945	- 15 127	- 14 554	- 13 967	- 13 638	- 13 300	- 12 795	- 12 524	- 11 775	- 11 516	- 119 196	
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités	0	55	97	97	94	91	35	16	18	503		
Annuités des Travaux & Renouveau de Composants	- 415	- 754	- 869	- 1 222	- 1 912	- 3 390	- 4 124	- 5 031	- 5 664	- 23 382		
Annuités des Opérations nouvelles	- 31	- 332	- 911	- 1 277	- 1 977	- 3 635	- 3 693	- 3 701	- 3 708	- 19 264		
Total annuités emprunts locatifs	- 15 945	- 15 573	- 15 585	- 15 651	- 16 041	- 17 095	- 19 729	- 20 306	- 20 492	- 20 870	- 161 340	
TPFB	- 5 161	- 5 344	- 5 639	- 5 670	- 5 745	- 5 754	- 5 902	- 6 168	- 6 396	- 6 619	- 53 237	
Maintenance du parc (y compris régie)	- 7 516	- 7 738	- 8 307	- 8 323	- 8 392	- 8 590	- 8 571	- 8 752	- 8 887	- 9 165	- 76 724	
Couts des Impayés	- 505	- 756	- 536	- 551	- 570	- 596	- 620	- 609	- 621	- 637	- 5 496	
Charges non récupérées	- 1 198	- 962	- 937	- 921	- 724	- 580	- 516	- 516	- 526	- 487	- 6 170	
Marge brute locative	9 848	11 727	12 525	13 527	14 648	16 565	16 071	16 126	16 527	16 897	134 613	
Marge brute des autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 8 299	- 8 286	- 8 534	- 9 420	- 9 642	- 9 726	- 9 843	- 10 040	- 10 241	- 10 446	- 86 177	
Frais de gestion, autres charges et autres charges financières	- 3 299	- 3 669	- 3 763	- 3 831	- 3 899	- 4 077	- 4 150	- 4 225	- 4 304	- 4 385	- 36 302	
Production immobilisée	297	280	340	500	500	419	215	149	133	125	2 661	
Autres produits courants	1 043	798	451	390	348	527	948	546	502	272	4 782	
Cotisations CGLLS et ANCÔLS	- 788	- 854	- 854	- 712	- 810	- 812	- 942	- 1 001	- 1 094	- 1 120	- 8 200	
Produits financiers	1 040	1 041	1 064	868	623	380	163	99	88	77	4 403	
Autofinancement courant	- 158	1 037	1 230	1 321	1 768	3 276	2 462	1 653	1 612	1 420	15 780	
Eléments exceptionnels d'autofinancement	1 139	2 620	1 460	1 000	3 128	1 075	1 288	2 525	3 452	1 726	18 275	
Autofinancement net	981	3 657	2 690	2 321	4 897	4 351	3 751	4 179	5 064	3 146	34 055	

Evolution structure financière	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL	CAIR
Autofinancement net		3 657	2 690	2 321	4 897	4 351	3 751	4 179	5 064	3 146	34 055	
Remboursement emprunts non locatifs		- 510	- 517	- 524	- 530	- 535	- 539	- 452	- 458	- 28	- 4 093	
Produits de cession		0	3 060	0	0	0	0	0	0	0	3 060	
Fonds propres investis en travaux		- 5 143	- 1 451	- 2 287	- 5 907	- 8 284	- 4 565	- 4 735	- 2 920	- 2 733	- 38 025	
Fonds propres investis en opérations		- 154	- 1 161	- 3 558	- 3 246	- 390	0	0	0	0	- 8 509	
Fonds propres investis en opérations nouvelles		- 300	- 5 060	- 3 048	- 3 490	- 1 742	- 2 404	0	0	0	- 16 043	
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		2 767	1 332	2 369	1 963	403	666	- 423	- 422	- 421	8 234	
Potentiel financier à la livraison 31/12	25 281	25 598	24 492	19 764	13 452	7 255	4 163	2 732	3 995	3 960		
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	10 331	7 963	7 109	5 405	4 107	3 970	3 970	3 970	3 970	3 970		
Dépôts de Garantie	1 763	1 717	1 703	1 644	1 683	1 716	1 763	1 763	1 763	1 763		
EdR long terme à la livraison 31/12	37 375	35 279	33 303	26 814	19 242	12 941	9 896	8 465	9 729	9 693		

[illegible]19 sur 34

ANNEXE 2B : IMPACT DE LA DÉMOLITION DU QUARTIER AÉROPORT

Ecart - Synthèse (présentation Marges)

2023 [CGLLS Avenant VDB - Avec aéroport / Sans cessions] 252

2023 [CGLLS Avenant VDB - Sans Aéroport / Sans cessions] 253

	En k€	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
Patrimoine locatif logts et Structures Collectives											
Livraisons											
- Ventes											
- Démolitions						- 129	- 170				
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12						- 129	- 299	- 299	- 299	- 299	- 299
Exploitation		2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
Loyers patrimoine de référence	Theorique logts										
	Structures collectives										
	Autres										
Impact des Ventes et Démolitions						- 280	- 752	- 1 145	- 1 168	- 1 192	- 1 216
Impact des Travaux											
Loyers des Opérations nouvelles (y cis lots annexes)											
Porte de loyers / vacance logements			- 519	- 699	- 880	- 731	- 313	53	54	55	50
Total loyers quittancés avant RLS (logts, Struct co et annexes)			- 519	- 699	- 880	- 1 010	- 1 065	- 1 092	- 1 114	- 1 136	- 1 165
Total RLS				33	40	45	47	48	49	50	51
Total loyers quittancés nets de RLS (logts, Struct co et annexes)			- 519	- 666	- 840	- 965	- 1 018	- 1 044	- 1 065	- 1 086	- 1 114
Annuités Patrimoine de référence											
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités				12	12	66	42	26	28	28	30
Annuités des Travaux & Renouvt de Composants											
Annuités des Opérations nouvelles											
Total annuités emprunts locatifs				12	12	66	42	26	28	28	30
TFPB							79	189	193	197	201
Maintenance du parc (y compris régie)							48	108	110	113	115
Coûts des Impayés			10	9	11	13	13	14	13	14	14
Charges non récupérées			- 93	- 140	- 176	- 146	- 63	11	11	11	10
Marge brute locative			- 602	- 785	- 993	- 1 033	- 898	- 697	- 709	- 724	- 744
Marge brute des autres activités											
Personnel (hors du personnel de régie)			- 124	- 63	- 32						
Frais de gestion, autres charges et autres charges financières											
Production immobilisée											
Autres produits courants											
Cotisations CGLLS et ANCOLS				14	18	23	23	19	20	21	21
Produits financiers nets											
Autofinancement courant			- 726	- 834	- 1 007	- 1 009	- 875	- 677	- 689	- 703	- 722
Eléments exceptionnels d'autofinancement			- 858								
Autofinancement net			- 1 584	- 834	- 1 007	- 1 009	- 875	- 677	- 689	- 703	- 722
Evolution structure financière		2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
Autofinancement net			- 1 584	- 834	- 1 007	- 1 009	- 875	- 677	- 689	- 703	- 722
Remboursementt emprunts non locatifs											
Produits de cession											
Fonds propres investis en travaux											
Fonds propres investis en démolitions						- 2 887	- 4 300				
Fonds propres investis en opérations nouvelles											
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE			1 471	42	40	2 376	3 111				
Potentiel financier à terminaison		- 7 040	- 7 153	- 7 945	- 8 912	- 10 432	- 12 496	- 13 173	- 13 862	- 14 565	- 15 288
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp		7 040	5 569	5 527	5 487	3 111					
Dépôts de Garantie					- 27	- 58	- 92	- 92	- 92	- 92	- 92
FdR long terme à terminaison			- 1 584	- 2 418	- 3 453	- 7 379	- 12 588	- 13 265	- 13 954	- 14 657	- 15 380

	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	Total
Fonds propres consommés par les travaux de démolition	0	0	0	- 2 887	- 4 300	0	- 7 186
Coûts de sécurisation	- 723						- 723
Coûts de relogement	- 259	- 63	- 32	0	0	0	- 355
Economie de maintenance	0	0	0	0	48	108	156
Economie de TFPB	0	0	0	0	79	189	268
Economie d'annuités	0	12	12	66	42	26	158
Economie de cotisations CGLLS	0	14	18	23	23	19	99
Pertes de loyers et charges	- 602	- 797	- 1 005	- 1 099	- 1 068	- 1 020	- 5 590
TOTAL	- 1 584	- 834	- 1 007	- 3 896	- 5 175	- 677	- 13 173

ANNEXE 2C : SIMULATION AVEC DÉMOLITION DU QUARTIER AÉROPORT

Synthèse (présentation Marges)

2023 [CGLLS] 252 Avenant VDB - Avec aéroport / Sans cessions 2025-05-21 20-33-47

En K€

	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL	CAGR
Patrimoine locatif logts et Structures Collectives												
Livraisons		25	251	101	159	158	88	0	0	0	782	
- Ventes		0	- 108	0	0	0	0	0	0	0	- 108	
- Démolitions		- 146	- 184	- 218	- 417	- 210	0	0	0	0	- 1 175	
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	10 984	10 863	10 822	10 705	10 447	10 395	10 483	10 483	10 483	10 483		

