



# BUDGET 2021

Conseil d'Administration du  
10/12/2020

---



# LES PRINCIPAUX AXES 2021

- Impact de la RLS à hauteur de 1.8M€ (7.3% des loyers logements)
- La mise en service de 41 logements (34 à Estrablin, 7 à Villette de Vienne)
- Une maintenance estimée à 4.3M€
- Des frais de personnel à 4.7M€
- Une taxe foncière à 3.8M€ (hors dégrèvements)
- Des cotisations inscrites pour 620K€ dont 500K€ pour la CGLLS
- Une annuité évaluée à 7.6M€
- Un programme d'investissement prévisionnel de 20M€  
(Vefa, constructions neuves, réhabilitations, renouvellement de composants)
- Les démolitions du FJT Cancanne et de la résidence Albert Thomas pour 2.6M€
- Le produit des ventes de logements sociaux pour 500K€  
(5 logements)

# PRINCIPAUX CHIFFRES DU BUDGET 2021

Investissements  
20M€  
Démolitions  
2.6M€

Montant de la dette  
prévisionnel :  
130M€

Prélèvement sur le  
Fonds de Roulement :  
8 985K€

Résultat de l'exercice  
prévisionnel :  
561K€

Nombre de logements  
gérés en 2021 :  
6 099

Chiffre d'affaires  
prévisionnel  
32M€

Impact RLS  
1.8M€

Mise en service  
41 logements

Autofinancement  
d'exploitation  
prévisionnel :  
11.4% des loyers  
2.9M€

# BUDGET D'INVESTISSEMENT : 20M€

## *Démolitions 2.6M€ :*

Vienne-FJT Cancanne	1 200 K€
Vienne-Résidence Albert Thomas (18 logts-NPNRU)	1 446 K€

## **Extrait des opérations d'investissements :**

**Coût des travaux  
prévisionnels pour 2021**

## *Constructions neuves , VEFA, accession 9.1M€ :*

Villette de Vienne-Domaine des Poiriers (7 logts-VEFA)	476 K€
Vienne -Leclerc 1 (24 logts + 8 logts en accession)	1 400 K€
Eyzin-Pinet-Résidence autonomie (50 logts)	4 300 K€
Seyssuel (25 logts)	1 229 K€
Chuzelles-Les jardins d'Hippolyte (10 logts)	1 060 K€



# BUDGET D'INVESTISSEMENT : 20M€

Extrait des opérations d'investissements :

Coût des travaux  
prévisionnels pour 2021

## Réhabilitations 7.5M€ :

Vienne-Saint Martin II - Teytu (99 logts-NPNRU)	1 884 K€
Vienne-Quai Pasteur (114 logts)	2 190 K€
Vienne-Nymphéas I (28 logts)	450 K€
Vienne-Vimaine I et II (64 logts)	1 000 K€
Vienne-Cœur de Ville (83 logts)	690 K€
Vienne-Quai Riondet (32 logts)	500 K€

## Extrait des composants et aménagements 3.4M€

Remplacement menuiseries, chaudières individuelles

Réfection étanchéité Grand Estressin

Mise en sécurité électrique parties communes, TV satellite

Travaux d'accessibilité, travaux d'amélioration des ascenseurs



# PRINCIPALES RECETTES : 25.7M€

B  
U  
D  
G  
E  
T  
  
2  
0  
2  
1

Loyers des  
logements  
24 600K€

- RLS :

1 800K€

Soit 22 800K€

Loyers des garages  
et parkings  
1 126K€

Loyers des jardins  
166K€

Loyers des foyers  
91K€

Loyers des  
commerces  
1 087K€

Autres loyers  
98K€

Revente CEE  
150K€

Produits financiers  
nets  
165K€

Vacance estimée à 250 logements : 122 logements relouables, 76 logements non relouables, 42 logements bloqués pour démolition, 10 pour vente