Exploitation	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL	CAV
Loyers patrimoine de référence Theorique lgts	44 435	45 901	47 397	48 487	49 554	50 595	51 606	52 639	53 691	54 765	454 635	
Structures collectives	2 222	2 237	2 091	2 091	2 091	2 091	2 091	2 091	2 091	2 091	18 965	
Autres	1 360	1 381	1 341	1 363	1 385	1 408	1 431	1 454	1 478	1 502	12 744	
Impact des Ventes et Démolitions		- 333	- 1 862	- 2 337	- 3 881	- 5 126	- 5 660	- 5 774	- 5 889	- 6 007	- 36 869	
Impact des Travaux		3	10	10	39	135	165	181	186	191	920	
Loyers des Opérations nouvelles (y cis lots annexes)		92	1 153	1 561	2 219	4 220	5 281	5 415	5 490	5 567	30 998	
Perte de loyers / vacance logements	- 6 101	- 5 896	- 5 383	- 5 488	- 4 352	- 3 215	- 2 526	- 2 524	- 2 575	- 2 385	- 34 344	
Total loyers quittancés avant RLS (lgts, Struct co et annexes)	41 916	43 385	44 747	45 688	47 055	50 107	52 388	53 482	54 472	55 724	447 048	
Total RLS	- 1 743	- 1 804	- 1 884	- 1 885	- 1 901	- 1 945	- 2 023	- 2 069	- 2 111	- 2 163	- 17 786	
Total loyers quittancés nets de RLS (lgts, Struct co et annexes)	40 173	41 581	42 863	43 803	45 154	48 162	50 365	51 412	52 361	53 561	429 262	
Annuités Patrimoine de référence	- 15 945	- 15 127	- 14 554	- 13 967	- 13 638	- 13 300	- 12 795	- 12 524	- 11 775	- 11 516	- 119 196	
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités		0	67	109	163	136	117	63	44	48	747	
Annuités des Travaux & Renoult de Composants		- 415	- 754	- 869	- 1 222	- 1 912	- 3 390	- 4 124	- 5 031	- 5 664	- 23 382	
Annuités des Opérations nouvelles		- 31	- 332	- 911	- 1 277	- 1 977	- 3 635	- 3 693	- 3 701	- 3 708	- 19 264	
Total annuités emprunts locatifs	- 15 945	- 15 573	- 15 573	- 15 639	- 15 975	- 17 053	- 19 703	- 20 278	- 20 463	- 20 840	- 161 096	
TFPB	- 5 161	- 5 344	- 5 639	- 5 670	- 5 745	- 5 674	- 5 713	- 5 975	- 6 199	- 6 418	- 52 378	
Maintenance du parc (y compris régie)	- 7 516	- 7 738	- 8 307	- 8 323	- 8 392	- 8 542	- 8 463	- 8 641	- 8 774	- 9 050	- 76 229	
Courts des Impayés	- 505	- 746	- 528	- 540	- 557	- 583	- 606	- 596	- 608	- 623	- 5 386	
Charges non récupérées	- 1 198	- 1 055	- 1 077	- 1 098	- 870	- 643	- 505	- 505	- 515	- 477	- 6 745	
Marge brute locative	9 848	11 125	11 740	12 534	13 615	15 667	15 375	15 417	15 803	16 153	127 428	
Marge brute des autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Personnel (corrige du personnel de régie)	- 8 299	- 8 410	- 8 597	- 9 453	- 9 642	- 9 726	- 9 843	- 10 040	- 10 241	- 10 446	- 86 397	
Frais de gestion, autres charges et autres charges financières	- 3 299	- 3 669	- 3 763	- 3 831	- 3 899	- 4 077	- 4 150	- 4 225	- 4 304	- 4 385	- 36 302	
Production immobiliée	297	280	340	500	500	419	215	149	133	125	2 661	
Autres produits courants	1 043	798	451	390	348	527	948	546	502	272	4 782	
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 788	- 854	- 840	- 694	- 787	- 789	- 923	- 981	- 1 073	- 1 099	- 8 039	
Produits financiers	1 040	1 041	1 064	868	623	380	163	99	88	77	4 403	
Autofinancement courant	- 158	311	396	314	759	2 400	1 785	964	909	698	8 536	
Eléments exceptionnels d'autofinancement	1 139	1 762	1 460	1 000	3 128	1 075	1 288	2 525	3 452	1 726	17 417	
Autofinancement net	981	2 073	1 856	1 314	3 887	3 475	3 073	3 490	4 361	2 424	25 953	

Evolution structure financière	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL	2023-2032
Autofinancement net		2 073	1 856	1 314	3 887	3 475	3 073	3 490	4 361	2 424	25 953	11 137
Remboursement emprunts non locatifs		- 510	- 517	- 524	- 530	- 535	- 539	- 452	- 458	- 28	- 4 093	
Produits de cession		0	3 060	0	0	0	0	0	0	0	3 060	
Fonds propres investis en travaux		- 5 143	- 1 451	- 2 287	- 5 907	- 8 284	- 4 565	- 4 735	- 2 920	- 2 733	- 38 025	
Fonds propres investis en démolitions		- 154	- 1 161	- 3 558	- 6 132	- 4 690	0	0	0	0	- 15 695	
Fonds propres investis en opérations nouvelles		- 300	- 5 060	- 3 048	- 3 490	- 1 742	- 2 404	0	0	0	- 16 043	
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		4 238	1 374	2 409	4 339	3 514	666	- 423	- 422	- 421	15 274	
Potentiel financier à la livraison 31/12	18 241	18 445	16 546	10 852	3 020	- 5 241	- 9 010	- 11 130	- 10 570	- 11 327		
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	17 371	13 532	12 636	10 892	7 218	3 970	3 970	3 970	3 970	3 970		
Dépôts de Garantie	1 763	1 717	1 703	1 617	1 625	1 624	1 671	1 671	1 671	1 671		
EdR long terme à la livraison 31/12	37 375	33 694	30 885	23 361	11 863	353	- 3 369	- 5 489	- 4 929	- 5 686		

[illegible]

Hypothèses	
Mobilisation des FP	A la livraison
Prise en compte des ICNE / ACNE	Non
Plafonnement des loyers	Oui

ANNEXE 2D : IMPACT DES MESURES INTERNES SUPPLÉMENTAIRES

Ecart - Synthèse (présentation Marges)

2023 [CGLLS Avenant VDB - Copie simulation finale envoyée par VDB]_250

2023 [CGLLS Avenant VDB - Avec aéroport / Sans cessions]_252

	En k€									
Patrimoine locatif logts et Structures Collectives	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
Livraisons										
- Ventes		- 14	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8
- Démolitions										
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12		- 14	- 22	- 30	- 38	- 46	- 54	- 62	- 70	- 78
Exploitation	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
Loyers patrimoine de référence										
Theorique lgts										
Structures collectives										
Autres										
Impact des Ventes et Démolitions		- 37	- 76	- 107	- 140	- 173	- 208	- 244	- 281	- 320
Impact des Travaux										
Loyers des Opérations nouvelles (y cis lots annexes)										
Perte de loyers / vacance logements		2	4	6	8	10	10	12	14	14
Total loyers quittancés avant RLS (logts, Struct co et annexes)		- 35	- 72	- 101	- 132	- 164	- 197	- 232	- 267	- 306
Total RLS			3	5	6	7	9	10	12	13
Total loyers quittancés nets de RLS (logts, Struct co et annexes)		- 35	- 68	- 97	- 126	- 156	- 189	- 222	- 255	- 292
Annuités Patrimoine de référence										
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités										
Annuités des Travaux & Renouvlt de Composants										
Annuités des Opérations nouvelles										
Total annuités emprunts locatifs										
TFPB			9	13	18	23	27	33	38	43
Maintenance du parc (y compris régie)			9	14	19	25	31	37	44	50
Coûts des Impayés		1	1	1	2	2	2	3	3	4
Charges non récupérées		0	1	1	2	2	2	2	3	3
Marge brute locative		- 34	- 49	- 67	- 86	- 105	- 126	- 147	- 168	- 192
Marge brute des autres activités										
Personnel (corrige du personnel de régie)										
Frais de gestion, autres charges et autres charges financières										
Production immobilisée										
Autres produits courants										
Cotisations CGLLS et ANCOLS			1	1	2	2	3	4	4	5
Produits financiers nets										
Autofinancement courant		- 34	- 49	- 66	- 84	- 102	- 123	- 143	- 164	- 187
Eléments exceptionnels d'autofinancement										
Autofinancement net		- 34	- 49	- 66	- 84	- 102	- 123	- 143	- 164	- 187
Evolution structure financière	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
Autofinancement net		- 34	- 49	- 66	- 84	- 102	- 123	- 143	- 164	- 187
Remboursementt emprunts non locatifs										
Produits de cession		989	531	543	553	651	664	678	783	799
Fonds propres investis en travaux										
Fonds propres investis en démolitions										
Fonds propres investis en opérations nouvelles										
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE										
Potentiel financier à terminaison		955	1 438	1 915	2 385	2 933	3 475	4 010	4 629	5 241
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp										
Dépôts de Garantie		- 5	- 7	- 10	- 12	- 15	- 17	- 20	- 23	- 26
FdR long terme à terminaison		950	1 430	1 905	2 372	2 919	3 457	3 990	4 606	5 215
		2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	Total		
Produits nets de cession		989	531	543	553	651	664	3 932		
Pertes de loyers et récupération de charges		- 34	- 67	- 94	- 123	- 152	- 184	- 654		
Economies de maintenance		0	9	14	19	25	31	98		
Economies de TFPB		0	9	13	18	23	27	90		
Economies de cotisations CGLLS		0	1	1	2	2	3	9		
TOTAL		955	483	477	470	549	542	3 475		

ANNEXE 2E : SIMULATION AVEC MESURES INTERNES SUPPLÉMENTAIRES

Synthèse (présentation Marges)

2023 [CGLLS] 250 Avenant VDB - Copie simulation finale envoyée par VDB 2025-05-21 15:55:43

En K€

ENTRE												
Patrimoine locatif logts et Structures Collectives	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL	CAGR
Livraisons		25	251	101	159	158	88	0	0	0	782	
- Ventes		- 14	- 116	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 186	
- Démolitions		- 146	- 184	- 218	- 417	- 210	0	0	0	0	- 1 175	
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	10 984	10 849	10 800	10 675	10 409	10 349	10 429	10 421	10 413	10 405		

Exploitation	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL	Label
Loyers patrimoine de référence Théorique lgts	44 435	45 901	47 397	48 487	49 554	50 595	51 606	52 639	53 691	54 765	454 635	
Structures collectives	2 222	2 237	2 091	2 091	2 091	2 091	2 091	2 091	2 091	2 091	18 965	
Autres	1 360	1 381	1 341	1 363	1 385	1 408	1 431	1 454	1 478	1 502	12 744	
Impact des Ventes et Démolitions		- 369	- 1 938	- 2 445	- 4 021	- 5 299	- 5 868	- 6 018	- 6 170	- 6 327	- 38 455	
Impact des Travaux		3	10	10	39	135	165	181	186	191	920	
Loyers des Opérations nouvelles (y cis lots annexes)		92	1 153	1 561	2 219	4 220	5 281	5 415	5 490	5 567	30 998	
Perte de loyers / vacance logements	- 6 101	- 5 894	- 5 379	- 5 482	- 4 344	- 3 206	- 2 516	- 2 512	- 2 561	- 2 371	- 34 264	
Total loyers quittancés avant RLS (logts, Struct co et annexes)	41 916	43 350	44 676	45 586	46 923	49 943	52 190	53 250	54 205	55 418	445 542	
Total RLS	- 1 743	- 1 804	- 1 881	- 1 880	- 1 895	- 1 938	- 2 015	- 2 059	- 2 099	- 2 150	- 17 720	
Total loyers quittancés nets de RLS (logts, Struct co et annexes)	40 173	41 546	42 795	43 706	45 028	48 005	50 176	51 191	52 106	53 268	427 822	
Annuités Patrimoine de référence	- 15 945	- 15 127	- 14 554	- 13 967	- 13 638	- 13 300	- 12 795	- 12 524	- 11 775	- 11 516	- 119 196	
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités		0	67	109	163	136	117	63	44	48	747	
Annuités des Travaux & Renoult de Composants		- 415	- 754	- 869	- 1 222	- 1 912	- 3 390	- 4 124	- 5 031	- 5 664	- 23 382	
Annuités des Opérations nouvelles		- 31	- 332	- 911	- 1 277	- 1 977	- 3 635	- 3 693	- 3 701	- 3 708	- 19 264	
Total annuités emprunts locatifs	- 15 945	- 15 573	- 15 573	- 15 639	- 15 975	- 17 053	- 19 703	- 20 278	- 20 463	- 20 840	- 161 096	
TFPB	- 5 161	- 5 344	- 5 630	- 5 657	- 5 727	- 5 652	- 5 686	- 5 943	- 6 161	- 6 375	- 52 174	
Maintenance du parc (y compris régie)	- 7 516	- 7 738	- 8 298	- 8 309	- 8 372	- 8 517	- 8 432	- 8 604	- 8 731	- 8 999	- 76 000	
Couts des Impayés	- 505	- 746	- 527	- 539	- 555	- 581	- 604	- 593	- 604	- 619	- 5 368	
Charges non récupérées	- 1 198	- 1 055	- 1 076	- 1 096	- 869	- 641	- 503	- 502	- 512	- 474	- 6 729	
Marge brute locative	9 848	11 091	11 691	12 467	13 530	15 562	15 249	15 270	15 635	15 961	126 455	
Marge brute des autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Personnel (corrige du personnel de régie)	- 8 299	- 8 410	- 8 597	- 9 453	- 9 642	- 9 726	- 9 843	- 10 040	- 10 241	- 10 446	- 86 397	
Frais de gestion, autres charges et autres charges financières	- 3 299	- 3 669	- 3 763	- 3 831	- 3 899	- 4 077	- 4 150	- 4 225	- 4 304	- 4 385	- 36 302	
Production immobilisée	297	280	340	500	500	419	215	149	133	125	2 661	
Autres produits courants	1 043	798	451	390	348	527	948	546	502	272	4 782	
Cotisations CGLLS et ANCLOS	- 788	- 854	- 839	- 692	- 785	- 787	- 920	- 978	- 1 069	- 1 094	- 8 017	
Produits financiers	1 040	1 041	1 064	868	623	380	163	99	88	77	4 403	
Autofinancement courant	- 158	277	347	249	675	2 298	1 662	821	745	511	7 585	
Eléments exceptionnels d'autofinancement	1 139	1 762	1 460	1 000	3 128	1 075	1 288	2 525	3 452	1 726	17 417	</

Evolution structure financière	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL	2023-2032
Autofinancement net		2 039	1 808	1 248	3 803	3 373	2 951	3 347	4 197	2 237	25 002	19 000
Remboursement emprunts non locatifs		- 510	- 517	- 524	- 530	- 535	- 539	- 452	- 458	- 28	- 4 093	- 3 990
Produits de cession		989	3 591	543	553	651	664	678	783	799	9 252	9 252
Fonds propres investis en travaux		- 5 143	- 1 451	- 2 287	- 5 907	- 8 284	- 4 565	- 4 735	- 2 920	- 2 733	- 38 025	- 38 025
Fonds propres investis en démolitions		- 154	- 1 161	- 3 558	- 6 132	- 4 690	0	0	0	0	- 15 695	- 15 695
Fonds propres investis en opérations nouvelles		- 300	- 5 060	- 3 048	- 3 490	- 1 742	- 2 404	0	0	0	- 16 043	- 16 043
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		4 238	1 374	2 409	4 339	3 514	666	- 423	- 422	- 421	15 274	15 274
Potentiel financier à la livraison 31/12	18 241	19 400	17 984	12 767	5 404	- 2 308	- 5 535	- 7 121	- 5 941	- 6 086		
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	17 371	13 532	12 636	10 892	7 218	3 970	3 970	3 970	3 970	3 970		
Dépôts de Garantie	1 763	1 712	1 695	1 607	1 613	1 609	1 654	1 651	1 649	1 646		
Edr long terme à la livraison 31/12	37 375	34 644	32 315	25 266	14 235	3 271	89	- 1 500	- 322	- 471		

[illegible]

Hypothèses	
Mobilisation des FP	A la livraison
Prise en compte des ICNE / ACNE	Non
Plafonnement des loyers	Oui

ANNEXE 2F : SIMULATION AVEC AIDES EXTERNES SUPPLÉMENTAIRES

Synthèse (présentation Marges)

2023_[CGLLS]_250 Avenant VDB - Copie simulation finale envoyée par VDB 2025-05-21 15-55-43

En K€												
Patrimoine locatif logts et Structures Collectives	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL	CAGR
Livraisons		25	251	101	159	158	88	0	0	0	782	
- Ventes		- 14	- 116	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 8	- 186	
- Démolitions		- 146	- 184	- 218	- 417	- 210	0	0	0	0	- 1 175	
Patrimoine logts et equiv logts au 31/12	10 984	10 849	10 800	10 675	10 409	10 349	10 429	10 421	10 413	10 405		
Exploitation	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL	CAGR
Loyers patrimoine de référence Theorique lgts	44 435	45 901	47 397	48 487	49 554	50 595	51 606	52 639	53 691	54 765	454 635	
Structures collectives	2 222	2 237	2 091	2 091	2 091	2 091	2 091	2 091	2 091	2 091	18 965	
Autres	1 360	1 381	1 341	1 363	1 385	1 408	1 431	1 454	1 478	1 502	12 744	
Impact des Ventes et Démolitions		- 369	- 1 938	- 2 445	- 4 021	- 5 299	- 5 868	- 6 018	- 6 170	- 6 327	- 38 455	
Impact des Travaux		3	10	10	39	135	165	181	186	191	920	
Loyers des Opérations nouvelles (y cis lots annexes)		92	1 153	1 561	2 219	4 220	5 281	5 415	5 490	5 567	30 998	
Perte de loyers / vacance logements	- 6 101	- 5 894	- 5 379	- 5 482	- 4 344	- 3 206	- 2 516	- 2 512	- 2 561	- 2 371	- 34 264	
Total loyers quittancés avant RLS (logts, Struct co et an	41 916	43 350	44 676	45 586	46 923	49 943	52 190	53 250	54 205	55 418	445 542	
Total RLS	- 1 743	- 1 804	- 1 881	- 1 880	- 1 895	- 1 938	- 2 015	- 2 059	- 2 099	- 2 150	- 17 720	
Total loyers quittancés nets de RLS (logts, Struct co et an	40 173	41 546	42 795	43 706	45 028	48 005	50 176	51 191	52 106	53 268	427 822	
Annuités Patrimoine de référence	- 15 945	- 15 127	- 14 554	- 13 967	- 13 638	- 13 300	- 12 795	- 12 524	- 11 775	- 11 516	- 119 196	
Incidence des Ventes et Démolitions sur les annuités		0	67	109	163	136	117	63	44	48	747	
Annuités des Travaux & Renouit de Composants		- 415	- 754	- 869	- 1 222	- 1 912	- 3 390	- 4 124	- 5 031	- 5 664	- 23 382	
Annuités des Opérations nouvelles		- 31	- 332	- 911	- 1 277	- 1 977	- 3 635	- 3 693	- 3 701	- 3 708	- 19 264	
Total annuités emprunts locatifs	- 15 945	- 15 573	- 15 573	- 15 639	- 15 975	- 17 053	- 19 703	- 20 278	- 20 463	- 20 840	- 161 096	
TFPB	- 5 161	- 5 344	- 5 630	- 5 657	- 5 727	- 5 652	- 5 686	- 5 943	- 6 161	- 6 375	- 52 174	
Maintenance du parc (y compris régie)	- 7 516	- 7 738	- 8 298	- 8 309	- 8 372	- 8 517	- 8 432	- 8 604	- 8 731	- 8 999	- 76 000	
Coûts des Impayés	- 505	- 746	- 527	- 539	- 555	- 581	- 604	- 593	- 604	- 619	- 5 368	
Charges non récupérées	- 1 198	- 1 055	- 1 076	- 1 096	- 869	- 641	- 503	- 502	- 512	- 474	- 6 729	
Marge brute locative	9 848	11 091	11 691	12 467	13 530	15 562	15 249	15 270	15 635	15 961	126 455	
Marge brute des autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Personnel (corrigé du personnel de régie)	- 8 299	- 8 410	- 8 597	- 9 453	- 9 642	- 9 726	- 9 843	- 10 040	- 10 241	- 10 446	- 86 397	
Frais de gestion, autres charges et autres charges financi	- 3 299	- 3 669	- 3 763	- 3 831	- 3 899	- 4 077	- 4 150	- 4 225	- 4 304	- 4 385	- 36 302	
Production immobilisée	297	280	340	500	500	419	215	149	133	125	2 661	
Autres produits courants	1 043	798	451	390	348	527	948	546	502	272	4 782	
Cotisations CGLLS et ANCOLS	- 788	- 854	- 839	- 692	- 785	- 787	- 920	- 978	- 1 069	- 1 094	- 8 017	
Produits financiers	1 040	1 041	1 064	868	623	380	163	99	88	77	4 403	
Autofinancement courant	- 158	277	347	249	675	2 298	1 662	821	745	511	7 585	
Éléments exceptionnels d'autofinancement	1 139	1 762	1 460	1 000	3 128	1 075	1 288	2 525	3 452	1 726	17 417	
Autofinancement net	981	2 039	1 808	1 248	3 803	3 373	2 951	3 347	4 197	2 237	25 002	
Evolution structure financière	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	TOTAL	CAGR
Autofinancement net		2 039	1 808	1 248	3 803	3 373	2 951	3 347	4 197	2 237	25 002	
Remboursement emprunts non locatifs		- 510	- 517	- 524	- 530	- 535	- 539	- 452	- 458	- 28	- 4 093	
Produits de cession		989	3 591	543	553	651	664	678	783	799	9 252	
Fonds propres investis en travaux		- 5 143	- 1 451	- 2 287	- 5 907	- 8 284	- 4 565	- 4 735	- 2 920	- 2 733	- 38 025	
Fonds propres investis en démolitions		- 154	- 1 161	- 3 558	- 6 132	- 4 690	0	0	0	0	- 15 695	
Fonds propres investis en opérations nouvelles		- 300	- 5 060	- 3 048	- 3 490	- 1 742	- 2 404	0	0	0	- 16 043	
Autres var pot Fi y compris provisions, dette IComp et ACNE		4 238	1 374	2 409	4 339	3 514	666	- 423	- 422	- 421	15 274	
Aide département du Cher				200	350	450					1 500	
Aide supplémentaire agglomération Bourges Plus			200	325	325	325					1 500	
Aide supplémentaire CGLLS			200	525	675	775	825				3 000	
Potentiel financier à la livraison 31/12	18 241	19 400	18 384	14 217	8 204	2 042	465	- 1 121	59	- 86		
Prov (PGE, IDR, SWAP) et dette IComp	17 371	13 532	12 636	10 892	7 218	3 970	3 970	3 970	3 970	3 970		
Dépôts de Garantie	1 763	1 712	1 695	1 607	1 613	1 609	1 654	1 651	1 649	1 646		
Fdr long terme à la livraison 31/12	37 375	34 644	32 715	26 716	17 035	7 621	6 089	4 500	5 678	5 529		