# PRODUITS LOCATIFS EN K€

BUDGET 2021

25.3M€

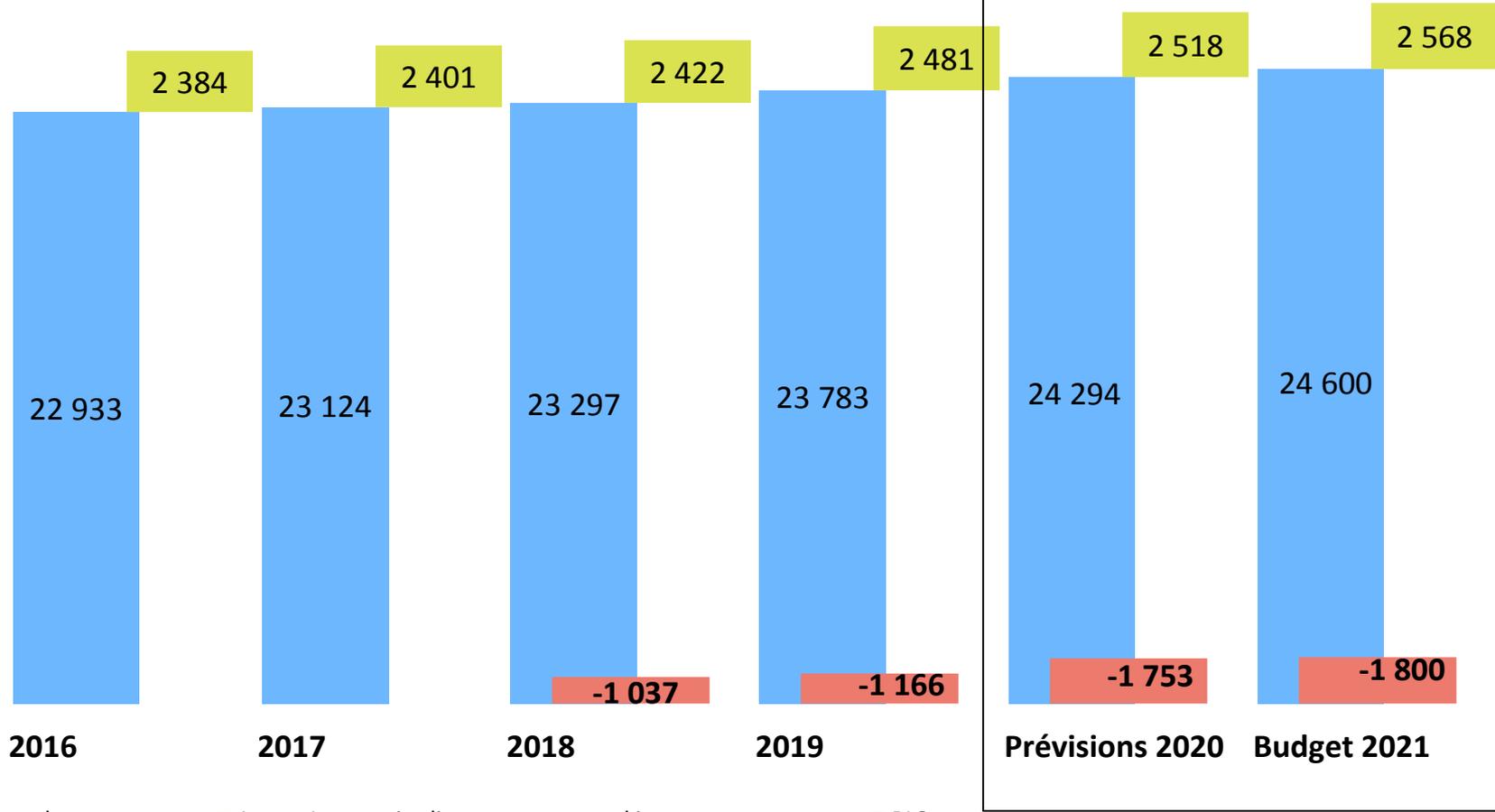
25.5 M€

24.7M€

25.1M€

25.1M€

25.4M€



■ Loyers logements   ■ Autres Loyers : jardins, garages et parkings, commerces   ■ RLS

Nbre logts	5938	5970	6047	6072	6081	6 099
Mises en service	64	33	77	27	13	41
Vente logts				-1	-4	-5
Démolition						-18