ANNEXE 3 : SYNTHÈSE DES TRAVAUX DU PROGRAMME PATRIMONIAL DE L'AVENANT

1. Total

En K€ courants	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL 24-29	TOTAL 24-32
Coût des travaux	31 726	32 134	31 820	60 117	83 555	32 102	17 120	12 568	11 172	271 454	312 314
Fonds propres	5 597	7 672	8 893	15 529	14 715	6 969	4 735	2 920	2 733	59 375	69 763
										21,9%	22,5%
Subventions	8 990	8 287	6 238	10 391	7 998	843	147	0	0	42 747	42 894
										15,7%	13,7%
Emprunts	17 139	16 175	16 689	34 198	60 841	24 290	12 239	9 648	8 439	169 332	199 658
										62,4%	63,9%

2. Opérations nouvelles

En K€ courants	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL 24-29	TOTAL 24-32
Nombre de logements/éq-logements	25	251	101	159	158	88	0	0	0	782	782
Investissement	5 066	22 356	17 593	26 743	40 683	16 115	0	0	0	128 557	128 557
										16,4%	16,4%
Fonds propres	300	5 060	3 048	3 490	1 742	2 404	0	0	0	16 043	16 043
										12,5%	12,5%
Subventions	197	4 443	2 001	2 375	1 954	579	0	0	0	11 549	11 549
										9,0%	9,0%
Emprunts	4 569	12 853	12 544	20 879	36 987	13 133	0	0	0	100 965	100 965
										78,5%	78,5%

3. Travaux d'amélioration

En K€ courants	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL 24-29	TOTAL 24-32
Investissement	23 862	6 420	8 243	22 556	36 623	15 986	17 120	12 568	11 172	113 690	154 550
Fonds propres	5 143	1 451	2 287	5 907	8 284	4 565	4 735	2 920	2 733	27 637	38 025
										24,3%	24,6%
Subventions	6 149	1 647	1 811	3 330	4 485	264	147	0	0	17 686	17 833
										15,6%	11,5%
Emprunts	12 570	3 322	4 145	13 319	23 854	11 157	12 239	9 648	8 439	68 367	98 693
										60,1%	63,9%

4. Démolitions

En K€ courants	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL 24-29	TOTAL 24-32
Nombre de logements	146	184	218	417	210	0	0	0	0	1 175	1 175
Coût des travaux	2 798	3 358	5 984	10 818	6 249	0	0	0	0	29 207	29 207
										24,9%	24,9%
Fonds propres	154	1 161	3 558	6 132	4 690	0	0	0	0	15 695	15 695
										53,7%	53,7%
Subventions	2 644	2 197	2 426	4 686	1 559	0	0	0	0	13 512	13 512
										46,4%	46,4%

ANNEXE 3A : PROGRAMME DES OPÉRATIONS NOUVELLES

1. Synthèse

En K€ courants	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL 24-29
Nombre de logements/équ-logements	25	251	101	159	158	88	782
Investissement	5 066	22 356	17 593	26 743	40 683	16 115	128 557
Investissement en K€/lgt ou eq. lgt	202,6	89,1	174,2	168,2	257,5	183,1	164,4
Fonds propres	300	5 060	3 048	3 490	1 742	2 404	16 043
Fonds propres en % invest.	5,9%	22,6%	17,3%	13,0%	4,3%	14,9%	12,5%
Subventions	197	4 443	2 001	2 375	1 954	579	11 549
Subventions en % invest.	3,9%	19,9%	11,4%	8,9%	4,8%	3,6%	9,0%
Emprunts	4 569	12 853	12 544	20 879	36 987	13 133	100 965
Emprunts en % invest.	90,2%	57,5%	71,3%	78,1%	90,9%	81,5%	78,5%

2. Logements

En K€ courants	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL 24-29
Nombre de logements	10	175	101	134	65	88	573
Investissement	1 433	13 545	17 593	24 163	11 851	16 115	84 700
Investissement en K€/lgt	143,3	77,6	174,2	180,3	182,3	183,1	147,8
Fonds propres	300	5 006	3 048	3 490	1 742	2 404	15 989
Fonds propres en % invest.	20,9%	37,0%	17,3%	14,4%	14,7%	14,9%	18,9%
Subventions	197	954	2 001	1 465	592	579	5 788
Subventions en % invest.	13,7%	7,0%	11,4%	6,1%	5,0%	3,6%	6,8%
Emprunts	936	7 585	12 544	19 208	9 517	13 133	62 923
Emprunts en % invest.	65,3%	56,0%	71,3%	79,5%	80,3%	81,5%	74,3%

3. Structures collectives

En K€ courants	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL 24-29
Nombre d'équivalent logements	15	76	0	25	93	0	209
Investissement	3 633	8 811	0	2 581	28 832	0	43 857
Investissement en K€/eq. lgt	242,2	115,9	0,0	103,2	310,0	0,0	209,8
Fonds propres	0	54	0	0	0	0	54
Fonds propres en % invest.	0,0%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Subventions	0	3 489	0	910	1 362	0	5 761
Subventions en % invest.	0,0%	39,6%	0,0%	35,3%	4,7%	0,0%	13,1%
Emprunts	3 633	5 268	0	1 671	27 470	0	38 042
Emprunts en % invest.	100,0%	59,8%	0,0%	64,7%	95,3%	0,0%	86,7%

Détail des opérations nouvelles : logements

N°	Nom	Nature de l'opération	Convention ANRU	Surface quitteable en m²	Nombre de logements	Date d'ordre de service / Acquisition	Date de mise en service / Début de travaux	Indexation ICC	Prix de revient (K€ courants)	Fonds propres (K€ courants)	Total subventions (K€ courants)	Total emprunts (K€ courants)	Prix de revient par logement (K€ courants)
468	ST MARTIN D'AUXIGNY - RS	Neuf	Non	656	10	16/12/2022	13/05/2024	Non	1 433	300	197	936	143
494	BOURGES - rue Dacquin	Acquisition Amélioration	Non	362	3	01/01/2025	01/01/2025	Non	410	410	0	0	137
495	BOURGES - allée Cavalière	Acquisition Amélioration	Non	1 325	14	01/01/2025	01/01/2025	Non	1 803	10	0	1 793	129
497	St DOULCHARD - le Pressoir	Acquisition Amélioration	Non	100	1	01/01/2025	01/01/2025	Non	116	1	0	115	116
459	AUBIGNY - Malnoue Ripache	Neuf	Non	1 340	18	01/07/2023	05/05/2025	Non	3 224	599	244	2 381	179
470	TORTERON - RS	Neuf	Non	658	10	02/01/2024	13/05/2025	Non	1 760	293	416	1 051	176
474	DUN SUR AURON	Neuf	Non	310	4	08/02/2023	08/06/2025	Non	753	122	15	616	188
4741	DUN SUR AURON - RS	Neuf	Non	770	12	08/02/2023	08/06/2025	Non	1 738	328	279	1 131	145
496	AVORD - Le Clos Dureau	Acquisition Amélioration	Non	505	5	01/01/2025	01/01/2026	Non	501	3	0	498	100
486	MERY SUR CHER - rte des Terres	Neuf	Non	456	6	01/12/2025	01/02/2026	Non	1 069	233	12	824	178
462	BOURGES - Avaricum	Neuf	Non	2 346	32	09/10/2024	09/04/2026	Non	6 145	1 359	837	3 949	192
4901	SANCERRE - résidence de Léry	Acquisition Amélioration	Non	2 520	52	01/01/2025	01/06/2026	Non	1 560	1 560	0	0	30
4902	SANCERRE - Clos de Léry	Acquisition Amélioration	Non	714	8	01/01/2025	01/06/2026	Non	240	240	0	0	30
491	BOURGES - les Fleurettes	Acquisition Amélioration	Non	3 172	48	01/01/2025	01/06/2026	Non	1 440	1 440	0	0	30
455	BIGNY - RS	Neuf	Non	654	10	11/04/2021	01/06/2026	Non	1 321	171	204	946	132
463	ST FLORENT - Bellevue	Neuf	Non	632	9	01/07/2025	01/08/2026	Non	1 612	242	44	1 326	179
469	BOURGES - Mermoz	Neuf	Oui	586	8	01/06/2025	01/09/2026	Non	1 500	218	166	1 116	188
476	BOURGES - Lamy	Neuf	Oui	2 635	36	29/04/2025	29/10/2026	Non	5 946	825	738	4 383	165
480	ST FLORENT - RS	Neuf	Non	798	12	01/09/2025	01/02/2027	Non	1 710	188	247	1 275	143
488	MEHUN	Acquisition Amélioration	Non	140	3	01/06/2026	01/06/2027	Non	340	51	74	215	113
466	AVORD - Mermoz	Neuf	Non	379	5	01/06/2026	01/09/2027	Oui	925	137	5	783	185
500	BOURGES Lamerville	Neuf	Oui	606	8	01/06/2026	01/09/2027	Non	1 503	224	139	1 140	188
502	BOURGES - Mansard	Neuf	Oui	914	12	01/06/2026	01/09/2027	Oui	2 245	336	87	1 822	187
2	BOURGES - Hautval	Neuf	Oui	720	10	01/06/2026	01/09/2027	Non	1 790	266	67	1 457	179
5	ST DOULCHARD - Colombier	Neuf	Non	912	12	01/06/2026	01/09/2027	Oui	1 765	229	87	1 449	147
469	DUN SUR AURON	Neuf	Non	2 507	35	01/01/2026	01/10/2027	Non	5 753	853	177	4 723	164
485	BOURGES - Bon Pasteur	Neuf	Oui	2 953	40	01/03/2026	10/10/2027	Non	8 472	1 257	655	6 560	212
464	BOURGES - les Breuzes	Neuf	Oui	1 812	23	01/06/2026	01/02/2028	Oui	3 997	569	172	3 256	174
487	BOURGES - Chédin	Neuf	Oui	770	11	10/10/2025	01/03/2028	Non	1 983	295	138	1 550	180
1	BOURGES - Galiole	Neuf	Oui	1 071	14	01/09/2026	01/03/2028	Non	2 702	401	129	2 172	193
4	BOURGES - la Poste	Neuf	Oui	991	14	01/10/2026	01/03/2028	Oui	2 829	426	79	2 323	202
6	LAZENAY	Neuf	Non	565	8	01/09/2027	01/01/2029	Oui	1 439	224	79	1 136	180
477	ST AMAND - le Grand Pré	Neuf	Non	3 601	48	01/01/2026	01/02/2029	Non	8 900	1 296	195	7 409	185
3	BOURGES - Loucheur	Neuf	Oui	2 106	32	01/01/2027	01/03/2029	Oui	5 776	883	305	4 588	180
Total				40 586	573				84 700	15 989	5 788	62 923	