# PRINCIPALES DEPENSES : 23.2M€

B  
U  
D  
G  
E  
T  
  
2  
0  
2  
1

Annuités  
7 600K€  
30% des loyers

Maintenance  
4 328K€  
17.1% des loyers

Taxe foncière  
3 819K€  
15.1% des loyers

Risques locatifs  
718K€  
3% des loyers

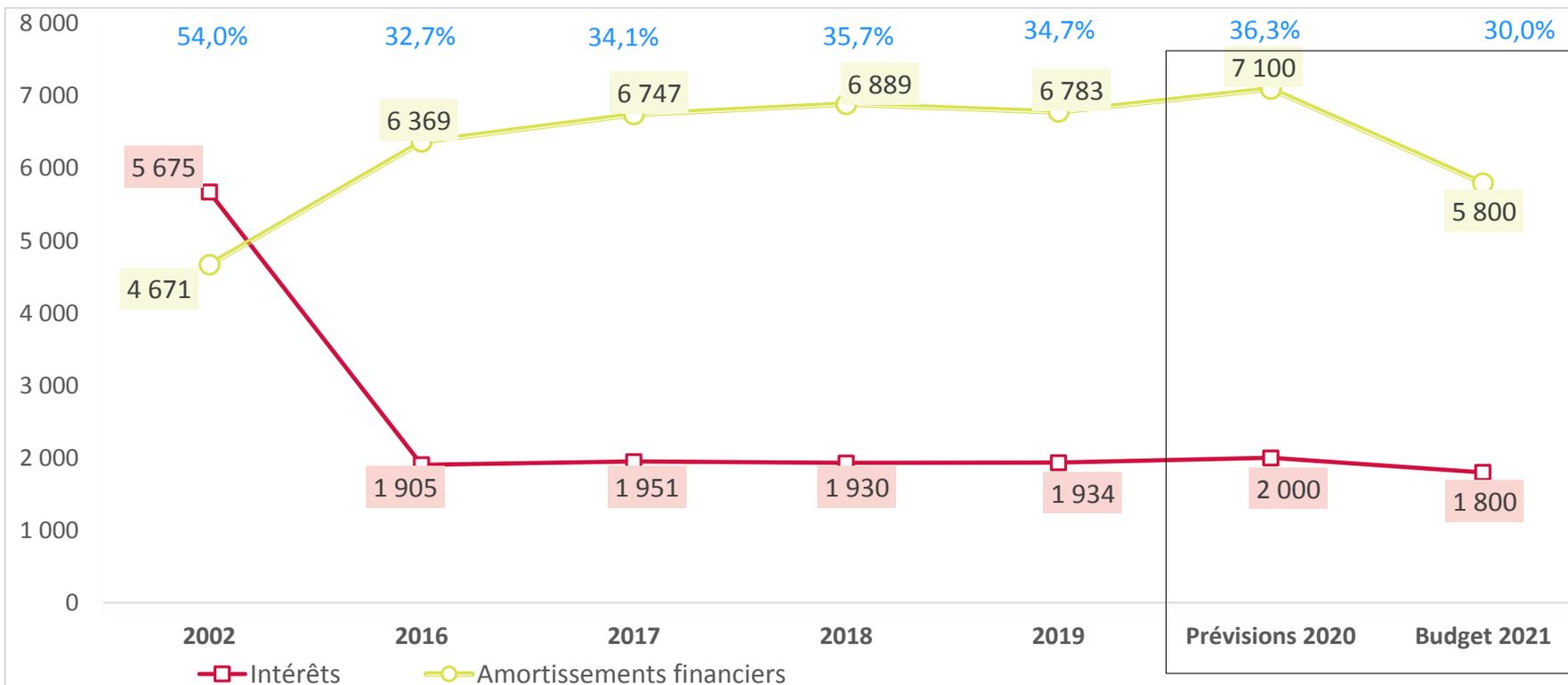
Frais de Personnel  
4 700K€  
18.5% des loyers

Frais de gestion  
1 412K€  
5.6% des loyers

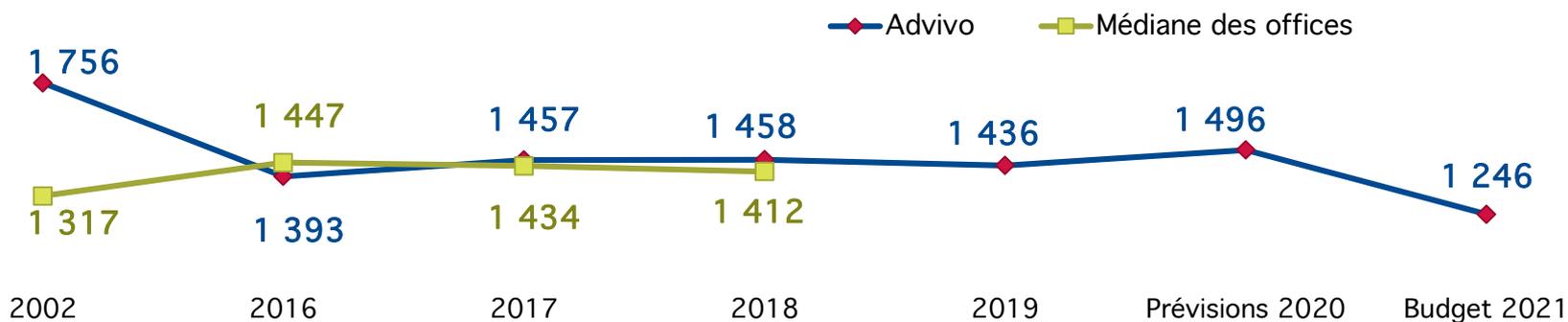
Cotisations  
620K€  
2.4% des loyers

% des loyers RLS déduite

# ANNUITES EN K€ ET EN % DES LOYERS

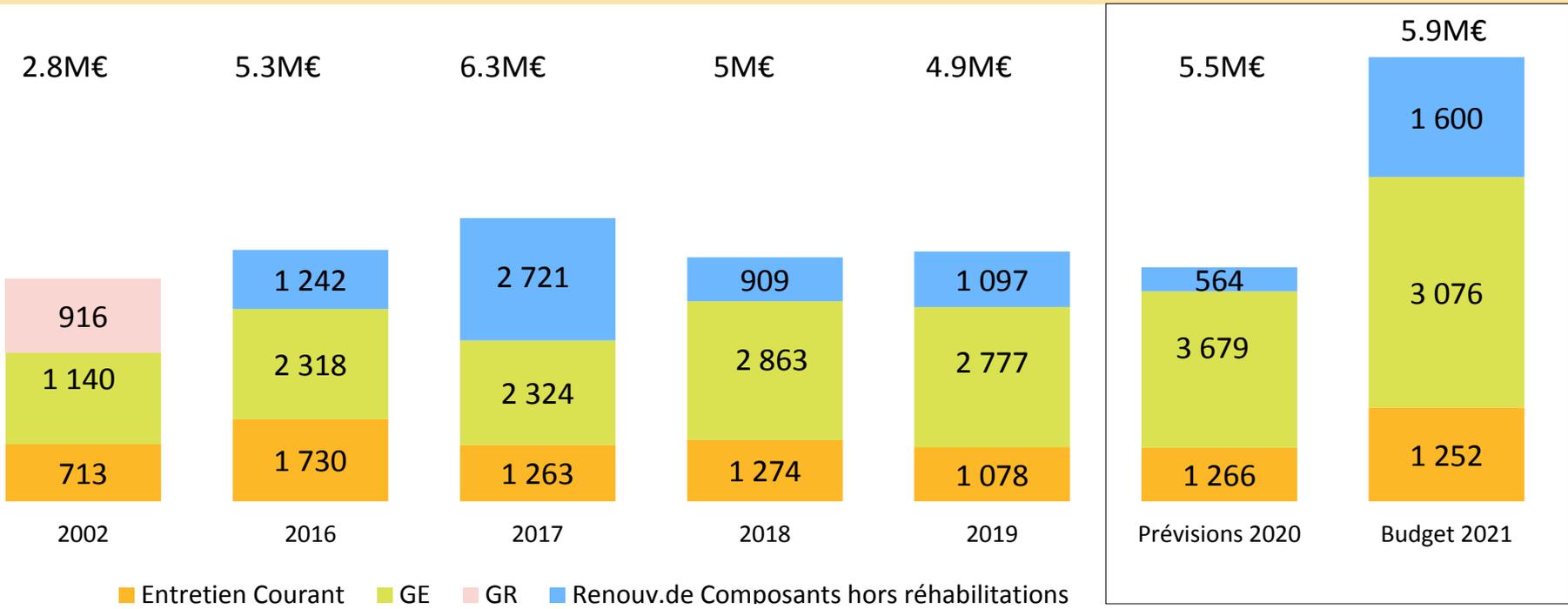


# ANNUITES EN €/LOGT



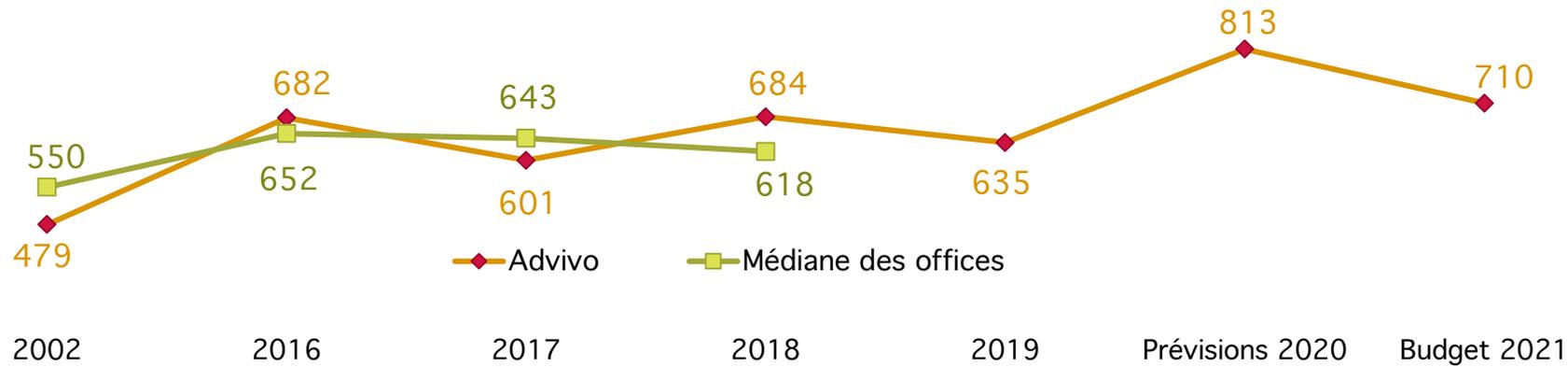
# MAINTENANCE ET RENOUV. DE COMPOSANTS EN K€