Détail des opérations nouvelles : structures collectives

N°	Nom de l'opération	Nature	Thématique	Mode de gestion	Nombre équivalent logements	Date d'ordre de service / acquisition	Date de mise en service	Indexation ICC	Prix de revient (K€ courants)	Fonds propres (K€ courants)	Total subventions (K€ courants)	Total emprunts (K€ courants)	Prix de revient par éq-igt (K€ courants)
1	CENTRE MATERNEL ST FLORENT	Bail long terme	Hébergement	Gestion déléguée / redevance forfaitaire	15	01/06/2022	01/06/2024	Non	3 633	0	0	3 633	242
2	EHPAD ST SATUR	Bail long terme	Foyer personnes âgées	Gestion déléguée / redevance forfaitaire	76	01/05/2023	01/09/2025	Non	8 811	54	3 489	5 268	116
4	PENSION DE FAMILLE BOURGES VERNUSSE	Neuf	Pension de famille	Gestion déléguée / redevance forfaitaire	25	01/01/2026	01/09/2027	Oui	2 581	0	910	1 671	103
3	PENSION DE FAMILLE ST AMAND	Neuf	Pension de famille	Gestion déléguée / redevance forfaitaire	25	01/05/2026	01/04/2028	Oui	2 900	0	1 051	1 849	116
7	GENDARMERIE SANCOINS	Neuf	Autres	Gestion déléguée / redevance forfaitaire	7	01/11/2026	01/09/2028	Oui	4 231	0	311	3 920	604
5	GENDARMERIE GRACAY	Neuf	Autres	Gestion déléguée / redevance forfaitaire	6	01/11/2026	01/10/2028	Non	2 167	0	0	2 167	361
6	GENDARMERIE ST AMAND	Neuf	Autres	Gestion déléguée / redevance forfaitaire	55	01/06/2026	01/10/2028	Oui	19 534	0	0	19 534	355
Total					209				43 857	54	5 761	38 042	

ANNEXE 3B : PROGRAMME DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION

1. Synthèse

En K€ courants	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL 24-29	TOTAL 24-32
Investissement	23 862	6 420	8 243	22 556	36 623	15 986	17 120	12 568	11 172	113 690	154 550
Fonds propres	5 143	1 451	2 287	5 907	8 284	4 565	4 735	2 920	2 733	27 637	38 025
Subventions	6 149	1 647	1 811	3 330	4 485	264	147	0	0	17 686	17 833
Emprunts	12 570	3 322	4 145	13 319	23 854	11 157	12 239	9 648	8 439	68 367	98 693

2. Opérations d'amélioration

En K€ courants	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL 24-29	TOTAL 24-32
Nombre de logements	482	294	386	552	1 183	417	622	316	270	3 314	4 542
Investissement	18 629	3 804	5 718	20 723	34 417	13 730	14 812	9 617	8 152	97 021	129 603
Fonds propres	3 657	564	1 259	4 990	7 181	3 437	3 581	1 444	1 223	21 088	27 337
Subventions	5 889	1 647	1 811	3 330	4 485	264	147	0	0	17 426	17 573
Emprunts	9 083	1 593	2 648	12 402	22 752	10 029	11 085	8 173	6 929	58 507	84 693

2.a Opérations identifiées

En K€ courants	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL 24-29	TOTAL 24-32
Nombre de logements	482	294	346	292	933	147	352	46	0	2 494	2 912
Investissement	18 629	3 804	3 612	9 853	24 768	6 115	7 022	1 648	0	66 783	75 453
Fonds propres	3 657	564	522	1 878	4 011	1 153	1 244	249	0	11 784	13 277
Subventions	5 889	1 647	1 811	3 330	4 485	264	147	0	0	17 426	17 573
Emprunts	9 083	1 593	1 280	4 645	16 273	4 699	5 632	1 399	0	37 572	44 603

2.b Opérations non identifiées

En K€ courants	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL 24-29	TOTAL 24-32
Nombre de logements	0	0	40	260	250	270	270	270	270	820	1 630
Investissement	0	0	2 105	10 870	9 649	7 615	7 790	7 969	8 152	30 239	54 150
Fonds propres	0	0	737	3 113	3 170	2 284	2 337	1 195	1 223	9 304	14 059
Subventions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emprunts	0	0	1 368	7 757	6 479	5 330	5 453	6 774	6 929	20 935	40 090

3. Renouvellements de composants

En K€ courants	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	TOTAL 24-29	TOTAL 24-32
Investissement	5 233	2 616	2 525	1 832	2 205	2 256	2 308	2 951	3 019	16 668	24 947
Fonds propres	1 486	887	1 029	916	1 103	1 128	1 154	1 476	1 510	6 549	10 688
Subventions	260	0	0	0	0	0	0	0	0	260	260
Emprunts	3 487	1 729	1 497	916	1 103	1 128	1 154	1 476	1 510	9 860	13 999

Détail des opérations d'amélioration identifiées

N° groupe	N° sous-groupe	Nom du groupe	N° tranche des travaux	Réf	Nom de la tranche	Convention ANRU	Surface traitée	Nombre de logements	Date d'ordre de service	Date de fin de travaux	Indexation ICC	Prix de revient de l'opération (K€ courants)	Fonds propres (K€ courants)	Total subventions (K€ courants)	Total emprunts (K€ courants)	Prix de revient par logement (K€ courants)
0092	1	182790092 / Le Clos du Roy - VIERZON	1	0092 / 1 / 1	ITE + chauffage + ventilation	Oui	20 344	194	01/12/2022	01/04/2024	Non	7 021	1 825	1 238	3 958	36
3037	2	180333037 / GIBIONCS 1 IH	1	3037 / 2 / 1	Réhabilitation	Oui	2 146	28	01/05/2023	01/07/2024	Non	1 260	160	690	410	45
3037	4	180333037 / GIBIONCS 1 IM	1	3037 / 4 / 1	Réhabilitation	Oui	2 167	28	01/05/2023	01/07/2024	Non	1 272	172	680	420	45
3044	1	180333044 / GIBIONCS - BAT 1	1	3044 / 1 / 1	Réhabilitation	Oui	1 121	20	01/05/2023	01/07/2024	Non	910	90	498	322	46
3045	1	180333045 / GIBIONCS - BAT 1L	1	3045 / 1 / 1	Réhabilitation	Oui	1 154	20	01/05/2023	01/07/2024	Non	910	90	498	322	46
3047	2	180333047 / GIBIONCS 3 IF	1	3047 / 2 / 1	Réhabilitation	Non	1 134	20	01/05/2023	01/07/2024	Non	922	92	502	328	46
0022	1	182790022 / Pay Bertaud - VIERZON	1	0022 / 1 / 1	ITE	Non	4 871	46	01/12/2022	01/08/2024	Non	1 200	147	268	785	26
0113	1	181700113 / Résidence de Nohant - OIZON	1	0113 / 1 / 1	ITE	Non	1 054	9	01/09/2023	01/10/2024	Non	498	186	50	262	55
0127	1	181700127 / Résidence de Nohant - OIZON	1	0127 / 1 / 1	ITE	Non	1 068	9	01/09/2023	01/10/2024	Non	365	129	37	199	41
0154	1	182230154 / Le Fureau - ST MARTIN D'ALXIGNY	1	0154 / 1 / 1	ITE	Non	1 619	12	01/09/2023	01/10/2024	Non	699	289	70	346	58
0242	1	181940242 / Allée Jeanne d'Arc - RIAN	1	0242 / 1 / 1	ITE	Non	1 342	10	01/09/2023	01/10/2024	Non	359	43	70	246	36
0257	1	181940257 / Allée Marie d'Anjou - RIAN	1	0257 / 1 / 1	ITE	Non	571	7	01/09/2023	01/10/2024	Non	248	29	53	166	35
3017	1	180333017 / CUVIER	1	3017 / 1 / 1	Réhabilitation	Non	1 898	32	01/10/2023	01/10/2024	Non	1 248	160	488	600	39
3017	2	180333017 / CUVIER	2	3017 / 2 / 2	Réhabilitation	Non	552	7	01/10/2023	01/10/2024	Non	312	40	122	150	45
3054	1	180333054 / SAINT SULPICE - ILM	1	3054 / 1 / 1	Réhabilitation	Non	2 934	40	01/10/2022	01/10/2024	Non	1 405	211	625	569	35
3035	1	180333035 / CROS A LA CANE Ancien CU	3	3035 / 1 / 3	Réhabilitation	Non	1 871	26	01/07/2023	01/02/2025	Non	563	22	350	191	22
0146	1	180330146 / Val d'Auron - BOURGES B11	1	0146 / 1 / 1	résidentialisation	Non	1 597	14	01/12/2024	01/06/2025	Non	44	9	9	26	3
0146	2	180330146 / Val d'Auron - BOURGES B10	1	0146 / 2 / 1	résidentialisation	Non	1 631	14	01/12/2024	01/06/2025	Non	44	9	9	26	3
0146	3	180330146 / Val d'Auron - BOURGES B9	1	0146 / 3 / 1	résidentialisation	Non	1 294	10	01/12/2024	01/06/2025	Non	32	6	6	20	3
0146	4	180330146 / Val d'Auron - BOURGES B8	1	0146 / 4 / 1	résidentialisation	Non	1 633	14	01/12/2024	01/06/2025	Non	44	9	9	26	3
0146	5	180330146 / Val d'Auron - BOURGES B7	1	0146 / 5 / 1	résidentialisation	Non	1 485	13	01/12/2024	01/06/2025	Non	41	8	8	25	3
0146	6	180330146 / Val d'Auron - BOURGES B6	1	0146 / 6 / 1	résidentialisation	Non	2 024	17	01/12/2024	01/06/2025	Non	54	10	10	34	3
0151	1	180330151 / Val d'Auron - BOURGES B1	1	0151 / 1 / 1	résidentialisation	Non	1 667	14	01/12/2024	01/06/2025	Non	44	9	8	27	3
0151	2	180330151 / Val d'Auron - BOURGES B2	1	0151 / 2 / 1	résidentialisation	Non	1 641	14	01/12/2024	01/06/2025	Non	44	9	8	27	3
0151	3	180330151 / Val d'Auron - BOURGES B3	1	0151 / 3 / 1	résidentialisation	Non	1 610	13	01/12/2024	01/06/2025	Non	44	9	8	27	3
0151	4	180330151 / Val d'Auron - BOURGES B4	1	0151 / 4 / 1	résidentialisation	Non	1 246	10	01/12/2024	01/06/2025	Non	32	6	6	20	3
0151	5	180330151 / Val d'Auron - BOURGES B5	1	0151 / 5 / 1	résidentialisation	Non	1 275	10	01/12/2024	01/06/2025	Non	32	6	6	20	3
3034	1	18043034 / CHANCELLERIE - EIFFEL Ancien CR	2	3034 / 1 / 2	Réhabilitation	Non	2 729	36	01/07/2023	01/06/2025	Non	670	93	305	272	19
3034	2	18033034 / CHANCELLERIE - EIFFEL Ancien CU	3	3034 / 2 / 3	Réhabilitation	Non	1 279	20	01/07/2023	01/06/2025	Non	756	66	220	470	38
3034	4	18033034 / CHANCELLERIE - EIFFEL Ancien EA	1	3034 / 4 / 1	Réhabilitation	Non	2 405	35	01/07/2023	01/06/2025	Non	608	101	395	112	17
3035	2	180333035 / CROS A LA CANE Ancien EB	1	3035 / 2 / 1	Réhabilitation	Non	2 516	34	01/07/2023	01/06/2025	Non	752	192	290	270	22
3079	1	180333079 / HOTEL DIEU	1	3079 / 1 / 1	Réhabilitation	Non	4 145	62	01/03/2025	01/01/2026	Non	670	110	450	110	11
3031	2	180333031 / CHANCELLERIE - LIBERATION 1 H	1	3031 / 2 / 1	Réhabilitation	Non	1 699	24	01/04/2025	01/06/2026	Non	319	5	200	114	13
3031	3	180333031 / CHANCELLERIE - LIBERATION 1 I	2	3031 / 3 / 2	Réhabilitation	Non	1 705	24	01/04/2025	01/06/2026	Non	319	5	200	114	13
3031	4	180333031 / CHANCELLERIE - LIBERATION 1 K	3	3031 / 4 / 3	Réhabilitation	Non	2 399	40	01/04/2025	01/06/2026	Non	532	92	250	190	13
3032	1	180333032 / CHANCELLERIE - POINCARÉ 2	1	3032 / 1 / 1	Réhabilitation	Non	5 043	80	01/04/2025	01/06/2026	Non	1 064	234	450	380	13
3041	1	180333041 / GIBIONCS - BAT 1IM	1	3041 / 1 / 1	Résidentialisation	Oui	6 683	67	01/05/2026	01/11/2026	Oui	106	2	34	71	2
0238	1	182060238 / Ajoncs - Eglantines - ST ELOY DE GY	1	0238 / 1 / 1	ITE	Non	1 671	13	01/04/2026	01/11/2026	Oui	385	59	67	259	30
0028	1	182790028 / Gustave Florents - VIERZON	1	0028 / 1 / 1	Résidentialisation	Oui	3 509	36	01/05/2026	01/11/2026	Oui	217	15	160	42	6
3060	1	180333060 / DANIEL MATER	1	3060 / 1 / 1	Réhabilitation	Non	497	10	01/04/2025	01/04/2027	Non	293	52	100	141	29
3065	1	180333065 / COUR MOROGUES 1	1	3065 / 1 / 1	Réhabilitation	Non	897	17	01/04/2025	01/04/2027	Non	620	110	170	340	36
3066	1	180333066 / MARX DORMOY 1	1	3066 / 1 / 1	Réhabilitation	Non	410	9	01/04/2025	01/04/2027	Non	268	41	65	162	30
3067	1	180333067 / MARX DORMOY 2	1	3067 / 1 / 1	Réhabilitation	Non	547	9	01/04/2025	01/04/2027	Non	198	35	65	98	22
3069	1	180333069 / COUR MOROGUES 2	1	3069 / 1 / 1	Réhabilitation	Non	227	4	01/04/2025	01/04/2027	Non	150	29	40	81	38
3070	1	180333070 / MARX DORMOY 3	1	3070 / 1 / 1	Réhabilitation	Non	2 148	32	01/04/2025	01/04/2027	Non	562	80	230	252	18
0251	1	182060251 / Mare des Chaumes - ST ELOY DE GY	1	0251 / 1 / 1	ITE	Non	426	5	01/10/2026	01/05/2027	Oui	151	22	0	129	30
0006	1	180330006 / Les Fonds Gaidons - BOURGES	1	0006 / 1 / 1	ITE	Non	11 294	107	01/02/2026	01/09/2027	Oui	4 959	371	2 045	2 543	46
0018	4	180330018 / Les Fonds Gaidons - BOURGES	1	0018 / 4 / 1	ITE	Non	480	6	01/02/2026	01/09/2027	Oui	278	33	115	129	46
0024	1	182790024 / Louise Michel - VIERZON	1	0024 / 1 / 1	ITE	Non	1 094	14	01/02/2026	01/09/2027	Oui	481	240	106	135	34
0024	2	182790024 / Louise Michel - VIERZON	1	0024 / 2 / 1	ITE	Non	4 249	40	01/02/2026	01/09/2027	Oui	1 340	668	295	376	33
3080	1	180333080 / MOULONNIERE 1	1	3080 / 1 / 1	Réhabilitation	Non	1 982	32	01/02/2027	01/10/2027	Oui	323	160	99	65	10
0002	1	180150002 / Place de l'Europe - AUBIGNY/NERE	1	0002 / 1 / 1	Réhabilitation	Non	592	7	01/01/2027	01/12/2027	Oui	231	37	0	194	33
3031	5	180333031 / CHANCELLERIE - LIBERATION 1 L	4	3031 / 5 / 4	Réhabilitation	Non	2 403	40	01/10/2026	01/01/2028	Oui	648	21	208	419	16
3031	6	180333031 / CHANCELLERIE - LIBERATION 1 M	5	3031 / 6 / 5	Réhabilitation	Non	2 401	40	01/10/2026	01/01/2028	Oui	648	21	208	419	16
3031	7	180333031 / CHANCELLERIE - LIBERATION 1 N	6	3031 / 7 / 6	Réhabilitation	Non	2 510	40	01/10/2026	01/01/2028	Oui	647	20	208	419	16
3031	8	180333031 / CHANCELLERIE - LIBERATION 1 O	8	3031 / 8 / 8	Réhabilitation	Non	3 603	52	01/10/2026	01/01/2028	Oui	825	291	0	534	16
3031	9	180333031 / CHANCELLERIE - LIBERATION 1 Z	7	3031 / 9 / 7	Réhabilitation	Non	2 032	30	01/10/2026	01/01/2028	Oui	485	172	0	313	16
3035	3	180333035 / CROS A LA CANE Ancien F5	4	3035 / 3 / 4	Réhabilitation	Non	4 043	62	01/10/2026	01/01/2028	Oui	1 763	287	377	1 099	28
3035	4	180333035 / CROS A LA CANE Ancien GF	2	3035 / 4 / 2	Réhabilitation	Non	5 402	87	01/10/2026	01/01/2028	Oui	2 379	387	508	1 483	27
0244	1	181340244 / L'Unité des Tours - LURY-SUR-ARNON	1	0244 / 1 / 1	Réhabilitation	Non	474	4	01/05/2027	01/02/2028	Oui	173	34	45	94	43
0244	2	181340244 / L'Unité des Tours - LURY-SUR-ARNON	1	0244 / 2 / 1	Réhabilitation	Non	390	4	01/05/2027	01/02/2028	Oui	173	34	45	94	43
3046	1	180333046 / GIBIONCS - BAT OD	1	3046 / 1 / 1	Réhabilitation	Non	1 508	20	01/06/2027	01/06/2028	Oui	796	198	181	417	40
3046	1	180333046 / GIBIONCS - BAT OD	2	3046 / 1 / 2	Résidentialisation	Oui	1 508	20	01/06/2027	01/06/2028	Oui	221	52	77	92	11
3064	1	180333064 / VAL D'AURON 2 A	1	3064 / 1 / 1	Réhabilitation + résidentialisation	Non	1 590	24	01/12/2026	01/06/2028	Oui	1 505	255	493	758	63
3064	2	180333064 / VAL D'AURON 2 B	1	3064 / 2 / 1	Réhabilitation + résidentialisation	Non	975	14	01/12/2026	01/06/2028	Oui	1 003	170	329	505	72
3064	3	180333064 / VAL D'AURON 2 C	1	3064 / 3 / 1	Réhabilitation + résidentialisation	Non	1 067	16	01/12/2026	01/06/2028	Oui	1 003	170	329	505	63
3064	4	180333064 / VAL D'AURON 2 D	1	3064 / 4 / 1	Réhabilitation + résidentialisation	Non	1 581	24	01/12/2026	01/06/2028	Oui	1 505	255	493	758	63
3064	5	180333064 / VAL D'AURON 2 E	1	3064 / 5 / 1	Réhabilitation + résidentialisation	Non	1 627	24	01/12/2026	01/06/2028	Oui	1 505	255	493	758	63
0070	1	180330070 / Grand Meaulnes - BOURGES F	1	0070 / 1 / 1	Résidentialisation	Oui	4 556	42	01/12/2026	01/08/2028	Oui	195	33	53	109	5
0070	2	180330070 / Grand Meaulnes - BOURGES J	1	0070 / 2 / 1	Résidentialisation	Oui	4 020	36	01/12/2026	01/08/2028	Oui	168	28	46	94	5
0070	3	180330070 / Grand Meaulnes - BOURGES I	1	0070 / 3 / 1	Résidentialisation	Oui	2 646	24	01/12/2026	01/08/2028	Oui	111	19	30	63	5
0070	4	180330070 / Grand Meaulnes - BOURGES K	1	0070 / 4 / 1	Résidentialisation	Oui	2 655	24								