B  
U  
D  
G  
E  
T



2  
0  
2  
1

# MAINTENANCE DU PATRIMOINE EN €/LOGT



10

# MAINTENANCE : 4.3M€

## Synthèse des travaux de maintenance :

➤ Entretien courant	1 022 K€
➤ Honoraires techniques	130 K€
➤ Diagnostics (amiante, DPE, mise en sécurité électrique, gaz...)	350 K€
➤ Gros entretien	821 K€
➤ Gros entretien lié aux contrats P3 (ascenseurs, chauffage, VMC, robinetterie...)	630 K€
➤ Gros entretien de remise en état des logements vacants	680 K€
➤ Gros entretien lié aux aménagements de salles de bains	260 K€
➤ Gros entretien lié à des travaux de sécurisation	70 K€
➤ Gros entretien lié au programme de travaux	365 K€

# TAXE FONCIERE EN K€ ET % DES LOYERS

TFPB Brute en K€ : 3 908

En % des loyers 15.4%

3 961

15.5%

4 004

16.1%

4 122

16.4%

4 183

16.7%

4 322

17%

En % des loyers

-450  
-293

12.5%

-503  
-87

13.2%

-507  
-847

10.7%

-517  
-1 722

7,5%

-503  
-1 142

10.1%

-503  
-200

14.3%

TFPB nette en K€

3 165

3 371

2 650

1 883

2 538

3 619

2016

2017

2018

2019

Prévisions 2020

Budget 2021

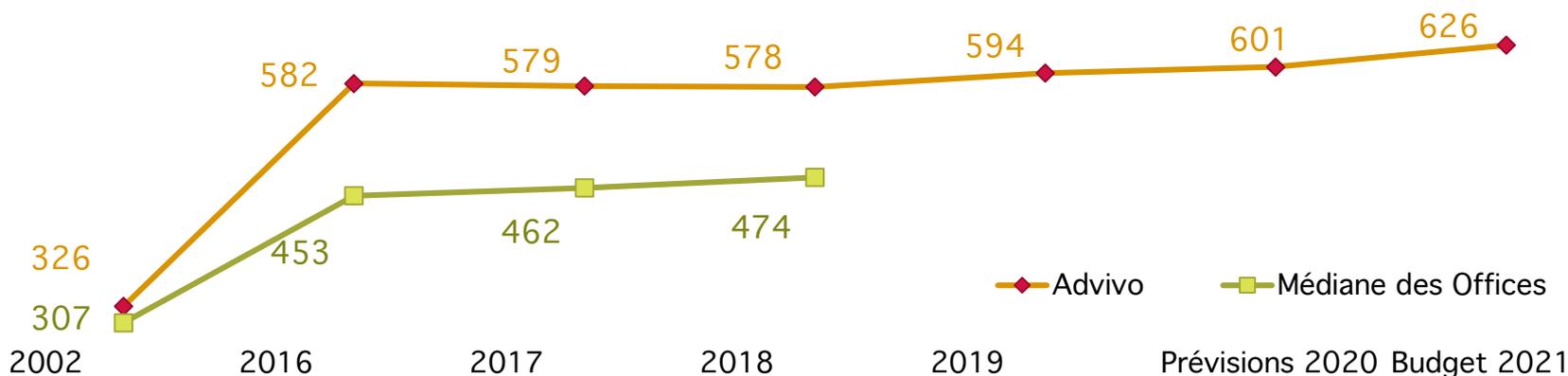
■ TFPB nette

■ Autres dégrèvements\*

■ Abattements QPV 30%

\* Dégrèvements liés aux travaux économies d'énergie, d'accessibilité pour les personnes en situation de handicap, vacants +3