Détail des opérations d'amélioration non identifiées

N°	Nom catégorie	Convention ANRU	Logts livrés 2026	Logts livrés 2027	Logts livrés 2028	Logts livrés 2029	Total logts livrés 24-29	Quotité subventions en %	Quotité de fonds propres en %	Quotité emprunts en %	Montant travaux 2026 (K€ courants)	Montant travaux 2027 (K€ courants)	Montant travaux 2028 (K€ courants)	Montant travaux 2029 (K€ courants)	Total des travaux 24-29 (K€ courants)	Prix de revient par logement (K€ courants)
1	logements DPE F	Non	40	100	100		240	0	35	65	2 105	5 390	5 514	0	13 009	54
2	logements DPE E - 1ère phase	Non		100	150	270	520	0	30	70	0	2 695	4 135	7 615	14 445	28
3	Résidence Jean de Léry - SANCERRE	Non		52			52	0	15	85	0	2 354	0	0	2 354	45
4	Clos Jean de Léry - SANCERRE	Non		8			8	0	15	85	0	431	0	0	431	54
Total			40	260	250	270	820				2 105	10 870	9 649	7 615	30 239	

Détail des renouvellements de composants

N°	Nom catégorie	Commentaire	Convention ANRU	Quotité subventions en %	Quotité de fonds propres en %	Quotité emprunts en %	Montant 2024 (K€ courants)	Montant 2025 (K€ courants)	Montant 2026 (K€ courants)	Montant 2027 (K€ courants)	Montant 2028 (K€ courants)	Montant 2029 (K€ courants)	Total RC 24-29 (K€ courants)
1	remplacement chaudières 2021		Non	58	3	39	448	0	0	0	0	0	448
2	Modernisation ascenseurs 2022 (0070)		Non	0	94,6	5,4	168	0	0	0	0	0	168
3	Electricité 2021 (203 logts)		Non	0	20	80	1 230	0	0	0	0	0	1 230
4	Modernisation ascenseurs 2023 (0092 3029 3122)		Non	0	59,5	40,5	116	0	0	0	0	0	116
5	Chaudières, PAC et VMC 2023 (24 cités)		Non	0	9,5	90,5	687	0	0	0	0	0	687
6	Modernisation ascenseurs St Sulpice		Non	0	100	0	33	0	0	0	0	0	33
7	Remplacement MEX 2023 (8 cités)		Non	0	6,2	93,8	276	0	0	0	0	0	276
8	Electricité des communs 2023 (7 cités)		Non	0	50	50	135	0	0	0	0	0	135
9	Portes de halls le Square		Non	0	44	56	50	0	0	0	0	0	50
10	VRD EU EV EP (8 cités)		Non	0	50	50	1 100	0	0	0	0	0	1 100
11	Interphonie 7 cités		Non	0	15	85	67	0	0	0	0	0	67
12	Résinage colonne EU (cité 3031 L M N)		Non	0	46,5	53,5	157	0	0	0	0	0	157
13	Electricité des communs 2024		Non	0	44	56	106	0	0	0	0	0	106
14	Interphonie St Florent (0240)		Non	0	100	0	0	20	0	0	0	0	20
15	Convecteurs 66 logts		Non	0	40	60	0	151	0	0	0	0	151
16	Création VMC 2024		Non	0	50	50	0	125	0	0	0	0	125
17	Remplacement MEX 2024		Non	0	17	83	0	380	0	0	0	0	380
18	MAN ascenseurs 2025		Non	0	50	50	0	388	0	0	0	0	388
19	MAN ascenseurs 2023	reliquat - FSFC 0070RN	Non	0	48	52	0	90	0	0	0	0	90
20	MAN électrique 2024 - phase 1 (177 logts)		Non	0	20	80	0	961	0	0	0	0	961
21	Chaudières et PAC 2024		Non	0	50	50	0	500	0	0	0	0	500
22	MAN électrique 2024 - phase 2 (241 logts)		Non	0	20	80	0	0	780	0	0	0	780
23	Réfection toitures terrasses / ardoises / bacs acier		Non	0	50	50	0	0	1 745	0	0	0	1 745
24	RC non identifiés / PSP 2026 2035		Non	0	50	50	0	0	0	1 832	2 205	2 256	6 294
25	MAN électriques et VMC		Non	0	15	85	246	0	0	0	0	0	246
26	Résinage EU EV Avord 0079		Non	0	47	53	147	0	0	0	0	0	147
27	Remplacement MEX 2023		Non	0	3	97	267	0	0	0	0	0	267
Total							5 233	2 616	2 525	1 832	2 205	2 256	16 668

ANNEXE 3C : PROGRAMME DES DÉMOLITIONS

1. Synthèse

En K€ courants	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Nombre de logements	146	184	218	417	210	0	1 175
Coût des travaux	2 798	3 358	5 984	10 818	6 249	0	29 207
Coûts démol, en K€/logement	19,2	18,3	27,4	25,9	29,8	-	24,9
Fonds propres	154	1 161	3 558	6 132	4 690	0	15 695
Fonds propres en % travaux	5,5%	34,6%	59,5%	56,7%	75,0%	-	53,7%
Subventions	2 644	2 197	2 426	4 686	1 559	0	13 512
Subventions en % travaux	94,5%	65,4%	40,5%	43,3%	25,0%	-	46,3%

2. Hors quartier de l'Aéroport

En K€ courants	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Nombre de logements	146	184	218	288	40	0	876
Coût des travaux	2 798	3 358	5 984	7 280	1 096	0	20 517
Coûts démol, en K€/logement	19,2	18,3	27,4	25,3	27,4	-	23,4
Fonds propres	154	1 161	3 558	3 246	390	0	8 509
Fonds propres en % travaux	5,5%	34,6%	59,5%	44,6%	35,6%	-	41,5%
Subventions	2 644	2 197	2 426	4 035	706	0	12 008
Subventions en % travaux	94,5%	65,4%	40,5%	55,4%	64,4%	-	58,5%

3. Quartier de l'Aéroport

En K€ courants	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Nombre de logements	0	0	0	129	170	0	299
Coût des travaux	0	0	0	3 538	5 153	0	8 691
Coûts démol, en K€/logement	-	-	-	27,4	30,3	-	29,1
Fonds propres	0	0	0	2 887	4 300	0	7 186
Fonds propres en % travaux	-	-	-	81,6%	83,4%	-	82,7%
Subventions	0	0	0	651	854	0	1 505
Subventions en % travaux	-	-	-	18,4%	16,6%	-	17,3%

Détail des démolitions hors quartier de l'Aéroport

N° groupe	N° sous-groupe	Nom du groupe	N° tranche	Nom de la tranche	Convention ANRU	Surface démolie	Nombre de logements	Date d'OS de démolition	Date de réception de démolition	Indexé ICC	Coût total (K€ courants)	Fonds propres (K€ courants)	Total subventions (K€ courants)
0097	1	180150097 / La Genetière - AUBIGNY/NERE	1	démolition totale	Non	1 641	16	01/10/2023	01/01/2024	Non	311	170	141
3048	1	180333048 / GIBJONCS - BAT PE	1	démolition totale	Oui	2 618	40	01/10/2023	01/07/2024	Non	604	-51	655
3048	2	180333048 / GIBJONCS - BAT PF	1	démolition totale	Oui	2 589	40	01/10/2023	01/07/2024	Non	596	-27	623
3037	3	180333037 / GIBJONCS 1 LH	1	démolition partielle	Oui	1 941	20	01/10/2022	01/08/2024	Non	523	25	498
3037	5	180333037 / GIBJONCS 1 LM	2	démolition partielle	Oui	2 831	30	01/10/2022	01/08/2024	Non	764	37	727
3016	1	180333016 / MOULON - LOUCHEUR	1	démolition totale	Oui	5 419	107	01/05/2024	01/01/2025	Non	1 633	581	1 052
0028	2	182790028 / Gustave Flourens - VIERZON	1	démolition totale	Oui	6 050	59	01/09/2024	01/03/2025	Non	1 167	486	681
3036	3	180333036 / CHANCELLERIE Ancien IB	1	démolition partielle	Oui	1 342	18	01/01/2025	01/06/2025	Non	558	94	464
3038	1	180333038 / GIBJONCS 2 KA	1	démolition totale	Oui	4 667	55	01/11/2025	01/05/2026	Non	1 472	597	875
0068	1	181720068 / LES ECOLES - ORVAL	1	démolition partielle	Non	1 696	16	01/11/2025	01/07/2026	Non	500	327	173
0069	1	181080069 / Champ de Graire - La GUERCHE	1	démolition totale	Non	3 672	32	01/10/2025	01/07/2026	Non	636	359	277
0076	2	181080076 / Champ de Graire - La GUERCHE	1	démolition partielle	Non	1 943	18	01/10/2025	01/07/2026	Non	398	244	154
3001	1	180333001 / PAV. DUPONT Ancien	1	démolition totale	Non	55	1	01/09/2026	01/12/2026	Oui	28	26	2
3003	1	180333003 / SAINT LADRE	1	démolition totale	Non	251	4	01/09/2026	01/12/2026	Oui	109	100	9
3076	1	180333076 / PAV. MERY ES BOIS	1	démolition totale	Non	60	1	01/09/2026	01/12/2026	Oui	29	29	0
3112	1	180333112 / PAV. DUPONT AA	1	Démolition totale	Non	58	1	01/09/2026	01/12/2026	Oui	84	81	3
0080	1	182070080 / Le Petit Breuil - SAINT FLORENT/CHE	1	démolition totale	Non	9 404	90	01/01/2026	01/12/2026	Oui	2 726	1 794	933
3034	3	180333034 / CHANCELLERIE - EIFFEL Ancien EA	1	démolition totale	Oui	2 515	36	01/03/2026	01/02/2027	Oui	929	246	683
3042	2	180333042 / GIBJONCS - BAT MALLARME ML	2	démolition totale	Oui	2 055	32	01/04/2026	01/04/2027	Oui	672	115	556
3042	1	180333042 / GIBJONCS - BAT MALLARME MM	1	démolition totale	Oui	2 312	36	01/04/2026	01/04/2027	Oui	755	164	591
3043	1	180333043 / GIBJONCS - BAT MN	1	démolition totale	Oui	2 516	40	01/04/2026	01/04/2027	Oui	824	163	661
0032	2	182050032 / Les Verdins - SAINT DOULCHARD	1	démolition totale	Non	3 706	40	01/09/2026	01/09/2027	Oui	986	553	433
0074	2	181970074 / DIDIER GERBAUD - SAINT AMAND MONTRO	2	démolition totale	Non	4 059	40	01/09/2026	01/09/2027	Oui	1 019	585	433
3004	1	180333030 / BEUGNON	1	démolition totale	Non	3 357	64	01/01/2027	01/12/2027	Oui	2 097	1 420	677
3038	2	180333038 / GIBJONCS 2 KC	2	démolition totale	Oui	3 380	40	01/03/2027	01/04/2028	Oui	1 096	390	706
Total						70 137	876				20 517	8 509	12 008

Détail des démolitions du quartier de l'Aéroport

N° groupe	N° sous-groupe	Nom du groupe	N° tranche	Nom de la tranche	Convention ANRU	Surface démolie	Nombre de logements	Date d'OS de démolition	Date de réception de démolition	Indexé ICC	Coût total (K€ courants)	Fonds propres (K€ courants)	Total subventions (K€ courants)
3004	1	180333004 / AEROPORT - BAT 54 et 55	1	Démolition totale	Non	1 527	24	01/06/2026	01/04/2027	Oui	633	511	122
3007	6	180333007 / AEROPORT - 7 Latham - 20 22 24 Nunig et Coli	1	démolition totale	Non	1 166	28	01/06/2026	01/04/2027	Oui	744	601	142
3008	1	180333008 / AEROPORT - BAT 9	1	démolition totale	Non	1 277	28	01/06/2026	01/04/2027	Oui	752	610	142
3014	1	180333014 / AEROPORT - BAT 57	1	démolition totale	Non	882	13	01/06/2026	01/04/2027	Oui	383	317	66
3007	3	180333007 / AEROPORT - 11 le Brix - 1 Latham	1	démolition totale	Non	547	12	01/01/2027	01/10/2027	Oui	342	282	59
3007	1	180333007 / AEROPORT - 3 le Brix	1	démolition totale	Non	286	6	01/01/2027	01/10/2027	Oui	190	160	30
3007	2	180333007 / AEROPORT - 5 7 9 le Brix	1	démolition totale	Non	664	18	01/01/2027	01/10/2027	Oui	495	405	89
3007	5	180333007 / AEROPORT - 15 17 19 le Brix	1	démolition totale	Non	1 004	21	01/06/2027	01/04/2028	Oui	584	477	107
3007	4	180333007 / AEROPORT - 2 Latham - 13 le Brix	1	démolition totale	Non	561	12	01/06/2027	01/04/2028	Oui	353	292	61
3009	2	180333009 / AEROPORT - 18 PAVILLONS	1	démolition partielle	Non	807	14	01/06/2027	01/04/2028	Oui	483	411	72
3012	1	180333012 / AEROPORT -	2	démolition totale	Non	803	16	01/06/2027	01/04/2028	Oui	451	369	82
3012	2	180333012 / AEROPORT -	1	démolition totale	Non	417	6	01/06/2027	01/04/2028	Oui	194	163	31
3005	1	180333005 / AEROPORT - BAT 46-47-48	1	démolition totale	Non	2 327	40	01/01/2028	01/10/2028	Oui	1 081	882	198
3010	2	180333010 / AEROPORT - 54 PAVILLONS	1	démolition partielle	Non	1 467	25	01/01/2028	01/10/2028	Oui	870	745	125
3011	2	180333011 / AEROPORT - 36 PAVILLONS	1	démolition partielle	Non	1 180	20	01/01/2028	01/10/2028	Oui	684	584	99
3013	1	180333013 / AEROPORT - BAT 56	1	démolition totale	Non	901	16	01/01/2028	01/10/2028	Oui	453	374	79
Total						15 816	299				8 691	7 186	1 505

ANNEXE 3D : PROGRAMME DES CESSIONS

1. Synthèse

En K€ courants	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL 24-29	TOTAL 24-32
Nombre de logements	14	116	8	8	8	8	162	186
Prix net de cession	989	3 771	543	553	651	664	7 172	9 432
Prix net de cession en K€ courants	989	3 771	543	553	651	664	7 172	9 432
-Remboursement anticipé du CRD	0	- 180	0	0	0	0	- 180	- 180
Produit nets de cessions	989	3 591	543	553	651	664	6 992	9 252
Produit nets de cessions en K€ courants	989	3 591	543	553	651	664	6 992	9 252

1.a Ventes HLM

En K€ courants	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL 24-29	TOTAL 24-32
Nombre de logements	14	8	8	8	8	8	54	78
Prix net de cession	989	531	543	553	651	664	3 932	6 192
Prix net de cession en K€ courants	989	531	543	553	651	664	3 932	6 192
-Remboursement anticipé du CRD	0	0	0	0	0	0	0	0
Produit nets de cessions	989	531	543	553	651	664	3 932	6 192
Produit nets de cessions en K€ courants	989	531	543	553	651	664	3 932	6 192

1.b Echange de patrimoine avec France Loire

En K€ courants	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL 24-29	TOTAL 24-32
Nombre de logements	0	108	0	0	0	0	108	108
Prix net de cession	0	3 240	0	0	0	0	3 240	3 240
Prix net de cession en K€ courants	0	3 240	0	0	0	0	3 240	3 240
-Remboursement anticipé du CRD	0	- 180	0	0	0	0	- 180	- 180
Produit nets de cessions	0	3 060	0	0	0	0	3 060	3 060
Produit nets de cessions en K€ courants	0	3 060	0	0	0	0	3 060	3 060

2. Cessions identifiées

En K€ courants	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL 24-29	TOTAL 24-32
Nombre de logements	14	108	0	0	0	0	122	122
Prix net de cession	989	3 240	0	0	0	0	4 229	4 229
Prix net de cession en K€ courants	989	3 240	0	0	0	0	4 229	4 229
-Remboursement anticipé du CRD	0	- 180	0	0	0	0	- 180	- 180
Produit nets de cessions	989	3 060	0	0	0	0	4 049	4 049
Produit nets de cessions en K€ courants	989	3 060	0	0	0	0	4 049	4 049

3. Cessions non identifiées

En K€ courants	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL 24-29	TOTAL 24-32
Nombre de logements	0	8	8	8	8	8	40	64
Prix net de cession	0	531	543	553	651	664	2 943	5 203
Prix net de cession en K€ courants	0	531	543	553	651	664	2 943	5 203
-Remboursement anticipé du CRD	0	0	0	0	0	0	0	0
Produit nets de cessions	0	531	543	553	651	664	2 943	5 203
Produit nets de cessions en K€ courants	0	531	543	553	651	664	2 943	5 203

Détail des cessions identifiées

N° groupe	N° sous-groupe	Nom du groupe	Nb de logts	N° tranche	Commentaire	Nature	A indexer à l'inflation	Année de cession	Nombre de logements cédés	Prix net de cession K€ courants/logt	Prix net de cession (K€ courants)	Rbrsts anticipés d'emprunts	Produits nets de cession (K€ courants)
3061	1	180333061 / DUMONES	33	1		Vente Hlm	Non	2024	4	97	388	0	388
0003	1	180180003 / Le Dureau - AVORD	120	20		Vente Hlm	Non	2024	1	65	65	0	65
0003	1	180180003 / Le Dureau - AVORD	120	2		Vente Hlm	Non	2024	1	55	55	0	55
0010	1	182070010 / Bellevue - SAINT FLORENT/CHER	9	2		Vente Hlm	Non	2024	1	75	75	0	75
0018	5	180330018 / Les Fonds Gaidons - BOURGES	22	2		Vente Hlm	Non	2024	1	96	96	0	96
0024	2	182790024 / Louise Michel - VIERZON	40	2		Vente Hlm	Non	2024	1	78	78	0	78
0031	2	181030031 / La Renardière - GRACAY	16	1		Vente Hlm	Non	2024	1	33	33	0	33
0031	2	181030031 / La Renardière - GRACAY	16	2		Vente Hlm	Non	2024	1	33	33	0	33
0034	1	180150034 / Ripoché - AUBIGNY/NERE	22	1		Vente Hlm	Non	2024	1	60	60	0	60
0077	1	182420077 / La Renauderie - SANCOINS	14	1		Vente Hlm	Non	2024	1	36	36	0	36
0802	1	180330802 / 86 Rue Edouard Vaillant - BOURGES	1	1		Vente Hlm	Non	2024	1	70	70	0	70
3062	1	180333062 / PRADO	108	1	échange France Loire	Autres	Non	2025	108	30	3 240	180	3 060
Total									122		4 229	180	4 049

ANNEXE 4 : TABLEAU D'AMORTISSEMENT DU PRÊT CGLLS

Montant	4 700 000,00 €
Durée	27 ans
Différé amortissement	12 ans
Différé intérêt	12 ans
Taux d'intérêt	0,75%
Progressivité annuités	0,00%
Échéance annuelle :	25-juil

Période	Annuité	Intérêt	Amortissement	Capital restant dû	Intérêt différé annuel	Intérêt différé Cumulé
				4 700 000,00		
2006	0,00	0,00	0,00	4 805 750,00	105 750,00	105 750,00
2007	0,00	0,00	0,00	4 913 879,38	108 129,38	213 879,38
2008	0,00	0,00	0,00	5 024 441,67	110 562,29	324 441,67
2009	0,00	0,00	0,00	5 137 491,61	113 049,94	437 491,61
2010	0,00	0,00	0,00	5 253 085,17	115 593,56	553 085,17
2011	0,00	0,00	0,00	5 371 279,59	118 194,42	671 279,59
2012	0,00	0,00	0,00	5 492 133,38	120 853,79	792 133,38
2013	0,00	0,00	0,00	5 615 706,38	123 573,00	915 706,38
2014	0,00	0,00	0,00	5 742 059,77	126 353,39	1 042 059,77
2015	0,00	0,00	0,00	5 871 256,11	129 196,34	1 171 256,11
2016	0,00	0,00	0,00	6 003 359,37	132 103,26	1 303 359,37
2017	0,00	0,00	0,00	6 138 434,96	135 075,59	1 438 434,96
2018	434 210,73	46 038,26	388 172,47	5 750 262,49		
2019	434 210,73	43 126,97	391 083,76	5 359 178,73		
2020	434 210,73	40 193,84	394 016,89	4 965 161,84		
2021	434 210,73	37 238,71	396 972,02	4 568 189,82		
2022	434 210,73	34 261,42	399 949,31	4 168 240,51		
2023	434 210,73	31 261,80	402 948,93	3 765 291,58		
2024	434 210,73	28 239,69	405 971,04	3 359 320,54		
2025	434 210,73	25 194,90	409 015,83	2 950 304,71		
2026	434 210,73	22 127,29	412 083,44	2 538 221,27		
2027	434 210,73	19 036,66	415 174,07	2 123 047,20		
2028	434 210,73	15 922,85	418 287,88	1 704 759,32		
2029	434 210,73	12 785,69	421 425,04	1 283 334,28		
2030	434 210,73	9 625,01	424 585,72	858 748,56		
2031	434 210,73	6 440,61	427 770,12	430 978,44		
2032	434 210,73	3 232,34	430 978,39	0,00		
Total	6 513 160,95	374 726,04	6 138 434,91			