# TAXE FONCIERE HORS DEGREVTE EN €/LOGT

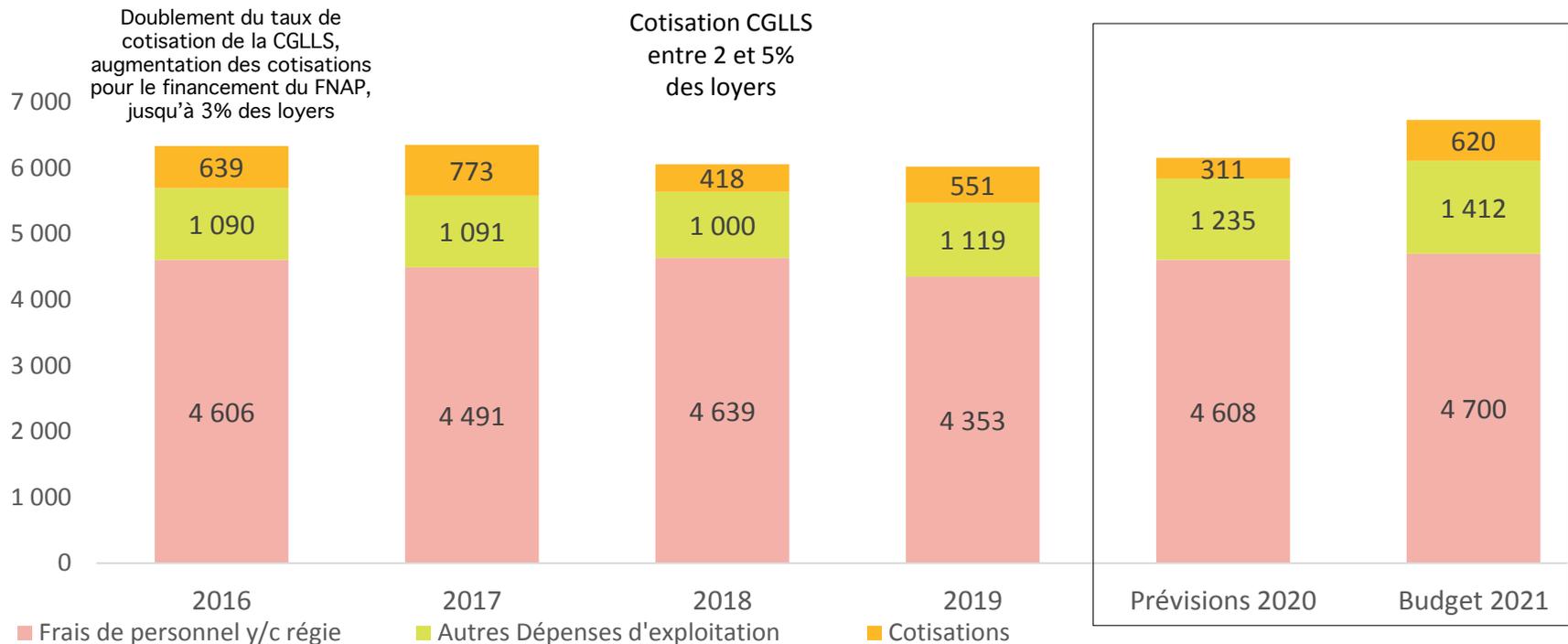


◆ Advivo

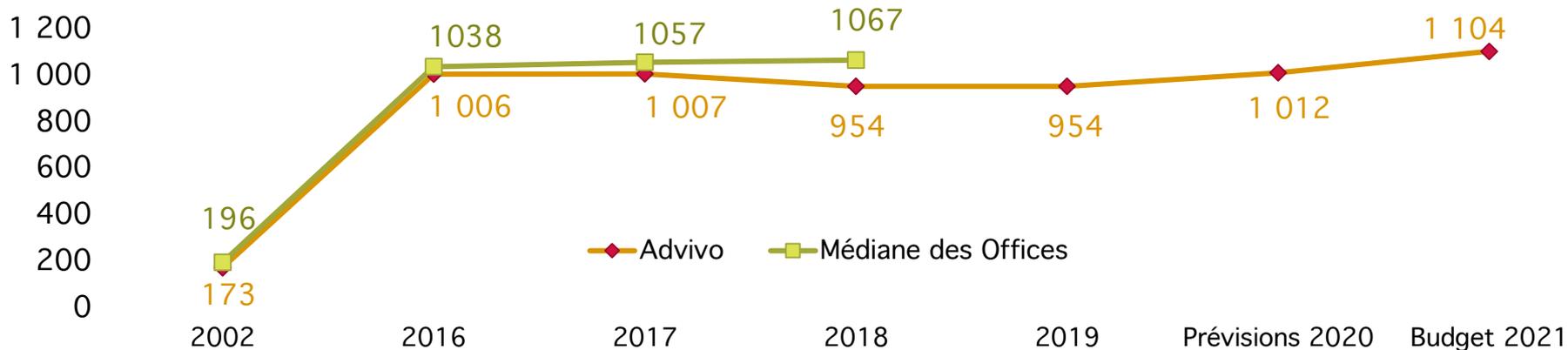
■ Médiane des Offices

Prévisions 2020 Budget 2021

# CHARGES DE FONCTIONNEMENT EN K€

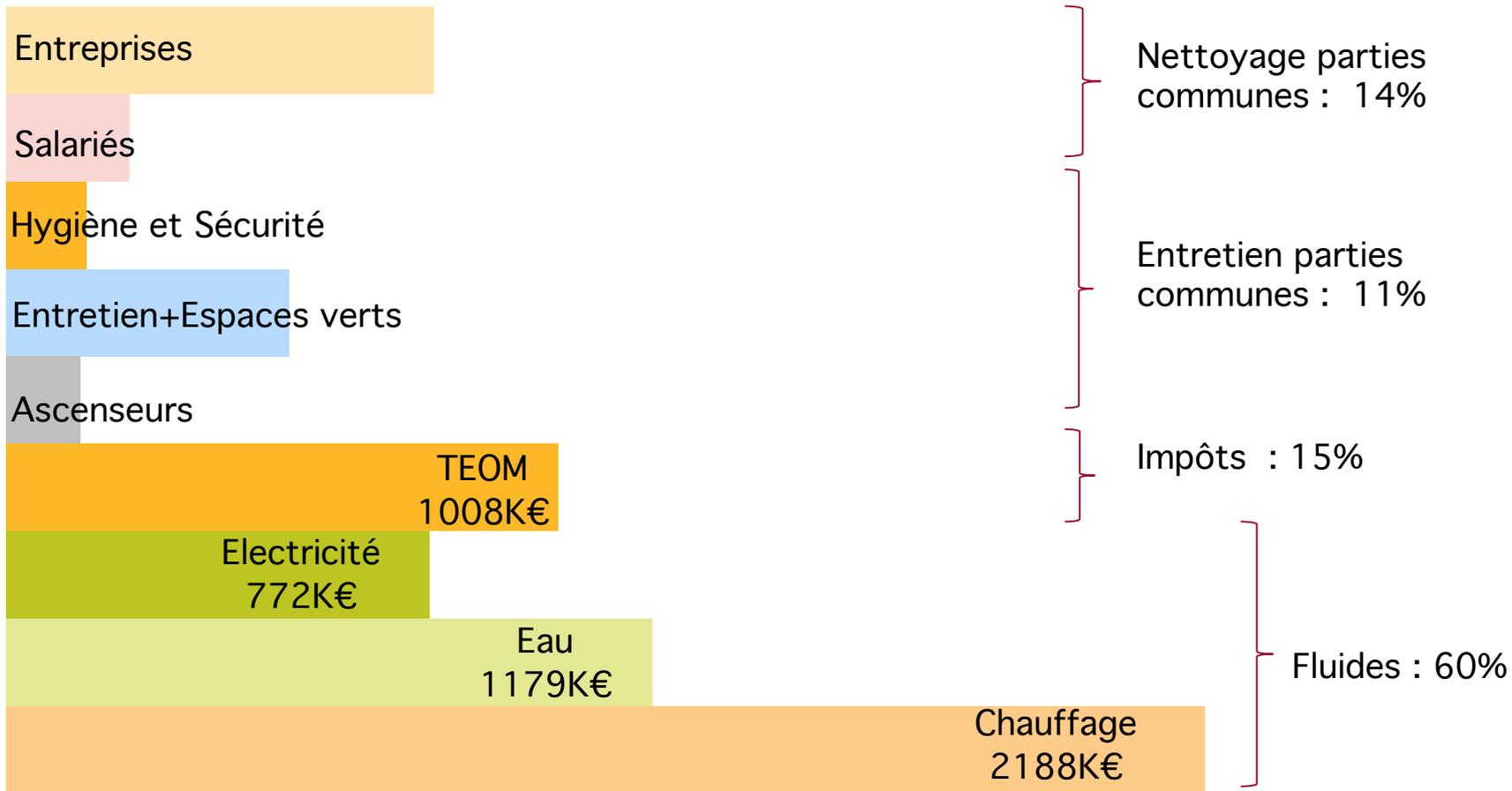


# CHARGES DE FONCTIONNEMENT EN €/LOGT



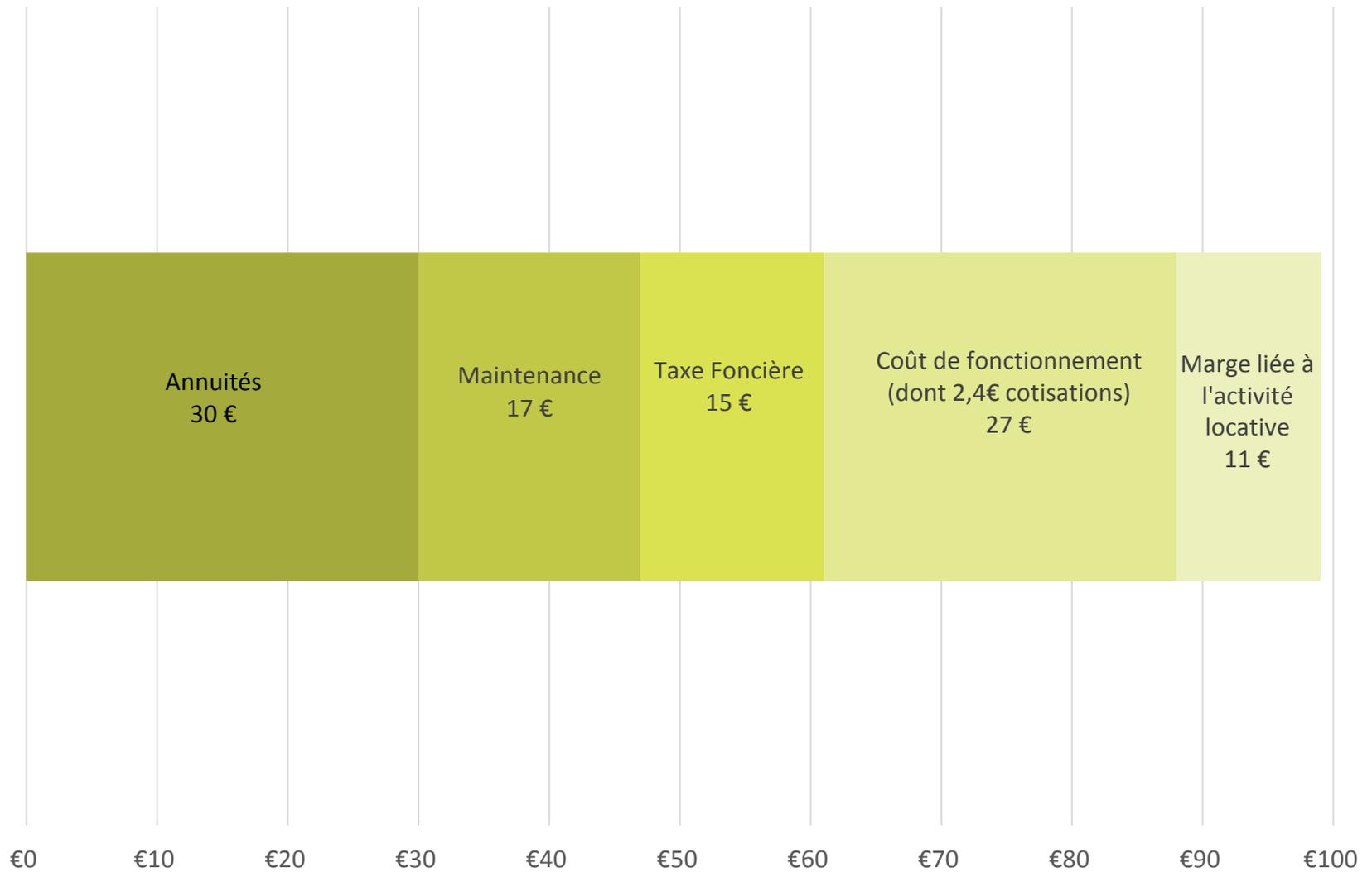
# CHARGES RECUPERABLES : 6.9 M€

B  
U  
D  
G  
E  
T  
  
2  
0  
2  
1



# POUR 100€ DE LOYERS PERÇUS :

B  
U  
D  
G  
E  
T  
  
2  
0  
2  
1



# LES AXES DE TRAVAIL

## 1. AGIR SUR LE CHIFFRE D'AFFAIRES :

- tenir les objectifs du nombre de logements vacants et du montant de l'impayé
- améliorer les délais de relocation,
- agir sur la location des locaux commerciaux, des garages et parkings,
- diversifier les produits (CEE, accession...)

## 2. AGIR SUR LES DÉPENSES DE MAINTENANCE :

- en optimisant les dépenses
- en repensant certaines interventions au regard de leurs performances et de la qualité du service rendu (réparations locatives)
- en faisant respecter scrupuleusement les contrats de maintenance des prestataires

## 3. AGIR SUR LES CHARGES D'EXPLOITATION :

- en maîtrisant les coûts de gestion
- en optimisant l'organisation
- en limitant la hausse de la taxe foncière par la recherche de nouveaux dégrèvements

## → AFIN DE DÉGAGER UN AUTOFINANCEMENT SUFFISANT :

Pour faire face à la ponction sans précédent des capacités financières des organismes de logements sociaux :

- avec la poursuite et la hausse de la RLS (7.3% des loyers logements en 2021 pour Advivo),
- avec le maintien de la TVA à 10% pour les opérations de constructions (PLUS, PLS soit un renchérissement du coût des opérations depuis 2018),
- par la hausse liée aux cotisations CGLLS
- par la raréfaction des aides publiques

